

BIBLIOTHEQUE DU PARLEMENT

J
103
H72
1958
F5

CANADA. PARL. SENAT. COM.
PERM. DES FINANCES.

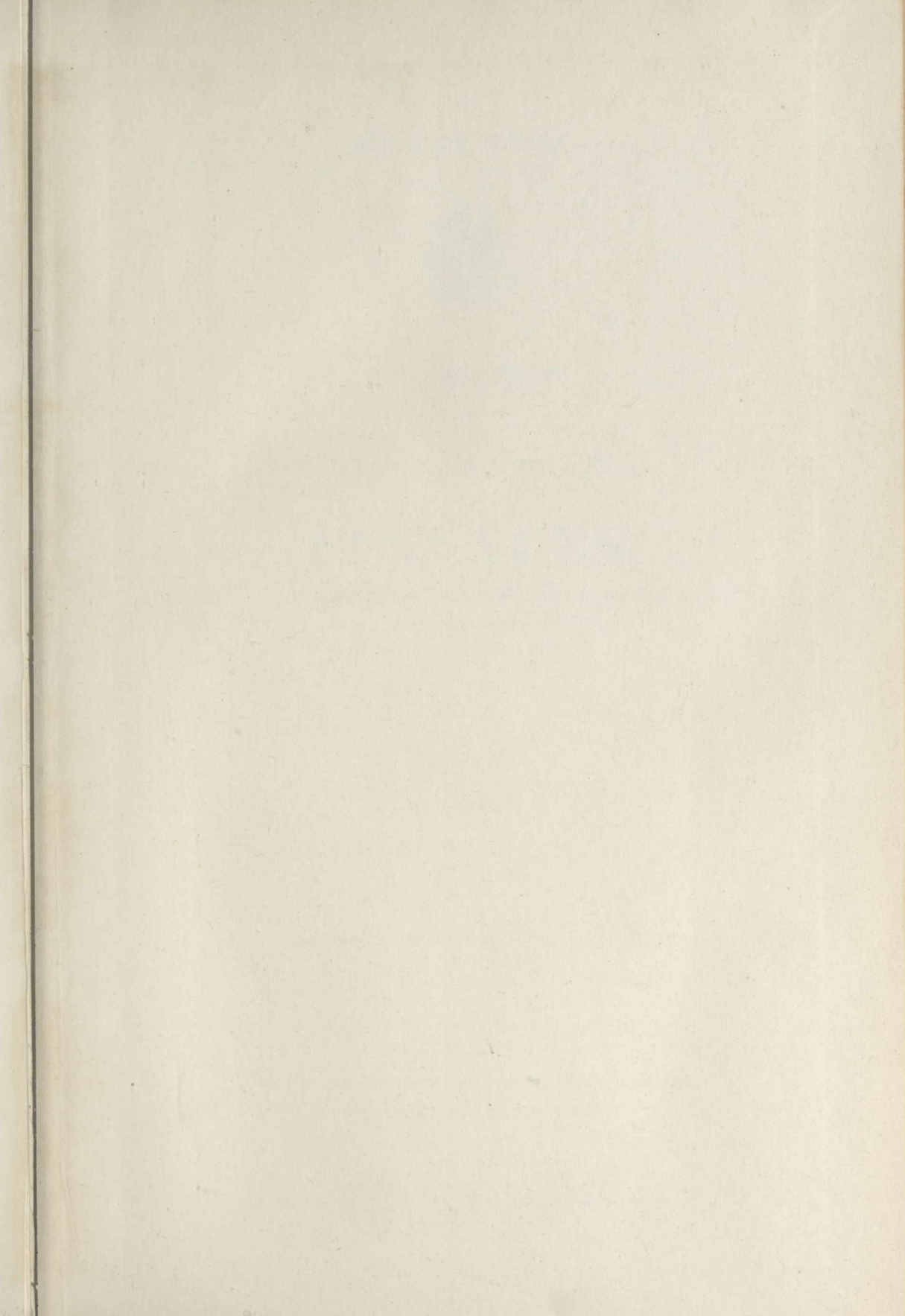
Délibérations.

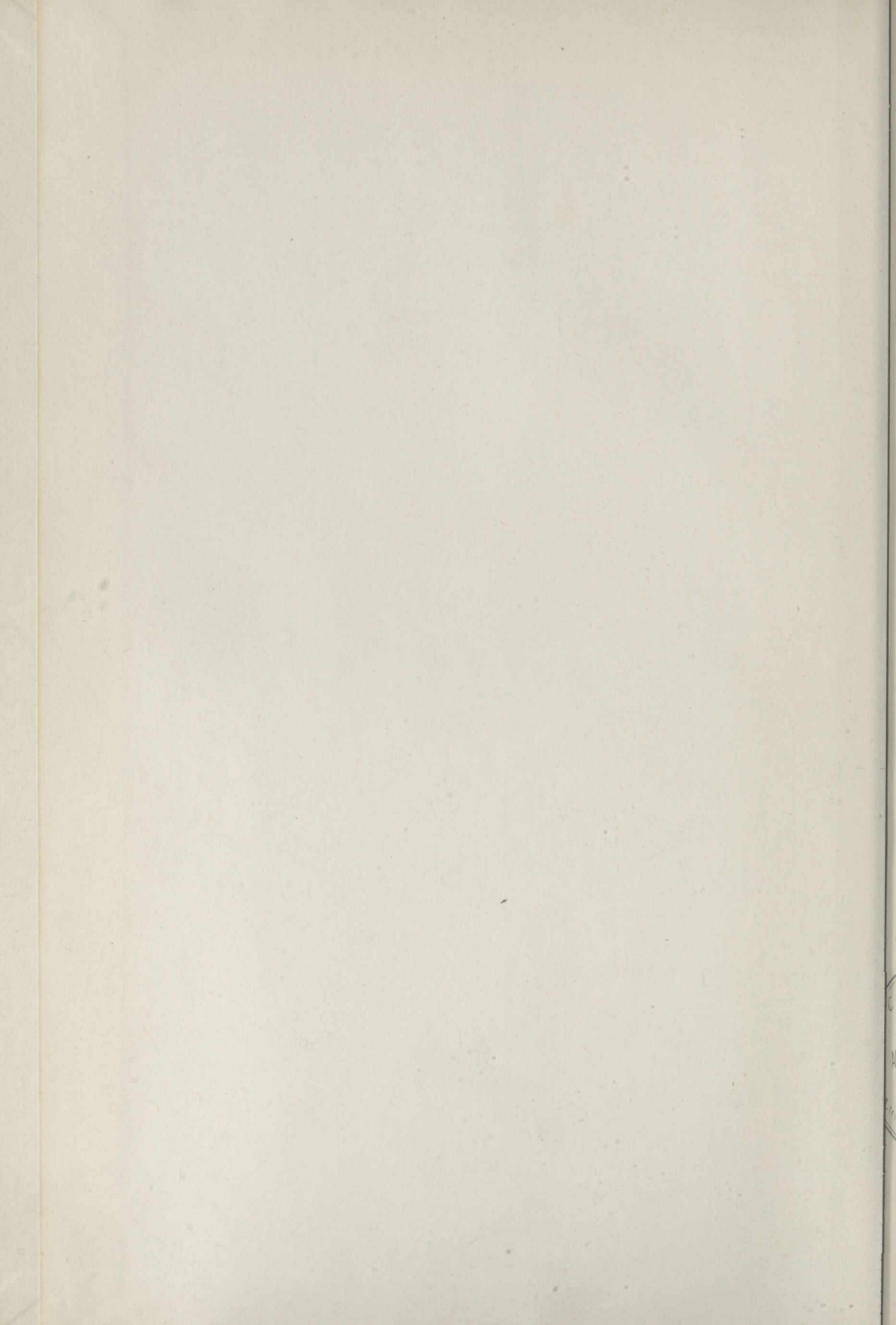
A42

NAME - NOM

19/2/71

M. Piquette (Aéropostale)





1958

SÉNAT DU CANADA



DÉLIBÉRATIONS

DU

COMITÉ PERMANENT DES

FINANCES

sur le Rapport de la Société centrale d'hypothèques et de logement
pour l'année financière terminée
le 31 décembre 1957.

Fascicule 1

SÉANCE DU JEUDI 5 JUIN 1958

Président: L'honorable C. G. Hawkins

TÉMOIN:

M. Stewart Bates, président de la Société centrale
d'hypothèques et de logement

EDMOND CLOUTIER, C.M.G., O.A., D.S.P.
IMPRIMEUR DE LA REINE ET CONTRÔLEUR DE LA PAPETERIE
OTTAWA, 1958





COMITÉ PERMANENT DES FINANCES

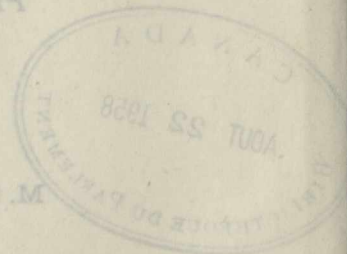
Président: L'honorable C. G. Hawkins

Les honorables sénateurs

Aseltine	Golding	Pratt
Baird	*Haig	Quinn
Barbour	Hawkins	Reid
Beaubien	Hayden	Roebuck
Bouffard	Horner	Robertson
Burchill	Howden	Smith (<i>Queens-</i> <i>Shelburne</i>)
Campbell	Isnor	Stambaugh
Connolly (<i>Halifax-Nord</i>)	Lambert	Taylor (<i>Norfolk</i>)
Connolly (<i>Ottawa-Ouest</i>)	Leonard	Turgeon
Crerar	*Macdonald	Vaillancourt
Depuis	McKeen	Vien
Euler	Molson	White
Farris	Paterson	Woodrow—41
Fraser	Pearson	
Gershaw	Petten	

(Quorum 9)

**membre ex officio.*



ORDRE DE RENVOI

Extrait des Procès-verbaux du Sénat

MARDI 20 mai 1958.

Avec la permission du Sénat,

L'honorable sénateur Aseltine propose, avec l'appui de l'honorable sénateur Pearson,

Que le rapport de la Société centrale d'hypothèques et de logement pour l'année financière terminée le 31 décembre 1957, soit déferé au Comité permanent des finances, pour étude et rapport.

Après débat, la motion, mise aux voix, est adoptée.

Le greffier du Sénat,

J. F. MacNEILL.

ORDRE DE RENVOI

Extrait des Procès-verbaux du Sénat

MARDI 20 mai 1928.

Avec la permission du Sénat.

L'honorable sénateur Aseltine propose, avec l'appui de l'honorable sénateur Pearson, que le rapport de la Société centrale d'hypothèques et de logement pour l'année financière terminée le 31 décembre 1927, soit déposé au Comité permanent des finances, pour étude et rapport.

Après débat, la motion, mise aux voix, est adoptée.

Le greffier du Sénat,
J. P. MACNEIL.

Abbott
 Bouchard
 Campbell
 Connors (New Brunswick)
 Connors (Newfoundland)
 Crear
 Dupuis
 Euler
 Farris
 Fraser
 Gershaw

Hall
 Johnston
 Robertson
 Smith (Ontario)
 Sheppard
 Stambaugh
 Taylor (Nova Scotia)
 Turgeon
 Vaillancourt
 Vien
 White
 Woodrow—41

(Quorum 41)

* Imprimé par le Sénat.

PROCÈS-VERBAL

JEUDI 5 juin 1958.

Conformément à la motion d'ajournement et à l'avis de convocation, le Comité permanent des finances se réunit à dix heures et demie du matin.

Présents: Les honorables sénateurs Hawkins (*président*), Beaubien, Burchill, Crerar, Dupuis, Horner, Léonard, Pearson, Quinn, Reid, Robertson, Smith (*Queens-Shelburne*), Taylor (*Norfolk*), Turgeon, White et Woodrow. (16).

Aussi présents: Les sténographes officiels du Sénat.

Le Comité commence à étudier l'ordre de renvoi du 20 mai 1958.

M. Stewart Bates, président de la Société centrale d'hypothèques et de logement, rend témoignage.

À midi et demi, le Comité s'ajourne au jeudi 12 juin, à dix heures et demie du matin.

Certifié conforme.

Le chef adjoint de la Division des comités,

John A. Hinds.

PROCES-VERBAL

Jeuudi 5 juin 1958.

Conformément à la motion d'ajournement et à l'avis de convocation, le Comité permanent des finances se réunit à dix heures et demie du matin.

Présents: Les honorables sénateurs Hawkins (Arvidson), Beaudin, Burchill, Cretz, Dupuis, Horner, Leonard, Farnson, Quinn, Reid, Robertson, Smith (Guéens-Sabourin), Taylor (Noyah), Turgeon, White et Woodrow. (16).

Aussi présents: Les sténographes officiels du Sénat.

Le Comité commence à étudier l'ordre de renvoi du 30 mai 1958.

M. Stewart Bates, président de la Société centrale d'hypothèques et de logement, rend témoignage.

À midi et demi, le Comité s'ajourne au jeudi 12 juin, à dix heures et demie du matin.

Certifié conforme.

Le chef adjoint de la Division des comités,

John A. Hinds.

SÉNAT

COMITÉ PERMANENT DES FINANCES

OTTAWA, JEUDI 5 juin 1958.

TÉMOIGNAGES

Le Comité permanent des Finances, auquel a été déferé le rapport de la Société centrale d'hypothèques et de logement pour l'année financière terminée le 31 décembre 1957, se réunit à dix heures et demie du matin sous la présidence du sénateur Hawkins.

Le PRÉSIDENT: Messieurs, nous avons le quorum. Veuillez bien faire silence.

Vous vous rappelez sans doute qu'au cours de la première réunion on s'est demandé si les attributions du Comité étaient suffisantes. À la suite de cette réunion, la question a été soumise au sous-comité du programme. Le sénateur Beaubien, le sénateur White et moi-même avons eu un entretien à ce sujet avec le sénateur Aseltine, leader du gouvernement. Ce dernier a exprimé l'opinion que le mandat nous permettra d'étudier à peu près toutes les questions que nous voudrions discuter. Mais il nous a priés de nous adresser à lui de nouveau si nous avons besoin de pouvoirs plus étendus, et il a ajouté qu'il nous aiderait à les faire approuver.

Vous vous rappelez sans doute que le mandat proposé par le sénateur Aseltine le 20 mai dernier était énoncé comme il suit:

Que le rapport de la Société centrale d'hypothèques et de logement pour l'année financière terminée le 31 décembre 1957 soit déferé au Comité des finances pour qu'il l'étudie et en fasse rapport.

Le leader avait ajouté:

Je vais expliquer brièvement la motion. D'après la discussion que nous avons eue hier soir du bill C-10 modifiant la Loi nationale de 1954 sur l'habitation, il semble que plusieurs sénateurs désirent une enquête approfondie sur l'ensemble de la question du logement portant sur le passé, le présent et l'avenir, ainsi qu'un examen des dispositions mêmes de la Loi nationale sur l'habitation. Ma motion vise à confier cette enquête au Comité permanent des finances qui assignerait les hauts fonctionnaires de la SCHL et tout autre témoin qu'il voudrait entendre.

Ce mandat me semble suffisant. Le greffier du Sénat, avec qui je me suis entretenu à ce sujet, m'a fait remarquer qu'il nous faudrait déterminer les pouvoirs supplémentaires dont nous pourrions avoir besoin avant d'entreprendre de modifier le mandat. Si nous voyons que nous avons besoin de pouvoirs plus étendus, nous pourrions présenter un rapport au Sénat à cette fin. Le sous-comité du programme, à qui j'ai transmis ces renseignements, a décidé que nous devrions continuer nos travaux jusqu'à ce que nous ayons établi quels sont les pouvoirs supplémentaires requis. J'espère que vous approuvez cette décision.

Nous avons avec nous ce matin M. Stewart Bates, président de la Société centrale d'hypothèques et de logement, ainsi que MM. K. C. Joynes et J. S. Hodgson, respectivement agent de liaison et directeur général de la Société. Vous vous rappelez sans doute que, lors de la réunion d'organisation, j'ai annoncé que M. Bates a accepté de préparer un exposé sur la question qui nous intéresse. Je lui laisse donc la parole. Je vous prierais cependant de ne pas poser de questions avant qu'il ait terminé son exposé.

M. Stewart Bates (président de la Société centrale d'hypothèques et de logement):

Comme je ne savais pas exactement quels sont les renseignements que vous désirez, j'ai rédigé un exposé qui peut servir d'introduction à la question du logement et aux problèmes de la société de la Couronne qui s'occupe de cette question. En fait, notre rapport annuel se rapporte à deux lois distinctes: la Loi nationale sur l'habitation et la Loi sur la Société centrale d'hypothèques et de logement. C'est pourquoi il m'a semblé à propos de diviser ce rapport en deux parties, afin de vous expliquer tout d'abord l'activité de la société, au cas où vous désiriez vous renseigner d'une façon assez approfondie sur cette société de la Couronne, et d'en venir ensuite au problème du logement d'une façon générale. Cet exposé en deux parties pourra servir de préambule à votre étude. Je dois vous dire, messieurs, que nous sommes très heureux d'avoir l'occasion de témoigner devant votre Comité. Nous sommes prêts à revenir aussi souvent qu'il vous plaira, étant donné que la question en cause nous touche de très près, et nous sommes enchantés du fait qu'un groupe comme le vôtre s'y intéresse.

Permettez-moi maintenant, monsieur le président, de procéder à la lecture de mon exposé. C'est là, je crois, ce que le Comité désire. Et je suppose que vous aimeriez que je fasse cette lecture assez lentement.

Je tiens tout d'abord à vous remercier, monsieur le président, de m'avoir fourni l'occasion de comparaître devant votre Comité. Avec votre consentement, j'aimerais à vous présenter un exposé sur la Société centrale d'hypothèques et de logement considérée comme un instrument du gouvernement, sur son organisation matérielle, ses buts et ses fonctions, et sur l'ensemble des problèmes qui se rapportent à la question de l'habitation au Canada. Je m'efforcerai ensuite de répondre à vos questions au mieux de mes connaissances et d'apporter les précisions que vous jugerez nécessaires.

Il n'est pas facile de situer les compagnies de la Couronne dans l'ensemble de l'organisation de notre gouvernement. D'après leur origine, leur but et leur fonctionnement, elles présentent plus de différences que de ressemblances. Ainsi, par exemple, une société de la Couronne comme le National-Canadien doit jouir à peu près des mêmes pouvoirs et des mêmes libertés que ceux qui sont accordés au Pacifique-Canadien afin de pouvoir faire concurrence à cette compagnie. Par contre, un organisme comme la société Polymer, qui ne fait pas affaires directement avec le public, peut se permettre une administration assez indépendante. Il est évident qu'une société comme Radio-Canada ou la Société centrale, qui, en dernière analyse, fait affaires avec les familles et s'occupe des problèmes causés par les sous-sols humides ou les portes qui ferment mal, se rapproche beaucoup plus de la scène politique dans la mise à exécution de son programme. Chaque député reçoit des plaintes qui lui sont adressées par des propriétaires ou des gens qui projettent de le devenir. C'est pourquoi la différence qu'il y a entre notre société et la Commission de contrôle de l'énergie atomique, par exemple, est très prononcée, si on l'envisage au point de vue des rapports avec le gouvernement, avec le ministre responsable de son administration et avec le public. Certaines sociétés de la Couronne sont des agences directes du gouvernement qui relèvent d'un ministère, alors que d'autres sont autonomes et régies par un conseil d'administration qui relève directement du gouvernement. Il y

en a dont le capital est constitué au moyen de prêts du gouvernement tandis que d'autres reçoivent des crédits prévus par la loi et votés par le Parlement.

Pour ce qui est de la Société centrale d'hypothèques et de logement, ses affaires sont administrées par un conseil d'administration et elle reçoit des fonds des deux manières que je viens de signaler, en vertu des dispositions particulières des lois qui la régissent.

Ces lois sont la Loi sur la Société centrale d'hypothèques et de logement, adoptée en 1945 et par laquelle notre société a été établie, la Loi nationale de 1954 sur l'habitation, et les lois antérieures sur l'habitation qui datent de 1935, de 1938 et de 1944.

Le rapport annuel de la Société consiste en un compte rendu du travail exécuté sous le régime de toutes les lois déjà citées. Parce que la plupart des aspects de l'habitation intéressent la propriété et le droits civils, qui, d'après l'Acte de l'Amérique du Nord britannique tombent sous juridiction provinciale, la Loi sur l'habitation vise surtout à encourager les placements dans l'habitation plutôt que de diriger d'une façon immédiate la construction ou l'utilisation des ressources du pays destinées à la construction. L'organisme du gouvernement fédéral chargé de le représenter en matière d'habitation est la Société centrale d'hypothèques et de logement. Ses fonctions découlent presque uniquement des dispositions de la Loi nationale sur l'habitation.

En adoptant les lois sur l'habitation, le Parlement a défini quels seraient les domaines réservés à la Société, il lui a fourni les fonds nécessaires, il lui a imposé des limites générales et d'une façon générale il a indiqué quels chiffres d'affaires la Société ne devait pas dépasser sans nouvelle sanction du Parlement. Il a aussi accepté de se porter responsable de la Société.

Grosso modo, la Société conseille le Gouvernement et elle doit répondre de ses actes au Parlement par l'entremise du ministre des Travaux publics. Les questions de ligne de conduite et toutes les transactions financières importantes doivent recevoir la sanction du ministre ou du gouverneur en conseil. La Société centrale d'hypothèques et de logement "est composée du Ministre et des personnes qui constituent, à l'occasion, le conseil d'administration."

Je crois que la plupart des sociétés de la Couronne ne comptent pas de ministre. Voilà une différence entre nous et les autres car la loi même prescrit que le ministre doit faire partie de la Société. Le conseil d'administration se compose d'un président et de huit autres membres dont trois sont choisis dans le service public du Canada. Les cinq autres sont choisis en dehors du service public, et de fait, la raison de leur choix est qu'ils viennent de domaines représentant des aspects divers de l'activité du Canada, y compris l'architecture, le service social et le travail. Le président et le vice-président sont nommés pour sept ans.

Les trois administrateurs choisis dans le service public sont nommés par le gouverneur en conseil et occupent leur poste à titre amovible. Les cinq administrateurs choisis en dehors du service public sont nommés par le ministre avec l'assentiment du gouverneur en conseil; leur mandat est de trois ans.

Notre conseil se compose de huit personnes: trois fonctionnaires nommés par le Gouvernement et cinq administrateurs choisis à l'extérieur, nommés par le ministre avec l'assentiment du Gouvernement.

Le Conseil fait lui-même deux nominations, celles de président et de vice-président; mais ces nominations doivent être confirmées par le gouverneur en conseil. Le gouverneur en conseil exerce donc, en réalité, une surveillance étroite sur la composition du Conseil.

La loi organique prévoit que le Conseil sera pourvu d'un comité de direction formé du président, du vice-président et de deux autres administrateurs choisis par le Conseil.

L'article 17 de la Loi sur la Société centrale d'hypothèques et de logement prévoit pour cette société un capital autorisé de 25 millions que le ministre des Finances lui a payé quand elle est entrée en affaires le 2 janvier 1946. En vertu de la même mesure législative, la Société peut établir un fonds de réserve de 5 millions de dollars à même ses profits, et une fois cette réserve mise de côté, elle est tenue de verser tout profit supplémentaire au Receveur général, ce qu'elle a fait. La Société est tenue de payer l'impôt sur le revenu.

L'article 31 de la Loi sur la Société centrale d'hypothèques et de logement exige que l'apurement des affaires de la Société soit fait par deux vérificateurs nommés par le ministre, avec l'assentiment du gouverneur en conseil, pour une durée d'office d'au plus deux ans.

Vous vous rappelez, messieurs, que sous le régime de la Loi sur l'administration financière de 1951, l'auditeur général du Parlement avait reçu le pouvoir de vérifier les livres de toutes les compagnies de la Couronne. Dans notre cas il se fait remplacer par des vérificateurs de l'extérieur nommés pour deux ans chacun.

La Société possède aussi certains pouvoirs d'emprunt statutaires. La loi autorise le Ministre à faire de temps à autre des avances à la Société à même le Fonds du revenu consolidé, pour les fins spécifiées par la Loi nationale sur l'habitation et la Loi sur la Société centrale d'hypothèques et de logement. En retour le ministre reçoit de la Société des obligations servant à remettre ces avances avec intérêt.

La Société possède diverses sources de revenus: intérêts sur les prêts consentis en vertu des lois sur l'habitation, loyers, intérêt provenant de la part de la Société dans les ententes fédérales-provinciales, intérêt sur les hypothèques assurées, honoraires perçus pour services rendus aux agences du gouvernement et profit net réalisé sur la vente immobilière.

Le bilan énumère avec clarté toutes ces sources. Le rapport connexe d'aujourd'hui, que j'ai préparé à votre intention, ne contient pas beaucoup de détails relatifs au rapport financier mais je m'empresserai de les y ajouter si vous les voulez.

Au début, la Société comptait parmi les compagnies de la Couronne ayant peu affaire au public. Elle entretenait avec les institutions de prêt des relations clairement définies par la loi et ses règlements. Elle était presque autonome. En 1947, deux nouvelles fonctions qui lui furent alors dévolues contribuèrent à la rapprocher du public. En prenant en charge la *Wartime Housing Limited* la Société assumait le rôle de propriétaire vis-à-vis 17,000 locataires, chiffre qui devait bientôt s'élever à 50,000 vers la fin de la guerre, avec la venue des programmes d'habitation pour anciens combattants. La même année, elle recevait de plus l'autorisation de faire des prêts directs. Depuis 1935, le gouvernement s'était contenté de participer aux prêts conjointement avec une société de prêts. L'amendement de 1947 a permis à la Société de prêter le montant complet dans les cas où l'emprunteur ne pouvait pas obtenir de prêt autrement.

En 1949, à la suite d'une modification apportée à la Loi nationale sur l'habitation, la Société devenait la fondée de pouvoirs du gouvernement, sous réserve de l'approbation du gouvernement fédéral et du gouverneur en conseil, en vue de négocier des accords fédéraux-provinciaux relativement à l'habitation et à l'aménagement de terrains pour fins de logement. De plus, la Loi sur la production de défense confiait la construction des logements du ministère de la Défense nationale au ministre des Travaux publics, qui, à son tour, la confiait à la Société.

Je crois, monsieur le président, que jusqu'ici mon témoignage peut servir provisoirement de description générale de la Société, sa direction et ses relations avec le gouvernement et le Parlement. Permettez-moi de traiter maintenant du développement matériel de la Société et de son personnel dans tout le pays.

La nature même du rôle de la Société l'entraîne à passer quotidiennement des contrats avec une foule de particuliers et de sociétés d'un bout à l'autre du pays. Nous avons dû établir plusieurs succursales pour faciliter les opérations et fournir au public la qualité et la rapidité de service auxquelles il s'attend en matière de logement.

Nous pourrions sans doute pour l'étude de notre organisation matérielle, commencer par le bureau central. Comme vous le savez, il est situé à Ottawa, sur le chemin de Montréal. Nous avons aussi cinq bureaux régionaux, un dans chacune des villes suivantes: Halifax, Montréal, Toronto, Winnipeg et Vancouver. Les membres du Comité ont sans doute remarqué que la situation de chacun de ces bureaux est indiquée à l'intérieur de la couverture, à la fin du rapport annuel.

D'après notre organisation présente le bureau central et le gouvernement sont responsables de ce que font nos succursales; celles-ci voient à la bonne exécution des fonctions de la Société. Au total, notre personnel compte 1,889 personnes y compris les 520 employés du bureau central. Il y a trois ans il comptait 2,350 personnes. Si j'attire votre attention sur ce point, honorables sénateurs, c'est pour vous faire remarquer que malgré l'augmentation de notre tâche nous avons réussi à réduire nos frais d'exploitation. Notre personnel comprend des inspecteurs des règlements, des évaluateurs, des contrôleurs des plans, des surveillants, des gens de bureau et des techniciens comprenant architectes et ingénieurs.

La Société exerce toutes ses fonctions à titre de mandataire de Sa Majesté et c'est en cette seule qualité qu'elle exerce ses pouvoirs. Il n'existe qu'une exception, l'emploi du personnel.

Nous sommes libres d'engager ou de congédier qui nous voulons. Nous ne sommes pas assujettis à la Loi sur le service civil ni à la Loi de la pension du gouvernement fédéral. Je devrais ajouter cependant que notre droit d'engager et de congédier n'est pas si absolu qu'on pourrait le croire. En qualité d'entreprise d'affaires établie à Ottawa, nous devons suivre de près les classifications du gouvernement, qu'il s'agisse d'architectes, de sténographes ou d'ingénieurs. Nous sommes en quelque sorte liés par le système de classification du gouvernement. Je puis affirmer que dans les trois années que j'ai passées à la Société je n'ai eu connaissance que de deux personnes qui aient résigné leurs fonctions au gouvernement pour entrer au service de la Société, et j'en suis une. D'autre part, je sais que des centaines de personnes ont quitté leur emploi à la Société pour entrer au service civil. La conclusion qui s'impose vraisemblablement c'est que nous ne sommes pas trop grassement payés; mais ce n'est qu'une parenthèse. Je crois que la liberté d'engager le personnel a beaucoup facilité la réorganisation. Nous n'aurions pas pu faire de réorganisation et nous dispenser de 500 personnes si nous avions été soumis aux règlements du service civil.

Le sénateur CRERAR: Très bien.

M. BATES: Nous n'aurions pas pu le faire, les cadres du service civil ne permettent pas de changements si radicaux. J'ajouterais cependant, en passant, que nous nous considérons comme faisant partie du service public du Canada.

Messieurs les membres du Comité, vous avez sans doute lu en page 2 du rapport annuel un très bref résumé des fonctions spécifiques de la Société centrale d'hypothèques et de logement et vous aimeriez sans doute avoir de plus amples détails à ce sujet.

Notre première fonction est d'assurer les prêts hypothécaires consentis pour les nouvelles maisons par les banques, les compagnies d'assurance-vie, les compagnies de prêts et de fiducie et les autres prêteurs agréés. Cette fonction date de l'adoption de la Loi nationale de 1954 sur l'habitation. En même temps, et pour la première fois au Canada, la loi accordait aux banques à charte le titre de prêteurs agréés, dans le but de canaliser les disponibilités privées de fonds hypothécaires vers la construction d'habitations.

Puis viennent une couple de paragraphes définissant ce qu'est un prêt assuré. Certains d'entre vous le savent assurément, mais il serait peut-être avantageux que je l'explique quand même.

La meilleure façon de définir le prêt assuré ce serait peut-être d'en décrire les formalités. Le demandeur qui veut devenir propriétaire peut se rendre chez le prêteur agréé de son choix et lui soumettre les plans et devis qu'il a choisis relativement à une maison et un lot déterminés. Si le prêteur accepte la proposition et qu'il dispose des fonds nécessaires, il lui incombe de s'enquérir lui-même de la solvabilité de l'emprunteur. Puis il soumet une demande à une succursale de la Société. Nous faisons l'inspection du lot, nous contrôlons les plans pour nous assurer qu'ils se conforment aux normes de la construction et nous faisons l'évaluation de la propriété proposée. A partir de 1958, la division des recherches en construction du Conseil national de recherches a assumé la préparation des normes de construction à la place de la Société.

Jusqu'à maintenant, nous avons dû remplir la tâche odieuse de législateurs, c'est-à-dire que nous fixions les normes, nous exerçons la surveillance nécessaire pour qu'elles soient observées et nous devons rendre jugement sur leur observance. Nous avons donc réussi à nous libérer de cette situation inconfortable en remettant au Conseil national de recherches les fonctions législatives de l'établissement des normes et nous ne sommes plus maintenant que les agents d'exécution qui les font respecter.

La société fixe, d'après la formule établie par la loi, le montant du prêt basé sur l'évaluation ou l'expertise, puis elle avertit le prêteur agréé qu'elle consent à assurer le prêt au montant fixé. Si le prêteur trouve ce montant acceptable, la Société fait ensuite l'inspection des lieux pendant la construction et si l'hypothèque doit être assurée, elle avertit le prêteur des conditions et de l'échelonnement des avances.

Je voudrais souligner que ce sont les prêteurs qui fournissent l'argent du prêt, c'est-à-dire les banques, les compagnies d'assurance, les compagnies de fiducie et de prêts, mais ces sommes sont assurées par le gouvernement. L'emprunteur verse des honoraires de demande de \$35 qui doivent couvrir nos frais d'évaluation et de surveillance pendant la construction. Ce travail nous coûte à peu près \$120. Le montant de l'hypothèque est augmenté du prix d'une assurance.

Les primes ainsi versées constituent le fonds d'assurance hypothécaire dont il a été question dans les discussions du Sénat, et que mentionnent nos relevés de comptes. Nous sommes fiduciaires de ce fonds qui s'élève présentement à plus de 30 millions de dollars. C'est l'emprunteur qui paie la prime de 2 p. 100, mais c'est le prêteur qui en profiterait si quelque chose tournait mal. Dans le cas de saisie, ces fonds servent à dédommager le prêteur qui doit réclamer à la Société le bénéfice de cette assurance.

Le constructeur de maisons privées peut aussi contracter un emprunt assuré chez un prêteur de son choix. Les formalités sont alors identiques jusqu'à ce qu'il se présente un acheteur. A ce moment-là, l'acheteur se charge de l'hypothèque et le constructeur est libéré du contrat. Il y a aussi moyen de financer la construction d'habitations à loyer à l'aide des prêts assurés. Dans ce cas, le montant du prêt est fixé à 80 p. 100 de la valeur d'emprunt et la période maximum de remboursement est de 25 ans.

C'est sous le régime de l'assurance hypothécaire qu'a été consentie depuis 1954 la majorité des prêts autorisés par la Loi nationale sur l'habitation; il en a été ainsi du moins jusqu'à l'an dernier, alors que les fonds privés circulaient moins librement.

Le prêteur et l'emprunteur fixent ensemble le taux d'intérêt de l'hypothèque. Présentement ce taux ne doit pas dépasser 6 p. 100. Le montant du prêt s'établit

à 90 p. 100 des premiers \$12,000 de la valeur d'emprunt déterminée par la Société, plus 70 p. 100 du solde de la valeur d'emprunt. Le maximum du prêt relatif à une maison unifamiliale est de \$12,800. Les prêts sont remboursables, principal et intérêts, en versements mensuels répartis sur une période de 25 à 30 ans.

La Société a aussi comme fonction de donner des garanties aux banques pour les prêts consentis pour l'amélioration de maisons et des garanties aux compagnies d'assurance-vie et aux particuliers pour leur assurer un revenu des entreprises de logement à loyer modéré construits par eux. Les prêts d'amélioration visent les maisons déjà construites. Ils peuvent servir à payer le travail, les matériaux et l'outillage nécessaire à une grande variété d'améliorations, de réparations et d'additions permanentes. Le montant maximum accordé pour une maison unifamiliale est de \$4,000. Ces prêts sont remboursables en versements mensuels, capital et intérêt, pendant une période ne dépassant pas dix ans. Les taux courants d'intérêt sont de 6 p. 100 et le prêteur doit faire payer par l'emprunteur une prime d'assurance de 1 p. 100 du montant du prêt.

L'article 14 de la Loi nationale sur l'habitation autorise la Société, moyennant certaines conditions, à garantir par une prime les profits que les actionnaires privés pourraient tirer d'entreprises d'habitations à loyer modéré. Quoique cet article soit applicable au point de vue technique, les prêts y afférents prévus à l'article 15 sont difficiles à obtenir des prêteurs agréés et le gouvernement a fait savoir à la Société qu'il ne permet pas les prêts directs pour cette catégorie.

On a aussi permis à la Société d'offrir des garanties aux compagnies d'assurance-vie sur des entreprises d'habitations à loyer bas ou modéré et aux sociétés actionnaires qui s'occupent de la mise en valeur des terres. Rien n'a été fait dans ce sens au cours des dernières années.

Une troisième tâche de la Société est de faire des prêts hypothécaires sur des entreprises de logements à loyer bas ou modéré, d'en consentir aux futurs propriétaires-occupants qui ne peuvent pas obtenir d'argent de prêteurs particuliers aux termes de la Loi nationale sur l'habitation; par l'entremise de mandataires, elle peut aussi bailler des fonds à des emprunteurs pour la construction de maisons à bas prix.

La Société peut, d'après l'article 16 de la Loi nationale sur l'habitation et avec l'autorisation du gouvernement, consentir un prêt à une compagnie à dividende limité pour l'aider à financer la construction d'habitations à bas loyer. Un prêt qui relève de cet article ne doit pas dépasser 90 p. 100 de la valeur d'emprunt. Le taux actuel d'intérêt est de $4\frac{1}{4}$ p. 100. La période de remboursement ne doit pas dépasser la durée pratique du projet et dans aucun cas ne doit durer plus de 50 ans. L'emprunteur conclut une entente avec la Société qui fixe les taux de loyer et détermine le revenu minimum et maximum des locataires admissibles et règle l'investissement et l'utilisation des réserves.

L'article 40 de la Loi nationale sur l'habitation autorise la Société à consentir tout genre de prêt que peut faire un prêteur agréé d'après la partie I de la Loi quand, de l'avis de la Société, un emprunteur admissible ne peut pas obtenir d'argent de prêteurs agréés. Les conditions sont les mêmes que celles qu'imposent les prêteurs agréés. Ceci s'applique aux endroits comme les petites villes et les régions rurales, où il n'y a pas de prêteurs.

Il y a eu en 1957, une diminution de capital hypothécaire chez les prêteurs agréés sous le régime de la Loi nationale sur l'habitation et quoique la Société ait augmenté de beaucoup ses prêts directs, la construction de nouvelles habitations a baissé et c'est surtout la construction de maisons à prix modique qui en a souffert. Un nombre plus restreint d'approbation de prêts a aussi nui à la construction au cours de l'hiver de 1958.

Pour porter remède à cet état de chose, le premier ministre a annoncé le 21 août 1957, que le gouvernement emploierait 150 millions de dollars en prêts

pour la construction de petites maisons. On a ajouté 150 autres millions à cette somme en décembre. Ce capital est allé aux emprunteurs en passant par les prêteurs autorisés agissant comme mandataires de la Société. En d'autres mots, le capital fourni par le gouvernement fédéral a été utilisé pour renforcer le courant des fonds hypothécaires privés, mais les prêts ont été faits par des prêteurs agréés moyennant certains droits. On a accordé des prêts à ceux qui voulaient devenir propriétaires et on en a accordé aussi aux constructeurs et aux propriétaires d'entreprises d'habitations à louer. Les constructeurs ont reçu un maximum de 25 prêts pour chaque région où ils ont affirmé effectuer des travaux, les propriétaires d'entreprises d'habitations à louer ont été limités à 100 prêts chacun. On a arrêté ce genre d'opération par mandataires le 10 avril parce que le capital fourni par le gouvernement était épuisé.

Les membres du Comité se rappellent qu'une somme additionnelle de 350 millions de dollars a été ajoutée grâce à une modification de l'article 22 de la Loi nationale sur l'habitation. Le gouvernement veut, et il en a informé la Société, que ce capital soit placé directement par la Société sur une base résiduelle, parce que ce qui nous occupe maintenant c'est de renforcer l'approvisionnement d'argent destiné aux prêts hypothécaires pour la construction d'habitations à prix modique dans les régions où les possibilités normales d'emprunter ne sont pas suffisantes.

Pour ceux qui veulent devenir propriétaires, ces régions comprennent les centres dont la population dépasse 55,000 habitants et un constructeur authentique peut faire des demandes n'importe où il se trouve et quel que soit le nombre de la population. Plusieurs des limitations prévues par rapport au régime de mandataires ont été maintenues y compris la restriction à 25 par constructeur des prêts de la Société et des prêts consentis en 1957-1958 grâce à l'entente d'opération par mandataires. Le constructeur demeure encore soumis à la restriction de 25 prêts imposée en septembre dernier.

Ceux qui feront des demandes de prêts à la Société devront auparavant avoir reçu deux lettres de refus de prêteurs agréés de la région.

En d'autres termes, nous agissons partout dans le pays comme si nous étions un prêteur résidant dans chaque région. Quand un futur propriétaire ou un constructeur viennent à nous avec une lettre de refus de deux prêteurs agréés, nous demeurons les seuls qui pouvons lui prêter, s'il est solvable et si le projet est satisfaisant. En d'autres termes, l'entente d'opération par mandataires est maintenant abolie. Nous sommes devenus un prêteur direct qui n'a plus affaires avec des mandataires, nous sommes prêteurs directs de dernier recours. La restriction de 25 prêts pour chaque constructeur existe encore. Mais ceci pourrait être modifié au mois d'août lorsque l'on se préparera pour les travaux d'hiver. Le gouvernement réétudiera ce problème s'il semble y avoir des demandes pour des habitations à louer et s'il semble bon de vouloir étendre le programme de construction de l'hiver prochain. Les fonds hypothécaires destinés aux constructeurs sont suffisants dans le moment et nous sommes prêts à utiliser une partie de ce capital pour aider ceux qui ne peuvent obtenir de prêts.

Deux lois permettent à la Société de vendre ou d'acheter des prêts hypothécaires: ce sont la Loi nationale sur l'habitation et la Loi sur la Société centrale d'hypothèques et de logement. La Société peut d'après l'article II de la Loi nationale sur l'habitation, acheter un prêt assuré de tous ceux qui en détiennent. Elle peut aussi faire des prêts aux prêteurs agréés sur la garantie de prêts assurés. Elle peut vendre à un prêteur agréé toute obligation acquise par la Société, qu'elle soit assurée ou non.

Le Parlement songeait apparemment à donner une plus grande liquidité aux prêts hypothécaires assurés et comptait qu'un jour on pourrait mettre sur le marché un genre d'obligations hypothécaires qui s'achèteraient et se vendraient sur un marché hypothécaire secondaire. Ce petit marché hypothécaire s'est formé, plus de 200 millions de dollars ont été utilisés en prêts hypothécaires

depuis trois ans et ce sont surtout les banques qui les ont vendus aux fonds de pensions et autres organismes de ce genre. Ce petit marché hypothécaire existe et s'amplifie.

La Société n'a pas pu acheter de ces hypothèques parce que le gouvernement n'a pas cru bon d'utiliser cette façon d'agir. Si le gouvernement avait voulu s'en servir l'automne dernier au lieu de nous donner les banques comme mandataires, nous aurions pu acheter leurs hypothèques à condition que les banques affectent ces nouveaux capitaux à la construction.

Il y aurait une autre façon de parvenir au même résultat: nous aurions pu acheter les contrats d'hypothèque des banques et l'argent aurait été employé à la construction; nous aurions conservé ces contrats d'hypothèque et lorsque les banques auraient eu de plus abondantes ressources liquides, elles auraient pu les racheter de nous. Ce genre d'opération de bourse n'a pas eu de succès. La vente des hypothèques a été une vente bilatérale comme par exemple les ventes effectuées par les banques aux fonds de pension.

Les deniers employés dans les transactions d'achat peuvent provenir du capital de la Société ou de sa réserve ou encore des sommes accordées par le Parlement en vertu de l'article 22 de la Loi nationale sur l'habitation. Les quelques 200 prêts directs résiduels que l'on a vendus à la banque de Montréal ont été les seules ventes que l'on a faites jusqu'à aujourd'hui. Grâce à une entente réciproque, les prêts hypothécaires ainsi vendus ont été revendus au fond de pension de la Société.

Je suis moi-même fiduciaire du fond de pension de notre Société et il m'a été impossible d'acheter aucun de nos propres prêts à cause de quelques empêchements d'ordre technique de la Loi nationale sur l'habitation. Alors, il nous a fallu vendre le prêt à la Banque de Montréal, qui est un prêteur agréé, pour qu'elle le revende au fond de pension.

Les principales raisons du manque d'activité dans cette partie des opérations sont que les compagnies d'assurances investissent de l'argent avec l'intention de conserver les valeurs acquises; les banques, par principe, ne vendent pas d'hypothèques tant que les polices d'assurance n'ont pas été délivrées; et la Société n'a pas fait de vrais efforts pour acheter des prêts des prêteurs agréés.

La Société conserve des valeurs hypothécaires relatives à des prêts conjoints qui ont été faits sous l'autorité d'une législation antérieure, et d'autres qui sont le résultat de prêts faits à des particuliers ou à des sociétés d'après les dispositions de la Loi nationale sur l'habitation. Nous conservons aussi des hypothèques et des conventions de vente liées à la vente de biens de la Société. Les états IV et V de la page 31 du Rapport annuel donnent la répartition de ces valeurs.

L'article 36 de la Loi nationale sur l'habitation et les lois provinciales complémentaires permettent au gouvernement du Canada et aux gouvernements provinciaux de conclure des accords sur la construction de maisons à vendre ou à louer. Ceci est connu sous le nom d'Accord fédéral-provincial. Jusqu'à maintenant on s'est limité à des projets d'habitations à louer, on n'a rien construit pour vendre.

Le gouvernement fédéral fournit 75 p. 100 du capital et les gouvernements provinciaux 25 p. 100. Le gouvernement provincial peut demander aux municipalités de l'aider à former sa part de 25 p. 100. L'amortissement des immobilisations peut s'étendre sur une période qui ne dépasse pas 50 ans. Le gouvernement fédéral et les gouvernements provinciaux prêtent l'argent à des taux d'intérêt qui sont basés sur les taux courants de leur emprunt à long terme. Lorsque le projet est terminé, les gouvernements se partagent le capital recouvré à l'aide des loyers. Ils partagent les déficits de la même façon.

Il y a deux genres de projets d'habitations à louer. Le taux du loyer est fixé en tenant compte du revenu du locataire et du nombre de ses enfants. Ainsi quelqu'un peut occuper une suite de quatre chambres à coucher et payer un loyer

de \$25 par mois tandis qu'un autre occupant la même suite paiera \$75 par mois si sa famille est moindre et son revenu plus élevé et il ne recevra aucune subvention.

Pour les projets qui incluent le plein recouvrement, c'est-à-dire le recouvrement du capital et des intérêts, lorsque l'entreprise est rentable, les loyers sont fixés à un niveau suffisant pour amortir les dépenses d'immobilisation et les frais d'entretien. Ce sont les municipalités qui entreprennent les projets de construction fédéraux-provinciaux et qui en font la demande à la province.

A peu près de la même façon, les projets d'aménagement de terrains fédéraux-provinciaux ont pour objet d'assurer les services d'utilité publique dans les régions où le manque de tuyaux d'eau et d'égouts empêche la construction de maisons. Le gouvernement fédéral fournit 75 p. 100 et les gouvernements provinciaux 25 p. 100 de l'argent nécessaire aux projets d'aménagement de terrains. Le gouvernement provincial peut demander aux municipalités de l'aider à former sa part de 25 p. 100. Ce sont les municipalités qui entreprennent les projets d'aménagement de terrains.

Le ministre des Travaux publics peut conclure des accords avec les municipalités pour les aider à déblayer, réaménager et moderniser les régions délabrées et sans utilité jusque là. On accorde de l'aide sous forme de contribution financière qui ne dépasse pas la moitié du coût d'achat et d'aménagement de l'endroit et cette contribution est versée à la municipalité ou conjointement à la municipalité et à la province. La Société agit comme mandataire du Ministre lorsque de tels accords sont signés.

En 1956, le gouvernement a donné plus d'ampleur à cette partie des projets. Auparavant les endroits aménagés pouvaient être utilisés pour la construction d'habitations à loyer modique ou pouvaient être transformés en parcs publics; maintenant en vertu de la modification, ces endroits doivent être utilisés à leur pleine valeur. On peut les réserver pour des buts commerciaux ou industriels aussi bien que pour la construction de maisons ou de parcs publics, mais au moment de leur acquisition ou après leur réaménagement ces endroits doivent surtout servir à des fins résidentielles. Pour justifier la participation du gouvernement fédéral au projet, il faut que le quartier soit en grande partie résidentiel, aussi bien avant qu'après le réaménagement.

La somme des subventions fédérales était auparavant fixée à la moitié de la différence entre le moindre du coût estimatif ou du coût réel de l'acquisition et du déblaiement et le prix ou la valeur de la zone déblayée. Le gouvernement fédéral peut, d'après la modification, payer à la municipalité la moitié du coût de l'acquisition et du déblaiement. Le produit de la vente ou autre aliénation de la zone déblayée est partagé également entre la municipalité et le gouvernement fédéral. Nous payons donc la moitié du coût et la moitié du produit de la vente nous revient.

La Société peut, en recourant à la Loi nationale sur l'habitation et avec l'approbation du gouvernement, faire des ententes avec une province, ou avec une municipalité moyennant l'approbation de la province, et lui accorder des subventions destinées à des études spéciales sur l'état des régions urbaines, et en particulier sur l'amélioration des habitations, sur le besoin de nouvelles habitations et sur le réaménagement urbain.

La Société peut construire, acheter ou aménager des projets de construction, pour son propre compte aussi pour celui des ministères du gouvernement fédéral et d'autres organismes. A la suite de la seconde guerre mondiale, la Société s'est chargée de la gestion des habitations destinées aux ouvriers en munitions, qui avaient été construites par la *Wartime Housing Limited*, de même que d'autres entreprises réalisées par la *Housing Enterprises of Canada Limited*. De plus la Société a construit des habitations pour les familles des anciens combattants et elle s'est aussi chargée de la gestion d'entreprises d'habitations appartenant

à des ministères et à d'autres organismes du gouvernement. À la fin de l'année 1957, la Société avait la gestion de 13,690 unités d'habitations simples ou multiples réparties dans plus de 100 localités à travers le pays.

Lors des années de pointe, nous avons possédé au delà de 55,000 habitations mais nous les avons vendues graduellement à ceux qui les occupaient, jusqu'à ce que nous soyons descendus au chiffre actuel de 13,000 habitations.

La Société a elle-même fait les plans et dirigé la construction d'habitations et de certains autres édifices pour son propre compte et pour celui de ministères et autres organismes du gouvernement. Elle a fait les travaux d'architecture et de génie, elle a recueilli les soumissions publiques et s'est occupée de l'administration des contrats de construction ce qui comprenait tous les travaux de génie et les relevés faits sur place. Pour ces genres de contrats la Société fournit tous les services d'inspection d'architecture et de génie. Soit dit en passant, les ministères du gouvernement nous accordent certaine rémunération pour ce travail.

La partie V de la Loi nationale sur l'habitation charge la Société centrale d'hypothèques et de logement d'encourager une meilleure compréhension de l'aménagement communal et de faire des recherches en construction. De même, l'article 26 de la Loi sur la Société centrale d'hypothèques et de logement demande à la Société d'entreprendre des recherches sur le financement hypothécaire. La Société s'occupe donc de l'aspect technologique de la construction pour ce qui regarde les normes de construction, l'utilisation des matériaux appropriés et la mise au point de nouveaux procédés. La Société fait porter ses recherches économiques surtout sur la valeur et le volume de la construction résidentielle et elle analyse les sources de l'argent utilisé dans la construction de nouvelles habitations, elle étudie le courant de prêts hypothécaires au Canada et la demande d'habitations par rapport à l'augmentation de la population, aux caractéristiques démographiques, aux niveaux des revenus et au nombre d'habitations disponibles.

La Société examine aussi les tracés proposés par les constructeurs d'habitations ou par les personnes qui s'occupent du lotissement des terrains et qui font une demande pour obtenir de l'assurance sur les prêts en vertu de la Loi nationale sur l'habitation. Ces lotissements comprennent de petits projets d'habitation de moins de 100 maisons aussi bien que l'aménagement de grandes entreprises y compris la construction de nouvelles villes. En plus des renseignements qu'elle fournit directement, la Société, conformément aux lois qui la régissent, a pour mission de favoriser chez les gens une meilleure compréhension de l'aménagement qui soit conforme à de sains principes d'urbanisme. Le principal organisme qui s'occupe de cette question est l'Association canadienne d'urbanisme, société indépendante formée de membres bénévoles.

Afin de rendre service au public, la Société a publié une série de livres sur différents modèles d'habitations et c'est en vue de favoriser les meilleures conceptions possibles en matière d'habitation qu'on a formé en mai 1956, sous l'égide de la Société, un Conseil canadien de l'habitation-type. Le président de la Société centrale d'hypothèques et de logement fait partie du Conseil et le gouvernement fédéral contribue au maintien du Conseil par l'entremise de la Société.

Je crains que nous nous éternisions sur ce sujet, néanmoins, avec votre permission, monsieur le président, je me permettrai de passer à un bref examen de la question du logement dans son ensemble et de vous faire voir dans quelle mesure le travail de la Société se rattache, de façon générale, à l'amélioration des conditions de vie au Canada.

Il existe actuellement plus de 4 millions de domiciles habités au Canada. Près d'un demi million de demeures se trouvent à la campagne, à peu près trois quarts de million dans les petites localités et deux millions et trois quarts environ (c'est la majeure partie) dans les villages, les villes et leurs banlieues les plus rapprochées.

Le nombre de nos habitations n'est pas un facteur stable. Il connaît des fluctuations constantes à mesure que l'on construit de nouvelles maisons et que de vieilles demeures sont abandonnées ou détruites. Il y aura toujours des variations considérables quant à la qualité et à l'âge. Le nombre total des demeures a augmenté de façon assez appréciable au cours des dernières années mais sans pour autant dépasser de beaucoup le rythme d'accroissement de la population.

Le Canada aura besoin d'un plus grand nombre d'habitations dans les années à venir. L'évaluation de ces besoins de logement dépend de plusieurs facteurs: du rythme d'accroissement de la population, des migrations de population et, dans une certaine mesure, du standard général de vie. Cela suppose qu'on devra multiplier de beaucoup le nombre des habitations dans les années à venir aussi bien pour répondre aux besoins de reconstruction que pour augmenter le nombre des maisons disponibles suivant la demande.

Les membres du Comité se rappelleront la prédiction de la Commission Gordon à l'effet que la population du Canada atteindrait les 26 millions en 1980. Notre population s'élève actuellement à 17 millions d'habitants environ. Le nombre d'habitations qui devront être construites pour faire face à cet accroissement dépendra dans une bonne mesure, il va sans dire, du nombre de nouvelles familles. On a estimé qu'il y aurait deux millions et demi d'autres familles au Canada en 1980. Nous savons que nous avons 6 millions d'enfants de moins de dix-huit ans à l'école. Aussi ne s'agit-il pas d'une approximation faite à la légère. Ces personnes habitent le pays; elles appartiennent au Canada.

Les familles ne sont pas seules à avoir besoin de domiciles. Bien des demeures sont occupées par des personnes célibataires et par des ménages qui n'ont pas d'enfants. Il faudrait construire 250,000 nouvelles demeures pour répondre à ce besoin. De plus, un nombre important d'habitations sont détruites ou disparaissent chaque année. Cela se produit indépendamment du nombre de familles au pays. Des habitations sont détruites par le feu, d'autres sont démolies pour servir à d'autres fins comme la construction de rues ou de routes en encore d'édifices pour le commerce ou l'industrie. Enfin, d'autres habitations sont expropriées par les municipalités.

Pour ces raisons, on devra peut-être construire quelque 200,000 demeures d'ici 1980 pour remplacer ces maisons. Ces chiffres peuvent être encore plus élevés. Qu'il survienne un programme intensifié de construction de routes ou une intensification de la démolition des taudis ou encore une application plus rigoureuse d'un règlement municipal d'habitation et n'importe lequel de ces événements résultera en une augmentation du nombre d'habitations qui seront démolies et, de ce fait, haussera le nombre d'habitations à remplacer.

On doit aussi examiner la possibilité d'augmenter le nombre d'habitations pour remédier au surpeuplement. Le dernier recensement, en juin 1956, a montré que 285,000 familles doivent vivre en logement partagé avec d'autres familles. Ce chiffre est à peu près le même qu'en 1946. De plus, le nombre de logements à louer était relativement peu élevé en 1956 (et il l'est encore) et le nombre de logements à louer qui étaient libres était moins élevé que d'aucuns pourraient le croire désirable. Une proportion de deux maisons vacantes sur cent maisons à louer est généralement considérée comme normale.

Et il y a aussi un grand nombre de demeures qu'il conviendrait de remplacer à cause de leur état. Nous avons construit un grand nombre d'habitations, soit plus de 1,150,000 depuis la fin de la seconde guerre mondiale. Ces habitations ont contribué à rehausser la qualité dans l'ensemble mais on trouve encore un grand nombre de familles à revenus modiques qui habitent des logements pitoyables et insalubres. L'importance qu'une personne accorde à ce problème est liée à sa façon d'envisager la question du bon logement. Vous comprendrez, messieurs, qu'en tant que société nous n'avons pas d'opinion de faite là-dessus. L'initiative

dans ce domaine doit venir des gens, selon leurs besoins. D'aucuns disent: "Personne ne vit dans des tentes aujourd'hui. Il n'est pas besoin alors de construire d'autres habitations. "D'autres diront: "Il y a un quart de million de personnes qui vivent dans des taudis. On doit par conséquent construire d'autres habitations." C'est une question qui se décide d'après des critères sociaux. Une décision d'ordre social et politique doit être prise et, en ce qui nous concerne, nous de la Société, nous n'avons pas à nous en mêler. Aussi, si quelqu'un nous demande: "De combien de maisons avons-nous besoin au Canada?", je me contente de répondre: "Je ne suis pas mieux placé que vous pour le dire." Nous vous dirons le nombre d'habitations bondées, le nombre de vieilles maisons, le nombre de maisons qui tombent en ruines. Mais il s'agit d'une question qui se décide d'après des critères sociaux et il incombe au pouvoir politique de déterminer exactement quels sont les besoins. C'est pourquoi nous nous gardons de cette question au moyen de déclarations inoffensives. Il est fort possible que les normes sur lesquelles nous nous fondons pour juger l'état convenable ou non d'un logement varieront à mesure que le standard de vie, dans son ensemble, ira s'améliorant.

La dernière étude d'ensemble entreprise en 1951 sur la situation du logement a révélé que 20 p. 100 de nos habitations rurales et 9 p. 100 de nos habitations urbaines avaient grand besoin de réparations d'importance et que plus de la moitié des habitations rurales et tout près de 6 p. 100 des habitations urbaines n'étaient pas pourvues d'eau courante. Cette étude a aussi montré que près de 350,000 habitations, soit environ 10 p. 100 du nombre total, étaient âgées de plus de 75 ans et que 500,000 autres habitations étaient d'un âge variant entre 50 et 75 ans.

Prenant tous ces facteurs en considération dans son étude sur les besoins de logement d'ici 1980, la Commission Gordon a prévu qu'on aurait besoin de quelque trois millions et demi de nouvelles habitations. Cela signifie qu'on devra construire en moyenne 152,000 domiciles par année, soit un nombre plus élevé que le nombre d'habitations construites au cours des deux ou trois dernières années. Le tableau 1 du Rapport annuel montre qu'il y avait 127,311 maisons mises en chantier en 1956 et 122,340 en 1957. Comme vous le savez, monsieur le président, les chiffres de cette année s'élèveront probablement à 140,000 nouvelles demeures.

Nous sommes actuellement bien loin du chiffre prévu par la Commission Gordon, soit 152,000 habitations.

Comme je l'ai mentionné déjà dans mon exposé, la plus grande partie du financement de la construction d'habitations au Canada provient de sources privées. Cette remarque s'applique même dans les périodes pendant lesquelles le gouvernement maintient un vaste programme de prêts à même les deniers publics.

Cette situation provient tout d'abord du fait que l'entreprise privée finance la construction d'une demeure sur six et cela, sans hypothèque — Hormis les vastes projets de construction de logements à louer qui constituent habituellement un luxe et dont le financement est assuré par des moyens autres que les prêts hypothécaires, il existe un nombre considérable de nouvelles habitations qui sont financées par leurs propriétaires. Cette catégorie de construction domiciliaire se retrouve aux deux extrémités de l'échelle des salaires. On situe dans cette catégorie l'homme riche qui n'a pas besoin d'un prêt hypothécaire et le pauvre qui ne peut obtenir de prêt.

Le sénateur HORNER: Que fait-il pour se procurer une demeure ?

M. BATES: Il doit la construire lui-même. Vous avez alors le groupe de cabanes que l'on voit dans les confins de toutes les grandes villes. Ces gens-là font leurs travaux de construction le soir, à la lumière d'une lampe de poche. Quelques-uns se prêtent un peu d'aide mutuelle, comme en Nouvelle-Écosse,

mais c'est bien la seule province où la construction d'habitations se fait beaucoup sur une base coopérative. Je fais allusion au petit salarié, celui qui touche le revenu le moins élevé, soit \$3,000 ou moins par année et qui, parce qu'il n'a pas du tout les moyens de se bâtir en obtenant un prêt hypothécaire, est obligé de se financer lui-même. Il obtiendra peut-être un petit prêt d'une banque mais il doit se tirer d'affaires tant bien que mal et souvent, il doit construire sa maison lui-même.

Pour un tiers, les nouvelles habitations qui sont construites sont financées selon le mode de prêt habituel. Ces prêts sont accordés soit par des personnes privées ou par des caisses populaires ou encore par des institutions de prêt comme les compagnies d'assurance-vie, les compagnies de fiducie et de prêt, et les mutualités. La loi défend aux institutions prêteuses de consentir des prêts de plus de 60 p. 100 de la valeur expertisée d'une propriété. Il n'y a évidemment aucune limite aux prêts que consentent les particuliers et les caisses populaires, mais, en général, ces prêteurs se limitent eux aussi à un maximum de 60 p. 100. Les modalités des prêts habituels, de même que le taux d'intérêt, ne sont pas réglementées.

Le gouvernement fédéral participe d'une manière ou d'une autre à la construction des autres logements. Au cours des dix dernières années le gouvernement fédéral a ainsi participé à la construction de nouvelles habitations dans une proportion variant entre le tiers et la moitié. Un petit nombre de ces habitations sont construites par le gouvernement pour ses propres fins ou même, leur construction est financée directement par le gouvernement. On peut classer dans cette première catégorie les logements familiaux construits pour le compte du ministère de la Défense nationale, les logements construits à l'intention des fonctionnaires qui habitent des régions éloignées, les logements construits pour le compte du ministère du Transport et ainsi de suite. Il y a aussi eu un certain volume de construction de logements publics dont le financement est assuré en partie par le gouvernement fédéral et en partie par les gouvernements provinciaux et municipaux.

Le financement de la construction de logements se fait aussi en vertu d'autres programmes de prêts que ceux mentionnés dans la Loi nationale sur l'habitation. On trouve des programmes de prêts pour la construction de logements dans la Loi sur les terres destinées aux anciens combattants et la Loi sur le prêt agricole canadien. Le volume de la construction de logements en vertu de ce programme est peu élevé.

La plupart des logements qui sont construits avec l'aide du gouvernement fédéral sont financés par des hypothèques consenties aux termes des dispositions de la Loi nationale sur l'habitation soit en vertu d'un accord d'assurance sur les prêts ou encore, par les deniers fournis par le Parlement et qui sont mis à la disposition des emprunteurs par l'entremise de la Société centrale d'hypothèques et de logement. Ces prêts comprennent des périodes de remboursement plus étendues, un taux d'intérêt plus bas et un paiement initial qui est moins élevé qu'il serait possible d'obtenir chez d'autres institutions de prêt et l'on permet ainsi à un grand nombre de familles de se procurer leur propre demeure.

L'importance d'assurer un volume constant et suffisant de fonds hypothécaires constitue l'un des problèmes persistants auquel on doit faire face en ce qui concerne le financement des nouvelles habitations. Les principaux prêteurs font aussi des placements dans d'autres sortes de titres comme les obligations du gouvernement ou des sociétés. Ainsi, lorsque la demande pour des fonds remboursables à long terme par le gouvernement ou les sociétés est à la hausse, la quantité d'argent à prêter sur hypothèques tend à être restreinte. A ces époques-là, les taux d'intérêt montent sur le marché des capitaux. Cela influe tout spécialement sur la quantité d'argent qui peut être prêtée sur les hypothèques assurées aux termes de la Loi nationale sur l'habitation, étant donné que le taux maximum

d'intérêt susceptible d'être imposé sur ces hypothèques est limité par la loi. Les taux sont fixés par décret du conseil mais le gouvernement ne peut outrepasser certaines limites lorsqu'il fixe les taux. Par exemple, le taux maximum qui peut être imposé sur des hypothèques assurées qui ont été consenties en vertu de la Loi nationale sur l'habitation ne doit pas dépasser par plus de $2\frac{1}{4}$ p. 100 le rendement théorique d'obligations fédérales de 20 ans.

Par contre, il n'existe pas de plafond sur les taux d'intérêt imposés sur les prêts hypothécaires ordinaires et c'est la raison pour laquelle les prêteurs préfèrent placer leur argent dans les prêts de cette catégorie, surtout lorsque les taux d'intérêt montent. Toute pénurie de fonds hypothécaires influera par conséquent sur le secteur de la construction d'habitations de demeures sous le régime de la Loi nationale sur l'habitation. Les membres du Comité n'ignorent pas que c'est ce qui s'est produit l'an passé. Au surplus, il a semblé alors que les familles à revenu modeste avaient de plus en plus de difficulté à se faire financer à cause de la concurrence inévitable dont faisait l'objet le nombre limité de prêts consentis par les prêteurs privés en vertu de la Loi nationale sur l'habitation.

Je me permettrait d'affirmer que les prêteurs ont pu choisir leurs emprunteurs avec un peu plus de soin, étant donné que les disponibilités de fonds hypothécaires étaient restreintes, et qu'ils ont pu ainsi choisir leurs emprunteurs dans un groupe au revenu plus élevé qu'ils l'auraient pu en temps normal. C'est dans ces circonstances que le gouvernement a fait part en septembre dernier d'un programme de prêts peu élevés. Un autre facteur dont le gouvernement a tenu compte dans sa décision d'étendre le programme de prêts de la Société a été son souci à l'égard de la situation de l'emploi dans l'industrie de la construction. Chaque fois qu'il se produit une diminution dans le volume des prêts hypothécaires, il s'ensuit une baisse de l'embauche pour quelque temps. Les travaux se poursuivent sur les maisons dont le financement est déjà assuré et qui sont en voie de construction. Mais, si la pénurie d'argent persiste, on renvoie les hommes à mesure que les maisons sont terminées et le volume de la construction connaît une baisse.

Vu les difficultés et les dépenses entraînées en hiver par certains travaux de construction, l'activité a toujours été extrêmement saisonnière dans cette industrie. Pour cette raison, il a semblé qu'à la suite d'un concours de circonstances il pourrait se produire une diminution considérable dans les travaux de construction au cours de la dernière moitié de 1957. Le geste du gouvernement en augmentant son programme de prêts a été motivé par conséquent par deux raisons.

On s'attend que la Société centrale d'hypothèques et de logement ait en tout temps une connaissance approfondie et une pleine compréhension de la situation du logement. Aussi est-elle chargée d'informer le gouvernement sur les perspectives et de déterminer si, à son avis, il y aura ou non une quantité suffisante de fonds hypothécaires provenant de sources privées pour assurer la construction d'un volume déterminé de nouvelles habitations. Toutefois, la décision d'envahir le marché des hypothèques sur une large échelle afin de combler une pénurie qu'on aura prévue et, à cet égard, toute décision en rapport avec l'ampleur du programme de construction d'habitations qui sera jugée nécessaire doit venir du gouvernement.

Il ne s'agit pas seulement de se contenter d'encourager la construction de nouvelles habitations. Il faut encore qu'elles soient bâties au bon endroit et qu'elles soient d'un prix abordable pour les futurs propriétaires. C'est là le problème de la distribution et ce problème s'applique aussi aux logements à louer.

L'activité de la Société n'influe pas directement sur les modèles d'habitations qui ne sont pas construites et qui ne sont pas financées en vertu de la Loi nationale sur l'habitation. Toutefois, les conditions en vertu desquelles la Société s'engage

à assurer les prêts et à faire des prêts, de même que les conditions en vertu desquelles le gouvernement fédéral place de l'argent dans la construction de logements publics fixent certainement les modèles d'habitations qui sont construites en vertu de la loi. Ces moyens d'action permettent au gouvernement d'avoir une influence sur un nombre considérable des nouvelles demeures qui sont érigées chaque année.

Le but principal de la Loi nationale de 1954 sur l'habitation était d'aider les familles au revenu modique à faire face à leurs besoins de logement soit en leur permettant de devenir propriétaires soit en leur fournissant des logements à louer, selon leurs moyens. Il n'existe pas de disposition dans la Loi nationale sur l'habitation qui empêche les Canadiens dont le revenu est plus élevé de bénéficier des prêts qui sont consentis en vertu de la mesure en question. En réalité, quelques-uns s'en sont prévalus. Toutefois, la majorité des personnes qui touchent un revenu élevé se sont rendu compte qu'il y va de leur intérêt de financer la construction de leur demeure au moyen des prêts ordinaires. Comme je l'ai déjà fait remarquer, le montant maximum d'un prêt en vertu de la Loi nationale sur l'habitation est de \$12,800. Dans le cas d'un prêt ordinaire, on ne fixe pas de maximum. Quoique certains prêteurs ne peuvent se permettre d'avancer des sommes qui dépassent 60 p. 100 de la valeur d'une propriété, il n'en reste pas moins, si la valeur de la propriété est assez élevée, que ces prêts peuvent dépasser et même, bien souvent, dépassent le montant maximum qui peut être consenti en vertu de la Loi nationale sur l'habitation.

Malheureusement, certaines familles ne peuvent profiter des prêts accordés en vertu de la Loi nationale sur l'habitation parce que leur revenu n'est pas assez élevé. C'est pour remédier à cela que la Société accorde des prêts à des compagnies à dividendes limités afin d'inciter l'entreprise privée à construire des logements à bon marché. Pour répondre aux besoins des familles qui touchent un revenu encore moins élevé, le gouvernement fédéral participe, conjointement avec les gouvernements provinciaux, à la construction de logements publics à louer. Comme je l'ai déjà mentionné, dans certains de ces projets de logements publics les loyers sont subventionnés. Et même dans les cas où les loyers ne sont pas directement subventionnés, les fonds avancés par le gouvernement pour la construction d'habitations permettent de demander des loyers plus modiques qu'on ne pourrait demander en d'autres circonstances.

Le ministre des Travaux publics a fait savoir en plusieurs occasions que le gouvernement fédéral est prêt à se joindre aux provinces pour la construction d'autres logements publics là où ils s'imposent mais que l'initiative doit venir de la province et, même avant elle, de la municipalité intéressée.

La Loi nationale sur l'habitation a certainement réussi à encourager les gens à devenir des propriétaires-occupants. Cela vient, pour une part, de ce que le montant du prêt disponible en faveur d'une propriété de valeur déterminée est plus élevé aux termes des articles de la Loi visant les propriétaires-occupants qu'en vertu de ceux qui traitent des locataires. En outre, certains des programmes de prêts directs de la Société ont été limités par des règlements du gouvernement aux propriétaires-occupants ou aux entrepreneurs qui construisent pour la vente à l'intention des propriétaires-occupants. Par exemple, aucun prêt pour des logements à loyer n'a été consenti dans les derniers temps de la mise à exécution du programme des prêts d'agence et, en vertu des nouvelles dispositions à l'égard de petits prêts pour les maisons, la Société ne prévoit pas, du moins pour le moment, de prêts pour le financement des propriétés à loyer. C'est la décision du gouvernement. Mais les programmes de prêts spéciaux de la Société, comme celui relatif aux dividendes limités auquel je viens de faire allusion, n'en seront aucunement atteints. Néanmoins, la majeure partie des nouveaux logements à loyer qui ont été construits au pays en ces dernières années a été financée hors du cadre de la Loi nationale sur l'habitation.

Ce ne sera une surprise pour personne que le coût des nouvelles habitations a beaucoup augmenté ces dernières années. Il en est également de même pour les maisons financées en vertu de la Loi nationale sur l'habitation et à l'aide d'autres moyens. Par exemple, le coût d'une maison unifamiliale vendue par les entrepreneurs aux termes de la Loi nationale sur l'habitation a augmenté, en moyenne, de \$10,456 en 1951 à \$13,462 en 1956, ce qui représente une augmentation de près de 30 p. 100 en cinq ans. Durant le dernier trimestre de 1957, — et ce sont là les chiffres les plus récents dont nous disposons, le prix d'une telle maison s'élevait, en moyenne, à \$14,362. En d'autres mots, la hausse continue.

En même temps que montent les prix des maisons, monte aussi sensiblement le revenu moyen des emprunteurs aux termes de la L.N.H., qui, étant de \$4,013 en 1951 est passé à \$5,312 en 1956. À la fin de 1957, le revenu moyen de ces emprunteurs s'établissait à \$5,737.

Quelques-uns ont interprété ces chiffres comme signifiant que la Loi nationale sur l'habitation ne répond plus au but qui lui avait été tout d'abord assigné et qu'elle est au service d'une clientèle beaucoup plus en moyens que la classe qu'elle se proposait de servir au début. Cela, monsieur le président, n'est pas tout à fait exact. D'une part, les prêteurs particuliers sont toujours plus enclins à servir ceux qu'ils considèrent de meilleurs risques et depuis un an ou à peu près, avec les fonds hypothécaires en baisse, les familles à revenus peu élevés ont plus de difficultés à obtenir des prêts.

Sans doute cela explique-t-il en partie la hausse récente dans la moyenne des revenus des emprunteurs de prêts assurés aux termes de la L.N.H. De plus, il faut dire aussi que les revenus des Canadiens ont augmenté en général. Nous avons tous eu tendance à gravir ensemble l'échelle des salaires, même si certains ont réussi à aller un peu plus vite que d'autres. Ainsi donc en se plaçant à ce seul point de vue, il fallait s'attendre à une augmentation dans le revenu moyen de ceux qui achètent des maisons sous le régime de la Loi nationale sur l'habitation. Le revenu des acheteurs dans presque tous les autres secteurs de la production a aussi monté.

Peut-être vaut-il la peine de souligner que, du moins pendant les années 1951 à 1955, la demande de maisons construites sous le régime de la L.N.H. a augmenté dans toutes les classes rémunérées, c'est-à-dire à l'échelon inférieur, à l'échelon moyen et à l'échelon supérieur. À l'échelon inférieur, toutefois, il ne s'est acheté des maisons sous ce régime que dans une proportion toujours très minime.

Je crois fort possible que la hausse des prix des maisons ait contraint quelques emprunteurs éventuels à se retirer du marché. Nous savons qu'aux termes du programme des prêts d'agence, les revenus des emprunteurs ont toujours été inférieurs à ceux exigés sous le régime de l'entente de prêts assurés. Les mensualités ont été moins élevées et les maisons moins grandes. Ces deux services se sont efforcés d'attirer de nouveaux acheteurs sur le marché.

Le revenu moyen de ceux que visait le régime des prêts d'agence n'atteignait pas les \$5,000 comparativement aux \$5,700 que j'ai mentionnés plus tôt en rapport avec la Loi nationale sur l'habitation. Ainsi donc en sommes-nous descendus à un niveau légèrement inférieur de revenus.

La hausse des prix des maisons durant ces années peut être attribuée à plusieurs causes. Environ le cinquième de l'augmentation survenue entre 1951 et 1957 était dû au fait que les maisons étaient plus grandes. L'aire moyenne des logements construits aux termes de la Loi nationale sur l'habitation a augmenté de 1,091 pieds carrés en 1951 à 1,185 en 1957. C'est là une augmentation très appréciable. Ces chiffres ne comprennent pas l'aire de parquet des maisons financées en vertu du régime des prêts d'agence, puisque des règlements limitaient leurs dimensions.

Un autre tiers de l'augmentation provient du coût plus élevé des terrains. Le reste (44 p. 100) est en grande partie attribuable aux frais plus élevés de construction. En d'autres mots, moins de la moitié de la hausse des prix des nouvelles maisons durant la période à l'étude peut être imputée aux salaires plus élevés et à la cherté des matériaux.

De toutes ces influences qui ont joué sur la hausse des prix des maisons, la question du terrain, surtout dans nos centres urbains, a été à mon avis la plus embarrassante. Des acres et des acres de terre sont employées chaque année, — et pourtant la demande ne cesse jamais. Et c'est là naturellement l'une des causes de notre problème, le manque d'espace, — même dans un pays aussi vaste que le Canada. Il y a beaucoup de terrains mais pour qu'ils se prêtent à de nouvelles constructions, il faut aménager des installations d'eau et d'égouts. Et nous en arrivons à notre deuxième problème, la hausse des prix des services souterrains. En troisième lieu, la qualité de ces services s'est améliorée en général, ce qui ajoute encore aux prix. Puis, les services qui étaient autrefois acquittés au moyen de taxes imposées sur les améliorations locales sont de plus en plus capitalisés et imputés au compte de l'emprunteur. Finalement, la Loi nationale de l'habitation ne prévoit pas le financement des conduites principales d'eau et d'égout desservant les nouvelles subdivisions.

Certains ont proposé la fosse septique comme solution. Nous ne sommes pas d'accord, monsieur le président; nous avons été trop souvent témoins des effets presque toujours désastreux d'une trop grande multiplication de ces fosses. Nous croyons cependant qu'il doit y avoir une solution et nous nous sommes imposé la tâche de la trouver.

Je suis convaincu qu'une des principales contributions apportées par le gouvernement fédéral dans l'amélioration du logement et des conditions de vie au Canada a été d'encourager la construction de nouvelles maisons en accordant de l'aide financière aux propriétaires-occupants, aux entrepreneurs de maisons à vendre et de maisons à louer sous le régime de la Loi nationale de l'habitation. Un plus grand nombre de logements a pu être construit que s'il en avait été autrement et de cette façon, la Société, grâce à ses initiatives, a aidé à atténuer la rareté du logement et à réduire l'encombrement.

Le programme du gouvernement fédéral a aussi beaucoup contribué à améliorer la qualité des maisons. En insistant sur de bonnes méthodes de construction et sur l'emploi de matériaux de qualité dans toutes les maisons construites sous le régime de la Loi nationale sur l'habitation, la Société, je crois, a relevé les normes générales de la construction domiciliaire. Un nombre de plus en plus grand d'entrepreneurs adoptent les méthodes de construction imposées par la Loi nationale sur l'habitation, quelle que soit la manière dont sont financées les maisons en construction. Le public aussi bien que les prêteurs exigent des normes de construction plus sévères parce qu'ils connaissent les exigences de la Loi nationale sur l'habitation en matière de construction.

La Société s'occupe aussi de maintenir les maisons existantes en bon état. Elle encourage les propriétaires à améliorer et à moderniser leurs propriétés en les invitant à profiter des facilités que leur offre l'article de la loi visant l'amélioration des maisons.

En certains cas, un quartier tout entier peut s'être détérioré dans une ville ou cité. Il n'est plus alors question de réparer et de sauver les propriétés privées mais plutôt de renouveler et de réaménager tout le secteur. Les taudis ne font pas seulement qu'offenser le regard et blesser les êtres sensibles. Ce sont des bouges croupissants où se propagent la maladie, le crime et la délinquance et qui imposent de ce fait un très lourd fardeau financier à la société.

Plusieurs de ces municipalités canadiennes s'éveillent brusquement à la réalité des taudis et sont anxieusement en quête de moyens et de méthodes pour

faire disparaître ces mesures et donner à leurs citoyens une ambiance plus digne des humains. Comme je le faisais remarquer plus tôt, on peut se prévaloir de la Loi nationale sur l'habitation comme arme efficace dans la lutte contre les taudis. En premier lieu, la Société peut partager avec la municipalité le coût du programme de réaménagement. En 1957, des études furent terminées à Halifax, Saint-Jean, Winnipeg et Vancouver tandis que des subventions fédérales étaient accordées pour des enquêtes dans Hamilton, Sarnia, Regina et Trail. Deuxièmement, le gouvernement fédéral peut partager avec la municipalité la moitié du coût d'achat et de déblaiement du terrain, lequel pourra être affecté à un tout autre usage plus en rapport avec les exigences de l'heure. Ou, comme dans le cas de l'entreprise Regent Park South à Toronto ou de l'entreprise Jeanne-Mance à Montréal, le terrain pourra servir éventuellement d'emplacement à un projet fédéral-provincial de logements à bas loyer, dont le coût sera partagé par le gouvernement fédéral et la province dans une proportion respective de 75 et de 25 p. 100.

Je m'excuse, monsieur le président, de la longueur de cet exposé. Je crois que vous conviendrez toutefois avec moi que la question du logement est vaste et compliquée. J'espère que mes remarques ont été de quelque utilité aux membres du Comité.

Le PRÉSIDENT: Monsieur Bates, en mon nom et au nom du Comité, je désire vous remercier de votre si complet rapport. Il était peut-être long, mais le sujet a été ainsi beaucoup mieux traité que si vous l'aviez abordé sans méthode. Je ne crois pas que vous ayez à vous excuser d'avoir pris notre temps.

Des voix: Très bien!

Le PRÉSIDENT: La période de discussion générale, des questions et réponses est maintenant ouverte.

Le sénateur REID: Comme M. Bates vient de nous donner de très nombreux renseignements dans son exposé, je crois qu'il serait bon de nous accorder un peu de temps pour réfléchir. Ce document renferme une foule de détails dont plusieurs des honorables sénateurs, j'en suis sûr, n'avaient jamais été informés. Vu qu'il s'agit là d'un problème que nous tenons à approfondir, je recommanderais qu'on nous accorde un peu de temps pour parcourir l'exposé et que nous revenions ensuite poser des questions. Ce n'est là qu'une recommandation et je suis prêt à ce que nous continuions maintenant de siéger.

Le PRÉSIDENT: Je suis bien aise que vous ayez fait cette recommandation puisque, à mon avis, il serait impossible de donner maintenant à tous l'occasion de poser des questions. Nous pourrions ajourner à une autre date pour ces questions. Je crois que vous avez tous reçu des exemplaires de l'exposé de M. Bates et je m'attends de pouvoir mettre mardi soir à la disposition des honorables sénateurs des exemplaires imprimés de notre compte rendu. Entre-temps, si quelqu'un désire poser des questions, nous serons heureux de l'entendre.

Le sénateur SMITH (*Queens-Shelburne*): Monsieur le président, je voudrais bien demander à M. Bates de donner des explications sur la façon dont la Société centrale d'hypothèques et de logement procède pour encourager la construction de logements à bas loyer à la campagne. Je pense aux centres de pêche et autres du même genre où quelqu'un peut fournir de son propre travail. En même temps, je lui demanderais de nous dire si, selon lui, le fait qu'un tel programme n'a pas été mis à profit dans les Maritimes, il en a résulté que les mises en chantier ont été moins nombreuses ce printemps-ci que l'an dernier? D'après ce que je crois savoir, les constructions commencées au printemps s'élèvent effectivement à 8 p. 100.

M. BATES: Oui, je crois qu'il est vrai de dire que la Société n'a jamais reçu d'encouragement de la part du gouvernement pour aller vendre ses services dans les régions rurales, ou même dans les régions urbaines. On pense dans le public

que nous sommes soutenus par les institutions bancaires et par le gouvernement mais que nous ne nous adonnons pas ouvertement à la vente des logements. M. Green nous a signalé le fait et nous a demandé de prêter encore plus d'attention aux régions qui vous intéressent.

Nous nous préparons maintenant à suivre cette voie. Nous recommandons, par exemple, à nos directeurs régionaux, lorsqu'ils passent par les petites villes, — et nous en avons plusieurs au Canada, — de ne pas manquer d'y arrêter et de rencontrer le président du conseil municipal ou le maire, selon le cas, en vue de lui faire connaître les services dont nous disposons, de lui laisser de la documentation ainsi qu'au journal hebdomadaire et de se rendre compte de cette façon si nous pouvons donner suite à nos projets et mettre un peu plus en valeur les petites régions.

Fait intéressant à observer, dix nouvelles maisons auront peut-être été construites aux termes de la L.N.H. dans une petite ville quelconque au cours des cinq ou six dernières années alors que la ville voisine n'en aura aucune. En allant aux renseignements nous apprendrons que M. Untel, de la première ville, a construit une maison sous le régime de la L.N.H., mettant ainsi le projet en branle alors que dans la deuxième, personne n'a lancé l'entreprise et que, par conséquent, aucune maison n'a été construite.

Relativement à vos autres questions, sénateur, la situation nous préoccupe beaucoup, un peu moins cependant à Shelburne qu'à Terre-Neuve où un genre de maison tout à fait différent s'impose à l'endroit des pêcheurs côtiers, par exemple. Leurs habitations ne peuvent ressembler à celles qui, selon nous, conviendraient dans les banlieues de Saint-Jean, d'Halifax ou d'ailleurs. Il leur faut une maison moins coûteuse sur laquelle ils pourront effectuer eux-mêmes une foule de travaux.

Nous avons travaillé à ce genre de projet avec les gens de Terre-Neuve et nous avons conçu un style de maison qui peut être construit en deux fois: au premier stade pourrait être aménagée à l'intention du pêcheur et de sa famille une installation convenable pour environ un an et au second, le pêcheur lui-même pourrait terminer la construction sans employer de main-d'œuvre supplémentaire. C'est-à-dire qu'il peut faire ériger le logement de base et lui ajouter plus tard d'autres pièces.

Le sénateur DUPUIS: Excusez-moi. Dans le cas où le pêcheur est autorisé à faire lui-même le travail, un certain montant alloué pour ses gages, peut-il être déduit du prêt?

M. BATES: Oui. Nous ne réservons pas cela uniquement aux pêcheurs mais aux constructeurs de maisons où qu'ils se trouvent. Nous tiendrons compte du travail que le propriétaire met à sa maison. Par exemple, nous procédons ainsi à l'égard de toutes les coopératives de la Nouvelle-Écosse: nous accordons une déduction pour ce qu'un homme fait lui-même; c'est là une partie de ce qui lui reviendra, une partie de son premier versement. Nous sommes bien prêts à prendre la chose en considération dans le cas de tout propriétaire-occupant, mais à bien y penser je crois que le point soulevé par le sénateur de Shelburne concerne la question toute entière des logements à bas prix.

Puis-je dire qu'il est très difficile de définir ce qu'est une maison à bas prix. Je ne le sais pas. Je sais ce qu'est une maison bon marché mais un logement à bas prix est toute autre chose. Si nous pensons à la durée de la maison, à son entretien, aux réparations et au reste, il pourrait s'agir d'une maison très modeste au début mais qui pourrait nécessiter avec le temps de lourds frais de réparations. Mettons par exemple qu'un homme trouve un terrain bon marché à dix milles d'Ottawa et qu'il y érige une maison à bas prix. Puis lui et ses cinq enfants passent le reste de leur vie à voyager en automobile pour se rendre au travail et à l'école. Dans de telles circonstances, ses dépenses de transport entrent réellement dans le coût de la maison, — il ne peut rien y changer.

Nous avons étudié la question des logements à coût modique avec les bâtisseurs canadiens. Nous leur avons fait savoir que le bâtisseur est responsable du coût du logement, bien que la S.C.H.L. maintienne les normes qui ont été établies. Nous les avons invités à construire une maison sans tenir compte des exigences de la S.C.H.L., et nous leur avons promis de l'approuver si nous la jugions convenable.

On a construit une maison de ce genre, et une très bonne maison, à Preston (Ontario). Je crois que le bâtisseur a l'intention d'en construire une autre à Halifax. À l'exclusion du terrain, le coût de cette maison s'est élevée à \$8,000. En d'autres mots, on a complètement négligé les normes de la S.C.H.L. et on a réalisé une épargne de \$450 ou de \$500 sur le coût minimum d'une maison qui aurait été construite d'après ces normes.

Abstraction faite du terrain, nous ne pouvons pas construire une maison qui répondra aux normes de la L.N.H. au coût de \$8,000. Mais nous sommes disposés à approuver un prêt pour une maison qui coûtera moins de \$8,000 si elle paraît durable.

Le sénateur DUPUIS: Et vous autoriserez le prêt ?

M. BATES: Oui.

Le sénateur DUPUIS: Puis-je poser une autre question ? Si le requérant possède un terrain en dehors de la ville et s'il est obligé d'installer les services d'eau et d'égout en vertu du règlement municipal, pourra-t-il inclure le coût de ces travaux dans son prêt ?

M. BATES: Vous voulez parler d'un requérant qui devra aménager une fosse septique et creuser un puits ?

Le sénateur DUPUIS: S'il doit raccorder ses tuyaux au système d'égouts municipal de façon à recevoir l'eau du réservoir municipal, pourra-t-il faire financer ces travaux par son emprunt ?

M. BATES: Est-ce qu'il s'agit du coût de la construction d'une ligne principale qui se rendrait sur son terrain ?

Le sénateur DUPUIS: Oui.

M. BATES: Nous n'allons pas jusque là. Nous permettons au requérant d'inclure dans son projet le coût des services d'eau et d'égout s'il s'agit du tronçon qui longe la façade et de l'embranchement latéral. Mais le gouvernement ne nous autorise pas à financer la construction d'une ligne principale.

Le sénateur DUPUIS: Mais le coût de l'installation peut faire partie du prêt s'il s'agit de poser des tuyaux en bordure de la façade d'une maison, n'est-ce pas ?

M. BATES: C'est cela.

Le sénateur HORNER: Il va de soi que l'installation des services d'eau et d'égout donnerait plus de valeur à la maison et au terrain.

M. BATES: Naturellement.

Le sénateur SMITH (*Queens-Shelburne*): Il me semble que M. Bates n'a pas fini de commenter la raison pour laquelle le nombre de mises en chantier dans les provinces Maritimes est nettement inférieur à la moyenne à travers le Canada. Cette situation provient-elle du fait que les gens des régions rurales des provinces Maritimes n'ont pas profité des réductions de normes que vous pouvez leur offrir ?

M. BATES: Je ne crois pas que ce soit là la véritable raison. Si vous traversez la vallée de l'Outaouais un dimanche après-midi, vous verrez qu'on y a construit très peu de maisons sous le régime de la L.N.H. dans des villes comme Perth. Ces villes ont pris de l'ampleur par le passé, mais elles ne se développent plus. La situation qui prévaut à Shelburne ne diffère pas tellement de celle de la vallée de l'Outaouais, comme j'ai pu le constater.

Le sénateur SMITH (*Queens-Shelburne*): En somme, vous pensez que cette situation est motivée par une raison générale d'ordre économique et qu'il n'y a pas d'autre explication, n'est-ce pas ?

M. BATES: C'est cela. Toutefois, comme je l'ai signalé tout à l'heure, nous avons chargé nos directeurs de parcourir ces régions pour voir s'il y a moyen d'y réaliser des affaires. Nous serons peut-être en mesure de fournir une meilleure réponse à votre question dans six mois.

Le sénateur LÉONARD: J'aimerais à poser une question à M. Bates au sujet de la fin du programme de prêts d'agence. J'ai constaté dans le rapport annuel qu'on a approuvé des prêts pour 16,000 maisons entre le mois de septembre et la fin de l'année. Il semble que ce programme a contribué de façon appréciable à stimuler la construction domiciliaire. Maintenant qu'il est terminé, je me demande comment en va répondre à la demande qui continue sans doute d'affluer.

M. BATES: Lorsque le programme a pris fin, nous avons autorisé 27,000 prêts pour des logements qui sont, bien entendu, en voie de construction un peu partout au pays. On commence actuellement à les mettre en vente. J'ignore combien ont été parachevés et vendus, mais je crois qu'on en a vendu à peu près 2,000 sur 25,000. On a vendu plusieurs maisons qui ne sont pas encore parachevées.

Après les élections, lorsque nous avons mis fin au programme, les demandes de prêts que nous avions en main s'élevaient à 60 millions environ.

Le sénateur LÉONARD: En plus de . . .

M. BATES: En plus des prêts que nous avons consentis.

Le sénateur CRERAR: S'agit-il des élections du 10 juin ou du 31 mars ?

M. BATES: Cela remonte au 10 avril.

Le sénateur CRERAR: 1957 ?

M. BATES: Non, 1958.

Nous nous sommes adressés à tous les prêteurs agréés. Ceux qui en étaient capables ont accepté de s'occuper de certains de ces prêts et de les avancer à même leurs propres ressources. Les banques et certaines compagnies d'assurance ont consenti 35 des 60 millions, et les demandes de prêts en instance qu'il nous restait représentaient 24 ou 25 millions.

Lorsque le gouvernement a mis des capitaux à notre disposition, il y a quelques semaines, nous avons examiné la situation de façon à répondre aux demandes de prêts que nous avions reçues. Depuis lors, cependant, l'entente relative aux prêts d'agence a pris fin. Les prêteurs agréés (pas tous, mais un certain nombre d'entre eux), avaient avancé de l'argent, et lorsque nous avons cessé de consentir des prêts, ils ont engagé leurs propres capitaux à un rythme plus marqué. En fait, le nombre de mises en chantier au cours des mois de mai et de juin n'accusera aucune diminution, parce que les prêteurs agréés ont prévenu ce ralentissement. Mais c'est une toute autre question de savoir s'ils empêcheront de nouveau le ralentissement pendant les mois de septembre, d'octobre, de novembre et de décembre. Ils l'empêchent en ce moment, mais ils seront peut-être à court de fonds à l'automne. Cela dépendra de la situation du marché des capitaux.

Vers la fin du mois de mai 1958, le nombre total de mises en chantier s'élevait à 40,000, comparativement à 21,000 l'an dernier, soit une augmentation de 86 p. 100.

Le sénateur LÉONARD: À ce train-là, votre programme se tient-il au pas de l'objectif annuel de 140,000 ?

M. BATES: Si nous continuons à ce rythme-là, le nombre de mises en chantier atteindra 180,000. Nous prévoyons que les affaires ralentiront un peu au cours de l'été et de l'automne.

Le sénateur LÉONARD: Mais on ne s'occupera pas autant des petites maisons qu'on le faisait en vertu du programme de prêts d'agence, n'est-ce pas ?

M. BATES: Nous sommes encore disposés à consentir un prêt pour une maison, quels que soient ses dimensions et son emplacement.

Le sénateur LÉONARD: Mais vous n'accorderez pas autant d'importance aux petites maisons, n'est-ce pas ?

M. BATES: Oui, nous leur accorderons autant d'importance, indépendamment de l'endroit.

Le sénateur LÉONARD: J'imagine que les institutions de prêts continueront à s'intéresser surtout aux logements de dimensions plus considérables ?

M. BATES: Peut-être. Mais nous sommes disposés à consentir des prêts dans toutes les régions du pays.

Je puis signaler cependant que, lorsqu'on a songé à suspendre le programme de prêts d'agence, nous avons discuté de l'affaire avec les prêteurs agréés des différentes régions du Canada. Il me semble que la plupart d'entre eux ont approuvé la suspension provisoire du programme afin de donner au pays le temps d'absorber le nombre fantastique de mises en chantier que nous avons financées. Nous n'avons relevé aucune trace de difficulté d'absorption. Le nombre de maisons commencées est très considérable.

Le sénateur PEARSON: Est-ce que l'abondance de nouvelles maisons commencées ne pourrait pas entraîner une certaine inflation ?

M. BATES: Non, l'industrie de la construction n'en a pas souffert; nous pouvons même espérer que cela augmentera la concurrence dans la vente. L'industrie de la construction n'en a pas souffert non plus sous l'aspect travail et matériaux et cela n'a aucunement fait augmenter les prix.

Le sénateur McDONALD: Pourrais-je vous demander, monsieur Bates, comment vous avez réussi cette remarquable réduction du personnel tout en augmentant le rendement ? Les autres ministères pourraient sans doute mettre votre secret à profit. Comment avez-vous fait ?

M. BATES: Le travail a ralenti il y a un ou deux ans. Nous avions approuvé 65,000 prêts en 1956, l'année suivante, 45,000. Cela nous a donné le loisir de faire le point. Nous nous étions organisés en vitesse à l'automne de 1954 quand le système d'assurance sur les hypothèques avait été établi. Nous avions dû faire venir des évaluateurs d'Angleterre et augmenter rapidement notre personnel. En 1956 au moment de ce ralentissement des affaires et en 1957, nous avons eu l'occasion de nous étudier à loisir. Aussi, la pensée que nous nous acheminions vers un déficit nous inquiétait. En effet, les \$35 d'honoraires que nous demandions étaient insuffisants. Je voulais faire augmenter ces honoraires mais je ne voulais pas demander d'augmentation sans un examen préalable permettant à la Société d'être sûre que sa propre maison était en bon ordre et qu'elle avait tout fait pour réduire les frais. Nous nous sommes donc mis à congédier du personnel et à laisser des postes libres. Plus tard nous avons fait venir une équipe de la société *Price, Waterhouse*. Il y a un an que ces spécialistes sont avec nous et nous avons réorganisé toute la Société. Nous accomplissons maintenant autant de travail qu'il y a deux ans en économisant une somme de deux millions et demi de dollars en frais d'exploitation. Nous avons fermé plusieurs succursales, donné une importance secondaire à d'autres, groupé les opérations de location (notre succursale de Hamilton, par exemple, peut s'occuper des loyers de Kitchener et de St. Catharines) et au lieu de laisser nos bureaux éparpillés dans tout le pays nous les avons groupés. Vous voyez combien ces changements ont été profonds. En même temps, nous avons poursuivi dans nos succursales un programme de formation très complet. En effet, si nos gérants devaient mieux connaître le fonctionnement général de la Société nous devons changer leur statut de simples

gérants des prêts en représentants capables de comprendre les opérations complètes, en personnes capables de comprendre, par exemple, l'application de l'article 36 et ainsi de suite. Nous avons donc institué des cours s'adressant aux membres les plus anciens de notre personnel. Pendant six semaines, 300 de nos employés ont suivi des cours à Ottawa. Il fallait en effet que ces gérants, qui détiennent tous un degré universitaire, soient capables de prendre la gérance d'une succursale soit à Moose Jaw soit ailleurs et y représenter vraiment le gouvernement fédéral pour tout ce qui a trait au logement.

Le sénateur CRERAR: La Société consent-elle des prêts pour la construction d'immeubles d'appartements?

M. BATES: Oui. On peut se procurer à leur endroit un prêt assuré ordinaire.

Le sénateur CRERAR: Mais vous ne faites pas de prêts directs?

M. BATES: Jusqu'à maintenant nous ne les avons pas faits directement.

Le sénateur CRERAR: Avez-vous quelque idée du pourcentage ou du nombre des appartements financés sous le régime de la Loi nationale sur l'habitation?

M. BATES: Oui, j'ai peut-être quelques chiffres ici. L'automne dernier, nous nous sommes aperçus que nous recevions beaucoup de demandes d'endroits tels que Toronto (nous n'en recevions pas tant d'endroits tels que Halifax) en rapport avec les loyers. Ce n'étaient pas surtout des demandes portant sur des logis à louer mais des demandes faites par des constructeurs ou des entrepreneurs. En 1956 nous avons reçu des demandes pour 25,000 unités, en 1957, 28,000.

Le sénateur CRERAR: Qu'entendez-vous par "unité"?

M. BATES: Un immeuble d'appartements de 100 unités compterait pour cent unités. Dans un immeuble d'appartements l'unité consiste en un logement autonome.

Le sénateur CRERAR: Par exemple, un édifice d'appartements contenant 50 logis serait de 50 unités?

M. BATES: Exactement.

Le sénateur CRERAR: Et quel chiffre avez-vous dit?

M. BATES: 28,000 l'an dernier.

Le sénateur TURGEON: Avez-vous le droit d'établir des normes s'appliquant à l'unité?

M. BATES: Si l'immeuble est financé sous le régime de la Loi nationale sur l'habitation, oui. Il y en a d'autres, en général des appartements luxueux, particulièrement à Montréal et à Toronto, qui sont financés par le capital privé de provenance étrangère: suisse, américaine ou britannique. Il y a beaucoup de capitaux étrangers. La majorité des édifices d'appartements sont construits grâce à des prêteurs ordinaires et à des capitaux privés.

Le sénateur CRERAR: Seriez-vous en mesure de nous dire combien de logements ces édifices fournissent dans tout le pays?

M. BATES: Peut-être 27,000 environ. Il y a des appartements de diverses dimensions. En supposant un appartement d'une chambre à coucher et demie, occupant 850 pieds carrés, nous aurions 850 fois 27,000.

Le sénateur CRERAR: Je sais qu'il se construit beaucoup d'édifices d'appartements à Winnipeg. Mais j'aimerais vous poser une autre question, monsieur Bates. Quelle augmentation de logements, y compris les maisons d'appartements, serait nécessaire pour absorber l'augmentation annuelle de la population?

M. BATES: Eh! bien, cette année il se formera sans doute beaucoup plus de nouvelles familles que l'an dernier. Le Canada devrait compter 120,000 familles nouvelles en 1958.

Le sénateur CRERAR: En théorie cet accroissement exigerait 120,000 maisons ou appartements nouveaux ?

M. BATES: En théorie, oui. Ce n'est pas le chiffre le plus exact, car, comme je l'ai dit plus tôt il faut tenir compte des maisons démolies et remplacées par des postes d'essence et celles qui sont détruites par le feu et quantité de maisons qui doivent être remplacées. Le nombre de logements qui ne sont pas habités par une famille augmente avec l'accroissement du niveau de vie. Par exemple, bien des jeunes filles travaillant ici à Ottawa s'installent en appartement. Certaines quittent leur famille même si celle-ci loge dans la même ville. C'est leur niveau élevé de vie qui leur permet cela et qui accroît la demande de logements non familiaux d'une pièce, dans toutes les grandes villes.

Le sénateur CRERAR: On peut se demander jusqu'à quel point il est souhaitable d'encourager cela par des dépenses publiques.

M. BATES: Je ne m'aventure pas dans le domaine de la moralité.

Le sénateur REID: J'aurais une ou deux questions à poser.

M. BATES: Si vous le permettez je vais répondre à une question déjà posée; l'an dernier les édifices d'appartements ont fourni 23 millions de pieds carrés d'habitation.

Le sénateur REID: A la page 5 du rapport, vous signalez qu'il y a eu une diminution dans le nombre de vos employés. On peut supposer que plusieurs de vos anciens employés sont retournés au service civil. Il me semble d'ailleurs que vous l'avez mentionné.

M. BATES: Je l'ai signalé en parlant du roulement normal de nos employés.

Le sénateur REID: Je me suis demandé si plusieurs de vos architectes, ou si quelques-uns d'entre eux, étaient entrés au service civil. On a commis tellement d'erreurs dans les plans de nombreux immeubles qui ont été construits récemment que je suis curieux de savoir où leurs auteurs se cachent.

M. BATES: Nous avons perdu quelques-uns de nos architectes.

Le sénateur CRERAR: Pensez-vous que le nombre de maisons construites en 1957 a répondu aux besoins ordinaires ?

M. BATES: Oui, pour autant que vous ne me demandez pas de porter un jugement d'ordre sociologique sur la condition des gens qui habitent des taudis à Montréal ou à Toronto. Mais il est certain que nous avons suffisamment de logements pour répondre aux besoins des nouvelles familles l'an dernier. Le nombre de nouvelles familles a dépassé 100,000 au cours de l'an dernier, et nous avons entrepris la construction de 122,000 logements environ. Le nombre de mises en chantier était supérieur à celui des nouvelles familles.

Le sénateur REID: Cela m'amène à poser une autre question. D'après l'exposé que vous nous avez fait, la Société centrale a reçu 650 millions au cours des derniers dix mois. Avez-vous engagé tout cet argent ? Allez-vous faire construire plus de logements qu'on en a réellement besoin ? En d'autres mots, ce programme de 650 millions est-il fondé sur les besoins actuels de logement ou vise-t-il en partie à réduire le chômage ?

M. BATES: Il y a cinq ou six semaines, nous avons déjà écoulé les premiers 300 millions, mais nous n'avons pas l'intention d'engager les 350 millions qui restent à un rythme aussi marqué. Autrement dit, le gouvernement s'attend que ces 350 millions assureront la marche de nos affaires pendant une année ou deux. C'est pourquoi nous avons suspendu en ce moment le régime des prêts d'agence, et nous nous en tenons aux prêts résiduels pour répondre aux besoins des requérants qui ne peuvent obtenir des prêts ailleurs. Nous laissons maintenant le soin de poursuivre le programme aux banques et aux autres sociétés de prêts. La construction domiciliaire connaîtra peut-être en septembre prochain

l'une de ces éclipses qui ne sourient guère au gouvernement. Si les logements ont été l'objet d'une demande appréciable et s'ils sont tous vendus en décembre, le gouvernement serait peut-être sage de faire construire d'autres maisons l'hiver prochain. Mais si nous reprenons le programme en septembre, je suis d'avis, monsieur le sénateur, que nous aurons dépensé 30 millions ou quelque chose de cet ordre à la fin de l'année. En d'autres mots, nous n'avons pas l'impression que les 650 millions que nous avons reçus seront rapidement écoulés.

Le sénateur CRERAR: Je comprends votre attitude et je ne veux pas la critiquer. Mais il me semble important de savoir la raison pour laquelle vous allez faire construire de nouveaux logements en septembre prochain si vous constatez que, d'une façon générale, les besoins ont été satisfaits. On peut dire que la demande de logements est satisfaite pour le moment. Mais à mesure que le chômage s'accroît, vous serez contraints, sous l'influence pressante des entrepreneurs et de l'opinion publique, de faire construire de nouvelles maisons en vue de fournir du travail aux chômeurs. Pensez-vous que ce soit là la véritable raison ?

M. BATES: Il y a, à mon avis, une certaine contrainte qui est exercée, surtout si le chômage est prononcé. Comme conseillers du gouvernement, nous devons le dissuader de faire construire 100 nouvelles habitations à Winnipeg s'il y a dans cette ville une centaine de maisons qui n'ont pas été vendues (je ne crois pas que ce sera le cas). Nous devons tenir le gouvernement au courant de la situation.

Le sénateur CRERAR: Quel effet cela pourra-t-il avoir sur la valeur des maisons qui sont en assez bon état, dans une cité ou une ville, là où le propriétaire dira: "J'en ai assez de monter les escaliers. La maison que j'habite est vieille de vingt ans. Je vais profiter de l'occasion qui est offerte par la Société centrale d'hypothèques et de logement pour me faire construire une nouvelle maison, de style bungalow peut-être." Supposons que le propriétaire en question réussisse à faire financer la construction d'une nouvelle habitation. Quel effet cela aura-t-il sur la valeur marchande de la maison qu'il laisse vacante ?

M. BATES: Je ne crois pas qu'il soit possible de disserter sur cette question. Chaque maison est un cas particulier. Sa valeur lui vient de ses propres qualités, de ses caractéristiques, de la nature de son terrain et des maisons qui l'entourent. Mais si, dans une même rue, on laisse vacantes plusieurs maisons vieilles d'une vingtaine d'années, ces maisons perdront sûrement de leur valeur.

Le sénateur CRERAR: On aurait de la difficulté à les vendre.

M. BATES: C'est exact. Mais il n'y aurait pas de perte de valeur s'il ne s'agissait que d'un seul propriétaire.

Le sénateur DESSUREAULT: Avez-vous des maisons en réserve dans certaines régions ?

M. BATES: Nous n'avons aucune maison en réserve.

Le sénateur DESSUREAULT: Même pas à Québec ni à Montréal ?

M. BATES: Non.

Le sénateur REID: J'ai noté quatre ou cinq questions que j'aimerais vous poser. L'une de ces questions se rapporte à la page 3 de votre exposé. Vous occupez-vous des maisons des anciens combattants ? Je sais que vous financez la plupart des logements . . .

M. BATES: Non. Les maisons des anciens combattants relèvent du ministère des Affaires des anciens combattants.

Le sénateur REID: Complètement ?

M. BATES: Oui.

Le sénateur REID: Suivez-vous un même modèle pour toutes les maisons que vous faites construire au Canada ou des modèles différents pour certaines provinces? Je vous demande cela parce qu'on trouve différents modèles de maisons dans chaque région. Les maisons de l'Ouest, par exemple, et particulièrement celles de la Colombie-Britannique, diffèrent un peu de celles de l'Est. Les normes sont-elles établies à Ottawa pour tout le Canada ou établit-on des normes différentes pour chaque province?

M. BATES: Les modèles diffèrent selon les provinces et il y en a une grande diversité. Si vous examinez les nouvelles habitations qui sont construites à Scarboro après avoir parcouru les nouveaux quartiers de Vancouver, vous aurez l'impression d'avoir changé de pays.

Le sénateur REID: En quoi consiste une maison unifamiliale?

M. BATES: Une maison unifamiliale diffère d'une maison à deux, trois ou quatre logements en ce qu'elle est destinée à loger une seule famille.

Le sénateur REID: Combien de chambres à coucher y a-t-il dans les maisons unifamiliales?

M. BATES: Deux ou trois. La plupart des maisons unifamiliales que nous construisons actuellement ont trois chambres à coucher. A la fin de la guerre, le modèle le plus populaire était celui de deux chambres à coucher. La famille moyenne était alors d'un et demi. Elle est passée à trois et demi, et c'est la raison pour laquelle on construit des maisons de trois chambres à coucher. On construit très peu de maisons à deux chambres à coucher.

Le sénateur REID: Vous avez dit, à la page 9 de votre exposé: "Pour les propriétaires-occupants qui font une demande de prêt, ces régions comprennent les villes dont la population dépasse 55,000 âmes; et tout constructeur peut adresser une demande de prêt, indépendamment de la région qu'il habite et de la population de cette région." Il me semble que cette disposition a besoin d'être précisée.

M. BATES: Je me range à votre avis. En vertu d'un décret du conseil, la Société centrale d'hypothèques et de logement n'avait pas le droit d'émettre des prêts directs dans les villes de moins de 55,000 âmes par le passé. Cette restriction a été levée il y a deux semaines et c'est la raison pour laquelle nous avons pris cette disposition. Je ne crois pas que ces raisons soient clairement exprimées dans mon exposé, mais je voulais dire qu'à partir de maintenant, la Société a le droit de consentir des prêts dans toutes les villes, indépendamment de leur population.

Le sénateur REID: Y aurait-il alors des restrictions à l'égard des régions de moins de 55,000 âmes?

M. BATES: Non.

Le sénateur REID: Aucune restriction n'existe?

M. BATES: Non, vous pouvez construire partout, même à Aklavik.

Le sénateur REID: Pourquoi une période d'amortissement de 50 ans lorsque le gouvernement fédéral se joint à un gouvernement provincial pour l'exécution d'un projet de logement alors que dans le cas des maisons individuelles la période d'amortissement se limite à 25 ans?

M. BATES: D'ordinaire, lorsqu'il est question d'ententes fédérales-provinciales vous avez là un genre passablement coûteux de maisons: Regent Park par exemple.

Le sénateur QUINN: Je suppose que cette catégorie comprendrait les maisons de rapport?

M. BATES: Oui. Ce genre de maisons coûte passablement cher et elles sont construites pour durer longtemps, disons 80 ans, de sorte que vous pouvez jouir d'une plus longue période d'amortissement. Cela aide à faire descendre le loyer.

Le sénateur REID: Je comprends. C'est là l'explication. A la page 10 de votre exposé vous parlez de projets de logement fédéraux-provinciaux lancés par des municipalités. Y a-t-il plusieurs municipalités qui ont fait une requête en ce sens ?

M. BATES: Pour des projets véritables ?

Le sénateur REID: Oui.

M. BATES: Oui, je crois savoir que des demandes ont été soumises par Toronto, Montréal, Saint-Jean (Terre-Neuve), Saint-Jean, (Nouveau-Brunswick), Vancouver, et je pense que le conseil de ville d'Halifax vient d'en adresser une. Si je comprends bien, il y a quelque 50 municipalités en tout, y compris Hamilton, Windsor, et de petites villes comme Goderich, Owen Sound, Smiths Falls et autres semblables dans l'Ontario. Leur nombre s'élève à environ 50 ou 51.

Le sénateur REID: Il me semble que vous établissez un nouveau principe à la page 11 de votre exposé. Peut-être que ma question ne vous paraîtra pas raisonnable en ce moment mais à la page 11 vous mentionnez le ministre des Travaux publics. Vous dites qu'il peut conclure des ententes avec les municipalités pour aider au déblaiement, au réaménagement, à la réorganisation et à la modernisation des régions pauvres et insalubres. A ma connaissance, c'est la première fois que des ententes sont conclues directement entre le gouvernement fédéral et les municipalités pour ce genre de travail. Peut-être ne devrais-je pas poser la question lorsqu'il est fait allusion au ministre des Travaux publics, mais par contre c'est là apparemment un principe qui n'existait pas auparavant.

M. BATES: Je crois, sénateur, qu'il s'agit tout simplement d'une difficulté textuelle. L'entente exige, tout d'abord, que le gouvernement de la province dans laquelle se trouve la région en cause ait approuvé la classification et le déblaiement prescrits par la municipalité. En d'autres mots, il nous faut encore l'approbation provinciale.

Le sénateur REID: Je suis content d'avoir posé cette question.

M. BATES: Oui, parce que les explications ne sont pas assez claires dans l'exposé.

Le sénateur REID: Ma dernière question concerne les fosses septiques. Je ne suis pas de ceux qui préconisent la construction de fosses septiques mais il existe des conditions particulières dans certaines de nos municipalités de l'Ouest, comme en d'autres endroits du Canada, je suppose. Je connais des quartiers de Vancouver, vieux de 50 ans, où l'on utilise encore les fosses septiques. Je sais que dans mon propre secteur un vaste projet a été approuvé pour le déversement des eaux d'égout dans un même puisard. Celui-ci n'est qu'une fosse de curage et je pense bien qu'aucun égout ne sera aménagé avant 50 ans dans ce quartier parce qu'il se trouve trop près de la mer. Je crois qu'il faudrait étudier la question de permettre aux gens, en certaines circonstances, de se creuser des fosses septiques. Il y a une fosse septique sur ma propre propriété et elle ne nous a donné aucun ennui pendant 40 ans.

M. BATES: Vous avez un vaste terrain.

Le sénateur REID: Non, mais . . .

M. BATES: J'y suis allé avec vous. Vous avez vraiment un vaste terrain, sénateur.

Le sénateur REID: De toute façon, je prétends qu'une fosse septique moderne donne de meilleurs résultats que les fosses de curage que vous avez approuvées dans certaines régions. Elles sont bien plus efficaces et il y a beaucoup moins d'ennuis avec elles. Les fosses de curage ont donné beaucoup de tracas l'an dernier. Ce sont elles qui feront se propager la maladie puisque les eaux d'égouts de 25 ou 50 habitations sont toutes versées dans un même trou.

Le sénateur PEARSON: Qu'entendez-vous par fosse septique ?

Le sénateur REID: Ce que j'entends par fosse septique ?

Le sénateur PEARSON: Oui, par rapport à une fosse de curage ?

Le sénateur REID: Une fosse de curage, dans le cas dont je parle, est une fosse dans laquelle se déversent les eaux d'égouts de cinquante habitations.

Le sénateur PEARSON: Ces eaux sont dirigées dans un champ ? Est-ce là ce que vous appelez une fosse de curage ?

Le sénateur REID: Non, je parle d'un projet prévoyant l'installation, dans une cinquantaine d'années probablement, d'un système d'égouts dont les tuyaux pourront capter toutes les eaux de la fosse de curage actuelle. Mais ce qui vient gêner le plan c'est que dans les maisons il y a des lavabos et des baignoires également et tout le monde sait qu'il n'y a rien comme les savons et les détergents pour transformer une fosse septique en une fosse de curage.

Le PRÉSIDENT: Sénateur Reid, cette discussion des fosses septiques par opposition aux fosses de curage est plutôt technique.

Le sénateur QUINN: Et elle s'éloigne du sujet.

Le sénateur REID: Eh bien, je n'ai pas voulu interrompre les autres qui parlaient. Je voulais poser toutes mes questions et je l'ai fait.

Le sénateur WALL: A l'égard du nombre de municipalités qui ont conclu des ententes spéciales, à quel pourcentage s'élèvera le nombre des logements construits en vertu de toutes ces ententes ? En d'autres mots, supposons que nous prenions une année normale, l'année dernière par exemple, et que nous songions à toutes les dispositions prises par les municipalités en ce qui concerne les logements à bas prix. Je présume que c'est ce dont il s'agit. Quel serait le pourcentage des logements construits en vertu de ce plan comparativement au nombre total des logements construits dans l'année ?

M. BATES: Environ 1 p. 100; 2,000 sur les 120,000 de l'année dernière.

Le sénateur WALL: A la page 19 de l'exposé M. Bates fait la déclaration suivante: "Malheureusement, certaines familles ne peuvent profiter des prêts accordés en vertu de la Loi nationale sur l'habitation parce que leur revenu n'est pas assez élevé."

C'est là, je trouve une déclaration étrange, étant donné la situation. A vrai dire, bien qu'il ne soit pas dans mes intentions de contester les chiffres du Rapport trimestriel de 1957 sur la statistique du logement au Canada, je constate qu'à la page 11, où il est question des revenus familiaux, le relevé indique que le revenu moyen des familles non agricoles au Canada a augmenté de \$3,110 en 1951 à \$3,829 en 1955. Je crois comprendre que ce groupe appartient au tiers inférieur de la classe des revenus. Peut-être que mon interprétation n'est pas bonne, mais il n'en reste pas moins vrai qu'au Canada, en 1955, 43.9 p. 100 des familles ne gagnaient que \$2,999 ou moins. Donc, en réalité, tout le programme de la Loi nationale sur l'habitation est inaccessible à près de la moitié des familles canadiennes. Je crois savoir qu'il y a des tentatives de faites en vue de construire des logements à bas prix et des logements publics à loyer, mais leur pourcentage serait lamentablement faible par rapport à celui de 43.9 p. 100 que représentent les familles en cause. Nous nous trouvons donc devant un dilemme: est-il possible pour nous de faire un tant soit peu de concessions et de trouver d'autres solutions. Peut-être pourrions-nous réduire le montant du revenu requis pour qu'un homme soit admissible à un prêt. A mon avis, le problème fondamental c'est de s'assurer de quelque façon que ce soit qu'un plus fort pourcentage du pouvoir d'achat de la nation et du revenu national est affecté aux besoins des gens qui ne peuvent répondre aux exigences imposées en vertu de la L.N.H. à l'égard des hypothèques.

Le sénateur QUINN: Des logements à loyer ne sont-ils pas accessibles aux gens de cette catégorie ?

Le sénateur WALL: Il y en a, sénateur, mais je crois que le pourcentage de tels logements est si minime par rapport au nombre des maisons seules que nous en sommes déroutés. C'est là, je crois, le problème fondamental.

Le sénateur QUINN: Nous devrions encourager la construction d'un plus grand nombre de logements à loyer.

Le sénateur WALL: Il faudrait soit l'encourager soit réduire les exigences à l'égard des logements unifamiliaux afin que les familles qui appartiennent au groupe recevant des revenus peu élevés puissent devenir admissibles aux hypothèques accordées en vertu de la L.N.H. Il va sans dire que nous ne pouvons augmenter leurs revenus.

M. BATES: Ce serait peut-être plus facile.

Le sénateur WALL: Peut-être pourrions-nous réduire les exigences de base afin de permettre à ces gens de se rendre admissibles.

Le sénateur QUINN: Si la demande existe, pourquoi les entrepreneurs et les gens qui fournissent ce genre de logements n'en profitent-ils pas pour en construire ?

M. BATES: La demande n'existe pas; ils n'ont pas d'argent.

Le sénateur WALL: La demande existe.

M. BATES: La demande n'existe pas; c'est le désir qui existe. Je suis certain que c'est le rêve de tout Canadien de posséder à la campagne une belle maison de trois chambres à coucher, mais plusieurs n'ont pas l'argent pour l'acheter.

Le sénateur LÉONARD: Et il ne s'ensuit pas forcément qu'ils veulent une maison neuve ou un nouveau logement; ils sont peut-être bien contents de ce qu'ils ont.

M. BATES: Oui. Je crois qu'il faut se rappeler qu'au Canada les circonstances sont exceptionnelles: 70 p. 100 de la population vivent dans des logements seuls et le reste dans des appartements à loyer. C'est là un chiffre très élevé par rapport à ceux des autres pays: aux États-Unis il n'y a que 61 p. 100 de propriétaires-occupants comparativement à nos 70 p. 100 et aux 40 p. 100 de la Grande-Bretagne.

Le sénateur QUINN: N'est-ce pas là la cause de tant d'ennuis pour les municipalités d'aujourd'hui, toutes ces maisons seules dont le nombre augmente et qui sont si coûteuses d'entretien ?

M. BATES: Oui, certes.

Le sénateur ROBERTSON: Monsieur Bates, vous avez fait allusion au prix moyen des maisons qui s'élève maintenant à \$14,362. Avez-vous établi une échelle approximative des frais fixes et du loyer équivalent de tels logements ?

M. BATES: Oui. Le calcul dépend du montant qui représente, présume-t-on, le versement initial.

Le sénateur ROBERTSON: Quel serait le loyer équivalent ?

M. BATES: Quelque chose comme \$90 par mois, je suppose.

Le sénateur LÉONARD: Vous avez \$93 comme moyenne des frais fixes.

Le sénateur ROBERTSON: Pour une maison de cette dimension ?

Le sénateur LÉONARD: C'est là une dimension de maison moyenne.

Le sénateur ROBERTSON: Pour cette dimension de maison qui coûte \$14,362, le prix d'une habitation équivalente à loyer s'élèverait à environ \$90 par mois.

M. BATES: Oui.

Le sénateur SMITH (*Queens-Shelburne*): Plus les taxes.

Le sénateur ROBERTSON: Oui, plus les taxes.

Le sénateur DUPUIS: Je propose que le Comité s'ajourne,

Le Comité s'ajourne jusqu'à nouvelle convocation du président.

1958

SÉNAT DU CANADA



DÉLIBÉRATIONS

DU

COMITÉ PERMANENT DES

FINANCES

sur le Rapport de la Société centrale d'hypothèques et de logement
pour l'année financière terminée
le 31 décembre 1957.

Fascicule 2

SÉANCE DU JEUDI 12 JUIN 1958

Président: L'honorable C. G. Hawkins

TÉMOIN:

M. Stewart Bates, président de la Société centrale
d'hypothèques et de logement



EDMOND CLOUTIER, C.M.G., O.A., D.S.P.
IMPRIMEUR DE LA REINE ET CONTRÔLEUR DE LA PAPETERIE
OTTAWA, 1958

Extrait des Procès-verbaux du Sénat du mercredi 11 juin 1958.

L'honorable sénateur Aseltine propose, avec l'appui de l'honorable sénateur Quinn,

Que les noms des honorables sénateurs Brunt, Emerson et Thorvaldson soient ajoutés à la liste des sénateurs qui font partie du Comité permanent des finances.

Après débat, la motion, mise aux voix, est adoptée.

Le greffier du Sénat,
J. F. MacNEILL.

COMITÉ PERMANENT DES FINANCES

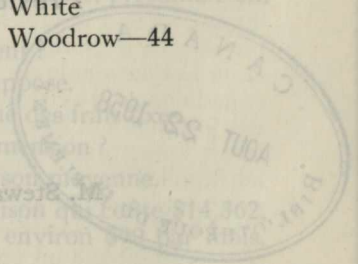
Président: L'honorable C. G. Hawkins

Les honorables sénateurs

Aseltine	Gershaw	Pratt
Baird	Golding	Quinn
Barbour	*Haig	Reid
Beaubien	Hawkins	Roebuck
Bouffard	Hayden	Robertson
Brunt	Horner	Smith (<i>Queens-</i> <i>Shelburne</i>)
Burchill	Howden	Stambaugh
Campbell	Isnor	Taylor (<i>Norfolk</i>)
Connolly (<i>Halifax-Nord</i>)	Lambert	Thorvaldson
Connolly (<i>Ottawa-Ouest</i>)	Leonard	Turgeon
Crerar	*Macdonald	Vaillancourt
Dupuis	McKeen	Vien
Emerson	Molson	White
Euler	Paterson	Woodrow—44
Farris	Pearson	
Fraser	Petten	

(Quorum 9)

**membre ex officio.*



ORDRE DE RENVOI

Extrait des Procès-verbaux du Sénat

MARDI 20 mai 1958.

Avec la permission du Sénat,

L'honorable sénateur Aseltine propose, avec l'appui de l'honorable sénateur Pearson,

Que le rapport de la Société centrale d'hypothèques et de logement pour l'année financière terminée le 31 décembre 1957, soit déferé au Comité permanent des finances, pour étude et rapport.

Après débat, la motion, mise aux voix, est adoptée.

Le greffier du Sénat,

J. F. MacNEILL.

ORDRE DE RENVOI

Assemblée législative du Québec

Le 20 mai 1958.

L'honorable sénateur Aveline propose, avec l'appui de l'honorable sénateur Pearson, que le rapport de la Société centrale d'hypothèques et de logement pour l'année financière terminée le 31 décembre 1957, soit délégué au Comité permanent des finances, pour étude et rapport.

Après débat, la motion, mise aux voix, est adoptée.

Le greffier du Sénat,
J. T. MACNEILL.

Les honorables sénateurs

Aveline	Gérard	Pratt
Bald	Giblin	Quinn
Barbour	Thy	Reid
Beaubien	Phyllis	Roebuck
Bouffard	Harvey	Robertson
Brant	Harvie	Smith (Queens- Shelburne)
Burchill	Hawden	Stambaugh
Campbell	Jawor	Taylor (Norfolk)
Connolly (Halifax-Nord)	Lambert	Thorvaldson
Connolly (Ottawa-Ouest)	Leonard	Turgeon
Cretear	*Macdonald	Vaillancourt
Dupuis	McKeen	Vien
Emerson	Molson	White
Euler	Paterson	Woodrow—44
Farris	Pearson	
Fraser	Peterson	

(Quorum 9)

Imprimé en français.

PROCÈS-VERBAL

COMITÉ PERMANENT DES FINANCES JEUDI 5 juin 1958.

Conformément à la motion d'ajournement et à l'avis de convocation, le Comité permanent des finances se réunit à dix heures et demie du matin.

Présents: Les honorables sénateurs Hawkins (*président*), Baird, Barbour, Beaubien, Brunt, Burchill, Campbell, Connolly (*Ottawa-Ouest*), Dupuis, Emerson, Euler, Isnor, Lambert, Leonard, McKeen, Molson, Reid, Smith (*Queens-Shelburne*), Taylor (*Norfolk*), Thorvaldson, Turgeon, Vaillancourt, White et Woodrow. (25).

Aussi présents: les sténographes officiels du Sénat.

Le Comité reprend l'étude de l'ordre de renvoi du 20 mai 1958.

M. Stewart Bates, président de la Société centrale d'hypothèques et de logement rend témoignage et il est interrogé par les membres du Comité.

À midi et quart, le Comité s'ajourne au 26 juin, à dix heures et demie du matin.

Certifié conforme.

Le secrétaire du Comité,
James D. MacDonald.

M. Bates: Je crois que le sénateur Robertson avait demandé le dimanche dernière, quels seraient les frais liés d'une maison de \$24,000. Je me suis répondu d'une façon approximative. J'ai pensé cependant qu'une réponse vraiment complète vous satisferait davantage. J'aimerais donc, si cela peut paraître au compte rendu, je pourrais peut-être en remettre un exemplaire au sténographe officiel.

Le prix de vente moyen de \$14,362 comprend la prime d'assurance sur l'hypothèque. En supposant égaux la valeur de prêt et le prix de vente moyen, abstraction faite de la prime d'assurance sur l'hypothèque, un prêt de \$14,362 au montant total de \$12,327 serait possible. Les paiements mensuels principal et intérêt, répartis sur une période de 25 ans, à 6 p. 100 d'intérêt, s'élevaient à \$50.15. En ajoutant \$20 de taxes ce qui est une estimation moyenne, les frais fixes s'élevaient à \$70.15 par mois.

Amortissement hypothécaire

Valeur de prêt (après les déductions)	\$14,118
Montant du prêt	\$12,327
Frais d'assurance, 25 p. 100	1,791
Prêt amortissable total	12,327
Montant des paiements fixes	1,570

PROCES-VERBAL

[juin 2 juin 1958]

Conformément à la motion d'ajournement et à l'avis de convocation, le Comité permanent des finances se réunit à dix heures et demie du matin.

Présents: Les honorables sénateurs Hawkins (président), Baird, Barbour, Beaudin, Brunt, Burchill, Campbell, Connolly (Ottawa-Ouest), Dupuis, Emerson, Euler, Lanor, Lambert, Leonard, McKee, Nelson, Reid, Smith (Ottawa-Sud-Ouest), Taylor (Népequin), Thorvaldson, Turgeon, Villancon, White et Woodrow. (25)

Aussi présents: les sténographes officiels du Sénat.

Le Comité reprend l'étude de l'ordre de renvoi du 20 mai 1958.

M. Stewart Bates, président de la Société centrale d'hypothèques et de logement rend témoignage et il est interrogé par les membres du Comité.

À midi et quart, le Comité s'ajourne au 26 juin, à dix heures et demie du matin.

Certifié conforme.

Le secrétaire du Comité,
James D. MacDonald

SÉNAT

COMITÉ PERMANENT DES FINANCES

OTTAWA, JEUDI, 12 juin 1958

TÉMOIGNAGES

Le Comité permanent des Finances, qui a été saisi du rapport annuel de la Société centrale d'hypothèques et de logement pour l'exercice se terminant le 31 décembre 1957, se réunit aujourd'hui à dix heures et demie du matin, sous la présidence de l'honorable sénateur Hawkins.

Le PRÉSIDENT: Messieurs nous avons le quorum, veuillez faire silence.

Nous avons l'honneur d'avoir parmi nous ce matin M. Stewart Bates, président de la Société centrale d'hypothèques et de logement et M. James Ross trésorier suppléant de la Société.

M. Hodgson, le directeur général, et M. Joynes, agent de liaison de la Société, sont aussi présents.

J'ai dit l'autre jour que, si vous aviez des questions à poser sur le rapport financier nous ferions venir un des hauts fonctionnaires de la Société, spécialisé dans ce domaine. C'est pourquoi M. Ross est ici ce matin. Mais pour le moment nous allons laisser M. Bates poursuivre son témoignage.

M. BATES: Je crois que le sénateur Robertson avait demandé, la semaine dernière, quels seraient les frais fixes d'une maison de \$14,362. Je lui avais répondu d'une façon approximative. J'ai pensé cependant qu'une réponse vraiment complète vous satisferait davantage. J'aimerais donc la lire pour qu'elle paraisse au compte rendu; je pourrais peut-être en remettre un exemplaire au sténographe officiel.

Le prix de vente moyen de \$14,362 comprend la prime d'assurance sur l'hypothèque. En supposant égaux la valeur de prêt et le prix de vente moyens, abstraction faite de la prime d'assurance sur l'hypothèque, un prêt assurable au montant total de \$12,527 serait possible. Les paiements mensuels, capital et intérêt, répartis sur une période de 25 ans, à 6 p. 100 d'intérêt, s'élèveraient à \$80.15. En ajoutant \$20 de taxes, ce qui est une estimation moyenne, les frais fixes s'élèveraient à \$10.15 par mois.

Renseignements supplémentaires

Valeur de prêt d'après ces données.....		\$14,118
Montant du prêt.....	90% sur \$12,000 = \$10,800	
	90% sur \$ 2,118 = 1,492	
		12,282
Frais d'assurance, 2%.....		245.64
Prêt assurable total.....		12,527.64
Montant dont l'acheteur doit disposer.....		1,836

Un prêt de \$12,527 à intérêt de 6 p. 100 exigerait les salaires suivants:

Période	Frais mensuels (taxes de \$20 comprises)	Rapport entre les frais et revenu	Salaire mensuel	Salaire annuel
	Dollars		Dollars	Dollars
25 ans.....	100.15	27%	371	4,452
25 ans.....	100.15	23%	435	5,220
30 ans.....	94.50	27%	350	4,200
30 ans.....	94.50	23%	410	4,920

Le sénateur BARBOUR: Réparti sur combien d'années ?

M. BATES: Présentement, 80 p. 100 des prêts ont une base de 25 ans.

J'aimerais aussi déposer un tableau se rapportant aux maisons d'appartements qu'a demandé le sénateur Crerar la semaine dernière.

TABLEAU INDIQUANT LE NOMBRE DE MAISONS D'APPARTEMENTS PAR
RAPPORT AU NOMBRE TOTAL D'HABITATIONS FINANÇÉES SOUS LE RÉGIME DE
LA LOI NATIONALE SUR L'HABITATION

Année	Logements unifamiliaux	Pourcentage du total	Logements plurifamiliaux	Pourcentage du total	Total
1951.....	13,844	71.7	5,459	28.3	19,303
1952.....	22,152	64.5	12,171	35.5	34,323
1953.....	25,217	65.2	13,431	34.8	38,648
1954.....	37,089	74.0	13,030	26.0	50,119
1955.....	51,586	79.0	13,750	21.0	65,336
1956.....	34,132	82.7	7,151	17.3	41,283
1957.....	36,610	74.8	12,323	25.2	48,933

Le PRÉSIDENT: Messieurs, vous pouvez maintenant poser des questions.

Le sénateur SMITH (*Queens-Shelburne*): Il est une question à laquelle je n'ai pas trouvé de réponse dans le résumé ni dans les livres qu'on nous a passés. Quel montant d'assurance le propriétaire doit-il verser quand il passe le contrat ?

M. BATES: Au Canada le propriétaire paie une seule prime. Aux États-Unis la prime est annuelle, mais au Canada la prime est payée en un seul versement au moment où l'on prend l'hypothèque; elle est de 2 p. 100 de l'emprunt. Cette prime de 2 p. 100 peut être ajoutée à l'hypothèque. Même elle doit être ajoutée à l'hypothèque.

Le sénateur BRUNT: Pas 2 p. 100 de l'hypothèque totale ?

M. BATES: C'est la même chose.

Le sénateur SMITH (*Queens-Shelburne*): Je remarque aussi un solde de 30 millions de dollars dans ce fonds d'assurance. Si j'en comprends bien la raison, ce fonds d'assurance a été accumulé au cas où il deviendrait nécessaire de vendre un grand nombre de maisons hypothéquées. Le fonds servirait alors à couvrir les pertes, n'est-ce pas ?

M. BATES: Oui, toute perte subie par un prêteur agréé.

Le sénateur SMITH (*Queens-Shelburne*): De l'avis de la Société, ce montant est-il suffisant ou est-il trop considérable ? Vous voyez ce que je veux dire, je me demande s'il y aurait moyen de réduire le montant d'assurance.

M. BATES: Je crois que la vraie réponse, c'est que nous l'ignorons. Nous manquons encore d'expérience. Ce fonds de 30 millions doit couvrir un passif d'un milliard et demi. Voilà le risque. Nous avons 30 millions pour couvrir ce risque, nous permettant de faire face à 3 p. 100 de défauts de paiement. Ce 3 p. 100 constitue un pourcentage beaucoup plus élevé que celui des pertes que nous avons éprouvées depuis l'institution de ce fonds, il y a quatre ans. Trois pour cent est un chiffre considérable. Cependant, si vous vous reportez à ce que nous avons connu lors de la dépression économique, que nous ne verrons plus, j'espère, mais il nous faut bien admettre l'histoire telle qu'elle est, — les défauts de paie-

ment ont atteint alors près de 25 p. 100. Nous avons un capital de 30 millions de dollars à opposer à une somme de un milliard et demi de dollars en obligations. Je ne saurais vous dire si c'est suffisant, oui ou non. Le capital sera suffisant si les défauts de paiement ne dépassent pas 3 p. 100. Si les 15 prochaines années ressemblent aux quatre dernières que nous venons de passer, le capital sera plus que suffisant. Au cours de ces quatre années nous n'avons eu que sept réclamations de capital.

Le sénateur BOUFFARD: Est-ce que vous compteriez un moratorium provincial comme un défaut de paiement ?

M. BATES: Je crois que si un moratorium provincial se présentait, ce serait à cause de l'existence ou du moins de danger d'existence de défauts de paiement, alors si cet état de chose se présentait nous aurions probablement plus de 3 p. 100 de défauts de paiement.

Le sénateur BOUFFARD: Sans aucun doute.

M. BATES: C'est ce que je pense aussi. Le mieux que nous pouvons faire, monsieur le sénateur Smith, pour le bien du gouvernement comme pour la solidité du fonds, est d'établir la vérité comme nous la connaissons. Notre capital n'est pas considérable comparé aux risques que nous courons. Je ne songe pas aux conditions de 1931 mais aux autres dépressions économiques de moins d'ampleur. Nous savons par exemple que dans la présente situation économique les arrérages grossissent. Ce n'est pas une situation que l'on pourrait appeler dangereuse, mais il est sûr qu'un peu partout au pays, le chômage met les gens à la gêne. Et ça empire. Le taux des défauts de paiement n'a pas encore augmenté, mais les prêteurs autorisés prennent des mesures pour éviter un défaut de paiement général. Le défaut de paiement est le dernier échelon où peuvent descendre les finances hypothécaires.

Le sénateur EULER: Jusqu'où peut-on aller dans les arrérages avant d'en arriver au défaut de paiement ?

M. BATES: Dans le cas de notre société, si quelqu'un à la fin du mois n'a pas fait son paiement, nous en prenons note immédiatement et avant le dix du mois suivant nous l'avertissons. Si cette personne n'a pas payé à la fin du deuxième mois, nous l'invitons à venir nous expliquer ses difficultés et nous essayons de trouver une façon de procéder qui puisse l'aider à faire son paiement. Si à la fin du troisième mois, il n'est pas venu ou n'a pas encore répondu à nos lettres, nous essayons de discuter avec lui par téléphone. Dans la plupart des cas les gens ne tardent pas à venir nous exposer leurs problèmes. Il peut s'agir de maladie ou de chômage. Lorsque de tels cas se présentent nous essayons d'établir certains genres de contributions qui facilitent leur paiement mensuel. En d'autres termes nous voulons essayer de traiter chaque cas individuellement. Et je crois que tous les prêteurs autorisés au Canada agissent comme la Société.

Le sénateur EULER: Il n'y a pas de temps fixé pour ce que nous pourrions appeler arrérages, mettons cinq ou six mois ou plus, avant que vous ne preniez des mesures légales ?

M. BATES: Non. Si quelqu'un essaie honnêtement de porter ses responsabilités, peu importe ce qui peut arriver, que sa femme soit malade ou qu'il n'ait pas de travail, s'il nous fait un paiement nominal nous ne le presserons pas.

Le sénateur EULER: Il n'y a pas de règles rigides ?

M. BATES: Je crois qu'il faut traiter ces problèmes individuellement.

Le sénateur LÉONARD: Ceci concerne vos propres prêts mais qu'arrive-t-il lorsqu'il s'agit de prêts effectués par des institutions autorisées ?

M. BATES: De façon générale les sociétés de prêts essaient de suivre la même ligne de conduite.

Le sénateur LÉONARD: Est-ce que leur intérêt est assuré après une période, disons de trois mois ?

M. BATES: Pour six mois et en entier.

Le sénateur LÉONARD: Est-ce qu'elles ne seraient pas un peu plus pressées de pendre des mesures légales?

M. BATES: Peut-être, mais même là, elles ne tiennent pas à jeter presonne hors de sa maison. Elles essaient d'obtenir au moins un paiement nominal, et je crois que les prêteurs autorisés, les banques et les compagnies d'assurances, comprennent très bien ce problème. Je crois que la saisie est vraiment la dernière des choses à laquelle ils pensent.

Le sénateur LÉONARD: Ce serait plus simple pour ces sociétés si les assurances protégeaient les intérêts et les arrérages pour une période plus longue?

M. BATES: Nous leur accordons l'assurance en entier pour six mois et en partie pour douze mois. Nous essayons de tourner la difficulté.

Le sénateur BRUNT: Est-ce que vous avez eu à effectuer des saisies?

M. BATES: Nous n'avons reçu des prêteurs agréés que sept demandes de saisie.

Le sénateur MCKEEN: Sur combien de prêts?

M. BATES: La moyenne de prêts est de \$10,000 et il peut y en avoir 150,000.

Le sénateur MCKEEN: Sept ou huit sur 150,000?

M. BATES: Oui.

Le sénateur MCKEEN: Est-ce que vous connaissez le nombre de prêts qui sont passés d'un emprunteur à un autre; en d'autres termes quelqu'un peut éprouver des difficultés et alors un autre individu prend les responsabilités. Est-ce que c'est arrivé?

M. BATES: Oui. Nous ne gardons pas ceci en dossiers, ce serait trop difficile de vouloir le faire pour chaque individu.

Le sénateur MCKEEN: J'imagine le cas d'un homme qui vient à éprouver des difficultés pour plusieurs mois de suite et qui s'efforce, plutôt que de perdre son argent, de vendre sa propriété, alors il recouvre son argent et il ne subit aucune perte des paiements qu'il a faits sur la maison.

M. BATES: C'est sûr. Ceci arrive souvent; il existe des problèmes entre les prêteurs agréés et les emprunteurs que nous ne connaissons pas toujours. Nous avons affaire seulement à des cas où le prêteur agréé a tout essayé et doit maintenant effectuer la saisie, mais il existe un grand nombre d'ententes entre le prêteur et l'emprunteur que nous ne connaissons pas.

Le sénateur REID: Dans un cas comme celui-là, est-ce que les gens doivent obtenir la permission de votre société avant de vendre leur part dans la propriété?

M. BATES: Non, il existe plusieurs cas où on a effectué l'équivalent d'une saisie mais le prêteur agréé n'a rien réclamé des assurances.

Le sénateur MCKEEN: Il n'a subi aucune perte?

M. BATES: Aucune.

Le sénateur EULER: Vous n'avez pas reçu d'avis de ces transferts de valeurs? Vous ne les gardez pas en dossiers?

M. BATES: Oui.

Le sénateur BOUFFARD: Dois-je comprendre que celui qui emprunte l'argent demeure responsable même s'il vend la maison?

Le sénateur BRUNT: En Ontario, monsieur le sénateur Bouffard, vous devez choisir, ou vous voulez que le premier emprunteur demeure responsable du contrat hypothécaire ou vous voulez que ce soit l'acquéreur immédiat; vous ne pouvez avoir les deux.

Le sénateur BOUFFARD: Il faut faire le choix?

Le sénateur BRUNT: Oui.

M. BATES: Aucune de ces maisons, naturellement, ne serait portée au compte de la caisse. Il s'agirait de maisons pour anciens combattants, par exemple, que nous aurions vendues à quelqu'un et que nous n'aurions pas . . .

Le sénateur BRUNT: Mais votre société a-t-elle eu à effectuer des saisies dans les quatre dernières années?

M. BATES: Elles auraient été très, très peu nombreuses. Je n'ai pas eu connaissance d'aucun cas, et je suis censé en être informé, parce que d'habitude, comme nous sommes un organisme du gouvernement, les politiciens portent plainte sous une forme ou sous une autre.

Le sénateur EULER: Y a-t-il jamais eu des frais imposés sur les saisies?

M. BATES: Non, monsieur. Jusqu'à la fin d'avril, nous avons réalisé un profit de quelque \$4,900 sur ces propriétés. Nous les avons vendues presque toutes. En d'autres termes, dans la plupart des cas, il s'agissait de misères sociales, des familles divisées, des séparations familiales. Je crois que presque tous les sept cas qui nous ont été soumis étaient de cette nature et que, dans l'un d'eux, entre autre, les deux parties en cause avaient tout simplement quitté la maison et disparu. Il a été parfois difficile de retrouver les personnes intéressées, les membres d'une famille qui se séparait.

Le sénateur BRUNT: Est-ce exact ce que je comprends, que les sept saisies ont réalisé un profit de quelque \$4,000?

M. BATES: C'est là un chiffre approximatif.

Le sénateur BRUNT: La société a-t-elle l'intention de mettre ce montant dans la caisse?

M. BATES: Il va automatiquement dans la caisse; c'est la loi.

Le sénateur EULER: Ne reviendra-t-il pas de l'argent au propriétaire de ces avoirs?

M. BATES: On n'a pu les retrouver dans les cas en question.

Le sénateur BRUNT: Ils seront peut-être retrouvés éventuellement.

M. BATES: Ils pourraient l'être et c'est là une situation terrible. J'aimerais que tous les sénateurs sachent que chacun des directeurs régionaux de la société est mis en garde contre une telle situation s'ils peuvent l'éviter. C'est-à-dire, éviter une situation où la propriété nous est remise. Nous sommes simplement les dépositaires d'un fonds établi par le Parlement et nous n'y avons pas accès; mais nous avertissons notre personnel qu'il doit prendre des dispositions pour essayer d'expliquer clairement aux malheureuses personnes en cause quels sont leurs droits à l'égard de leur mise de fonds et de leur conseiller de vendre la maison plutôt que de la faire saisir, s'ils peuvent le faire. Tous les directeurs régionaux sont au courant.

Le sénateur REID: Je suis désolé, monsieur Bates, mais je n'ai pas très bien saisi la réponse que vous venez de donner, et je crois que la question est assez importante pour que je répète ma demande. Lorsqu'un emprunteur autorisé achète une propriété et la revend ensuite, la personne qui l'achète doit-elle devenir un emprunteur autorisé, tout comme le premier emprunteur?

M. BATES: Non.

Le sénateur REID: Il peut la vendre à n'importe qui?

M. BATES: Oui.

Le sénateur BRUNT: Aucune restriction n'est imposée sur la vente?

M. BATES: Non.

Le sénateur BRUNT: Il ne pourrait y en avoir.

M. BATES: Non.

Le sénateur LÉONARD: Je crois comprendre d'après ce que vous avez dit au sujet du fonds d'assurance, monsieur Bates, que lorsque le prêt est remboursé la prime reste quand même dans la caisse et n'est pas renvoyé au compte des profits et pertes.

M. BATES: Non.

Le sénateur LÉONARD: Avec le remboursement des prêts, la réserve dépassera le 3 p. 100, et pourra parfois atteindre un chiffre que vous trouverez raisonnable.

M. BATES: Oui, monsieur. J'ignore naturellement quel sera ce chiffre et quand il sera atteint.

Le sénateur LÉONARD: Mais on l'atteindra.

M. BATES: Oui, monsieur. Je crois que c'est là quelque chose que l'expérience nous enseignera au cours des prochaines années. Si notre économie est destinée à ne jamais connaître le fléchissement de 1937, peut-être que dans cinq ou sept ans les fonds deviendront amplement suffisants; le Parlement étudiera peut-être alors la question de faire diminuer la prime qui pourrait tomber à un pour cent.

Le sénateur BRUNT: Monsieur Bates, je tiens à être certain sur ce point: par la présente loi vous êtes tenu de déposer dans cette caisse d'assurance tous les profits réalisés par la saisie.

M. BATES: Oui, monsieur; nous en sommes simplement les dépositaires.

Le sénateur LÉONARD: Permettez que je poursuive en demandant si la société de prêt agréée est tenue de faire la saisie au lieu de se donner, dirions-nous, le droit de prendre des dispositions de vente?

M. BATES: Non, elle est libre . . .

Le sénateur LÉONARD: Elle est libre d'opter pour le droit de prendre des dispositions de vente?

M. BATES: Oui.

Le sénateur LÉONARD: Et de réclamer encore de l'argent pour toute perte qui s'ensuit?

M. BATES: Non; elle prend une décision d'une manière ou d'une autre.

Le sénateur LÉONARD: Si elle réclame elle doit faire la saisie?

M. BATES: Oui.

Le sénateur LÉONARD: Et alors le profit est remis à la Société centrale d'hypothèques et de logement?

Le PRÉSIDENT: Sénateur Smith?

Le sénateur SMITH (*Queens-Shelburne*): J'étais à me demander, monsieur le président, si le sujet n'avait pas été épuisé. Ma question n'a rien à voir avec cela.

Le sénateur ISNOR: Monsieur Bates, étant donné la vaste portée de votre programme de prêts, croyez-vous que vos risques augmenteront avec les années?

M. BATES: Cela dépend entièrement de la politique gouvernementale. Si le gouvernement décrète que nous devons nous intéresser de plus en plus aux logements à bas prix et aux familles à faibles revenus, et c'est là je crois la tendance qui se manifeste actuellement, la classe que nous atteignons ainsi présente automatiquement plus de risques. Je crois donc, sénateur, que la chose dépend entièrement de la politique gouvernementale. Évidemment, comme en ces dernières années la décision revient aux prêteurs agréés, qui décident si le crédit d'une personne est bon ou non, le choix est assez discriminatoire. C'est pourquoi notre statistique montre que les revenus moyens d'une famille aux termes de la L.N.H. ont monté graduellement de \$5,000 à \$5,800 cette année. Le procédé de sélection qu'utilisent les prêteurs agréés en est responsable. Mais le risque dans ces cas est manifestement moindre qu'il ne le serait si nous cherchions un genre de maisons meilleur marché et si nous descendions au niveau de la classe, mettons de \$4,000, où le risque menace de devenir plus grand.

Le PRÉSIDENT: Parlez-vous par expérience ou est-ce une supposition que vous faites.

M. BATES: Ce n'est là qu'une supposition de ma part, puisque nous n'avons pas d'expérience dans ce domaine.

Le PRÉSIDENT: Je ne voudrais pas que cela apparaisse au compte rendu comme témoignage de votre expérience, puisque je ne suis pas du tout certain que votre supposition est exacte.

M. BATES: Ce n'est là qu'une simple supposition, — que le risque monte à mesure que le revenu baisse.

Le PRÉSIDENT: Vous verrez, je pense, que certaines institutions de prêts ont constaté qu'ils avaient essayé la plupart de leurs pertes, et en de gros montants, avec les groupes à revenus élevés.

M. BATES: Cela est vrai dans certains cas, mais je pense toujours que si nous nous mettons à fournir des maisons aux gens qui ne gagnent que \$1,000 par année, nos risques seront plus grands que lorsqu'il s'agit d'acheteurs dont le revenu est de \$5,000 par année.

Le sénateur BARBOUR: La demande des acheteurs dépasse-t-elle le nombre des maisons à vendre ?

M. BATES: Je ne crois pas que vous puissiez dire que notre demande est plus grande. Elle n'est pas moindre non plus. Au fur et à mesure que les maisons sont offertes, on les achète. Par exemple, à la fin d'avril de cette année, le Canada a connu, en dépit d'un très lourd programme de construction de maisons, une production record de printemps et il ne nous reste que 200 maisons non vendues, soit un stock de quatre jours. Le 1^{er} avril de l'an dernier, nous avions 2,900 maisons non vendues, et la production n'avait pas été aussi imposante que ce printemps-ci.

Aussi, en réponse à votre question, sénateur, tout ce que l'on peut dire c'est qu'à mesure que les maisons sont offertes il est évident qu'elles sont achetées et très rapidement. Pour une telle maison à prix légèrement moins élevé, plusieurs n'achètent qu'un projet sur le papier; ils ont vu un modèle et on leur a promis une maison semblable pour, disons décembre prochain. Mais le terrain n'a même pas encore été creusé, — pour les maisons à bas prix, je veux dire.

Le sénateur BAIRD: En d'autres termes, vous avez vendu pour ainsi dire à l'avance ?

M. BATES: Plus que vendu à l'avance.

Le sénateur LÉONARD: Je me demande un peu si les 140,000 maisons commencées cette année répondent à une demande véritable? Ne s'agit-il pas dans le cas des présentes constructions achevées des maisons qui avaient été commencées en juin de l'année dernière, alors que la baisse dans cette entreprise avait été vraiment exceptionnelle, et peut-être ne pourrions-nous nous rendre compte du nombre actuel de maisons achevées et mises en vente qu'en juillet, août, septembre et même novembre? Il me semble qu'il se pourrait fort bien que l'offre dépasse alors de beaucoup la demande réelle. Pourriez-vous nous donner des explications à ce sujet ?

M. BATES: Oui. Vous ne devriez pas oublier, je crois, que la construction d'une maison prend un peu moins de temps aujourd'hui qu'il y a quelques années. À une certaine époque, il fallait en général dix mois puis, plus tard, six, et sous le régime du programme actuel plusieurs de nos maisons sont achevées en cinq mois. Le présent programme du gouvernement a commencé l'été dernier; c'est-à-dire que l'annonce en a été faite et les constructions ont été entreprises avant Noël. Certaines de ces maisons sont déjà sur le marché. Je crois que quelque 4,000 d'entre elles avaient déjà été vendues à la fin d'avril. Ainsi donc depuis avril, nous sommes témoins d'une activité accrue dans le commerce des habitations. Elles sont mises sur le marché depuis avril et mai; il est vrai, cependant, que la majeure partie ne sera mise en vente qu'en juillet et août. Mais rien n'indique, monsieur, que les constructeurs ont prévu des difficultés dans l'écoulement de ces maisons. Et ils ne s'attendent pas à en avoir; ils ont suffisamment de commandes à l'avance. Je parle du pays en général. Il se peut que certaines localités disposent réellement d'un petit surplus mais, en général, si la situation ne change pas à cet égard, nous ne prévoyons pas de problème national. Peut-être

existe-t-il de petites difficultés dans certaines localités. Je crois que je devrais aussi mentionner que l'an dernier, soit en 1957, le nombre des nouvelles familles s'est élevé au Canada à 85,000. Cette année, elles augmenteront de 20,000 au moins, si nous nous basons sur l'augmentation des cinq premiers mois.

Le sénateur LÉONARD: Vos chiffres m'étonnent parce que la forte hausse de l'an dernier était due à l'immigration et que l'immigration a beaucoup diminué.

M. BATES: Il ne se fait plus d'immigration.

Le sénateur LÉONARD: Et l'on ne s'attend pas à une telle augmentation cette année. Parce que les mariages n'ont enregistré qu'une hausse très ordinaire.

M. BATES: L'âge des personnes qui se marient continue de baisser. Les Canadiens se marient de plus en plus jeunes.

Le sénateur LÉONARD: Je ne crois pas que les chiffres dont nous disposons jusqu'à ce jour pour 1958 accusent une hausse appréciable par rapport à ceux de l'an dernier; aussi je ne sais pas d'où viendra l'augmentation de 20,000 dans le nombre des nouvelles familles.

M. BATES: Je crois que vous feriez bien de noter, monsieur, que lorsqu'un immigrant vient au pays, il est très rare qu'il soit en moyens de s'acheter une maison durant la première année de son séjour. Les effets de l'immigration ne se font sentir sur le marché des maisons qu'environ deux ans plus tard, lorsque les immigrants sont ici depuis assez longtemps. À vrai dire, l'immigrant de la première année ne change pour ainsi dire rien à la situation. Ainsi donc dans tous les chiffres que fournit le Bureau de la statistique à l'égard des 106,000 nouveaux mariages ou des nouvelles familles, le Bureau tient sans doute compte non seulement du volume de l'immigration mais des mariages après l'immigration et de toutes les autres circonstances qui l'entourent.

Le sénateur LÉONARD: Je crois qu'ils font entrer dans leur rapport les chiffres qui s'appliquent aux femmes mariées qui arrivent, n'est-ce pas, ce qui laisse plutôt entendre l'établissement d'une famille au moment où la femme mariée émigre.

M. BATES: C'est bien cela. Mais nous qui sommes dans le commerce des maisons nous nous attendons en 1958 à voir commencer à se faire sentir les effets de l'immigration de 1956.

Le sénateur EULER: C'est-à-dire que l'immigration n'avait pas eu de répercussions au début.

M. BATES: Pas sur la construction. Elle aurait pu en avoir sur les loyers.

Le sénateur SMITH (*Queens-Shelburne*): J'aimerais revenir sur ce qu'on a dit à la dernière réunion pour ce qui est d'encourager les logements à bas prix. M. Bates, il me semble, m'avait laissé entendre qu'ils s'occupaient tout particulièrement de la question à Terre-Neuve où l'on jugeait que l'on avait grandement besoin de maisons neuves et de meilleure qualité que celles qu'il y avait déjà. Si l'on tente quelque chose pour résoudre la question financière, sera-ce sous une forme s'appliquant à toutes les provinces et non à des localités particulières?

M. BATES: Je crois que oui. Nous avons présentement besoin d'un genre de maison beaucoup plus modeste, disons pour les régions éloignées par exemple. Peu m'importe que ce soit à Terre-Neuve ou à Killaloe ou Barry's Bay ou quelque part dans le nord du pays, mais un genre plus modeste de maisons s'impose. Nous devons concevoir un plan pour l'une d'elles, croyons-nous. Nous savons que les prêteurs agréés ne voulaient pas consentir de prêts à leur égard dans le passé. Maintenant que nous sommes en mesure de faire des prêts directs, nous pouvons en consentir à leur égard.

Le sénateur BRUNT: Excusez-moi: vous dites que les prêteurs agréés ne voulaient pas consentir de prêts à leur égard dans le passé, même si le prêt était garanti?

M. BATES: Ils n'aimaient pas particulièrement à le faire.

Le sénateur BRUNT: Est-ce que la chose s'est sue, qu'ils refusaient un prêt sur le genre de maison que vous décrivez présentement?

M. BATES: Le genre de maisons que nous décrivons présentement s'élève à peu près à \$5,000.

Le sénateur BAIRD: Dans les régions éloignées?

M. BATES: Surtout dans les régions éloignées.

Le sénateur EULER: Ils n'en construisent pas, n'est-ce pas?

M. BATES: D'abord, ce n'est pas ce genre de maison qui se construit. Les seuls qui seraient peut-être intéressés seraient les constructeurs qui travaillent à la lanterne et qui ne pourraient se procurer de prêt. Ces dix dernières années, la demande de construction en banlieue d'Ottawa et de Toronto a été si forte que les prêteurs agréés pouvaient placer tout leur argent dans des maisons de \$14,000 ou \$16,000, vendues à des gens qui gagnent environ cinq mille dollars par année. Ils n'avaient donc tout simplement pas besoin de s'occuper de ces maisons plus petites dans les régions éloignées. Quelques-uns d'entre vous ont sans doute grandi dans ce genre de maison, une maison avec un grand vivot, dans laquelle il n'était pas nécessaire que toutes les chambres à coucher donnent sur un corridor. Je crois que ces maisons sont supérieures à celles de bien des pêcheurs des provinces Maritimes et de Terre-Neuve, mais elles n'ont pas tous les raffinements auxquels les gens se sont habitués dans les villes. Je devrais sans doute vous rappeler aussi que bien des villes ont des lois municipales qui ne permettent pas de construire des maisons de \$5,000. C'est simplement impossible. Elles doivent avoir un minimum d'espace, permettre un minimum d'intimité et ainsi de suite, il est donc impossible d'en construire une pour \$5,000. La plupart des règlements municipaux permettent sans doute de construire des maisons de \$8,000 environ sans compter le terrain, mais pas beaucoup moins coûteuses.

Je pourrais peut-être vous nommer quelques articles qu'on pourrait supprimer d'une maison pour en réduire le coût. La plupart des maisons ont des armoires de cuisine très fashionables à portes coulissantes. Je suis certain que bien des gens vivant dans des régions éloignées seraient heureux d'avoir des armoires de cuisine formées de simples tablettes s'ils économisaient \$300 ou un certain montant. C'est donc un article supprimable. Nos règlements exigent certains genres de garde-robes de certaines dimensions, munies de portes. Bien des gens qui vivent dans les régions les plus éloignées se passeraient aisément de garde-robes et accrocheraient leur linge ailleurs, derrière les portes par exemple.

Le sénateur EULER: Bien des gens se passeraient de salle à manger et prendraient leurs repas à la cuisine.

M. BATES: Il faut des portes intérieures, de la quincaillerie spéciale et des planchers finis. Bien des gens se contenteraient de planchers de bois mou peints. Il faut une armoire à pharmacie, des contre-fenêtres et des moustiquaires. Voilà des choses que bien des hommes pourraient faire eux-même le premier hiver qu'ils habiteraient la maison. Moi-même, je les ai faites. Puis la peinture intérieure doit être finie. Moi, j'ai fait la mienne. Je viens de passer trois mois à la faire.

Les boiseries intérieures doivent être différentes de celles de l'extérieur et les jointures des planches murales doivent être finies. Puis il faut un trottoir et une allée un palier d'entrée extérieur. Il faut une plate-forme. On ne peut descendre immédiatement quelques marches ou une rampe faite de trois planches. Le soubassement doit être fini d'une façon assez unie.

Toutes les pièces doivent être terminées, mais il y aurait évidemment moyen de laisser quelques pièces non finies. Dans les maisons d'un étage et demi l'étage du haut pourrait être laissé non fini, et l'occupant de la maison pourrait recouvrir lui-même l'isolant de planche murale ou d'un autre matériau. Il faut des douilles de porcelaine. Dans les régions les plus pauvres il serait même possible de supprimer la salle de bain et les gens prendraient leur bain comme je le faisais

quand j'étais petit; ils se laveraient autrement. En d'autres termes, nous pourrions construire ce que je nommerais un chalet d'été amélioré, bien isolé et ainsi de suite. Nous sommes en train d'en dessiner un présentement et nous ferons des prêts pour sa construction dans les endroits éloignés si personne d'autre ne veut en faire. Nous aurons des brochures descriptives.

Le sénateur SMITH: Vous n'avez pas encore ces plans n'est-ce pas ?

M. BATES: Non, mais nous les aurons dans un mois ou deux. Nous les donnerons alors aux hebdomadaires et autres journaux et nous leur dirons: "Voici les plans d'une maison de \$5,000 pour ceux qui veulent quelque chose de mieux que les maisons de carton actuelles de Hull et de bien des quartiers d'Ottawa, nous sommes prêts à faire un prêt à leur égard". À nos yeux, le crédit du petit salarié est bon.

Le PRÉSIDENT: Je suis heureux que cette déclaration figure au compte rendu.

Le sénateur MOLSON: Comment les normes de la Société centrale ont-ils pris naissance? En lisant le compte rendu de la dernière séance j'ai vu que vous en parliez.

M. BATES: Il existait des normes avant la naissance de la Société centrale d'hypothèques et de logement il y a dix ans. Les villes avaient leurs règlements municipaux, il y en avait 13 variétés, c'est-à-dire qu'il y avait 13 municipalités sur l'île de Montréal ayant chacune un ensemble différent de règlements. Cependant, il existait des règlements de base. Avant l'existence de la S.C.H.L. les prêteurs agréés avaient leurs propres inspecteurs qui avaient leurs propres règles en tête. Les normes variaient beaucoup d'un prêteur à l'autre. Elles n'étaient pas toutes codifiées en un code national mais elles existaient.

Lorsque le groupe de recherche en construction du Conseil national des recherches s'est formé, après la guerre, il s'est mis à élaborer des normes nationales d'habitation et à les codifier. Ce code existe maintenant et il est suivi par 450 municipalités par tout le Canada. Ainsi, lorsque nous avons assumé le rôle d'inspecteurs en 1954, et c'était la première fois que nous le faisons, il existait déjà à Ottawa et dans bien des municipalités un ensemble de normes solidement établies. La S.C.H.L. a pris ces normes et les a mises en livret. À ce moment-là notre ambition était d'augmenter la qualité de l'habitation au Canada. C'était une bonne ambition à long terme et je crois que personne ne me contredira là-dessus.

Ces normes avaient trois points fondamentaux que toutes les normes doivent avoir, même celles qui s'appliquent à des maisons bon marché. Les maisons doivent être bien construites, avoir toutes les commodités nécessaires à la santé publique et réduire au minimum les dangers de feu. Par exemple, nous n'admettons pas de linge au-dessus des poêles et ainsi de suite. Voilà les trois caractères fondamentaux que toutes les maisons doivent avoir.

Notre brochure sur les normes publiée en 1954 allait beaucoup plus loin que cela, comme le font aussi le code national de construction et celui des prêteurs agréés. Ces normes ont produit ce que je vous disais. Nous avons fait ce travail en 1954 parce qu'il était nécessaire d'établir des normes. Depuis, nous nous sommes retirés de ce domaine, l'établissement des normes relève du Conseil national des recherches. Nous, nous faisons partie du comité au même titre que l'Association des industries de plomberie et de chauffage, l'Association des industries de l'électricité et tous ceux qui fournissent les matériaux.

Nous faisons tous partie du comité du Conseil national des recherches chargé d'établir les normes. Mais ces normes représentent un minimum. On peut toujours construire une maison de \$8,000 en se conformant aux normes de la Société Centrale d'hypothèques et de logement. Mais aucun constructeur ne veut construire de telles maisons. Ils ajoutent tous quelque chose aux normes de base. Nous décidons par exemple que si le constructeur doit installer un genre particulier de plancher, il doit le construire d'après certaines normes, mais nous

ne fixons pas quel genre de plancher il doit construire. Ce sont des normes minimums, mais une fois tous ces suppléments ajoutés, il en résulte finalement ce qu'on pourrait nommer des normes régulières. Ce ne sont plus des normes minimums mais des normes courantes.

Le sénateur MOLSON: Le coût minimum d'une maison construite d'après les normes courantes est considérablement plus élevé, soit \$14,000 environ, n'est-ce pas ?

M. BATES: Naturellement. Le sénateur Smith nous a demandé si nous pouvions faire construire de plus petites maisons. Nous allons en faire construire d'après deux différents modèles. Celles de la première catégorie répondront au minimum des exigences requises dans le pays et se vendront \$8,000 l'unité. Celles de la seconde catégorie se vendront même à meilleur marché. En ce moment, nous sommes à la recherche d'un entrepreneur à Ottawa qui acceptera de construire un groupe de maisons de la première catégorie.

Le sénateur MCDONALD (*Kings*): Ces maisons seront-elles conformes aux principales normes qui ont été établies ?

M. BATES: Oui. Il faut nécessairement tenir compte des principales normes établies, mais cela va sans difficulté. Les principales normes sont celles qui ont trait à la charpente de la maison, à l'hygiène et à la protection contre l'incendie.

Le sénateur CAMPBELL: N'y a-t-il pas un autre facteur dont vous devez tenir compte ? Une maison doit être assez jolie pour attirer le client. C'est la raison pour laquelle les constructeurs font beaucoup de travaux supplémentaires dans une maison, n'est-ce pas ?

M. BATES: C'est cela. Les constructeurs ne font pas faire ces travaux supplémentaires pour leur bon plaisir, mais parce qu'ils pensent que cela leur aidera à vendre les maisons, et leurs prévisions se révèlent justes. Le coût de certaines de ces maisons a atteint \$22,000.

Le sénateur CAMPBELL: Quel versement initial exigez-vous ?

M. BATES: Pour une maison de \$22,000 ?

Le sénateur CAMPBELL: Oui ?

M. BATES: En vertu de la Loi nationale sur l'habitation, le prêt maximum est de \$12,800.

Le sénateur LÉONARD: L'emprunteur n'est pas censé souscrire une seconde hypothèque, n'est-ce pas ?

M. BATES: Ce que vous dites est juste. Il n'est pas censé prendre une seconde hypothèque.

Le sénateur SMITH (*Queens-Shelburne*): J'aimerais à poser une autre question à M. Bates. Auriez-vous l'obligeance de me faire parvenir une maquette du plan de la maison à coût modique que vous avez préparé ? J'aimerais y jeter un coup d'œil.

M. BATES: Avant de publier ces maquettes, nous serons très heureux d'accueillir à nos bureaux ceux d'entre vous qui seraient intéressés à y jeter un coup d'œil. Nous pourrions en discuter avec vous et savoir ce que vous en pensez. Nous aimerions connaître votre opinion à l'avance. Je m'en remets à vous, monsieur. Peut-être trouverez-vous d'autres membres du Comité qui voudront vous accompagner à nos bureaux afin que nous puissions étudier cette question.

Le sénateur REID: Quel est le prêt maximum qui peut être consenti en vertu de la Loi nationale sur l'habitation ?

M. BATES: \$12,800. Il est préférable d'obtenir un prêt ordinaire pour une maison de \$22,000 ou plus. En allant jusqu'à \$30,000, on peut obtenir un prêt ordinaire de \$18,000. Il faut nécessairement faire appel aux prêteurs agréés et contracter un prêt ordinaire pour acquitter les frais de construction qui dépassent le montant maximum prévu par la loi, soit \$12,800. Le prêt maximum de la Loi nationale sur l'habitation n'est suffisant que pour les maisons de moins de \$16,000.

Le sénateur CAMPBELL: Quel serait le coût d'un terrain pour une maison de \$22,000 ?

M. BATES: Entre \$4,200 et \$4,500.

Le sénateur CAMPBELL: Soit 20 p. 100 environ du coût de la maison ?

M. BATES: C'est cela.

Le sénateur CAMPBELL: D'après votre expérience au cours des quatre dernières années, pouvez-vous me dire si la valeur du terrain a augmenté à un rythme plus marqué que le coût de la construction ?

M. BATES: Considérablement plus.

Le sénateur CAMPBELL: C'est là un des problèmes qui se posent dans les centres urbains, n'est-ce pas ?

M. BATES: C'est un des principaux problèmes auxquels on doit faire face dans les villes. En 1954, le coût moyen d'un terrain dans les villes canadiennes atteignait \$1,600. Cette moyenne serait beaucoup plus élevée si les petites villes n'entraient pas en ligne de compte.

Le sénateur CAMPBELL: Pouvez-vous exprimer cette hausse en pourcentage ?

M. BATES: Le coût moyen d'un terrain est passé de \$1,600, en 1954, à \$2,300 en 1957.

Le sénateur EULER: J'imagine que vous ne voudriez pas hasarder une opinion à ce sujet, parce que c'est une question d'administration, mais il me semble qu'un particulier qui a l'intention de s'acheter une maison de \$22,000 ou de \$25,000 ne devrait pas avoir droit aux avantages qui sont accordés par les lois sur l'habitation. À mon avis, ces avantages devraient être réservés aux individus qui peuvent seulement se payer une maison de \$5,000 ou \$6,000. Il me semble qu'un homme qui achète une maison de \$22,000 ou de \$25,000 devrait pouvoir se débrouiller tout seul.

M. BATES: Je dois vous dire, monsieur, que le nombre de personnes qui contractent des prêts aux termes de la L.N.H. pour des maisons de \$22,000 ou de \$25,000 est presque négligeable. Par contre, nous consentons des prêts à plusieurs requérants pour des domiciles de \$18,000, et ce montant semble constituer une espèce de ligne de démarcation. Je puis vous faire part des données de l'année dernière; il ne s'agit pas de données sur le prix des logements mais sur le revenu des requérants. Du nombre total de personnes auxquelles nous avons accordé des prêts en vertu de la L.N.H., 5 p. 100 seulement touchaient un revenu annuel de \$10,000 ou plus, 10 p. 100 seulement avaient un revenu annuel supérieur à \$7,000, 90 p. 100 gagnaient moins de \$7,000 par année et 35 p. 100, moins de \$5,000.

J'ai sous la main des données énoncées en pourcentage sur le coût des maisons. J'y constate qu'en 1957, les prêts que nous avons consentis pour des maisons de \$16,000 ou plus représentaient 29 p. 100 de notre capital.

Le sénateur CAMPBELL: Ces maisons ont-elles été construites dans les régions urbaines ?

M. BATES: Oui.

Le sénateur LÉONARD: Je crois qu'un règlement vous interdisait autrefois de consentir un prêt inférieur à 70 p. 100 de la valeur d'emprunt d'une maison. Ce règlement visait à empêcher la concurrence avec les prêteurs ordinaires.

M. BATES: Si j'ai bonne mémoire, il a été annulé en 1956. À présent, la valeur d'emprunt des maisons unifamiliales ne subit aucune diminution.

Le sénateur LÉONARD: Y a-t-il concurrence dans ce domaine ?

M. BATES: Oui.

Le sénateur WALL: Avant de poser une question sur la demande qui a été faite de modifier les dispositions de la L.N.H. de façon à pouvoir financer la construction des maisons d'étudiants des universités, j'aimerais à faire quelques

commentaires sur la question du logement à coût modique. Je constate que le tableau 35, qui paraît à la page 29 de votre rapport trimestriel, nous apprend bien des choses. En 1946, 46 p. 100 des requérants qui ont obtenu des prêts sous le régime de la Loi nationale sur l'habitation touchaient un revenu annuel inférieur à \$3,000, et 33 p. 100 gagnaient \$2,000 ou moins par année. Cela montre que la Loi nationale sur l'habitation visait surtout les particuliers qui constituaient à cette époque la classe de gens à revenu peu élevé. Les données de 1956 indiquent que 4 p. 100 seulement des requérants touchaient un revenu de \$3,000 ou moins, tandis que le revenu de 15 p. 100 d'entre eux était de \$4,000 ou moins. Si vous comparez ces données à celles du relevé sur le revenu des familles, vous constaterez que, fondamentalement, la loi n'atteint pas les gens à revenu modique avec autant d'efficacité qu'elle le faisait lorsqu'elle a été adoptée. En effet, la brochure dont on s'est servi pour établir certaines données du dernier relevé indique, je crois, que le revenu de 62 p. 100 des familles canadiennes était de \$4,000 ou moins en 1955. Toutes les dispositions que nous pourrions prendre en vue d'aider les familles qui touchent un revenu inférieur seront d'une grande importance. Un moyen de réaliser cet objectif serait de faire construire des logements à coût modique. Ne pourriez-vous pas entreprendre un programme à cet effet en augmentant la proportion du revenu qui est exigée actuellement, soit 27 p. 100, ou en prolongeant l'échéance du prêt? Quels autres moyens y a-t-il, monsieur Bates, pour venir en aide aux gens qui touchent un revenu peu élevé et qui ont vraiment besoin d'un foyer?

M. BATES: Il convient de signaler tout d'abord que le modèle de maison courant qu'on construisait au Canada en 1946 avait une superficie de 800 pieds carrés, tandis que la superficie moyenne des maisons construites en 1956 était de 1,172 pieds carrés. En d'autres termes, la superficie moyenne des maisons a augmenté d'un tiers en l'espace de dix ans. En ce qui a trait aux gens à revenus peu élevés, il faudrait peut-être songer à la construction d'habitations plus modestes. Au lieu de seulement faire construire des voitures Cadillac, il faudrait peut-être envisager la construction de "modèles T" ou de "modèles A". Cette question se rattache à celle que nous avons étudiée au cours de la séance de ce matin et, à mon avis, c'en est un des aspects les plus importants.

Au point de vue financier, on peut envisager d'autres mesures. Il y aurait moyen de réduire le versement initial. Mais il va de soi que cela ne servirait pas à grand chose, car si l'on réduit le versement initial, on exigera un revenu plus élevé de la part du requérant pour qu'il puisse assumer le reliquat de sa dette. On tombe dans un dilemme.

Il y a aussi la question du taux d'intérêt. Je ne préconise pas la subvention de cet intérêt, mais le taux exigé pourrait peut-être se rapprocher de celui qui est en vigueur pour ce qui est des emprunts du gouvernement. Cependant, ces questions relèvent du gouvernement et ne nous regardent pas. J'estime que la plupart des maisons que nous construisons aujourd'hui dureront aussi longtemps que celles que vous habitez, messieurs. Mais je ne sais pas si elles résisteront au temps avec autant d'efficacité que les maisons qui ont été bâties par nos grand-pères, car un bon nombre de maisons au Canada datent de plus d'un demi-siècle.

L'amortissement pourrait être étendu au delà de la période de 25 ans qui est en vigueur actuellement. Les propriétaires canadiens s'occupent beaucoup de leurs maisons aujourd'hui. Il suffit de voir Manor Park, Etobicoke ou d'examiner les nouvelles habitations de Saint-Jean (Terre-Neuve) pour s'en rendre compte. Je crois qu'il serait possible de prolonger un peu la période d'amortissement. Ce sont là des considérations d'ordre financier.

Quelqu'un a soulevé la question du coût du terrain. Une raison pour laquelle le coût du terrain a augmenté à tel point, c'est que plusieurs municipalités se sont dérobées aux obligations qui leur incombaient normalement avant la guerre et qui consistaient à faire construire les lignes principales des réseaux d'égout

de façon à doter les terrains des services de ville. Avant la guerre, les municipalités s'acquittaient de cette tâche en ayant recours à un programme d'emprunts et à l'impôt municipal pour l'amélioration.

Le sénateur BRUNT: Vous avez bien dit que les municipalités se sont "dérobées" à leurs obligations ?

M. BATES: Oui, "dérobées".

Le sénateur BRUNT: À mon avis, cela n'est pas juste.

M. BATES: Je puis modifier l'expression: elles ont été obligées de se dérober.

Le sénateur BRUNT: Elles n'étaient pas en mesure de le faire.

Le PRÉSIDENT: Veuillez continuer, monsieur Bates.

M. BATES: J'aimerais qu'on me comprenne bien là-dessus; une raison pour laquelle le coût du terrain a augmenté à tel point, c'est que les municipalités ont fait incorporer à l'hypothèque ce qui composait autrefois l'impôt municipal pour l'amélioration. L'entrepreneur doit aménager les égouts, les rues et les trottoirs, et, dans certaines localités, ériger une école. Je n'ai pas l'intention de discuter pour savoir si les municipalités se sont dérobées à leurs obligations ou non, mais c'est ce qui est arrivé. Le coût de l'installation des services de ville a été ajouté à l'hypothèque et au prix du terrain.

Cela n'a pas tellement d'importance en ce qui concerne le propriétaire, car l'échéance de cette dette supplémentaire est simplement portée de 15 à 25 ans. Mais ces chiffres sont incorporés à nos données statistiques, à nos fonds hypothécaires et au volume de fonds hypothécaires en circulation. Au lieu d'émettre des obligations municipales à l'usage des municipalités qui ont l'intention d'entreprendre des projets de construction domiciliaire, les compagnies d'assurances doivent engager leurs fonds sous forme de prêts hypothécaires. C'est une des raisons qui explique l'augmentation marquée du coût du terrain. Si, par exemple, le gouvernement fédéral ou les provinces aidaient les municipalités à pourvoir à l'installation des principaux embranchements des réseaux d'égouts, cela réduirait également le coût du logement.

Mais, comme je l'ai signalé, ces questions ressortissent au gouvernement et ne nous regardent pas. Vous vouliez connaître les raisons pour lesquelles le coût du logement se maintient à un niveau élevé de nos jours. Je viens de vous exposer l'une des principales raisons. Certaines provinces commencent seulement à permettre aux municipalités d'exhorter l'entrepreneur à faire des travaux qui relevaient normalement du budget municipal.

Le sénateur LAMBERT: Chaque acquéreur qui obtient un prêt hypothécaire signe-t-il un contrat particulier ?

M. BATES: Oui.

Le sénateur LAMBERT: Si l'acquéreur désire vendre sa propriété après avoir obtenu un prêt considérable, est-il lié de quelque façon par son contrat ?

M. BATES: Non.

Le sénateur LÉONARD: Je me demande si M. Bates a bien compris cette question. Le débiteur sur hypothèque signe un contrat particulier s'il habite une province qui autorise ce genre de contrat, n'est-ce pas ?

M. BATES: En Ontario, par exemple.

Le sénateur LÉONARD: C'est le cas en Ontario, mais non dans les provinces qui n'autorisent pas le contrat particulier, n'est-ce pas ?

M. BATES: C'est cela. Il va sans dire que cette question dépasse notre compétence.

Le sénateur LAMBERT: Mais cela fait partie de la sécurité du prêt.

M. BATES: En effet.

Pour revenir à la question qui a été soulevée par un sénateur, j'estime qu'on est en mesure de constater le manque de responsabilité de la municipalité lorsque

celle-ci s'en décharge sur un constructeur et lui dit: "Toutes les rues doivent être pourvues d'une partie carrossable large de 66 pieds; vous devez faire construire des bordures et des trottoirs en béton." Quand elles n'acquittent pas le coût de ces travaux, les municipalités peuvent se faire des idées très luxueuses en ce qui a trait aux matériaux à employer dans la construction des rues. Plusieurs lotissements dans le pays pourraient être aménagés de la même façon qu'à Rockcliffe, où la chaussée n'est pas bordée de trottoirs. Mais certaines municipalités établissent des règlements et exigent que les moindres chaussées des nouveaux lotissements soient bordées de trottoirs en béton. Cela fait l'affaire de la compagnie *Imperial Oil*; les projets de construction d'habitations lui rapportent plus d'argent que vous pourriez l'imaginer. Cette situation provient du fait que les municipalités passent au constructeur les responsabilités qu'elles avaient l'habitude d'assumer. Il n'y a plus de limite aux dépenses qui peuvent surgir dans un projet de lotissement. Il nous faut donc assumer les dépenses onéreuses occasionnées par l'installation des réseaux de tuyaux souterrains et le revêtement des routes.

Le sénateur BOUFFARD: Les municipalités accordent-elles des réductions fiscales?

M. BATES: Non.

Le sénateur BRUNT: Les taxes sont moins élevées à la suite de ces améliorations.

M. BATES: Considéré dans son ensemble, l'impôt municipal est moins élevé. Mais les contribuables qui habitent les nouveaux secteurs et qui ont dû payer toutes les nouvelles taxes sont plus lourdement grevés. Ces nouvelles taxes ne sont pas partagées par toute la municipalité comme ce serait le cas s'il y avait un impôt ordinaire pour l'amélioration, mais elles frappent particulièrement ces contribuables.

Le sénateur REID: M. Bates a bien raison. Je sais qu'en Colombie-Britannique ces nouvelles taxes ont connu une montée en flèche. En ce qui me concerne, j'ai vendu des terrains à \$400 et l'acquéreur en a porté le prix à \$1,500 pour satisfaire aux règlements municipaux. L'évaluation a tellement monté que le fardeau de l'impôt est devenu presque intolérable.

Le sénateur LÉONARD: Quelle politique pratiquez-vous à l'égard des terrains à bail, comme à Saint-Jean, (Terre-Neuve), où beaucoup de propriétés sont louées à bail avec privilège d'achat? Consentez-vous des prêts pour des propriétés de ce genre?

M. BATES: Oui.

Le sénateur LÉONARD: Cela est à côté de la question que nous étudions en ce moment.

M. BATES: Cela n'apporte pas une solution au problème mais en reporte la solution à plus tard.

Le sénateur LÉONARD: Indéfiniment?

Le sénateur BURCHILL: Monsieur le président, avant d'abandonner la question des demeures à prix modique...

Le sénateur WALL: Des demeures à qualité modique.

Le sénateur BURCHILL: ... Je suis d'avis qu'il vaut la peine de faire inscrire au compte rendu (peut-être M. Bates l'ignore-t-il) qu'on a consenti un prêt de \$6,300 pour une maison qui a récemment été mise en chantier dans le village de Chatham, au Nouveau-Brunswick. Cette maison a une superficie de 26 pieds sur 37 pieds, elle comprend trois chambres à coucher et constitue un logement plus que suffisant pour l'homme qui va l'habiter. Nous voulons croire que ce modèle de maison répondra aux besoins de logement de ces personnes qui touchent un revenu peu élevé. Ce n'est encore qu'un essai, une expérience, mais les plans ont été approuvés et, comme je viens de l'affirmer, la maison est déjà en chantier.

M. BATES: Vrai, et l'on trouve à Halifax une autre maison du même genre. Ce modèle d'habitation n'est pas tout à fait conforme au minimum de nos normes mais nous l'avons approuvé. À Halifax, quelque 7,000 personnes ont déjà visité cette maison de \$8,000 bien qu'elle n'ait été inaugurée que samedi passé. Nous avons déjà reçu 25 commandes à Halifax. Donc, il existe un marché pour ce modèle d'habitation.

Le sénateur WALL: Quel revenu doit-on toucher si l'on désire se porter acquéreur d'une habitation de ce modèle ?

M. Bates: Voici. Le coût de construction de cette habitation est de \$7,800. Ce montant comprend une somme de \$300.00 pour une fosse septique. Le prix du terrain, à Darmouth, s'élève à \$2,000. Ainsi, le coût de la maison s'est élevé à \$10,000, le versement initial à \$1,650 et le prêt à \$8,400. Les frais fixes, y compris les taxes, s'élèvent à \$60 par mois.

Le sénateur LAMBERT: Quel est le coût de la maison ?

M. BATES: Le coût de la maison est de \$7,800.

Le sénateur LAMBERT: Ce montant comprend-il certains accessoires ?

M. BATES: Cette maison répond aux normes courantes de la Loi nationale sur l'habitation. Elle ne renferme pas de poêle ou de réfrigérateur mais elle est dotée d'armoires de cuisine, d'un système de chauffage à l'eau chaude et d'isolation.

Le sénateur LAMBERT: Pouvez-vous nous dire comment coûtent à peu près les accessoires dans une maison du nouveau modèle ? Je crois qu'il en coûte \$2,000 aux États-Unis.

M. BATES: C'est cela. Nous avons fait deux relevés au pays. J'ai écrit aux nouvelles ménagères et leur ai demandé combien il leur en avait coûté pour emménager dans une nouvelle habitation construite en vertu de la Loi nationale sur l'habitation et combien il leur en avait coûté après y avoir habité six ou huit mois. Nous nous sommes rendu compte que les dépenses étaient sensiblement les mêmes, bien qu'on ait communiqué avec les ménagères de Toronto ou de Hamilton. Les dépenses se sont chiffrées par tout près de \$1,500. Dans certains cas, on a dû dépenser \$1,800 et en d'autres, aussi peu que \$1,200.

Le sénateur LAMBERT: Y compris les menus accessoires, les accessoires de salle de bain . . . ?

M. BATES: Oui. De nouveaux tapis, des tentures, un poêle, une machine à laver. Elles ont fait le compte de tout cela, à mon intention, et leurs dépenses se sont chiffrées par tout près de \$1,500.

Le sénateur LAMBERT: Comment a-t-on financé ces achats ?

M. BATES: Ces achats ont été faits à tempérament ou encore au moyen de prêts destinés à l'achat d'articles de ménage, mais ils ont surtout été faits à tempérament.

Le sénateur WALL: Je vais poser une question embarrassante. Est-ce qu'il n'existe pas de répartition déterminée à l'avance dans les règlements de la Société en ce qui concerne les demandes de prêts en vertu de la Loi nationale sur l'habitation ou encore, les demandes de prêts directs, ce qui signifierait que certaines sommes seront mises de côté pour ceci et que d'autres sommes seront assignées à cela ? Si cette somme-ci ou si cette somme-là est utilisée est-il possible qu'elle soit engagée dans la construction d'habitations à prix modiques dans une région pour être ensuite détournée dans la construction d'habitations dans une autre région ? Ou est-ce que les prêts sont accordés à même un fonds commun constitué par toutes ces sommes, sans répartition à l'avance ?

M. BATES: Il n'y a pas de répartition des fonds faite à l'avance. Premier venu, premier servi.

Le sénateur WALL: L'imposition d'une telle répartition par le Parlement aurait-elle quelque avantage ?

Le PRÉSIDENT: Je suis d'avis qu'on ne devrait pas poser cette question.

Le sénateur LÉONARD: Vos capitaux qui peuvent être prêtés sont encore régis par l'article 40 qui stipule qu'un prêt ne peut être accordé qu'aux personnes qui ne peuvent obtenir de prêt des institutions de prêt ordinaires? Il y a une réglementation. Avant qu'on vous fasse parvenir une demande de prêt, il est nécessaire qu'elle ait été rejetée ou que le prêt n'ait pu être obtenu des institutions de prêt ordinaires?

M. BATES: Cela est exact, en ce qui concerne l'article 40. Nous constituons en quelque sorte une institution de prêt en dernière instance.

Le sénateur WALL: Sans vouloir présenter un plaidoyer en faveur des maisons d'étudiants des universités — il n'existe pas de dispositions à l'heure actuelle en vertu desquelles toute université ou collège classique pourrait soumettre les plans d'une maison d'étudiants, n'est-ce pas? Ne peuvent-ils faire une demande pour un prêt tout comme les autres gens le font pour un logement ou pour toute autre raison? Ne peuvent-ils pas faire une demande pour un prêt assuré et, de fait, ne pourraient-ils pas bénéficier d'une partie de l'argent que fournit le Trésor public pour acquitter le coût de construction des maisons d'étudiants des universités? Est-ce qu'aucune université ou collège classique a entrepris quelque chose de tel? Est-ce qu'aucune demande a été faite?

M. BATES: Plusieurs demandes. La loi nationale sur l'habitation, dans sa forme actuelle, ne peut s'étendre aux maisons d'étudiants. Nous pouvons seulement accorder des prêts ou assurer des prêts pour des logements indépendants, qu'il s'agisse d'habitations à un logement ou d'appartements indépendants. Nous ne pouvons prêter que pour un logement. Nous ne pouvons accorder de prêts pour la construction de maisons d'étudiants. Il n'y a rien qui empêche une université, peut-être, d'obtenir un prêt assuré pour la construction, sur ses propres terrains, d'une maison de rapport à l'usage de ses professeurs. J'imagine que cela pourrait se faire. On pourrait peut-être soulever des objections quant à l'application de l'article 16 qui se rapporte aux dividendes limités, dans le cas des étudiants. L'article pourrait s'appliquer par exemple à la construction de logements universitaires à l'intention des étudiants qui sont mariés et qui habiteront avec leur épouse dans un appartement indépendant. L'université pourrait se constituer en compagnie à dividendes limités et demander un prêt de 90 p.100. Mais, il va sans dire, cela n'apporte pas de solution aux problèmes des universités. Dans leurs demandes au gouvernement, tout particulièrement au cours de l'année dernière, les universités ont insisté sur le fait que la loi, aux États-Unis, s'applique aux maisons d'étudiants et elles ont proposé au gouvernement de modifier la loi de façon à permettre les mêmes avantages au Canada. Naturellement, c'est là une question qui relève de la compétence du gouvernement. J'aimerais vous rappeler, messieurs, que le Conseil canadien des arts a déjà accordé des subventions aux universités pour leur permettre de construire des maisons d'étudiants, ce qui signifie que le gouvernement fédéral s'est maintenant engagé dans ce domaine.

Le sénateur CONNOLLY (*Ottawa-Ouest*): Il s'agit de subventions, non pas de prêts.

Le sénateur LÉONARD: J'ai vu certains projets universitaires de construction de maisons d'étudiants qui se paieront par elles-mêmes et je suis d'avis que la question du sénateur Wall tombe fort à propos. Je crois également que si la Société centrale d'hypothèques et de logement envisageait de recommander un programme quelconque d'aide financière ou encore quelque manière d'étendre son programme de prêts à ce domaine, il en vaudrait réellement la peine.

M. BATES: Enfin, vous comprendrez que cette question relève entièrement de la compétence du gouvernement.

Le sénateur LÉONARD: Et il me semble que vous devrez faire une proposition d'une façon ou d'une autre.

M. BATES: Si on nous le demande.

Le sénateur REID: Quelle influence la Loi nationale sur l'habitation a-t-elle eue sur les entrepreneurs privés? Supposons qu'un homme possède une propriété et qu'il désire l'aménager lui-même. J'ai entendu un bon nombre de personnes qui sont dans cette situation dire qu'elles ne peuvent assumer le versement initial qui est exigé par la Société centrale d'hypothèques et de logement. Je me suis demandé s'il n'y avait pas de données quelconques qui pourraient nous faire voir comment le petit entrepreneur particulier s'est tiré d'affaires? Ce genre de grief me semble avoir libre cours dans plusieurs régions de notre pays.

M. BATES: Je ne comprends pas cela. Avec l'application de la Loi nationale sur l'habitation, les mises de fonds n'ont pas été aussi élevées qu'auparavant. Le taux d'intérêt a réellement baissé et la période d'amortissement a été allongée. La L.N.H. a été directement responsable de la construction d'un tiers des logements au Canada et indirectement d'un grand nombre d'autres. C'est pourquoi nos villes ont dû s'étendre dans les campagnes environnantes. Et c'est ce qui a attiré tous ces nouveaux constructeurs. Ils sont apparus par milliers depuis 1946. Des tailleurs, des appareilleurs, des danseurs et tout ce que vous voudrez sont devenus constructeurs. Et la même chose ne s'est-elle pas produite en Colombie-Britannique, sénateur Reid? Prenez la région de Vancouver, par exemple.

Le nombre des petits constructeurs a augmenté considérablement et il y a quelques très importants constructeurs, quelques entrepreneurs qui construisent 500 maisons et plus. Ils n'auraient pu le faire au temps où la disponibilité des fonds hypothécaires n'était pas assurée et lorsqu'ils n'avaient pas à leur disposition un marché de production en série. Je ne dis pas que la Loi nationale sur l'habitation a créé ce vaste marché de logements. Il est l'œuvre de la prospérité économique, mais la Loi l'a encouragé.

Le sénateur MOLSON: Est-ce que le constructeur particulier ne ferait pas tout aussi bien de bonnes affaires? Assurément qu'un homme qui construit une grande quantité de maisons aux termes de la L.N.H. réalise autant de bénéfices s'il a l'expérience du commerce que s'il en construisait moins?

M. BATES: Nous n'exerçons pas de régie sur le prix.

Le sénateur MOLSON: Non.

M. BATES: Le prix regarde entièrement le constructeur et l'acheteur. Le marché est libre et tout laisse croire qu'il a été très lucratif. Vous n'avez qu'à jeter un coup d'œil sur le nombre des constructeurs qui sont entrés dans ce commerce au cours de la dernière décennie.

Le sénateur BOUFFARD: Devez-vous surveiller la construction de ces maisons?

M. BATES: Oui, nous inspectons la construction.

Le sénateur BOUFFARD: Ce sont vos inspecteurs qui le font?

M. BATES: Oui. Ils font l'inspection durant au moins cinq phases de la construction, et celle-ci en comprend d'habitude six ou sept.

Le sénateur BRUNT: N'y a-t-il pas eu à un certain moment un règlement pour en fixer le prix?

M. BATES: Oui.

Le sénateur BRUNT: Pourquoi a-t-il été aboli?

M. BATES: Parce qu'il s'agit d'un marché libre et d'un pays capitaliste. Nous jouissons de l'entreprise privée.

Le sénateur BRUNT: Aviez-vous pensé qu'il était un petit peu socialiste?

M. BATES: S'il a été aboli en 1954 c'est qu'à cette date la crise du logement n'était plus aussi aiguë. Les restrictions imposées sur les loyers disparaissaient et il semblait à peu près temps de laisser le marché se renflouer. Les prix des constructeurs n'ont vraiment pas changé. Ils n'ont pas augmenté soudainement.

Ils se sont maintenus tout simplement audit niveau, mais je crois qu'il était jugé désirable de retourner au marché de l'entrepreneur privé et que le moment était alors propice.

Le sénateur BRUNT: Faites-vous une appréciation de chacune de ces maisons ou laissez-vous cela aux prêteurs ?

M. BATES: Nous faisons l'évaluation pour le compte des prêteurs. Ils nous demandent quel prêt nous consentirions à faire sur une maison particulière, et chaque maison doit être évaluée par un personnel préposé à l'appréciation. L'évaluation et l'inspection représentent deux services relativement dispendieux.

Le sénateur SMITH (*Queens-Shelburne*): Mentionne-t-on dans vos dossiers s'il y a eu un grand nombre de cas où l'appréciation faite par le prêteur particulier dépassait celle de vos propres gens ? Avez-vous beaucoup de discussions avec les particuliers quant au prix ?

M. BATES: Pas tellement. Les différences d'opinion ont été nombreuses en 1954 lorsque nous avons entrepris ce genre d'affaires, mais aujourd'hui elles sont très rares. Une de nos difficultés d'alors était le manque d'appréciateurs au Canada. Nous n'avons pas ici d'école de formation pour les appréciateurs, comme il en existe dans plusieurs pays. Avant donc de nous lancer dans cette entreprise nous avons dû en faire venir un bon nombre, environ 60 je crois, d'Angleterre, et naturellement ils n'étaient pas toujours au courant des conditions qui existent au Canada et il a fallu un peu de temps avant de surmonter certaines de ces difficultés. Ces hommes nous ont donné beaucoup de satisfaction. Malheureusement, nous en avons perdu plusieurs qui ont été recrutés par les municipalités en qualité de cotiseurs, et caetera. Nous avons dû faire venir de nouveaux appréciateurs des vieux pays. Aujourd'hui, les divergences sont rares. Quelque fois nous ne nous entendons pas beaucoup avec le constructeur sur ce qui devrait être la valeur d'emprunt. Elle devrait être, selon lui, beaucoup plus élevée et très rarement plus basse. Je me rappelle avoir déjà rencontré un constructeur qui optait pour une valeur plus basse, mais d'habitude ces gens croient que cette valeur devrait être beaucoup plus élevée.

Le sénateur WALL: Dans la répartition géographique de nos terrains et des logements mis en chantier, et caetera, comment s'appliquent vos règlements ou règles ? Disons que je demeure dans un petit centre du Manitoba.

Le sénateur SMITH (*Queens-Shelburne*): Comme Winnipeg.

Le sénateur WALL: Non, mettons Winnipegosis ou Gypsumville, que j'achète un morceau de terrain pour \$300 ou \$400 et que je me propose de construire une maison aux termes de la L.N.H. Comment s'y prendre pour soumettre une demande de prêt, et caetera, dans de tels petits centres ?

M. BATES: Eh bien, s'il y a une banque locale quelconque, la première chose à faire est de communiquer avec elle. Plusieurs banques affichent des avis annonçant qu'elles consentent des prêts pour la construction ou l'amélioration des maisons, selon les circonstances. C'est là le premier point de contact. Les gens qui se trouvent dans des régions où il n'y a pas de banques nous écrivent et nous communiquons avec eux. Nous prévenons le gérant local de la succursale près de Gypsumville —

Le sénateur WALL: C'est-à-dire Brandon.

M. BATES: — que la personne désireuse d'obtenir un prêt nous a écrit. Nous lui demandons de communiquer avec elle. Nous écrivons une lettre à l'intéressé à Gypsumville et nous envoyons copie de cette lettre au gérant de la succursale à Brandon, lequel communique avec cette personne. On pourrait agir aussi par l'intermédiaire du député de la circonscription ou par l'intermédiaire d'un agent municipal. La correspondance que notre Société échange avec les gens qui vivent dans les petits centres est volumineuse. Nous avons recommandé à nos directeurs régionaux, — et je crois que je l'ai mentionné déjà au Comité, — de passer par ces centres lorsqu'ils voyagent et de parler à qui-

conque est disposé à les écouter, soit le président d'un conseil municipal, le maire, le club Kiwanis ou l'Union féminine de la tempérance et caetera, des avantages offerts par la L.N.H. Nous leur conseillons aussi de communiquer avec les rédacteurs des journaux hebdomadaires et de leur fournir les renseignements nécessaires.

Le sénateur CAMPBELL: Auriez-vous des remarques à faire au sujet du marché hypothécaire établi en rapport avec le transfert et la vente des hypothèques? Êtes-vous au courant de la question?

M. BATES: Oui. Comme vous le savez, messieurs, l'hypothèque garantie que détient un prêteur approuvé est un document transférable, c'est-à-dire que l'institution peut la vendre ou l'acheter. Je crois que depuis 1954, des prêteurs approuvés, les banques surtout, en ont vendu pour 138 millions de dollars. Quand les compagnies d'assurance et les sociétés de fiducie achètent une hypothèque, c'est généralement pour la garder jusqu'à maturité, mais je crois que des fonds de pension et les États-Unis en ont acheté pour à peu près 138 millions de dollars. Mais le marché privé a déjà atteint ces dimensions et il grandira sans doute encore.

Le sénateur CAMPBELL: N'essaie-t-on pas d'accroître ce marché et de faire des placements dans ces hypothèques?

M. BATES: Oui. Je ne sais pas, cependant, quelle est l'ampleur de cet effort, car jusqu'à maintenant il a été bilatéral entre banquiers et clients et banquiers et un fonds de pension américain.

Le sénateur CAMPBELL: Je suis bien surpris qu'il soit considérable.

M. BATES: Oui.

Le sénateur BOUFFARD: Il existe un tel marché aux États-Unis?

M. BATES: Oui, il existe un marché beaucoup plus considérable aux États-Unis. Au Canada les conditions sont différentes, il n'existe pas d'agence faisant la vente des hypothèques, du moins, pas encore, mais nous espérons toujours qu'il s'en formera une. Aux États-Unis c'est un organisme du gouvernement qui joue ce rôle, la *Federal-National Mortgage Association*. Au Canada, notre Société a le droit d'entrer dans ce marché, en vertu de la Loi nationale sur l'habitation et la Loi sur la S.C.H.L. Mais nous n'aimerions pas exercer ces pouvoirs; de fait, nous avons suggéré que des entreprises privées pourraient remplir ce vide sur le marché des capitaux, plutôt que d'en confier le soin à un organisme du gouvernement comme c'est le cas aux États-Unis.

Le sénateur BEAUBIEN: À propos de la question du sénateur Wall sur la construction d'une maison à Winnipegosis, si les prêteurs privés comme les banques ou les compagnies d'assurance refusent de faire un prêt pour la construction d'une maison comme le sénateur Wall en voudrait une à Winnipeg, le demandeur doit vous écrire ou écrire à vos associés?

M. BATES: Oui.

Le sénateur BEAUBIEN: Et s'ils ne peuvent pas obtenir de prêt d'un particulier, quelles chances ont-ils de se construire à Winnipeg ou dans un autre endroit du genre?

M. BATES: Cela dépendra beaucoup du crédit de la personne en question.

Le sénateur BEAUBIEN: Je parle de celui qui a un revenu...

M. BATES: Si son revenu lui permet d'assumer une hypothèque, nous lui ferons un prêt direct, mais s'il est incapable de le faire nous devons lui dire que nous regrettons de ne pouvoir l'aider.

Le sénateur BEAUBIEN: Et pourrait-il construire une maison à son goût qui ne serait pas soumise à vos exigences minimum?

M. BATES: Nous lui permettrons de construire en se conformant aux seules exigences essentielles. En d'autres termes, nous ne le forcerons pas de construire de la même façon à Winnipegosis que dans une ville.

Le sénateur WALL: Y a-t-il des restrictions imposées ou des directives à suivre quant au choix du constructeur ?

M. BATES: C'est une question dont l'emprunteur et le constructeur doivent décider entre eux.

Le sénateur WALL: Cela ne pose aucun problème ?

M. BATES: Nous n'avons pas de liste noire ni rien de ce genre.

Le sénateur WALL: Pourriez-vous nous dire quelques mots sur l'opportunité de la répartition des prêts en vertu de la Loi nationale sur l'habitation dans le pays? Par exemple, en considérant le nombre d'habitants des villages, des régions rurales ou agricoles, diriez-vous que nous sommes portés à diriger trop de prêts vers certaines régions ?

M. BATES: Non, monsieur; les prêts ont simplement suivi la croissance. Les centres qui se sont accrus ont obtenu des prêts. Les groupes statiques qui ne reçoivent pas beaucoup de nouveaux apports de population et ne subissent que des changements mineurs n'ont pas une très forte demande de nouvelles maisons.

Le sénateur WALL: Mais vous avez aussi fait ressortir le fait que ces renseignements ne se sont pas communiqués autrement et que vous devez avertir vos gérants de se rendre dans ces centres; il y a donc problème.

M. BATES: Il y a des réalités que nous ne connaissons pas. Je crois que nous connaissons tous des centres qui n'ont vraiment pas changé ces vingt-cinq dernières années. Certains, très rapprochés d'Ottawa n'ont pas augmenté du tout, aucune nouvelle maison, rien de démolé, aucun incendie destructeur, jolis voisinages, de sorte qu'il n'y a pas eu de demande de maisons. Avec quelques gros incendies, quelques postes d'essence il y aurait peut-être eu demande de maisons. Mais les centres qui demeurent stationnaires n'ont pas de demande. Ainsi, les prêts ont suivi l'accroissement. Il se peut qu'en faisant beaucoup de publicité nous puissions faire quelques prêts de plus dans les petits centres, mais nous n'en attendons pas beaucoup dans les petites villes.

Le sénateur ISNOR: Je n'ai pas bien compris la question des universités posée par le sénateur Wall. Dois-je comprendre qu'un conseil d'étudiants ou un groupe représentant une université, ou l'université elle-même pourrait faire une demande en rapport avec le plan de dividendes limités ?

M. BATES: Pour des unités autonomes, une maison d'appartements.

Le sénateur LÉONARD: Cela ne s'appliquerait pas à des étudiants? N'est-ce pas ?

M. BATES: Non, ni à des professeurs. Ils ne font pas partie de familles à bas revenu.

Le sénateur BRUNT: C'est là matière à discussion, cependant.

M. BATES: J'en étais. Je sais que certaines universités pourraient soutenir que les étudiants font partie de groupes à bas revenu et que l'article 16 de la Loi devrait s'appliquer à eux, mais il faudrait que ce soient des unités autonomes, des dortoirs. La loi ne nous permet pas de financer des dortoirs.

Le sénateur ISNOR: Avez-vous autorité de faire . . .

M. BATES: Aucune autorité. La Loi est assez claire, elle s'applique à des unités de logement autonomes.

Le sénateur MOLSON: Le chiffre de vos pertes et des réclamations a été exceptionnellement bon jusqu'à maintenant, n'est-ce pas ?

M. BATES: Il a été identique à celui des autres prêteurs.

Le sénateur MOLSON: Oui, mais je me demandais si cela ne dépendait pas partiellement de la façon dont joue la Loi, et si, ce qui a contribué à réduire les pertes, ce n'est pas que l'entente entre votre organisme et les prêteurs agréés prévoyait des enquêtes assez nombreuses et faites assez tôt. En d'autres termes, c'est un système remarquable.

M. BATES: Bien, le système s'est amélioré depuis la dépression. Pendant la dépression il était assez général de fixer des périodes de paiement de six mois pour remettre le capital des hypothèques. C'était souvent six mois qu'on fixait. Dans bien des cas le paiement des taxes ou du principal se faisait annuellement, de sorte que si les gens perdaient leur emploi, les conditions pouvaient s'aggraver pendant plusieurs mois avant d'atteindre le point critique. Il fallait ensuite trouver une forte somme pour payer les taxes et le principal. Maintenant, les paiements se font mensuellement, capital, intérêt et taxes; de cette façon s'il survient quelque difficulté au bout du premier mois, nous nous en apercevons immédiatement et nous pouvons prendre les mesures qui s'imposent pour y remédier. Lorsque quelqu'un reçoit de l'assurance-chômage on peut établir des paiements nominaux et faire des ententes qui lui permettront de passer le pas difficile, et je pense que cette modification à la manière d'agir a vraiment simplifié ce problème.

Le sénateur MOLSON: Ceci doit être reporté au compte des premières recherches, de l'évaluation, de l'inspection et de tout ce qui en fait partie?

M. BATES: C'est une chose qui a aidé, mais les deux principaux facteurs sont l'équilibre des conditions économiques uni à une pratique de paiements mensuels.

Le sénateur LÉONARD: Monsieur le président, je ne sais si je devrais m'adresser à un autre témoin plutôt qu'à M. Bates. Peut-il nous parler du plan de pension de la société et le comparer au fonds de pension du Service public en ce qui regarde les contributions et l'administration du fonds?

M. BATES: Je crois que nous avons comme grand principe d'essayer de suivre à la lettre la Loi sur la pension du service civil. Parfois nous ne réussissons pas et parfois nous faisons mieux, mais parce que nous sommes une compagnie de la Couronne établie à Ottawa nous devons nous efforcer de suivre de près la ligne de conduite du Service public. De façon générale c'est ce que nous faisons. Ce document contient tous les détails, mais c'est là notre ligne de conduite générale.

Le sénateur LÉONARD: Est-ce que cela signifie que les employés laissent la même retenue que les fonctionnaires du Service public?

M. BATES: Oui.

Le sénateur LÉONARD: Est-ce que l'employeur fournit la même somme?

M. BATES: Nous fournissons 12 p.100 au fonds de pension. Le fonds est administré par des actuaires de l'extérieur qui nous ont recommandé ce taux.

Le sénateur LÉONARD: C'est la somme requise pour payer les prestations plutôt qu'un montant en relation du traitement.

M. BATES: Oui.

Le sénateur LÉONARD: Alors, c'est bien ce que veut la Loi sur la pension du service civil?

M. BATES: Il n'y a pas de pourcentage fixe au Service public. Lorsqu'ils commencent à tirer la langue, ils demandent un supplément au gouvernement.

Le sénateur LÉONARD: Est-ce que les prestations sont les mêmes?

M. BATES: Ce sont les mêmes parce que les deux fonds sont réversibles. Un de nos employés qui passerait au Service public peut y transférer ses droits comme un fonctionnaire du Service public peut apporter ses crédits à notre fonds de pension. Les deux sont identiques.

Le sénateur LÉONARD: Le fonds de pension se chiffre à combien maintenant?

M. BATES: Tout près de 9 millions de dollars je crois.

Le sénateur LÉONARD: Selon les actuaires, cette somme est suffisante pour répondre à toutes les demandes de pensions qui peuvent être faites?

M. BATES: Il est presque suffisant. Nous avons une bonne échelle d'âge à la société, la moyenne se tient aux environs de 35 ans. Il y a très peu de personnes âgées comme moi. Les âges sont tous groupés aux alentours de ce chiffre.

Le sénateur LÉONARD: En gros, la pension représente 2 p.100 du salaire par année de service?

M. BATES: C'est la même chose qu'au Service public.

Le sénateur BRUNT: Et pour un maximum de 35 ans?

M. BATES: Trente-cinq ans.

Le sénateur LÉONARD: Et 70 p.100 du salaire moyen?

M. BATES: À peu près.

Le sénateur LÉONARD: Et ce sont des fiduciaires qui administrent?

M. BATES: Des fiduciaires.

Le sénateur LÉONARD: Qui sont-ils?

M. BATES: Moi-même, le vice-président et deux membres du Bureau de l'extérieur.

Le sénateur LÉONARD: Et vous avez l'autorisation de placer l'argent où les compagnies de prêt et de fiducie placent le leur?

M. BATES: Oui.

Le sénateur LÉONARD: Vous répartissez les placements entre des obligations et des actions?

M. BATES: Nous ne prenons pas d'actions. Nous prenons seulement des obligations du gouvernement, d'Ottawa ou des provinces.

Le sénateur LÉONARD: Est-ce que la vérification du fonds de pension est faite par les vérificateurs de la Société centrale d'hypothèque et de logement?

M. BATES: Ce sont nos vérificateurs attitrés. Nous avons augmenté de beaucoup nos prêts hypothécaires.

Le sénateur BRUNT: Est-ce qu'il y a une limite à vos placements?

M. BATES: Vingt pour cent du fonds de pension peut être placé en prêts hypothécaires.

Le sénateur LÉONARD: En prêts hypothécaires assurés?

M. BATES: En prêts hypothécaires assurés. Le rendement est d'environ 4.5 p.100.

Le sénateur LÉONARD: Le rendement brut du fonds de pension est d'environ 4.5 p.100?

M. BATES: Oui.

Le sénateur ISNOR: Existe-t-il des restrictions en ce qui regarde vos placements?

M. BATES: Nous nous sommes limités nous-mêmes en tenant compte de la Loi sur les compagnies de fiducies de l'Ontario. Nous avons accepté ce qu'ils ont posé comme limite et c'est pourquoi nous n'achetons pas d'actions.

Le sénateur ISNOR: Vous dites que vous avez un rendement de 4.5 p.100?

M. BATES: Oui.

Le sénateur ISNOR: C'est bien réussi.

M. BATES: Une fois que vous avez commencé à empiler les prêts hypothécaires à 6 p.100, la moyenne monte rapidement.

Le sénateur BOUFFARD: Est-ce que la société s'occupe d'autres ministères du gouvernement?

M. BATES: Oui nous nous occupons de différents ministères du gouvernement qui entreprennent la construction d'habitations. Nous agissons comme mandataires de ces ministères et ils doivent obtenir leur capital du gouvernement sous leurs propres crédits. Nous avons travaillé pour le ministère des Transports,

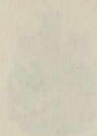
le ministère de la Défense nationale, la Gendarmerie royale et pour tous ceux qui ont eu besoin de constructions d'habitations. Nous faisons les plans selon leurs directives, nous faisons les soumissions, nous dirigeons la construction, les paiements et ainsi de suite. Et nous exigeons comme rémunération quelque chose d'aussi bas que 2 p.100 ou à peu près, mais les ministères ne sont pas bons pour payer.

Le PRÉSIDENT: On m'a proposé d'ajourné le Comité. Avant de lever la séance, puis-je faire remarquer que le Comité se réunira le 26 juin prochain. En attendant, j'entrerai en communication avec le comité directeur. Puis-je faire remarquer que, bien que nous ayons entendu le témoignage de M. Bates, nous serions heureux de le voir revenir lorsque nous aurons entendu les autres témoins.

Je veux remercier M. Bates et lui exprimer notre reconnaissance, à lui comme à son personnel. Ils ont donné au Comité de bons renseignements de base sur cet important sujet.

Les honorables sénateurs: Bravo, très bien.

— Le Comité s'ajourne au 26 juin 1958.



DÉLIBÉRATIONS
DU COMITÉ PERMANENT DES
FINANCES

sur le

Rapport de la Société centrale d'hypothèques et de logement
pour l'année financière terminée
le 31 décembre 1957

Fascicule 3

ÉMISSION DU JEUDI 26 JUIN 1958

Président: l'honorable C. G. Hawkins

TÉMOINS:

M. John Cross, président du Comité de logement et d'habitat des
canadiens de construction,

et

M. S. B. C. Chatter, directeur général de l'Association
canadienne de construction

le service de la Défense nationale, la Gendarmerie royale et pour tous ceux qui ont des besoins de constructions d'habitations. Nous lisons les plans selon les dispositions, nous faisons les introductions, nous dirigeons la construction, les plans sont et ainsi de suite. Et nous exposons souvent et quantités quelque chose à nous baser que 7 p.100 ou à peu près, mais ces chiffres ne sont pas bons pour nous.

Le vice-président: On m'a proposé d'élire le Comité. Avant de lever la séance, puis je fais remarquer que le Comité se réunit le 15 juin prochain. Et cependant, l'entraîne en conséquence avec le comité directeur. Puis je fais remarquer que, bien que nous ayons obtenu le témoignage de M. Bates, nous sommes heureux de le voir revenir. Mais nous devons attendre les autres membres.

Je veux remercier M. Bates et lui exprimer notre reconnaissance, à lui comité à son personnel. Ils ont donné au Comité de bons renseignements de base sur un important sujet.

Les honorables sénateurs: Très bien.

Le Comité s'ajourne le 25 juin 1952.

1958
SÉNAT DU CANADA



DÉLIBÉRATIONS DU COMITÉ PERMANENT DES FINANCES

sur le
Rapport de la Société centrale d'hypothèques et de logement
pour l'année financière terminée
le 31 décembre 1957

Fascicule 3

SÉANCE DU JEUDI 26 JUIN 1958

Président: l'honorable C. G. Hawkins

TÉMOINS:

M. John Caron, vice-président du Comité de logement de l'Association
canadienne de construction,

et

M. S. D. C. Chutter, directeur général de l'Association
canadienne de construction.

EDMOND CLOUTIER, C.M.G., O.A., D.S.P.
IMPRIMEUR DE LA REINE ET CONTRÔLEUR DE LA PAPETERIE
OTTAWA, 1958

Extrait des Procès-verbaux du Sénat du mercredi 11 juin 1958.

L'honorable sénateur Aseltine propose, avec l'appui de l'honorable sénateur Quinn,

Que les noms des honorables sénateurs Brunt, Emerson et Thorvaldson soient ajoutés à la liste des sénateurs qui font partie du Comité permanent des finances.

Après débat, la motion, mise aux voix, est adoptée.

Le greffier du Sénat,
J. F. MacNEILL.

COMITÉ PERMANENT DES FINANCES

Président: L'honorable C. G. Hawkins

Les honorables sénateurs

Aseltine	Gershaw	Pratt
Baird	Golding	Quinn
Barbour	*Haig	Reid
Beaubien	Hawkins	Roebuck
Bouffard	Hayden	Robertson
Brunt	Horner	Smith (<i>Queens-Shelburne</i>)
Burchill	Howden	Stambaugh
Campbell	Isnor	Taylor (<i>Norfolk</i>)
Connolly (<i>Halifax-Nord</i>)	Lambert	Thorvaldson
Connolly (<i>Ottawa-Ouest</i>)	Leonard	Turgeon
Crerar	*Macdonald	Vaillancourt
Dupuis	McKeen	Vien
Emerson	Molson	White
Euler	Paterson	Woodrow — 44
Farris	Pearson	
Fraser	Petten	

(Quorum, 9)

* *member ex officio*

ORDRE DE RENVOI

Extrait des Procès-verbaux du Sénat

MARDI 20 mai 1958.

Avec la permission du Sénat,

L'honorable sénateur Aseltine propose, avec l'appui de l'honorable sénateur Pearson,

Que le rapport de la Société centrale d'hypothèques et de logement pour l'année financière terminée le 31 décembre 1957, soit déféré au Comité permanent des finances, pour étude et rapport.

Après débat, la motion, mise aux voix, est adoptée.

Le greffier du Sénat,
J. F. MacNEILL.

PROCÈS-VERBAL

JEUDI, 26 juin 1958.

Conformément à la motion d'ajournement et à l'avis de convocation, le Comité permanent des finances se réunit aujourd'hui à 10 h. 30 du matin.

Présents: les honorables sénateurs Hawkins, président; Barbour, Beaubien, Bouffard, Brunt, Connolly (*Halifax-Nord*), Connolly (*Ottawa-Ouest*), Crerar, Dupuis, Euler, Haig, Horner, Isnor, Leonard, McKeen, Molson, Pearson, Pratt, Reid, Robertson, Smith (*Queens-Shelburne*), Stambaugh, Thorvaldson, Turgeon et White.
— (25)

Aussi présents: les sténographes officiels du Sénat.

Le Comité reprend l'étude de l'ordre de renvoi du 20 mai 1958.

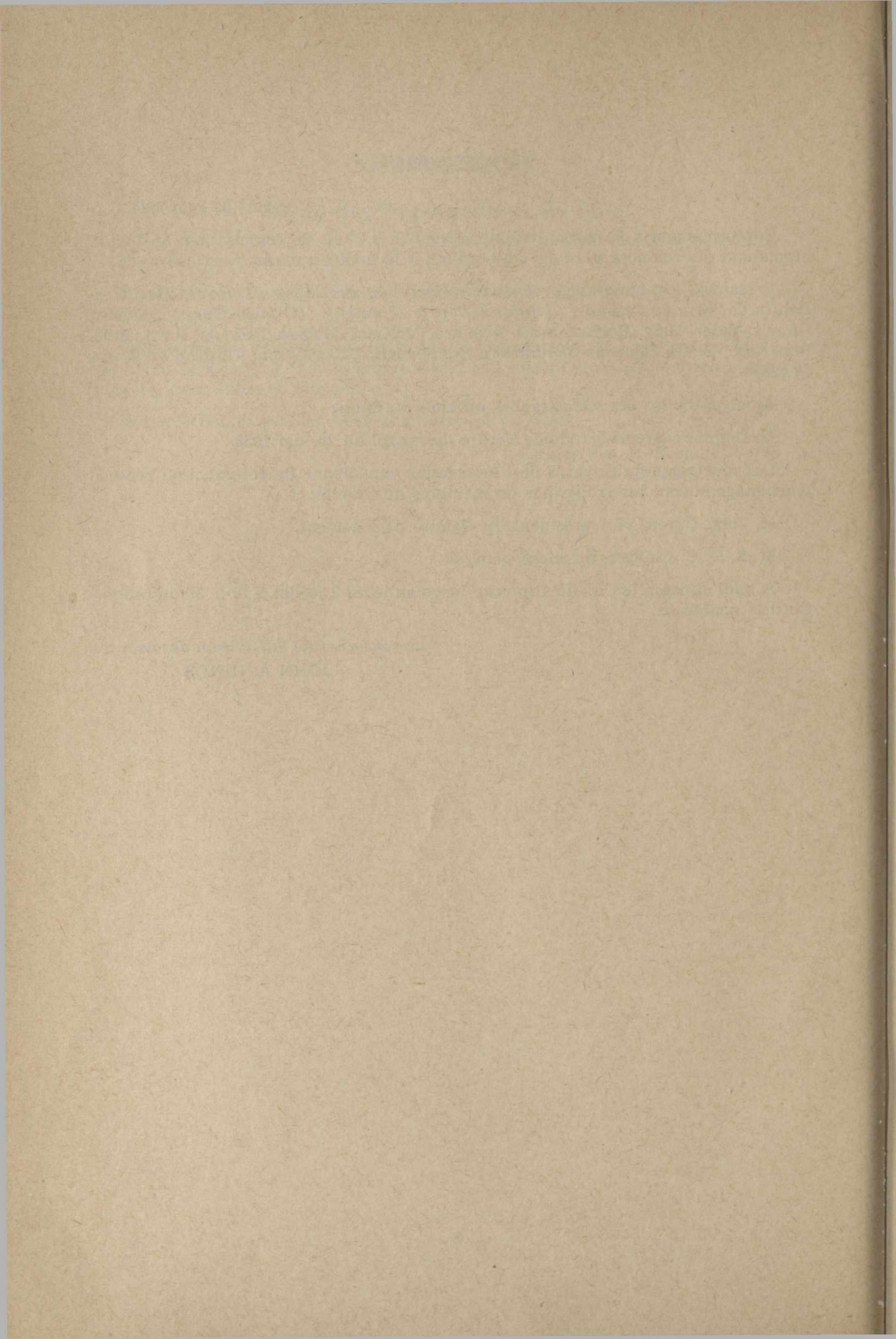
Les représentants suivants de l'Association canadienne de construction rendent témoignage et sont interrogés par les membres du Comité:

M. John Caron, vice-président du Comité de logement.

M. S. D. C. Chutter, directeur général.

A midi et demi, le Comité s'ajourne jusqu'au jeudi 3 juillet à 10 h. 30 du matin.
Certifié conforme.

Le sous-chef de la Division des comités,
JOHN A. HINDS



LE SÉNAT

COMITÉ PERMANENT DES FINANCES

OTTAWA, le JEUDI 26 juin 1958.

TÉMOIGNAGES

Le Comité permanent des finances, à qui on a déféré le rapport de la Société centrale d'hypothèques et de logement pour l'année financière terminée le 31 décembre 1957, se réunit aujourd'hui à 10 heures et demie du matin.

Le sénateur HAWKINS occupe le fauteuil.

Le PRÉSIDENT: Messieurs, nous sommes en nombre. La séance est ouverte.

Nous avons avec nous ce matin M. John Caron, vice-président du Comité de logement de l'Association canadienne de construction, et M. S. D. C. Chutter, directeur général de cet organisme. M. J. J. Ball se proposait d'assister à cette séance; mais, comme il a reçu de France de mauvaises nouvelles de son fils, qui a été victime d'un accident hier soir, il n'a pu se joindre à nous et il m'a prié de vous présenter ses salutations.

Sans plus de préambule, je vais inviter M. Caron à prendre la parole. M. Caron a en main un mémoire dont vous possédez, je crois, des exemplaires. Il serait peut-être préférable de lui laisser lire son mémoire, après quoi nous pourrions lui poser des questions.

M. JOHN CARON: Je vous remercie, monsieur le président. Je remercie aussi le Comité de nous donner l'occasion de présenter ce mémoire au nom de l'Association canadienne de construction. Je demanderais maintenant à notre directeur, M. Chutter, de nous en donner lecture. Je crois que ce serait là la meilleure façon de procéder.

M. S. D. C. CHUTTER: Monsieur le président, messieurs, l'Association canadienne de construction a apprécié hautement les invitations qu'on lui a faites dans le passé de présenter ses vues aux différents comités parlementaires au sujet de la Loi fédérale sur le logement et de la Loi nationale sur l'habitation. Notre Association saisit avec plaisir l'occasion qui lui est donnée de faire des commentaires sur le rapport annuel de la Société centrale d'hypothèques et de logement pour l'année 1957 et sur la législation canadienne en fait d'habitation.

Notre Association a été constituée en corporation en 1919 et elle compte comme membres plus de 1,150 sociétés importantes de l'industrie de la construction qui sont disséminées dans toutes les parties du pays et quarante-sept associations locales et provinciales de construction qui sont affiliées et qui comprennent environ 8,500 membres. Notre Association comprend des sociétés qui s'occupent des divers domaines de la construction: constructeurs et entrepreneurs généraux, entrepreneurs spécialisés dans un métier, entrepreneurs à l'emploi des municipalités pour certains travaux (voirie, services, etc.), fabricants et fournisseurs de matériaux et d'outillage de construction.

Quelques années avant 1958, le Comité de logement de l'Association canadienne de construction a fait ressortir trois points en particulier:

1. L'intention première de la Loi nationale sur l'habitation était de permettre aux personnes qui ont un revenu modeste de s'acheter une maison, mais ce but n'a pas été atteint.

2. La construction domiciliaire a évolué. Elle a passé du stade où un homme seul montait sa maison au stade extrêmement complexe où le constructeur n'est que le centre de l'entreprise. D'autres points importants à considérer sont la nécessité de la participation gouvernementale à divers paliers, ainsi que la disponibilité de fonds hypothécaires, de terrains, de plans et autres avantages.
3. Les goûts et les besoins en fait d'habitation varient considérablement d'une région à l'autre et selon l'importance de la localité. Il est essentiel qu'il y ait de la souplesse dans la façon d'aborder le problème si on veut en trouver plus facilement la solution.

C'est sur ces trois points que se fonde une grande partie des commentaires qui suivent à l'égard du dernier rapport annuel de la Société centrale d'hypothèques et de logement et à l'égard de la Loi nationale sur l'habitation, documents que vous devez étudier d'après le mandat qui a été confié à votre Comité.

Etude de l'année 1957

L'année 1957 a été une année difficile pour la section domiciliaire de l'industrie de la construction et elle a démontré jusqu'à quel point le niveau de la construction des habitations dépend de la politique du gouvernement. Si, au mois d'août, le gouvernement fédéral n'avait pas abordé d'une façon opportune et vigoureuse le problème de la pénurie d'argent provenant de prêteurs hypothécaires particuliers, le volume de la construction domiciliaire et de l'embauchage aurait vraisemblablement été beaucoup plus bas au cours des mois d'automne et d'hiver. Comme la plupart des autres années, l'année 1957 a subi l'influence d'un certain nombre de facteurs contradictoires dans le domaine de l'habitation; certains de ces facteurs étaient favorables et d'autres ne l'étaient pas. En définitive, les facteurs favorables l'avaient emporté à la fin de l'année. Les contrats terminés au cours de l'année se sont élevés à 117,000 comparativement au total prévu de 100,000 et le grand nombre de maisons commencées au cours du second semestre de l'année ainsi qu'une baisse prévue des demandes concurrentielles de fonds destinés à l'investissement laissent espérer que le programme de 1958 en fait d'habitation sera encore plus considérable.

De plus, certaines modifications à la Loi nationale sur l'habitation, préconisées depuis longtemps par l'Association canadienne de construction, ont été approuvées. Ces modifications comportent une diminution du prix initial, un rapport plus élevé entre le service de la dette et le revenu ainsi qu'une plus grande disponibilité de fonds hypothécaires pour les gens qui ont un revenu modeste. Il y a eu aussi des signes d'après lesquels les valeurs d'emprunt seraient à l'avenir beaucoup plus rapprochées des frais réels de construction des nouvelles maisons et, à compter de la fin de l'année 1957, les différences essentielles entre les normes de construction de la Société centrale d'hypothèques et de logement et les normes de construction de maisons du Code national du bâtiment ont été abolies. Ces deux améliorations concordent avec les recommandations antérieures de l'Association canadienne de construction.

La nomination d'un Comité consultatif du logement de la Société centrale d'hypothèques et de logement, conformément aux dispositions de l'article 34 de la Loi nationale sur l'habitation, n'a pas encore eu lieu. A cause de cela, l'Association canadienne de construction a invité les organismes d'envergure nationale, qui représentent les autres principaux intéressés aux programmes d'habitation, à participer à une conférence organisée en vue de discuter les moyens pour donner aux personnes qui ont un revenu annuel de moins de \$5,000 de plus grandes facilités pour se procurer une maison. Les diverses associations ont répondu à cette invitation d'une façon très encourageante. Le ministre des Travaux publics a bien voulu consentir à prononcer le discours d'ouverture et le président et autres fonctionnaires supérieurs de la Société centrale d'hypothèques et de logement, qui ont assisté en qualité d'observa-

teurs, ont fourni beaucoup de renseignements utiles. La première conférence, qui a duré deux jours, a eu lieu à la mi-novembre 1957 et les délégués ont reconnu unanimement que l'échange de renseignements, d'expériences et de points de vue entre les membres de l'industrie de la construction, les gouvernements (sur le plan fédéral comme sur le plan municipal), les financiers et les autres intéressés au programme d'habitation est extrêmement utile. Le problème de l'habitation demeure l'un des problèmes sociaux les plus sérieux au Canada et il est d'une importance vitale que les principaux intéressés comprennent parfaitement la situation de chacun d'entre eux et qu'ils mettent leurs efforts en commun pour trouver les solutions les plus avantageuses pour le peuple canadien.

Il est très encourageant de constater l'intérêt plus marqué qu'ont manifesté au cours de l'année les milieux gouvernementaux, la presse et le public en général à l'égard du programme préconisé par l'Association canadienne de construction, à savoir une plus grande facilité pour les salariés qui ont un revenu de moins de \$5,000 par année de devenir propriétaires d'une maison. Comme on l'a fait remarquer au Comité de la Chambre des communes qui étudiait le bill de 1954 destiné à modifier la Loi nationale sur l'habitation, le but premier de notre législation nationale sur l'habitation était d'aider ceux qui ont un revenu modeste à devenir propriétaires d'une maison, mais relativement peu de personnes qui appartiennent à cette catégorie ont pu obtenir des prêts en vertu de la Loi nationale sur l'habitation. Vers le milieu de l'année 1957, le prêt moyen consenti en vertu de la Loi nationale sur l'habitation était un prêt accordé pour une maison d'environ \$14,600 à une personne âgée de 35 ans ayant un revenu annuel de plus de \$5,800. Quoi qu'il en soit, dans ses déclarations du 21 août et du 26 novembre 1957 au sujet de l'emploi des fonds votés en vertu de la Loi nationale sur l'habitation, le gouvernement fédéral annonçait qu'il appliquerait les sommes votées à des unités d'habitation plus petites de telle sorte que, à la fin de l'année, le prêt moyen était réduit à un prêt de \$12,509 consenti à une personne de 33 ans qui touche un salaire annuel de \$5,026.

En conséquence, à la fin de 1957, on a pu constater une amélioration du système de financement, l'affectation d'une certaine quantité de fonds hypothécaires aux besoins du "citoyen oublié," un rapport de 72,500 unités en construction et des signes de relâchement des restrictions monétaires qui avaient amené auparavant une rareté de fonds disponibles pour prêts hypothécaires en vertu de la Loi nationale sur l'habitation et pour financer des services municipaux. La réponse empressée des propriétaires éventuels de logis au programme de prêts d'agence pour la construction d'unités à bas prix, le programme d'immigration plus intense de 1957, l'arrérage en fait de besoins de logis ainsi que la croissance et les migrations de notre population à l'intérieur du pays ont fourni de nouvelles preuves de l'ampleur du marché de l'habitation. La rareté relative de terrains pourvus de services municipaux dans les grands centres urbains demeure un problème de très grande importance.

Autres faits nouveaux:

Le programme de prêts d'agence a été suspendu en avril 1958 par le fait que les fonds de la Société centrale d'hypothèques et de logement se sont trouvés presque épuisés. En effet, les prêts consentis en vue d'entreprises d'habitation à loyer et accordés en vertu de ce plan avaient même été supprimés antérieurement au cours de l'année. Au mois de mai, cependant, le Parlement a voté une autre somme additionnelle de 350 millions de dollars à la Société centrale d'hypothèques et de logement pour financer directement différents genres d'habitation à bas prix dans des cas où il est impossible d'obtenir des prêts hypothécaires de source privée. Ce rôle de second prêteur assumé par la Société reflète l'intérêt accru manifesté par les maisons de prêts pour les prêts hypothécaires sur les maisons d'habitation. En général, la construction des maisons a enregistré jusqu'ici, pour cette année, une augmentation notable et il semble que l'année 1958 dépassera, comme on l'a prédit, le record établi en 1955, qui était de 138,000 maisons commencées.

Le Comité de logement de l'Association canadienne de construction a appris avec plaisir l'intention du gouvernement fédéral d'affecter des fonds hypothécaires à la construction d'un type de maison de bonne qualité au point de vue de la construction mais de style plus simple, genre de maison qui est en grande demande dans les petites localités. Le revenu annuel moyen de ceux qui veulent se construire une maison d'après le programme de prêts d'agence est d'environ \$5,000. L'expansion nouvelle qu'on se propose de donner au système de prêts en vue de rendre les prêts accessibles même aux familles dont le revenu est des plus modestes est tout à fait conforme aux buts que l'on visait lors de l'adoption de la première législation canadienne du logement. On attend donc avec intérêt de nouveaux développements.

L'Association a aussi noté avec plaisir l'intérêt grandissant que l'on manifeste à l'égard des dispositions de la Loi qui concernent l'amélioration des résidences ainsi que l'urbanisme ou amélioration de l'habitation dans les agglomérations urbaines. On peut évidemment réaliser des économies en réparant et en modernisant les maisons actuelles et, bien que les quartiers détériorés de nos districts urbains doivent, dans bien des cas, être démolis, on peut au moins utiliser les services municipaux pour les nouvelles constructions qui remplaceront les anciennes. Un résultat du programme d'amélioration des logis que s'est révélé précieux et qui mérite l'approbation générale, c'est qu'il a stimulé l'embauchage d'hiver, car la plus grande partie de ce genre de travail peut se faire en toutes saisons.

L'Association a tenu une seconde conférence à Ottawa la semaine dernière. Cette conférence a suivi le même programme que la première, mais les délégués qui représentaient les consommateurs et les personnes qui s'intéressent à l'urbanisme étaient en plus grand nombre. En étudiant les modifications qui ont été apportées au cours des sept mois qui ont suivi la première conférence, les délégués en sont venus à la conclusion que les facteurs coût et disponibilité du terrain constituent généralement un problème plus sérieux que les frais réels de construction et, en général, la disponibilité de fonds hypothécaires. On s'est accordé à reconnaître qu'il fallait favoriser davantage, dans les grands centres urbains, les entreprises de construction de maisons multifamiliales destinées à être achetées ou à être louées. On a aussi reconnu que les difficultés qu'éprouvent les municipalités pour l'installation de conduites principales et d'égouts collecteurs constituent en plusieurs endroits un obstacle fondamental à la construction d'unités de logement à bas prix. On trouvera annexé au présent mémoire le texte d'un communiqué qui a été émis à la fin de la conférence.

Recommandations et commentaires:

Les grands principes de l'Association canadienne de construction à l'égard de la Loi nationale sur l'habitation sont résumés brièvement dans la résolution relative à l'habitation qui a été adoptée à la réunion annuelle de l'Association en janvier 1958. Une copie de cette résolution est annexée à notre mémoire.

Les remarques suivantes sont un commentaire de ces principes.

(i) On devrait encourager davantage les gens à devenir propriétaires:

Au cours des dernières années, un bon nombre de familles canadiennes, bien qu'elles fussent admissibles du point de vue financier à contracter un emprunt en vertu de la Loi nationale sur l'habitation, n'ont pas pu obtenir un prêt des organismes prêteurs en raison d'une pénurie relative de fonds hypothécaires. Le programme de prêts d'agence et le système de prêts actuel, d'après lequel la Société centrale d'hypothèques et de logement peut accorder des prêts directement lorsqu'il est impossible pour un emprunteur admissible d'obtenir un prêt d'un prêteur particulier en vertu de la Loi nationale sur l'habitation, ont contribué considérablement à résoudre ce problème.

On recommande fortement d'accorder une attention continue à cet angle du programme de logement, qui n'a pas seulement un intérêt immédiat, mais qui a aussi une grande importance pour l'avenir. L'expansion du marché de la propriété privée de manière à permettre à ceux qui ont un revenu modeste de posséder leur maison n'est pas seulement désirable du point de vue social. Elle constitue un des principaux facteurs capable de maintenir à un niveau élevé le volume de la construction domiciliaire qui est si important pour l'économie canadienne.

L'industrie de la construction doit évidemment faire de grands efforts pour atteindre cette fin. Elle doit d'abord s'ingénier à produire des maisons bien construites et d'un prix modique et avoir recours aux meilleures techniques pour les vendre malgré la concurrence des autres biens de consommation comme les automobiles, les voyages et les amusements. Il faut noter, cependant, que les constructeurs de maisons sont soumis à des conditions sociales et économiques qu'ils n'ont pas créées et que bien souvent ils sont incapables de modifier ou de supprimer. De plus, l'économie d'un millier de dollars sur les frais de construction, grâce à des plans et à des matériaux nouveaux ou grâce à de nouvelles techniques de construction, peut-être facilement contrebalancée par une augmentation du prix du terrain ou du taux de l'intérêt. L'adoption de normes de construction et d'urbanisme plus élevées est bien désirable, mais cette décision produit immédiatement une augmentation du paiement initial pour l'acheteur. La tendance à demander à l'entrepreneur de faire l'installation des services d'utilité publique au lieu d'attendre que les municipalités installent elles-mêmes ces services est aussi un facteur qui augmente le prix de vente et, par conséquent, l'hypothèque qui grève la propriété. On voit donc qu'il faut le concours de tous les intéressés pour établir un programme qui permette à un plus grand nombre de personnes de devenir propriétaires de leur maison.

Même si on augmente les fonds disponibles pour la construction de logis sous le régime de la Loi nationale sur l'habitation, il restera encore plusieurs améliorations à apporter à la loi en vue de faciliter l'accès de la propriété aux familles de revenus modestes. Les dispositions de la loi canadienne sur l'habitation sont plus exigeantes que les dispositions de la loi correspondante aux Etats-Unis, où les paiements initiaux et les frais d'administration sont moins élevés. Aux Etats-Unis on peut obtenir des hypothèques sur des maisons déjà construites et l'intérêt sur les hypothèques de même que les taxes municipales peuvent être déduits du revenu imposable.

L'Association désire recommander de nouveau, comme elle l'a déjà fait dans le passé, qu'on lance une campagne d'éducation en faveur d'un programme d'économie qui permettrait à un plus grand nombre de personnes d'accumuler assez d'argent pour faire un paiement initial, ce qui est ordinairement le plus grand obstacle à l'acquisition d'une maison.

(ii) Nous recommandons qu'on accorde de l'assistance en vue de l'installation des conduites principales d'adduction d'eau et des égouts collecteurs pour les groupes de maisons à prix modique.

Beaucoup de municipalités ont de la difficulté à financer l'installation des services urbains, principalement les gros tuyaux qui servent à l'adduction de l'eau et aux égouts. Si les constructeurs doivent fournir ces services, le coût par unité, s'il est inclus dans l'hypothèque, augmente le paiement initial et les frais fixes, ce qui empêche plusieurs familles de faire l'acquisition d'une maison. Il y a des fonds du gouvernement fédéral qui peuvent être accordés pour l'installation des services urbains en vertu des dispositions de la Loi nationale sur l'habitation qui s'appliquent au lotissement, et les gouvernements provinciaux accordent aussi des subventions pour ces fins dans certaines régions. Cependant les subventions dont nous venons de parler ne s'appliquent pas à l'installation des services principaux dans les grandes villes. On a proposé, comme méthodes d'assistance supplémentaires, un élargissement des dispositions de la Loi nationale sur l'habitation, des subventions directes

pendant une période déterminée et des prix à un taux d'intérêt peu élevé. Toute assistance en ce sens serait très utile pour faire disparaître, dans certains centres, les obstacles qui s'opposent à la construction de maisons d'habitation, surtout de maisons à prix modique.

On a augmenté l'année dernière le montant des prêts accordés pour les maisons unifamiliales mais il n'y a pas eu d'augmentation correspondante au montant accordé pour les maisons que les propriétaires construisent pour les louer. Nous recommandons, de plus, que le Gouvernement fédéral étudie la possibilité d'accorder des prêts pour la construction de séries de maisons destinées à être louées à un prix modique comme les prêts d'agence déjà disponibles dans les villes pour ce genre de logis.

Il faut noter aussi en passant que les séries de maisons à plusieurs logis ne sont pas nécessairement des maisons contruites pour être louées. La possession de sa propre maison et un emploi plus économique du terrain sont deux choses possibles et il est probable qu'on combinera de plus en plus ces deux facteurs dans la construction des maisons à plusieurs logis.

(iii) Nous estimons que les dispositions actuelles de la Loi nationale sur l'habitation à l'égard des logements publics et des projets de réaménagement sont satisfaisantes.

Avant la grande réunion de la Loi nationale sur l'habitation en 1949, l'Association canadienne de construction avait préconisé comme mesure sociale un modeste programme de subventions pour la construction de maisons à louer prix modique. L'Association estime que les dispositions actuelles sont tout à fait satisfaisantes et elle note que les autorités provinciales et municipales en tiennent compte de plus en plus.

(iv) Il faut reviser constamment les taux d'intérêt.

Le taux actuel de l'intérêt sur les prêts hypothécaires assurés est de 6 p. 100. Ce taux est en rapport avec le taux d'intérêt des obligations du Gouvernement à longue échéance. Il semble que ce taux de 6 p. 100 soit nécessaire à l'heure actuelle pour attirer des placements des institutions de prêt privées. L'Association désire toutefois attirer l'attention au Comité que des changements dans le taux de l'intérêt ont été prévus à diverses étapes de la durée d'une hypothèque. En vertu de ce principe une augmentation de $\frac{1}{2}$ p. 100 signifie une somme de plus de mille dollars. Inversement, une de $\frac{1}{2}$ p. 100 du taux d'intérêt équivaut à l'addition d'une pièce de plus sans augmentation au coût. Même si de nouvelles techniques produisaient une réduction vraiment appréciable dans le coût de la construction, une diminution entre $\frac{1}{2}$ et 1 p. 100 dans le taux de l'intérêt produirait une diminution plus grande si on tient compte de la durée totale de l'hypothèque.

Il faut donc surveiller de près et continuellement la possibilité de réduire les taux d'intérêt. On réaliserait des économies appréciables même si la réduction ne s'appliquait qu'à une partie de l'hypothèque. Ainsi par exemple, étant donné que les gouvernements peuvent généralement prêter de l'argent à des taux d'intérêt plus bas que les particuliers, il vaut mieux que les services de ville soient installés par les autorités municipales plutôt que par les constructeurs qui incluent le coût de ces installations dans le montant de l'hypothèque assurée sous le régime de la Loi nationale sur l'habitation à 6 p. 100 ou dans le montant d'un prêt régulier sur une maison à 7 p. 100. Il faut noter, de plus, que le paiement des améliorations locales peut être réparti sur une période de 50 ans, c'est-à-dire deux fois la durée d'une hypothèque ordinaire sur une maison, ce qui réduit encore le montant des paiements annuels.

Notre association estime aussi qu'on ne doit pas tenter d'accumuler une réserve au moyen des primes perçues pour l'assurance des prêts. Au cours de toute la

période d'après-guerre les pertes résultant des prêts consentis sous le régime de la Loi nationale sur l'habitation ont été négligeables. Il est évidemment difficile de prédire ce qui pourra se produire à l'avenir dans ce domaine, mais il ne semble pas que le plan d'assurance des hypothèques ait aidé d'une façon appréciable aux emprunteurs de solvabilité incertaine.

(v) La collaboration des autorités est nécessaire au sujet de la disponibilité des terrains et des plans d'aménagement.

Un autre facteur qui échappe ordinairement au pouvoir des constructeurs des logis, c'est la disponibilité de terrains à un prix raisonnable. On a déjà traité longuement la question de l'installation des services urbains. Un problème connexe qui nuit considérablement aux programmes de construction, c'est celui des restrictions de zonage et d'aménagement qui ne sont pas conformes aux principes reconnus de l'urbanisme. Souvent les restrictions traditionnelles au sujet des dimensions des lots et du retrait des maisons et les règlements qui interdisent la construction de maisons à bas prix ou à logements multiples en certains endroits ne sont pas aussi efficaces que les programmes d'envergure municipale ou régionale pour relever la valeur des propriétés. Certaines normes relatives aux rues et aux services urbains sont d'une exigence injustifiée et rendent difficile, sinon impossible la construction de maisons à prix modique. Il faut parfois un an ou deux pour l'approbation d'un plan de lotissement.

(vi) Toutes les ressources de l'industrie du bâtiment doivent être utilisées au maximum.

Nous avons mentionné plus haut que la construction de maisons d'habitation exige la collaboration des architectes, des manufacturiers, des fournisseurs de matériaux, des institutions financières, des gouvernements, des organismes de recherche, des urbanistes, des artisans, des commerçants en biens immobiliers et des autres intéressés. Si l'un de ces groupes ne collabore pas, cela nuit considérablement aux efforts des autres associés de l'industrie du bâtiment. Pour que cette industrie donne son plein rendement, il faut la collaboration de tous.

De même il est essentiel que les différents types de constructeurs puissent jouer leur rôle dans le programme d'habitation, que ce soit le constructeur qui dirige un programme de construction de plusieurs maisons dans un grand centre ou celui qui, dans une grande ville ou un centre moins peuplé, construit plutôt des maisons selon la demande de la clientèle. Le besoin de maisons d'habitation est considérable et les deux types de constructeurs méritent d'être aidés dans toute la mesure du possible.

Les maisons construites sont des lots séparés et celles qui font partie d'un groupe seront évaluées d'après des normes différentes quant au prix de base.

Ces considérations n'ont pas pour but de laisser entendre qu'il faut utiliser indifféremment les services de tous les constructeurs sans égard à leur habileté et à leur efficacité. En effet, le fait que la durée moyenne de l'existence d'une société de construction est de moins de cinq ans démontre clairement qu'il faut un minimum de compétence dans cette profession. Il faut noter qu'un nombre croissant de constructeurs fournissent des garanties et annoncent des normes reconnues pour leurs installations de chauffage et d'électricité et autres installations. Notre Comité de logement étudie actuellement les assurances de garanties et l'inspection pour le compte des propriétaires après l'achèvement des maisons.

Les délégués qui ont assisté à la récente conférence sur l'habitation convoquée par l'Association canadienne de construction ont convenu que l'industrie de la construction peut, par des méthodes ordinaires, construire une maison de trois chambres à coucher pour des personnes qui ont un revenu de \$3,600 par année dans des régions où le coût des terrains est modéré. Ces maisons sont en tout conformes aux "Normes

d'habitation du Canada" publiées par le Conseil national de recherches. Les délégués ont aussi convenu que les méthodes de construction au Canada et le coût des matériaux à pied d'oeuvre se comparent avantageusement à ceux de n'importe quel autre pays. La valeur d'un pied carré est plus grande aujourd'hui qu'il y a dix ou vingt ans.

L'industrie de la construction est prête à bâtir des habitations de tous genres d'un bout à l'autre du pays et elle peut élargir son programme sans grand effort, surtout s'il y a plus de construction d'hiver.

La situation du logement s'est grandement améliorée au Canada au cours de la période d'après-guerre. Avec la montée constante de la population, des revenus moyens et des normes d'habitation il est douteux que nous soyons un jour complètement satisfaits de nos conditions de logement. La campagne qui a pour but d'apporter des améliorations constantes à la situation du logement doit être aussi complète que possible et on estime que le programme du ministre qui vise à commencer 140,000 unités de logement en 1958 doit et peut être réalisé cette année sans causer une pression inflationnaire exagérée. Par ce moyen, les conditions d'une bonne partie de notre population seront améliorées, un plus grand nombre de familles auront une mise de fonds appréciable dans la localité où elles habitent et l'embauchage sera plus considérable sur les chantiers de construction ainsi que dans les industries auxiliaires qui fournissent les matériaux, les installations et l'ameublement qui entrent dans chaque nouveau logement. L'aide que la législation fédérale sur l'habitation a apportée depuis qu'elle est en vigueur a grandement facilité la réalisation d'une partie considérable de notre programme d'habitation. Une meilleure combinaison des différents facteurs fondamentaux de notre programme d'habitation amènerait des résultats encore plus appréciables. Diverses études faites par des experts nous indiquent que cette combinaison sera nécessaire si nous voulons répondre à la demande de logements qui sera de plus en plus grande au cours des prochaines années.

Messieurs, je vous remercie de votre bonne attention.

Le PRÉSIDENT: Avez-vous quelque chose à ajouter à cet exposé, monsieur Caron?

M. CARON: Non monsieur, je n'ai rien à ajouter à l'exposé. Je dirai seulement que notre président, M. V. L. Leigh de Victoria, aurait été avec nous aujourd'hui; mais, vu que cette réunion a été retardée, il s'est vu dans l'impossibilité d'y assister.

Le PRÉSIDENT: Messieurs les sénateurs, avez-vous des questions à poser avant que nous passions à autre chose?

Le sénateur CONNOLLY (*Halifax-Nord*): Monsieur le président, j'aimerais avoir des explications ou une description de la maison dont on parle à la page 11 de l'exposé, la maison de trois chambres à coucher pour les familles qui ont un revenu de \$3,600?

M. CARON: Monsieur le président, cette maison a été l'objet d'une étude complète, en commençant par le plan qui a été préparé par l'Association nationale des constructeurs de maisons. On a tracé le plan d'une maison de trois chambres à coucher d'une superficie totale d'environ 1,000 pieds. Cette maison n'a pas de sous-sol et possède un système de chauffage à air chaud. Afin de réduire le coût tout en ne réduisant pas la qualité de la construction, on a donné à cette maison des caractéristiques particulières comme des planchers en contre-plaqué, des murs de plâtre et, au lieu d'un sous-sol, un espace d'à peu près deux pieds entre le plancher et le sol. Toute la construction repose sur une fondation ordinaire d'une épaisseur de huit pouces en béton coulé et convenablement calorifugée, car le système de chauffage est situé sous le plancher. Ce système est suspendu au plancher, il y a des ouvertures le long de la plinthe et les tuyaux qui rayonnent du calorifère sont placés horizontalement et ils ne sont pas à plus de six pieds du calorifère, de sorte que la chaleur

peut monter. Le toit est en bardeaux d'asphalte, la maison est peinte et, naturellement, il y a des contre-fenêtres.

Le sénateur EULER: Quel est le prix de cette maison?

M. CARON: D'après l'étude, cette maison, y compris le terrain, coûterait environ \$8,000. On peut y ajouter certaines améliorations comme un abri pour automobiles ou un porche en avant de la maison et un chemin pavé. Ces dépenses supplémentaires coûteraient environ \$700. Pour ma part, je crois que le bénéfice prévu est beaucoup trop bas, il n'est que de \$400. C'est un prix ridiculement bas. Pour \$400, il n'y a pas un entrepreneur qui voudra dépenser l'énergie nécessaire, courir le risque financier et se débattre avec les autorités municipales, provinciales et fédérales; ce profit n'est pas assez élevé pour une maison.

Le sénateur EULER: Quel serait le prix du terrain en moyenne?

M. CARON: Ce genre de maison ne devrait pas être bâti sur un terrain de plus de mille dollars. Cependant il peut arriver que ces maisons puissent être érigées sur des lots valant jusqu'à \$1,500. Le meilleur prix serait \$500.

M. CHUTTER: Une maison que nous appelons la maison "Hipel" a été construite pour à peu près \$8,000 sur un lot de \$500 à Hespeler. A Dartmouth, cette maison a été bâtie pour \$7,800, y compris le terrain, et on est à bâtir vingt-cinq de ces maisons au même endroit.

Le sénateur CONNOLLY (*Halifax-Nord*): Dans la banlieue.

M. CHUTTER: Oui.

Le sénateur SMITH (*Queens-Shelburne*): On nous a dit que ces maisons coûtent \$7,800 et les terrains \$2,000.

M. CHUTTER: A Dartmouth, le prix est raisonnable; les terrains coûtent environ \$500.

Le sénateur SMITH (*Queens-Shelburne*): Ce n'est pas ce que M. Bates nous a dit. J'ai pris note de sa réponse.

Le sénateur THORVALDSON: Quand vous parlez d'un lot de \$1,000, est-ce que le prix des services est compris?

M. CARON: Pas nécessairement. La plupart du temps, les services ne sont pas compris. Les frais supplémentaires pour installer une fosse septique et pour creuser un puits sont comptés avec le prix de la maison. J'aimerais ajouter quelques renseignements au sujet de ce genre de maisons. La construction de ce genre de maison ne pose pas de problèmes. Même en ajoutant quelques dollars pour augmenter le profit de l'entrepreneur, il serait encore possible à un homme qui ne gagne pas plus que \$3,000 par année de faire l'achat d'une maison de ce genre. Mais il y a un problème social qui surgit, c'est qu'il est très difficile de trouver une municipalité qui permet que l'on construise des maisons de cette qualité.

Dans le cas de la maison construite à Hespeler (Ontario), l'Association nationale des constructeurs de maisons a pris beaucoup de temps avant de trouver une municipalité disposée à accorder la permission de construire une maison de ce genre. C'est pourquoi je mentionne cet autre problème.

Le sénateur CONNOLLY (*Halifax-Nord*): Est-ce parce que cette maison n'est pas conforme aux normes de construction des municipalités?

M. CARON: Non monsieur. Ordinairement elle est conforme aux normes matérielles de construction, mais elle n'est pas conforme aux normes de Monsieur Un Tel

qui demeure de l'autre côté de la rue et qui se pense supérieur à l'homme qui viendra habiter en face.

M. CHUTTER: Dans certaines régions ce plan ne sera pas accepté parce que le code municipal exige des constructions à l'épreuve du feu. Bien que cette maison soit conforme aux normes canadiennes d'habitation, les codes municipaux de construction de plusieurs localités en rendraient la construction impossible en raison de conditions locales.

Le sénateur HAIG: J'ai une question à poser. J'ai remarqué les points sur lesquels on a insisté dans ce rapport, en autant que j'ai pu comprendre ce que le témoin a lu. Il ne lisait pas très distinctement, mais il l'a lu quand même et j'aimerais avoir quelques éclaircissements pour pouvoir comprendre exactement les points sur lesquels il a insisté. Je n'ai entendu aucun éloge à l'égard des prêteurs particuliers. Les seuls éloges que j'ai entendus étaient adressés au gouvernement qui prête de l'argent pour la construction de logements. Pour quelle raison les compagnies d'assurance, les compagnies de fiducie et les prêteurs particuliers ne prêtent-ils pas de l'argent pour la construction de maisons d'après le plan en question? Qu'y a-t-il en arrière de ça? Laissez-moi vous dire que dans ma ville il est presque impossible d'obtenir un prêt si ce n'est de la Société centrale d'hypothèques et de logement?

M. CARON: Je répondrai à cette question au meilleur de ma connaissance de constructeur. Apparemment, les compagnies prêteuses n'ont pas autant d'argent à prêter que le gouvernement. Elles essaient donc de placer leur argent le mieux possible. Si elles peuvent faire des prêts plus considérables à un taux plus élevé, elles le font. C'est là mon impression et je crois que c'est la réponse à votre question.

Le sénateur HAIG: Il y a peut-être une autre raison. Depuis cinq ans à peu près, d'après la Loi de l'impôt sur le revenu, un particulier qui place de l'argent dans la construction des maisons n'a pas droit à une déduction pour le revenu provenant de biens immobiliers. Avant ce temps il y avait beaucoup d'argent qui était prêté pour la construction domiciliaire par des prêteurs particuliers. A l'heure actuelle, on vous permet de calculer la dépréciation; mais, si vous vendez la maison dans un délai de moins de dix ans à un prix plus élevé que le prix d'aujourd'hui moins la dépréciation, vous devrez payer de l'impôt sur cet excédent. J'habite une des plus petites villes du Canada

Le sénateur CONNOLLY (*Halifax-Nord*): Nommez-la.

Le sénateur HAIG: Les témoins ne la connaîtraient pas. Ils sont de la province d'Ontario. Dans ma ville il y a beaucoup de gens comme vous et moi qui ont placé de l'argent dans deux ou trois maisons. Parfois ils possèdent cinq ou six maisons et ils aiment beaucoup ce genre de placement. On ne fait plus de placements de ce genre aujourd'hui et je dis que c'est en raison des règlements de l'impôt sur le revenu qui ont été adoptés au sujet de la dépréciation. On n'a droit à presque rien, alors que, dans la plupart des autres cas, on peut bénéficier de la dépréciation.

M. CARON: Je le regrette, monsieur le président, mais je ne comprends pas bien le sens que l'on donne ici au mot dépréciation. Vous dites, monsieur le sénateur, que, avant une certaine date, les compagnies de prêt

Le sénateur HAIG: Je dis que les propriétaires peuvent emprunter des compagnies locales, car la valeur de leur propriété a été dépréciée et ils bénéficient de cette dépréciation. Les compagnies de prêt sont plus exigeantes et demandent des paiements plus considérables, parce qu'elles tiennent compte de la dépréciation. Je suis bien au courant de cette question.

M. CARON: Je n'en doute pas. Puis-je vous demander si vous avez dit que j'étais de l'Ontario?

Le sénateur HAIG: Je ne suis pas de l'Ontario.

Le sénateur CRERAR: Il demeure dans le "village" de Winnipeg.

M. CARON: Je le regrette, mais je ne savais pas que vous veniez de Winnipeg. Je suis heureux de l'apprendre, car j'aime à savoir où les gens demeurent.

Le sénateur HAIG: Je demeure ici depuis peu. Vous ne pouvez pas me connaître.

Le sénateur CRERAR: Je crois que la question soulevée par le sénateur Haig est à propos. Je suppose qu'elle s'applique aussi bien aux citadins, mais prenons le cas d'un cultivateur qui se bâtit une nouvelle maison. Il ne peut pas réclamer de dépréciation pour sa maison sur son rapport d'impôt sur le revenu, mais il peut réclamer de la dépréciation pour sa lieuse, par exemple.

Le sénateur HAIG: En effet.

Le sénateur BRUNT: Et il peut en réclamer pour une partie de la valeur de sa maison.

Le sénateur CRERAR: Quelle proportion?

Le sénateur BRUNT: Je crois qu'il peut réclamer de la dépréciation pour 25 p. 100.

Le sénateur CRERAR: Depuis quand cette clause est-elle en vigueur?

Le sénateur BRUNT: Depuis assez longtemps, je crois.

Le sénateur CRERAR: Alors je devrais étudier la loi de nouveau.

Le sénateur BRUNT: Vous prenez un pourcentage de la valeur de la maison et vous vous basez sur ce chiffre pour établir votre dépréciation.

Le sénateur CRERAR: Cette disposition est récente.

Le sénateur BOUFFARD: Elle ne s'applique qu'aux cultivateurs.

Le sénateur CRERAR: Cette question est pertinente. Voici la question soulevée par le sénateur Haig, comme je la comprends. J'ai bâti une maison il y a quelques années à Winnipeg. La valeur de cette maison diminue pendant 30, 40 ans et, elle sera complètement dépréciée en 50 ans. En d'autres termes, la valeur de la maison diminue chaque année. Je ne peux pas réclamer de dépréciation pour cette maison sur mon rapport d'impôt sur le revenu. Voilà la question.

Le sénateur HAIG: C'est bien ça.

Le sénateur CRERAR: Il y a là un point qui mérite considération.

Le PRÉSIDENT: Vous demeurez dans cette maison, cependant?

Le sénateur CRERAR: Naturellement.

M. CARON: Je ne comprends pas bien comment ceci influence les compagnies prêteuses. Je comprends que cette disposition touche un individu qui achète une maison et qui la revend à perte.

Le sénateur HAIG: Je me suis occupé de construction de maisons pendant neuf ans, de 1922 à 1930. Je n'ai pas construit beaucoup de maisons, mais le montant des salaires que nous payions était de \$400,000 à \$500,000 par année. J'étais associé avec un autre et nous n'avons jamais eu de difficultés à trouver des fonds privés. Nous aurions pu ne pas nous adresser aux compagnies de fiducie et aux compagnies d'assurance-vie, mais nous l'avons fait quelques fois et nous avons eu tout l'argent que nous voulions. Nous leur avons dit qu'il y avait une dépréciation de 4 p. 100 sur

le valeur et qu'ils pouvaient augmenter les paiements annuels de 4 p. 100 de la valeur et que nous paierions cette augmentation car nous avons une déduction pour la dépréciation. Nous avons emprunté tout l'argent dont nous avons eu besoin à un bon taux d'intérêt.

Le sénateur BOUFFARD: Vous ne pouviez pas emprunter des montants plus élevés que 40 ou 50 p. 100 de la valeur de la maison, n'est-ce pas?

Le sénateur BRUNT: Soixante pour cent.

Le sénateur HAIG: Nous avons obtenu des prêts de 60 p. 100.

Le sénateur BOUFFARD: Mais dans les cas qui nous occupent présentement, il faut des prêts qui s'élèvent jusqu'à 90 p. 100.

Le sénateur MOLSON: Les prêts pour la construction de maisons à prix modique à Dartmouth ne sont-ils pas fournis par une institution de prêts privée, la banque de Montréal, si je ne me trompe? Alors, en ce qui concerne cette loi particulière, il y a des fonds privés qui sont disponibles pour la construction de logements à prix modique.

Le sénateur BOUFFARD: Ces prêts sont accordés sur des hypothèques assurées.

Le sénateur MOLSON: Oui.

Le PRÉSIDENT: Il est probable que l'on considère la solvabilité de l'emprunteur.

Le sénateur MOLSON: Ce sont des hypothèques assurées.

Le sénateur BOUFFARD: Au cours des deux ou trois dernières années, les compagnies de fiducie, les banques et les compagnies d'assurance ont prêté des millions de dollars sur ces hypothèques assurées.

Le PRÉSIDENT: Je ne devrais pas poser de questions, mais je me demande comment on procède dans le cas des personnes qui ont un revenu de \$5,000 si le prêt est accordé sur hypothèque assurée? Je serais intéressé à le savoir.

Le sénateur BRUNT: M. Bates pourrait peut-être nous donner le renseignement.

Le sénateur LEONARD: Il n'y a pas de difficultés tant que la personne qui achète la maison a un revenu suffisant pour supporter le montant de l'hypothèque.

Le PRÉSIDENT: Mais, généralement, on ne permet pas à une personne qui n'a qu'un revenu de \$3,600 de bâtir une maison sur laquelle elle obtiendrait un prêt assuré.

Le sénateur LEONARD: D'après le témoignage entendu, les frais fixes pour cette maison particulière ne doivent pas être plus élevés que 27 p. 100 du revenu pour une personne qui gagne \$3,600 par année. N'est-ce pas ce que vous avez dit?

M. CARON: C'est exact. Dans l'étude qui a été faite, on a fait le plan de la maison et on a demandé à la Société centrale d'hypothèques et de logement: "Quelle hypothèque accorderiez-vous pour une maison de ce genre?" On a étudié la réponse et on a conclu: "Un homme qui gagne tant a droit, au point de vue financier, à cette hypothèque".

Le PRÉSIDENT: Pourquoi est-il question de baisser la proportion du revenu par rapport à l'emprunt? Peut-être que nous ne devrions pas vous importuner avec ces questions.

M. CARON: Je crois que je peux répondre à cette question. Nous avons pris un revenu de \$5,000. Réellement, si nous considérons le pays dans son ensemble, nous

devrions peut être baisser ce chiffre à \$3,400. En effet, \$5,000 est un chiffre plutôt élevé et il y a un bon nombre de personnes qui désirent beaucoup avoir une maison et à qui, on peut consentir un prêt sur hypothèque, car elles ont la volonté de satisfaire à leurs obligations et elles sont de bonne foi. Et pourtant ces personnes ne gagnent que de \$3,200 à \$3,500.

Le sénateur REID: Pouvez-vous nous donner des chiffres exacts?

M. CARON: Je ne possède pas les chiffres exacts; mais, pour autant que je me souviens, la moyenne pour tout le Canada est que les personnes qui gagnent \$4,200 par année achètent des maisons qui leur coûtent entre \$11,600 et \$12,000 en moyenne. Ces chiffres sont certainement sujets à vérification car je les cite de mémoire.

Le sénateur REID: Croyez-vous qu'on devrait employer ici le système des Etats-Unis qui consiste à acheter d'abord une maison et à obtenir un prêt ensuite?

M. CARON: Je ne le recommanderais pas, mais je crois que, dans les mêmes conditions, il est plus facile pour une personne qui habite les Etats-Unis d'acheter une maison. Personnellement, je crois qu'un homme qui achète une maison doit placer une mise de fonds suffisante sur sa maison pour qu'il puisse s'en sentir responsable, pour qu'il soit le signataire responsable de son hypothèque.

Le sénateur CRERAR: Quel serait alors le pourcentage de cette mise de fond?

M. CARON: D'après moi, environ huit pour cent, plus ou moins.

Le sénateur CRERAR: C'est-à-dire que, pour une hypothèque de \$5,000, vous exigeriez une mise de fond de \$400?

M. CARON: C'est exactement cela.

Le sénateur EULER: A part du lot?

M. CARON: Non, y compris le lot. Ce qui arrive, c'est que beaucoup de personnes qui s'achètent une maison versent un montant initial de dix à onze pour cent; mais, la plupart du temps, ils ont emprunté de cinquante à soixante pour cent de ce montant d'un membre de la famille de sorte que la mise de fond est à peu près celle que j'estime raisonnable.

Le sénateur CRERAR: Dans ce cas, si l'acheteur fait un emprunt particulier de son frère, cela ne l'empêcherait pas d'obtenir la même garantie?

M. CARON: Non. C'est bien cela.

Le sénateur SMITH (*Queens-Shelburne*): J'ai une question à poser au témoin au sujet d'une déclaration qui se trouve à la page 12 de l'exposé. On dit que 140,000 unités de logements peuvent être commencées en 1958 sans causer une pression inflationnaire exagérée. S'agit-il de l'inflation des prix ou de l'inflation monétaire?

M. CARON: Il s'agit de l'inflation des prix.

Le sénateur SMITH (*Queens-Shelburne*): Voulez-vous nous dire quelles sont les possibilités d'inflation monétaire par suite du financement de près de 3 milliards et demi de dollars que le gouvernement doit assurer cette année?

M. CARON: Je n'ai pas les connaissances voulues pour répondre à cette question, monsieur le président, mais j'aurais une observation à faire. Les faits et les chiffres que je vous ai donnés ont été cités par le ministre et par les membres de la conférence qui a eu lieu la semaine dernière. Si Montréal peut servir de critère, je ne pense pas que nous pourrions vendre beaucoup de ces maisons. Si on construit un aussi grand nombre de ces maisons, il y aura surabondance sur le marché et elles ne se vendront pas.

Le sénateur SMITH: Vous voulez dire qu'il n'y a pas assez de familles et de personnes pouvant s'acheter des maisons qui seront intéressées à acheter des maisons de ce genre?

M. CARON: Je dirais simplement qu'il n'y a pas assez de pouvoir d'achat. Quelle est au juste la cause de cet état de choses, je ne le sais pas.

Le sénateur SMITH: Croyez-vous que la situation pourrait changer si on insistait davantage sur l'importance du logement à prix modique? Je suis heureux de constater que vous trouvez qu'il est nécessaire de tenir compte du citoyen qui a un revenu peu élevé, car \$3,600 est loin d'être la moyenne dans certaines régions du pays. Pensez-vous que, si on pousse le programme de construction de logements à prix modique, la production des 140,000 maisons commencées pourra être ralentie par l'économie?

M. CARON: Oui, je le pense.

Le sénateur SMITH: J'ai une autre question à poser. Je voudrais avoir d'autres explications sur le passage qui se trouve au bas de la page 9 de l'exposé et qui se lit comme il suit: "On a exprimé l'opinion que l'on ne devrait pas essayer de créer un actif accumulé en ce qui concerne la prime payée pour les prêts assurés". M. Bates nous a dit l'autre jour que ce fonds est maintenant de 30 millions de dollars et que, s'il y avait trois pour cent des hypothèques qui ne pourraient pas être remboursées, ce fonds serait liquidé. Voudriez-vous expliquer exactement le sens de ces paroles de M. Bates?

M. CHUTTER: Quand la prime d'assurance a été introduite, l'industrie de la construction a demandé que les fonds ainsi accumulés soient soumis à une vérification sévère afin que les dépenses supplémentaires soient garanties. Plusieurs membres de notre association estiment que la législation nationale sur l'habitation a pour but d'aider ceux que nous pouvons appeler les cas marginaux, c'est-à-dire les gens qui ne peuvent pas emprunter sur hypothèque ordinaire. Le nombre de saisies a été négligeable au cours de la période d'après guerre. Sous le régime des prêts assurés, je crois qu'il n'y a eu que sept prêts, qui ont dû être abandonnés par l'emprunteur. Nos gens comprennent, je crois, que, pour que la loi soit vraiment efficace, le gouvernement doit s'attendre à ce qu'il y ait certaines personnes qui ne pourront pas rembourser leur hypothèque. Cette loi a pour but d'aider les cas marginaux. Il devrait y avoir une vérification pour savoir si, en ce qui concerne les primes d'assurances qui ont déjà été accumulées, le montant de 30 millions de dollars sera suffisant ou non. On estime que les administrateurs de la loi doivent s'attendre à enregistrer des pertes si c'est là le but pour lequel la loi a été passée. Je ne veux pas paraître téméraire, mais le très petit nombre de pertes qu'on a enregistrées peut être ou ne pas être une cause de fierté.

Le sénateur McKEEN: Le petit nombre de pertes ne serait-il pas attribuable au fait que, si un homme ne peut pas rembourser son hypothèque, il vend sa mise de fonds et le nouvel acheteur continue à faire les paiements? Dans ce cas, bien que le premier acheteur n'ait pas pu faire face à ses obligations, la perte est évitée par la vente. Mais si, comme le témoin vient de le dire nous ne pouvons pas mettre sur le marché 140,000 maisons commencées, est-ce qu'il ne pourra pas arriver que les premiers acheteurs sur hypothèques ne pourront pas vendre leurs maisons et qu'il faudra alors faire appel au fonds d'assurance et peut-être l'épuiser complètement, ce qui arriverait si 3 pour 100 seulement des acheteurs sur hypothèques ne pouvaient faire face à leurs engagements.

Le sénateur REID: A la page 5 de l'exposé, on parle des municipalités qui doivent fournir des conduites de distribution d'eau et des systèmes d'égouts. Les problèmes que causent ces installations constituent (dans plusieurs centres) un grand obstacle à la construction de maisons à prix modique. Je voudrais savoir si vous voulez simplement attirer notre attention sur ce point ou si vous prétendez que le gouvernement fédéral devrait s'intéresser à ce problème?

M. CARON: Il nous semble que le gouvernement devrait s'occuper de cette question par l'entremise de la S.H.C.L. En d'autres termes, il nous semble qu'il devrait financer l'installation des conduites principales du réseau d'égouts dans les petites municipalités.

Le sénateur BRUNT: Au moyen de subventions?

M. CARON: Pas du tout.

Le sénateur BRUNT: Par quel moyen?

M. CARON: Par un prêt direct.

Le sénateur BRUNT: Le gouvernement ontarien s'occupe déjà de cette question. Il a établi une société en Ontario en vue d'acheter les obligations qu'émettent les municipalités pour financer l'installation des services publics. Voulez-vous que le gouvernement fédéral ait recours au même procédé? Est-ce cela que vous préconisez?

M. CARON: Ce serait une façon de résoudre le problème.

Le sénateur BRUNT: Il y a autre chose. Si le gouvernement fédéral entreprend de financer l'installation des services publics, le constructeurs, qui est souvent propriétaire de terrains et lotisseur à la fois, va-t-il réduire à 10 p. 100 le profit qu'il réalise sur la vente de ses terrains? Vous réclamez l'aide financière du gouvernement. Mais, à titre de constructeur qui est à la fois propriétaire de terrains et lotisseur, dans quelle mesure consentez-vous à contribuer?

M. CARON: Je puis fournir une réponse à cette question, monsieur le président. Lorsque vous dites que la plupart des constructeurs de maisons lotissent eux-mêmes les terrains, vous parlez d'une façon plutôt générale, monsieur le sénateur. Ce n'est pas le cas dans la région que j'habite.

Le sénateur BRUNT: Il en est ainsi dans ma région, près de Toronto.

M. CARON: Il n'en est certainement pas ainsi à Montréal. Le problème auquel nous devons faire face à Montréal vient du fait que le coût des terrains a monté en flèche. Il n'y a eu aucune réglementation. Je ne dis pas qu'il aurait dû y en avoir, mais il reste qu'aucune forme de réglementation n'a été exercée, et un volume imposant de capitaux étrangers a été consacré à l'achat de ces terrains. Actuellement, les propriétaires de ces terrains tiennent bon et attendent que l'on vienne leur proposer un prix fantastique en vue de procéder au lotissement.

Pas à présent, mais pendant un certain temps après la guerre, j'ai construit des maisons dont le prix de vente était sujet à une réglementation. En d'autres termes, le constructeur était soumis à une réglementation tandis que le propriétaire du terrain ne l'était pas.

Le sénateur BRUNT: Vous ne l'êtes pas actuellement, n'est-ce pas?

M. CARON: Non.

Le sénateur BRUNT: Mais c'est bien à présent que vous demandez une aide financière. J'aimerais à savoir ce que vous êtes en mesure d'offrir en retour de ce service?

M. CARON: Nous ne réclamons pas une assistance financière directe, mais nous demandons qu'on aide les municipalités à financer l'installation des services d'utilité publique. Je pense en particulier à une municipalité du Québec qui n'a pas réussi à écouler ses obligations et à obtenir les capitaux nécessaires pour financer l'installation de ces services.

Le sénateur BRUNT: Mais cette assistance financière avantagera encore le constructeur.

M. CARON: Elle avantagera plutôt celui qui se portera acquéreur de la maison.

Le sénateur BRUNT: Mais ce n'est pas le futur propriétaire qui vient de nous faire un exposé et qui demande l'aide du gouvernement; c'est le constructeur. Et qu'est-ce que vous pouvez offrir en échange? A mon avis, les concessions doivent être réciproques. Allez-vous réduire votre profit ou diminuer le coût des terrains afin que toutes les parties intéressées contribuent à abaisser le coût du logement?

Le sénateur SMITH: Monsieur le président, les modifications que M. Caron a préconisées dans son exposé n'auraient-elles pas ce résultat? Ne réduiraient-elles le

coût des terrains pourvus de services d'utilité publique? Et cela n'avantagerait-il pas l'individu qui désire se porter acquéreur d'une maison?

M. CARON: Vous avez répondu à la question de votre collègue monsieur le sénateur, et je vous en remercie.

M. CHUTTER: Permettez-moi de signal, monsieur le président, que la valeur de l'hypothèque se trouve automatiquement accrue si le constructeur doit installer les "gros tuyaux", et que cela empêche les familles qui gagnent un revenu modique de pouvoir financer l'achat d'un logement. C'est ce qui a été constaté par les représentants des principaux secteurs de l'industrie du logement qui ont participé à une réunion en vue de signaler les facteurs qui entravent la construction de logements à coût modique. L'un des principaux facteurs, c'est que les municipalités se déclarent incapables de faire poser les conduites principales des réseaux d'égouts, bien qu'elles aient plusieurs modes de financement à leur disposition. C'est une entreprise très coûteuse. Dans plusieurs cas, elles pourraient peut-être s'en tirer, mais il reste que l'installation des services publics présente des difficultés qui ne sont pas facilement surmontables. Si vous essayez de déterminer quels sont les problèmes auxquels vous devez faire face, vous verrez que c'est là une des principales difficultés. Le gouvernement fédéral a déjà pris des mesures en vu de partager avec les autorités provinciales et municipales les frais d'installation des services urbains. A certains conditions, il est prêt à avancer 75 p. 100 du coût de l'installation des embranchements domiciliaires.

Comme le sénateur Brunt l'a signalé il y a un instant, le gouvernement ontarien a autorisé la Commission des ressources hydrauliques à financer l'installation des principales conduites d'eau, mais, d'habitude, cette pratique a seulement cours dans les petites municipalités. Dans les centres urbains plus importants, l'installation des services d'utilité publique continue de poser un problème capital. Pour ce qui est du logement à coût modique, nous proposons trois solutions à ce problème: que la Loi nationale sur l'habitation soit modifiée de façon à inclure l'installation des égouts collecteurs aussi bien que celle des embranchements domiciliaires dans son programme actuel de participation; que le gouvernement fédéral accorde pour ces travaux une subvention directe et non remboursable; ou, que le gouvernement fédéral consente aux gouvernements provinciaux des prêts sujets à des taux d'intérêt peu élevés. Ce sont là trois propositions qui ont déjà été discutées à diverses reprises par les représentants du ministère des Finances, de la Société centrale d'hypothèques et de logement et le ministre des Travaux publics.

Le sénateur ISNOR: Monsieur le président, avant de poser une question j'aimerais à commenter une déclaration qu'a faite le témoin. M. Caron estime qu'on ne peut construire et vendre 140,000 logements cette année. Je tiens à signaler qu'en 1955 on a construit et vendu 138,000 logements et que les pertes ont été minimales. Comme les prêts sont plus facilement consentis que par le passé, nous pouvons certainement faire construire et vendre 2,000 logements de plus qu'en 1955. Du moins, c'est mon opinion.

M. CARON: Monsieur le président, permettez-moi de ne pas partager cet avis et de faire remarquer que la situation n'est pas la même qu'en 1955. J'imagine que monsieur le sénateur Isnor a parcouru les derniers numéros du *Wall Street Journal*. S'il jette un coup d'oeil rapide sur cette publication il comprendra que je n'avance pas une opinion gratuite lorsque je dis qu'il y a moyen de faire construire 140,000 logements mais que nous ne pourrions pas réussir à les vendre. Je tiens toutefois à signaler, monsieur le président, que j'émets cette opinion en mon nom propre et non à titre de représentant de l'industrie de la construction.

Le sénateur ISNOR: Vous estimez que les conditions ne sont pas aussi avantageuses qu'elles l'étaient il y a trois ans et qu'il n'y a pas moyen de vendre 2,000 maisons de plus qu'en 1955?

M. CARON: En effet, c'est là mon opinion, surtout en ce qui concerne les centres urbains. Quand je dis "centres urbains", je parle des villes comme Winnipeg, Vancouver, Toronto ou Montréal.

M. CHUTTER: Je pense qu'on a généralement l'impression, dans le milieu de l'industrie de la construction, qu'il sera très difficile de maintenir le programme de vente de 140,000 logements à coût moyen et élevé, qui a été lancé après la guerre. Cependant, s'il était développé, le marché des maisons à prix modique pourrait devenir très important, et cela nous permettrait de continuer à faire construire un nombre imposant de logements. Nous pourrions même dépasser l'objectif de 140,000 unités. Autrement dit, ce n'est pas la demande qui fait défaut; mais ce qui a fait défaut dans le passé, c'est la conjugaison des facteurs nécessaires pour développer ce marché. On n'a pas pu réussir à obtenir les capitaux nécessaires ou l'un ou plusieurs des facteurs les plus importants ont fait défaut.

L'idée maîtresse de l'exposé que nous vous avons présenté se résume de la façon suivante. Pour assurer un vaste programme de construction domiciliaire à longue portée, il faut que tous les facteurs essentiels se rencontrent. Les membres de notre association estiment qu'il ne serait pas difficile de maintenir un programme de construction domiciliaire intensifié si l'on pouvait développer le marché des logements à coût modique. De fait, la plupart des études qui font autorité au sujet des perspectives de la construction domiciliaire, comme par exemple, le rapport de la commission Gordon, estiment que dans dix ou vingt ans on construira 180,000 à 200,000 logements par année. Ces prévisions sont fondées sur le nombre des écoliers d'aujourd'hui qui seront mariés à cette époque et qui auront besoin de logis pour élever leurs familles. Les chiffres que je viens de citer correspondent à la demande possible qu'il y aura à ce moment-là.

Le sénateur ISNOR: Il ne faut pas oublier que le gouvernement n'a pas encore établi les normes relatives aux 140,000 logements dont vous envisagez la construction.

M. CHUTTER: Vous avez raison.

Le sénateur ISNOR: Monsieur le président, je voulais demander tout à l'heure quelle serait la moyenne, en dollars, et en cents, des frais de l'installation des services d'utilité publique dont l'exposé fait mention?

M. CARON: Monsieur le président, je pense que monsieur le sénateur fait allusion à l'installation des services d'eau et d'égout et à la construction des rues.

Le sénateur ISNOR: C'est cela.

Le sénateur HORNER: Et au coût du terrain?

Le sénateur ISNOR: Non. Je parle seulement des frais de l'installation des services publics.

M. CARON: De façon approximative, monsieur le président, je suis d'avis que le coût moyen de l'installation des services publics pour une propriété dont la façade mesure 50 pieds (il s'agit là d'une propriété aux dimensions plutôt modestes, mais je me suis surtout occupé jusqu'à présent des propriétés de cette catégorie) est de l'ordre de \$1,700 à \$2,000. Cette somme comprendrait le coût de l'installation des conduites principales d'eau et d'égout et de la construction du trottoir ainsi que la moitié du coût de la construction de la route et de l'asphaltage devant la maison.

Le sénateur ISNOR: Autrement dit, en supprimant les frais de l'installation des services publics, vous pourriez augmenter l'hypothèque d'un montant de \$1,500 à \$2,000, n'est-ce pas?

M. CARON: Je ne saisis pas bien votre raisonnement.

Le sénateur ISNOR: Vous avez dit que vous cherchez à obtenir l'assistance financière du gouvernement et, pour conclure, vous estimez que l'élimination de certains frais, dont les frais d'installation des services publics, aiderait les municipalités.

M. CARON: Il s'agit des frais de l'installation des conduites principales. Nous avons surtout en vue le cas d'un individu qui veut lotir un terrain situé à quelque distance d'un égout collecteur et séparé de celui-ci par une bande de terrain non desservi. La municipalité n'a pas le droit d'imposer le lotisseur en vue de financer le raccordement; elle n'a pas davantage le droit d'imposer le propriétaire du terrain non desservi. Nous pensons que le gouvernement fédéral pourrait accorder une aide financière, sous forme de prêt, pour financer l'installation de la conduite principale qui pourrait même s'étendre sur une distance de quelques milles. Le propriétaire rembourserait ce prêt comme il le fait dans le cas des travaux d'amélioration locale.

Le sénateur ISNOR: Mais vous avez signalé dans votre exposé qu'on tient compte des frais de l'installation des services publics lorsqu'on étudie une demande de prêt.

M. CHUTTER: Il me semble, monsieur, que l'exposé établissait une distinction et précisait que, par le passé, la municipalité assumait le coût de l'installation des services publics et obtenait un remboursement au moyen des taxes municipales d'amélioration locale. Autrement dit, la municipalité finançait l'installation des divers services d'utilité publique et obtenait un remboursement sous forme de taxes municipales pendant un certain nombre d'années.

Le sénateur ISNOR: C'est cela.

M. CHUTTER: Ainsi, un individu qui se portait acquéreur d'une maison contractait une dette hypothécaire fondée uniquement sur le coût de la maison. Il faisait un versement initial qui correspondait à un certain pourcentage du coût de la maison et il payait l'installation des services publics sous forme de taxes municipales. De plus en plus, les municipalités qui ont des difficultés financières d'ordre général disaient aux constructeurs éventuels: "Si vous voulez obtenir un permis pour ce programme de construction, vous devez voir vous-même à l'installation de tous les services publics." Cela signifie que l'hypothèque est calculée non seulement d'après le coût de la maison, mais aussi en tenant compte du coût de l'installation des services publics. Au lieu de représenter 10 p. 100 à peu près du coût de la maison, le versement initial correspond maintenant à 10 p. 100 du coût de la maison et du terrain pourvu de services publics. Si vous introduisez le coût de l'installation des services publics dans le montant de l'hypothèque, vous augmentez le versement initial et les frais fixes, et, en conséquence, un grand nombre de gens sont exclus du marché du logement par la restriction selon laquelle les mensualités ne doivent pas dépasser 27 p. 100 du salaire du requérant.

Le sénateur ISNOR: Il me semble que c'est l'inverse qui se produirait et qu'en éliminant le coût de l'installation des services publics, vous ne réduisez pas nécessairement le montant de l'hypothèque, parce que vous réduisez plutôt les frais assumés par le constructeur.

M. CARON: Les frais assumés par le constructeur ne sont pas réduits. Les services publics ne se payent pas tout seuls. Mais l'hypothèque est moins élevée au début si on finance l'installation de ces services au moyen de l'impôt municipal d'amélioration locale.

Le sénateur PRATT: Monsieur le président, on a parlé d'un programme de financement de construction domiciliaire applicable aux personnes qui gagnent \$3,600 ou plus par année. En vertu de ce programme, 27 p. 100 du revenu du requérant suffirait à amortir le prêt et à acquitter les autres dépenses.

M. CARON: Cela suffirait à amortir le prêt hypothécaire ainsi qu'à payer l'impôt et l'assurance contre l'incendie.

Le sénateur PRATT: Je viens de faire un petit calcul. En tenant compte de la population actuelle du Canada et en supposant qu'une famille moyenne soit composée de cinq membres, je constate que, si l'on fait construire 140,000 logements par année, cela signifie qu'en l'espace d'une année 4 p. 100 des maisons au Canada peuvent être construites sous le régime des conditions de remboursement à tempéra-

ment au moyen de 27 p. 100 du revenu. Je constate aussi que cela pourrait continuer pendant 20 ou 25 ans et je vois là une tendance inflationnaire assez marquée. Un programme d'une telle envergure coûterait près de 1,750 millions de dollars par année, si l'on établit le coût moyen d'un logement à \$12,000.

Je suis tout à fait en faveur d'un programme de construction domiciliaire, mais il me semble que nous avons aligné trop de chiffres et consulté trop de rapports, même s'ils ont été bien préparés, comme, par exemple, celui de la commission Gordon qui nous annonce ce qui va se passer au Canada d'ici 20 ou 25 ans. Nous sommes enclins à réaliser tout d'un coup une trop grande partie d'un programme à longue échéance, et cela constitue une politique d'inflation qui se manifeste sous forme d'une dette qui va s'accumulant. Nous devons élaborer des projets dont la réalisation s'étendra sur plusieurs années. Mais prêter chaque année 1,740 millions de dollars à 4 p. 100 de l'ensemble des familles canadiennes en vertu de ce programme, cela constitue une politique à tendance inflationnaire très marquée.

Le sénateur WALL: Monsieur le président, j'aimerais avoir des explications au sujet de quelques énoncés d'ordre général que je relève au bas de la page 2 de l'exposé. Je lis par exemple:

"Il semble également qu'à l'avenir la valeur d'emprunt se rapprochera davantage des frais réels de la construction."

Quel est le problème à l'heure actuelle? Quelle différence y a-t-il entre la valeur du terrain et les frais réels de la construction? L'énoncé que je viens de lire n'est pas précis. Quelle est la nature exacte du problème?

M. CARON: Selon les différents facteurs qui entrent en ligne de compte et, peut-être, selon l'humeur particulière de l'évaluateur de la Société centrale ce jour-là (car le facteur humain entre aussi en jeu), celui-ci peut dire au constructeur qui a évalué à \$9,000 les frais d'un projet de construction: «Cette maison doit être évaluée à \$8,600 ou approximativement.» Voilà ce qui fait la différence. Dans le cas d'une maison qui se vendra \$10,000 ou \$11,000 à peu près, une différence de \$400 est assez considérable.

Le sénateur WALL: Vous parlez d'une maison dont la construction coûterait \$9,000. Soumettez-vous des chiffres à l'évaluateur de la Société centrale?

M. CARON: Certainement. Le constructeur qui désire obtenir un prêt hypothécaire pour un projet de construction doit remplir une formule. Le verso de cette formule comporte un détail du coût du béton, de la brique, des travaux de charpenterie et des autres frais de construction, mais elle ne tient pas compte du profit du constructeur. Ce dernier fait donc l'évaluation de son profit et l'ajoute aux différents articles du détail, de sorte que l'évaluation globale des frais de construction de la maison qu'il suggère correspond au prix de vente qu'il désire obtenir. Qu'elle soit calculée d'après le prix de vente ou d'après les frais réels de construction, l'évaluation de la Société centrale d'hypothèques et de logement est toujours moins élevée que celle du constructeur, et ce dernier n'obtient jamais un prêt hypothécaire correspondant au montant demandé dans sa formule.

M. CHUTTER: Le prêt n'est pas fondé sur le prix réel, mais sur la valeur estimative de la propriété pour fins de prêt. Par le passé, on a jugé que les évaluations étaient trop basses et, au cours des six derniers mois ou plus, on a fait entrer de nouveaux facteurs dans la détermination de la valeur estimative d'une propriété, de sorte que le prêt a été quelque peu augmenté. Ce changement a été avantageux.

M. CARON: Pour être juste envers la Société centrale d'hypothèques et de logement, je tiens à signaler que l'écart entre l'évaluation et les frais réels de construction n'est pas considérable. La différence n'est pas grande.

Le sénateur WALL: Je vois au bas de la page de l'exposé une idée fort intéressante. Il s'agit de l'affectation des fonds hypothécaires à des fins déterminées en vue de répondre à certains besoins spécifiques. C'est là le principe fondamental de tout l'exposé. Mais comment va-t-on répartir les fonds assignés pour répondre à la

demande en perspective de façon à fournir les capitaux nécessaires à ceux qui ont besoin de logement?

M. CARON: Je puis répondre à cette question en vous signalant ce que la Société centrale d'hypothèques et de logement a réalisé dans le cadre du programme qu'elle a appelé «le programme de prêts d'agence.» Les prêts d'agence sont en réalité des prêts provenant de la caisse du gouvernement, mais ils sont consentis par l'entremise des institutions de prêts et ils sont destinés à venir en aide à celui qu'on a appelé le «citoyen oublié». La superficie des maisons construites en vertu de ces prêts a été réduite à un maximum donné de pieds carrés. Vous connaissez sans doute le programme de financement de construction de logements à loyer qu'on a appelé «le programme de prêts aux sociétés à dividendes limités.» Voilà un exemple de programme de construction d'habitations à loyer où le revenu du locataire éventuel ne doit pas dépasser une certaine limite. Mais ce que j'aimerais à savoir, c'est ce que font les sociétés qui ont fait construire ces habitations lorsque le revenu d'un locataire dépasse le maximum prévu, et comment elles s'y prennent pour lui faire quitter son logement?

Le sénateur WALL: Je comprends cela. Mais voici ce qui m'intrigue avant tout. Supposons que la Société centrale d'hypothèques et de logement ait à sa disposition 300 millions de dollars. Supposons qu'elle affecte tout ce capital et qu'elle décide de verser 100 millions aux sociétés à dividendes limitées pour des fins de construction. Lorsque les constructeurs ou les institutions de prêts auront employé les autres 200 millions et que les capitaux seront épuisés, l'industrie de la construction devra accorder plus d'importance à certains secteurs de la construction qui sont négligés actuellement.

M. CHUTTER: A mon avis, la raison pour laquelle l'exposé formule cette proposition, c'est qu'on n'a pas réalisé l'objectif de la loi sur l'habitation dans le passé. Avant la mise en vigueur du programme de prêts d'agence, il y a quelques années, le marché des fonds hypothécaires était tel qu'un individu qui était en mesure de faire un versement initial et d'assumer les frais fixes ne pouvait trouver personne qui lui avançât un prêt hypothécaire en vertu de la Loi nationale sur l'habitation. La Société centrale d'hypothèques et de logement pouvait seulement consentir des prêts directs dans les villes d'une certaine importance. Dans les plus grands centres, il y avait tellement de demandes de prêts hypothécaires que les institutions de prêts opéraient un choix méticuleux et, lorsque cela était possible, elles préféraient accorder un prêt pour la construction d'une grande maison plutôt que pour la construction d'une petite. En conséquence, plusieurs requérants ne pouvaient obtenir un prêt hypothécaire, bien que leur revenu leur permit de financer la construction d'une maison sous le régime de la Loi nationale sur l'habitation. Mais, grâce au programme de construction de petites maisons, on a consacré des capitaux à la construction de logements dotés d'une aire de parquet limitée. Ce programme a été l'objet d'une très forte demande.

Le sénateur BRUNT: J'aimerais à poser quelques questions au sujet du paragraphe (vi) qui paraît à la page 10 de l'exposé. Ce paragraphe énumère quelques facteurs qui semblent entraver l'industrie de la construction. Ces questions ne relèvent-elles pas toutes des gouvernements provinciaux et des municipalités, et appartient-il vraiment au gouvernement fédéral d'appuyer un programme de lotissement pendant une année ou deux? L'administration fédérale n'a pas à s'occuper des dimensions des terrains, sauf que la Société centrale d'hypothèques et de logement impose certaines dimensions déterminées et quelques autres conditions qui sont expliquées en détail.

M. CARON: Ces questions ressortissent uniquement à la compétence des municipalités.

Le sénateur BRUNT: J'aimerais à obtenir des explications au sujet d'une autre question. A la page 6 de l'exposé, septième ligne, je lis ce qui suit: «De plus,

l'économie d'un millier de dollars sur les frais de construction, grâce à des plans et à des matériaux nouveaux ou grâce à de nouvelles techniques de construction, peut être facilement contrebalancée par une augmentation» . . . (je laisse tomber les trois mots qui suivent parce que je comprends ce qu'ils signifient) . . . «ou du taux de l'intérêt.» J'aimerais à obtenir une explication plus élaborée là-dessus.

M. CHUTTER: Nous avons eu l'occasion de constater des hausses du taux d'intérêt à plusieurs reprises au cours des dernières années. Si vous voulez faire l'évaluation de l'ensemble des frais de la construction d'une maison, vous devez vous placer dans une perspective de 25 ans, ce qui correspond à la période de remboursement d'un prêt hypothécaire. En 1954, aux séances de votre Comité, je me rappelle que la S.C.H.L. avait présenté de la documentation pour illustrer les hausses et les baisses du taux d'intérêt d'un prêt hypothécaire remboursable sur une période de 20, 25 ou 30 ans. Calculée sur une période de 25 ans, une hausse de $\frac{1}{2}$ p. 100 qui s'ajoute à un taux d'intérêt de $5\frac{1}{2}$ p. 100 peut entraîner des déboursés supplémentaires de l'ordre de \$1,000 ou davantage.

Le sénateur BOUFFARD: Cette augmentation fait partie des frais fixes, n'est-ce pas?

M. CHUTTER: Elle s'insère dans l'ensemble des frais de construction.

Le sénateur BRUNT: Le citoyen ordinaire qui s'achète une maison se renseigne-t-il au sujet de l'ensemble des frais qu'il devra encourir?

M. CARON: Il s'intéresse seulement à ses mensualités. Il arrive quelquefois qu'un client soit un comptable ou un expert en comptabilité, et qu'il s'écrie après avoir effectué des calculs: «Sapristi! Je devrai rembourser \$14,000 pour une maison qui coûte \$10,000.»

Le sénateur BRUNT: Cette hausse qui porte sur l'ensemble des frais peut-elle de quelque façon empêcher un individu de se porter acquéreur d'un logement parce que son revenu n'est plus suffisamment élevé?

M. CARON: Voici comment la chose peut arriver. Il faut qu'une certaine mensualité soit versée pour amortir un prêt qui est consenti à un taux d'intérêt de $5\frac{1}{2}$ p. 100, par exemple. On obtient le versement annuel en multipliant cette mensualité par douze. Mais supposons à présent que le taux d'intérêt soit porté à 6 p. 100. Comme je viens de le signaler, il se peut alors que le requérant ne soit plus admissible à un prêt hypothécaire sous le régime de la Loi nationale sur l'habitation parce que ses mensualités dépasseraient 27 p. 100 de son revenu. L'institution de prêts mènerait alors une enquête minutieuse sur le crédit de ce requérant. Je dois dire, cependant, que, dans la plupart des cas, celui-ci pourrait bénéficier d'un prêt.

Le sénateur BRUNT: Vous avez répondu à ma question et je vous remercie.

Le sénateur MOLSON: Il me semble que nous n'avons pas considéré un autre aspect de la question, qui est le coût réel de la plupart des logements à construire. J'aimerais à savoir, monsieur Caron, quelles ont été les fluctuations du coût du logement par pied carré au cours des cinq dernières années, par exemple. Tout à l'heure, nous avons parlé de l'inflation et des gens qui sont exclus du marché de l'habitation en vertu de certaines restrictions. Mais pouvez-vous me dire quelles ont été les fluctuations du coût de la construction domiciliaire?

M. CARON: Prenons l'exemple d'un bungalow qui se vend \$11,500, \$12,000 ou \$12,500, sans compter le terrain. D'après la superficie du rez-de-chaussée, sans tenir compte du sous-sol, ce bungalow coûte environ \$10.50 par pied carré. Il y a cinq ans, il aurait coûté \$8.50 environ par pied carré. Ce qui s'est produit, monsieur le président, c'est que les constructeurs sont devenus plus compétents. Ils emploient plus d'outils mus par la force motrice qu'ils ne le faisaient auparavant, par exemple. Récemment, le coût des matériaux a subi une baisse, mais cette baisse a été presque contrebalancée par une légère hausse du coût de la main-d'oeuvre. Le logement coûte un peu plus par pied carré aujourd'hui qu'autrefois.

Le sénateur MOLSON: Vous avez dit que la différence était de \$2 par pied carré, n'est-ce pas?

M. CARON: Oui, deux dollars environ.

Le sénateur MOLSON: Alors c'est beaucoup plus coûteux, n'est-ce pas?

M. CARON: Le pourcentage des profits n'a pas bougé; il a plutôt baissé.

Le sénateur BRUNT: Quelle serait la superficie du bungalow moyen dont vous avez fait mention?

M. CARON: De 1,065 à 1,100 pieds carrés environ.

Le sénateur BRUNT: Et l'augmentation serait de \$220.

Le sénateur MOLSON: Quelle est la différence dans le coût de la main-d'oeuvre? Vous dites que les matériaux ont baissé, mais que la main-d'oeuvre est plus chère. Quelle est l'augmentation du coût de la main-d'oeuvre pour les cinq dernières années?

M. CARON: C'est un peu difficile à dire pour les cinq dernières années. Les salaires augmentent de 10 à 15 cents de l'heure tous les ans dans notre région.

Le sénateur REID: Et parlons de la production. Les ouvriers ne font pas la moitié du travail qu'ils faisaient il y a 10 ans. Et c'est la même chose pour les briqueteurs.

Le sénateur MOLSON: Pourriez-vous répondre à ma question au sujet du coût de la main-d'oeuvre?

M. CHUTTER: Voici des chiffres, pour une période de cinq ans, le coût moyen d'un pied carré. En 1957 la Société centrale d'hypothèques et de logement a calculé que le coût moyen d'un pied carré revenait à \$10.71, tandis qu'en 1953 il était de \$9.05. Ainsi donc en cinq ans le prix moyen du pied carré pour les maisons construites par la Société a augmenté de \$1.66. Une partie de cette augmentation est attribuable au relèvement des normes de construction.

Le sénateur BRUNT: Je voudrais rectifier mon calcul, monsieur le président. Je me suis trompé quand j'ai dit \$220, ce serait plutôt \$2,200.

Le PRÉSIDENT: Oui, certainement.

Le sénateur CRERAR: Ce n'est qu'une légère erreur.

M. CARON: C'est malheureux que vous ayez rectifié, j'étais sur le point de m'offrir des félicitations.

Le sénateur PEARSON: Le prix des terrains a aussi augmenté.

M. CARON: Oui, et de beaucoup.

Le sénateur PEARSON: Et cela augmente le prix d'achat.

M. CARON: Oui.

M. CHUTTER: Selon l'index du taux des salaires dans l'industrie de la construction, il y a eu dans tout le pays une augmentation moyenne de 20 p. 100 au cours des cinq dernières années.

Le sénateur WALL: Quelles années?

M. CHUTTER: De 1953 à 1957.

Le sénateur REID: J'aîmerais que l'on parle du rendement des ouvriers. Je sais que les salaires ont augmenté, mais je sais aussi par expérience personnelle que les charpentiers et les briqueteurs ne donnent plus la somme de travail qu'ils donnaient il y a quelques années. Quelle somme de travail donnent les ouvriers spécialisés et les autres travailleurs? S'ils ne produisent plus autant, cela ajoute encore au prix.

M. CARON: Je peux répondre en me basant sur ma propre expérience, même si je m'occupe de construction que depuis la fin de la guerre.

Je sais que, si un constructeur peut réussir à maintenir en opération un

organisme assez important en employant les mêmes ouvriers, sa production demeure la même pendant que le coût de la main-d'oeuvre augmente. Mais, quand l'entreprise connaît des hauts et des bas, qu'il n'y a pas de construction d'hiver et qu'il faut recommencer à neuf l'été, il semble que la production ralentisse continuellement.

Le sénateur REID: N'est-il pas vrai que les unions ouvrières obligent les ouvriers à ne pas fabriquer plus que tant de portes ou de fenêtres ou à ne pas poser plus que tant de briques par jour? Il y a quelques années les ouvriers faisaient quatre fois plus de travail qu'ils n'en font aujourd'hui.

M. CARON: Il semble que c'est la même chose dans toutes les industries. Il me semble que, chaque fois que nous avons une guerre, l'ardeur au travail au cours de la période d'après-guerre diminue et qu'on adopte une attitude générale qui pourrait s'exprimer ainsi: «Laissons faire cela par le gouvernement».

Le sénateur REID: Et cela augmente le prix.

M. CARON: Sûrement.

Le sénateur LEONARD: Pourriez-vous nous dire grosso modo quelle partie du coût actuel du pied carré, soit \$10.71, représente la main-d'oeuvre et quelle partie représente les matériaux?

M. CARON: Oui, 50 p. 100 représente la main-d'oeuvre, 45 p. 100 les matériaux et les dépenses des sous-traitants ce qui comprend de la main-d'oeuvre aussi naturellement, et 5 p. 100 les dépenses imprévues.

Le sénateur REID: Si vous prenez le pied carré comme élément de base, je ne suis pas du même avis. En avons-nous plus pour notre argent aujourd'hui?

M. CARON: Voici la réponse que je puis donner à cette question que j'ai souvent entendu poser, la maison de mon père ayant été construite par des ouvriers en 1912. Je pourrais dire que les maisons qui se vendent aujourd'hui \$11,000, se vendaient environ \$6,000 au commencement de la décennie 1939-1940. Je répète, monsieur le président, que les maisons qui lui sont comparables aujourd'hui sont de meilleure qualité. Ce sont de meilleures maisons, parce que les matériaux sont meilleurs et que les exigences de la Société centrale d'hypothèques et de logement permettent de construire de telles maisons. Maintenant, je ne puis dire la même chose des maisons qui coûtent \$50,000 et plus. Je reviens à la maison de mon père, où j'ai été élevé. Certains matériaux ont été employés dans sa construction, comme par exemple des panneaux d'acajou, qu'il serait impossible d'obtenir aujourd'hui. Mais, pour une personne qui a un revenu annuel de \$5,000, je donnerais n'importe quelle vieille maison pour une de celles que l'on construit couramment aujourd'hui.

Le sénateur WALL: Puis-je poser une question? L'Association canadienne des constructeurs déclare, à la page 7 de son exposé, que "les dispositions de la Loi nationale sur l'habitation au sujet des logements multiples devraient être modifiées et rendues plus attrayantes pour ceux qui sont prêts à engager des capitaux dans l'industrie de la construction." Et l'exposé parle ensuite des maisons d'appartements, des maisons unifamiliales en série et des maisons semi-détachées. En vu de l'expansion probable de la construction de maisons à logements multiples, votre Association a-t-elle songé à mettre ces logis à la portée des acquéreurs éventuels au moyen d'un système coopératif? Quelles sont les opinions courantes à ce sujet et quelles mesures a-t-on prises pour favoriser ce genre de constructions?

M. CHUTTER: Je crois que je peux répondre à cette question. Il y a un petit nombre d'exemples que je pourrais citer et le nombre de ces mesures augmente continuellement. Il y a beaucoup de constructions de ce genre en Europe, mais ici au Canada il n'y en a pas beaucoup. On a mentionné dans l'exposé des exemples de ce genre de propriété domiciliaire: appartements, demi-maisons ou logis faisant partie d'une série. Ce genre de propriété domiciliaire se répand de plus en plus à l'heure actuelle. Ce système des propriétés est surtout favorisé par des personnes qui se réunissent sur une basse coopérative.

Le sénateur WALL: Si, par exemple, cinquante parmi nous se mettent ensemble pour construire une maison, quels sont les problèmes qui se présentent?

M. CHUTTER: Les institutions financières nous disent que rien ne s'oppose à ce que le plan soit mis en pratique sur une plus vaste échelle. Si on ne l'a pas fait dans le passé c'est que la population n'est pas accoutumée à ce système qui ne fait pas partie de nos traditions.

Le sénateur BOUFFARD: Les exemples de ce système sont plus nombreux en Europe?

M. CHUTTER: Oui.

Le sénateur REID: Pour fins de renseignements, voyez la page 7 de l'exposé, où il est dit: «La législation canadienne est plus sévère sur ce point que celle des Etats-Unis où le paiement initial et les frais fixes sont moins élevés.» Dois-je comprendre qu'il n'y a pas de limite d'âge pour une personne qui achète une maison? Vendriez-vous une maison à un homme de plus de cinquante ans?

M. CARON: Evidemment, il existe une limite d'âge.

Le sénateur REID: Pourquoi y a-t-il une limite d'âge?

M. CARON: Une personne plus jeune fait une mise de fonds moins considérable et paye un taux d'intérêt plus bas.

Le sénateur REID: Mais elle doit payer pendant plus longtemps.

M. CARON: Oui. Je ne sais pas ce qu'on fait aux Etats-Unis; mais, ici au Canada, si un homme a 55 ans, on le regarde de très près.

Le sénateur PEARSON: La situation de l'homme qui a un revenu modique serait-elle améliorée s'il existait un plan de rénovation des vieilles maisons?

M. CARON: Nous le croyons.

Le sénateur PEARSON: Je songe aux maisons du centre des villes, dont la valeur, l'apparence et le confort est très dépréciée. Si elles étaient rénovées selon les normes des logis modernes, la demande de maisons à prix modique serait moins forte dans les banlieues, où il est difficile à un homme de se rendre à son travail, ce qui augmente encore ses dépenses.

M. CHUTTER: Le coût d'achat d'une vieille maison dont la charpente est encore solide est souvent supérieure à celui d'une maison neuve. L'industrie de la construction soutient que, s'il était possible d'acheter de vieilles maisons sous le régime de la Loi nationale sur l'habitation et d'obtenir des prêts destinés à l'amélioration des maisons en vue de les rénover ou de corriger leurs défauts, il y aurait plus d'activité dans le marché du logement. Tout le monde n'achète pas une automobile neuve, mais un grand nombre de personnes achètent une voiture usagée à un prix moins élevé en profitant des mêmes facilités de paiement.

Le sénateur BRUNT: A l'heure actuelle, il existe des facilités pour obtenir des prêts pour l'amélioration de maisons?

M. CHUTTER: Oui.

Le sénateur PRATT: Quelle est la moyenne, pour les quatre ou cinq dernières années, du coût d'acquisition des maisons financées au moyen d'un prêt hypothécaire?

M. CARON: Si vous voulez dire la moyenne du coût de la maison, c'est environ \$13,250.

Le sénateur PRATT: Je songeais à la moyenne du coût de construction.

Le sénateur CRERAR: Puis-je demander s'il y a eu des changements quant à la demande de tel ou tel style de maison?

M. CARON: Oui, monsieur le président. En fait, cette question est très intéressante. Il y a six ans, on demandait beaucoup de maisons à deux étages ou, comme on les appelait, des "cottages" à deux étages. La grande quantité de publications américaines sur le logement a causé un changement de style, tout d'abord en faveur

des maisons à un seul étage, puis, en faveur des maisons à mi-étages ou «split levels». Elles ont envahi le marché. Cette année, toutefois, nous constatons une tendance à revenir à la maison à deux étages, et cela pour deux raisons: la raison fondamentale, c'est que cette maison peut se construire sur un terrain moins considérable. Le terrain coûte moins cher et le propriétaire a moins de superficie à entretenir. C'est là un élément trop souvent oublié. Deuxièmement, il y a également une tendance à situer les chambres sur un étage séparé.

Le sénateur PEARSON: Il est préférable, je suppose, d'éloigner les enfants des divertissements de la soirée en mettant leurs chambres à l'étage supérieur.

M. CARON: Qui, c'est normal. Même si l'on n'a pas de visiteurs, on fait plus de bruit le soir et les enfants s'éveillent plus facilement.

Le PRÉSIDENT: Quelle est la différence du coût par pied carré entre la maison de style "ranch", le "bungalow", la maison à mi-étages ou "split level" et la maison à deux étages?

M. CARON: J'ai dit que le coût était de \$10.50 le pied carré pour un "bungalow" et, pour une maison à deux étages qui a un peu plus d'espace, environ \$10 ou \$9.80 le pied carré. Le coût par pied carré de la maison à deux étages est certainement moins élevé.

Le PRÉSIDENT: Pas de beaucoup, toutefois?

M. CARON: Assez pour en valoir la peine.

Le sénateur SMITH: Avez-vous dit qu'une maison à deux étages a plus de superficie?

M. CARON: Oui, un peu.

Le sénateur SMITH: Est-ce que le coût ne serait pas alors exactement le même, puisqu'il y a plus de superficie et que le coût par pied carré est un peu moins élevé?

M. CARON: On obtient plus de superficie et le coût par pied carré est un peu moins élevé. Je vous ai donné les chiffres de \$10.50 et \$9.80 au pied levé, mais je pourrais calculer le chiffre exact pour la même superficie.

M. CHUTTER: Monsieur le président, je crois que, de façon générale, le coût d'une maison à deux étages est moins élevé que celui de la maison de style "ranch", qui est pleine de coins et de recoins, parce qu'il y a moins de murs et moins de toiture.

Le sénateur BOUFFARD: Et moins de fondements.

M. CHUTTER: Oui.

Le sénateur MOLSON: Le coût du chauffage serait-il moins élevé?

M. CARON: De beaucoup.

Le sénateur MOLSON: Et l'entretien?

M. CARON: Non, car, si on emploie plus de matériaux pour la surface extérieure d'un "bungalow", ces matériaux durent plus longtemps. En conséquence, l'écart dans les frais d'entretien n'est pas très considérable. Règle générale, dans une maison à deux étages il y a plus de bois et de matériaux qui nécessitent plus de peinture et d'entretien.

Le sénateur MOLSON: Et quelle est la différence pour ce qui est de la neige sur le toit et autres choses de ce genre?

M. CARON: Je ne crois pas qu'il y ait beaucoup de différence. Si la maison est bien calorifugée, la neige restera là et ne fera aucun tort.

Le sénateur SMITH: Quel est le coût d'une maison d'un étage et demi?

M. CARON: Je puis vous donner une réponse assez précise, monsieur le sénateur, en me fondant sur ma propre expérience. Le coût d'une maison à un étage et demi est aussi considérable que celui d'une maison à deux étages, en raison des heures-homme supplémentaires requises pour la toiture et les murs de séparation. Le constructeur perd donc toute l'économie qu'il aurait pu faire sur les matériaux.

Permettez-moi, monsieur le président, de revenir sur un point soulevé par le sénateur Pearson, qui a mentionné la possibilité d'obtenir des hypothèques en vertu de la Loi nationale sur l'habitation pour des vieilles maisons situées au centre d'une ville, afin qu'un homme réside plus près du lieu de son travail. Il est intéressant de noter que plusieurs personnes qui résident au centre d'une ville travaillent dans la banlieue et vice versa. En ce qui concerne les syndicats, nous avons là un problème. En effet, à Montréal c'est un grave problème, parce que les syndicats réclament en faveur de leurs membres un dédommagement pour le temps que ces derniers prennent pour se rendre à leur travail. Mais la question qui se pose est la suivante: Où commence le calcul de ce temps? Est-ce à l'endroit où finit la route des tramways? C'est là un problème sans fin auquel nous n'avons encore trouvé de solution. Mais, de ce point de vue, peu importe où vous résidez.

Le sénateur CRERAR: Vous dites que les ouvriers veulent être payés pour le temps qu'ils prennent pour se rendre à leur travail?

M. CARON: Oui, monsieur.

Le sénateur CRERAR: Est-ce que par hasard on n'aurait pas réclamé du salaire pour le temps du sommeil?

M. CARON: Je serais nullement surpris si on faisait un jour cette demande. Je suis le président négociateur du *Montreal Builders Exchange* et il est très intéressant de voir les revendications que font les syndicats en faveur de leurs membres. Toutefois, monsieur le président, je voudrais m'en tenir à ce que j'ai mentionné.

Le PRÉSIDENT: Y a-t-il d'autres questions à poser?

Le sénateur McKEEN: Monsieur le président, au sujet de l'installation des services publics par la municipalité ou par le constructeur, je voudrais savoir combien l'acheteur épargnerait sur le coût global de la maison dans un cas ou dans l'autre. Si l'installation des services publics est effectuée par la municipalité, les versements en vertu de la Loi nationale sur l'habitation seraient évidemment moins élevés. Mais, le coût de cette installation devra être payé au moyen des taxes d'amélioration locale. En ce cas les taxes annuelles pourraient être plus élevées. Evidemment, puisque la municipalité peut emprunter à un taux d'intérêt inférieur à celui que verse le constructeur en vertu de la Loi nationale sur l'habitation, le futur propriétaire-occupant épargnerait quelque chose en raison de l'écart entre les taux d'intérêt. Mais quel serait le montant de cette épargne? L'acheteur peut se leurrer en croyant que la maison lui coûte tel montant de moins, alors que les taxes du propriétaire augmenteront lorsque la municipalité installera les services publics.

M. CARON: A mon sens, lorsque le financement est effectué de la manière habituelle en vertu de taxes d'amélioration locale, le propriétaire, sans aucun doute, versera plus de taxes. Mais le problème du constructeur est précisément de trouver pour la dépense de capital le montant d'argent plus considérable qui est nécessaire pour l'installation de ces services.

Le sénateur McKEEN: Le coût global sera donc plus élevé si le constructeur se charge de l'installation de ces services?

M. CARON: Je le crois.

Le PRÉSIDENT: Avant de lever la séance, je voudrais, au nom du Comité, dire à MM. Caron et Chutter, et plus particulièrement à M. Caron, qui a dû subir un interrogatoire plus prolongé, que nous leur sommes très reconnaissants pour les renseignements précieux qu'ils nous ont fournis.

Le Comité s'ajourne jusqu'au 3 juillet 1958 à 10 heures et demie du matin.

1958

SENAT DU CANADA

DELIBERATIONS
DU COMITE PERMANENT DES

FINANCES

sur le
Rapport de la Société centrale d'hypothèques et de logement
pour l'année financière terminée
le 31 décembre 1957

Fascicule 4

SEANCE DU JEUDI 3 JUILLET 1958

Président : l'honorable C. G. HAWKINS

TEMOINS :

- M. Maurice Joubert, président de l'Association nationale des constructeurs de maisons.
- M. John Caulfield Smith, vice-président exécutif de l'Association nationale des constructeurs de maisons.

EDMOND CLOUTIER, C.M.G., O.A., D.S.P.
IMPRIMEUR DE LA REINE ET CONTROLEUR DE LA PAPETERIE
OTTAWA, 1958

COMITE PERMANENT DES FINANCES

Président : L'honorable C. G. Hawkins

Les honorables sénateurs

Aseltine	Gershaw	Pratt
Baird	Golding	Quinn
Barbour	* Haig	Reid
Beaubien	Hawkins	Roebuck
Bouffard	Hayden	Robertson
Brunt	Horner	Smith (<i>Queens-Shelburne</i>)
Burchill	Howden	Stambaugh
Campbell	Isnor	Taylor (<i>Norfolk</i>)
Connolly (<i>Halifax-Nord</i>)	Lambert	Thorvaldson
Connolly (<i>Ottawa-Ouest</i>)	Leonard	Turgeon
Crerar	* Macdonald	Vaillancourt
Dupuis	McKeen	Vien
Emerson	Molson	White
Euler	Paterson	Woodrow — 44
Farris	Pearson	
Fraser	Petten	

(Quorum, 9)

* membre ex officio

ORDRE DE RENVOI

Extrait des Procès-verbaux du Sénat

MERCREDI, 11 JUIN 1958.

L'honorable sénateur Aseltine propose, avec l'appui de l'honorable sénateur Quinn :

Que les noms des honorables sénateurs Brunt, Emerson et Thorvaldson soient ajoutés à la liste des sénateurs qui font partie du Comité permanent des finances.

Après débat, la motion, mise aux voix, est adoptée.

Le greffier du Sénat,
J. F. MacNEILL.

PROCES-VERBAL

JEUDI, 3 JUILLET 1958.

Conformément à la motion d'ajournement et à l'avis de convocation, le Comité permanent des finances se réunit aujourd'hui à 10 heures et demie du matin.

Présents : Les honorables sénateurs Hawkins, *président* ; Barbour, Bouffard, Brunt, Burchill, Connolly (*Halifax-Nord*), Connolly (*Ottawa-Ouest*), Cre-rar, Haig, Horner, Isnor, Leonard, Pearson, Pratt, Reid, Robertson, Smith (*Queens-Shelburne*), Stambaugh, Taylor (*Norfolk*), Turgeon et Woodrow. — (21)

Aussi présents : les sténographes officiels du Sénat.

Le Comité reprend l'étude de l'ordre de renvoi du 20 mai 1958.

Les représentants suivants de l'Association nationale de constructeurs de maisons rendent témoignage et sont interrogés par les membres du Comité :

M. Maurice Joubert, président.

M. John Caufield Smith, vice-président exécutif.

(M. Smith a témoigné aussi au nom de la Urban Development Institute of Ontario.)

A midi et quinze, le Comité s'ajourne jusqu'au jeudi 10 juillet à 10 heures et demie du matin.

Certifié conforme.

Le sous-chef de la Division des comités,
JOHN A. HINDS

1875

...

...

...

...

...

...

...

...

SENAT

Comité permanent des Finances

OTTAWA, JEUDI 3 JUILLET 1958.

Témoignages

Le Comité permanent des Finances, auquel a été déféré le rapport de la Société centrale d'hypothèques et de logement pour l'année financière terminée le 31 décembre 1957, se réunit à dix heures et demie du matin sous la présidence du sénateur Hawkins.

Le PRÉSIDENT: Messieurs, nous avons le quorum. La séance est ouverte.

Nous avons avec nous ce matin M. Maurice Joubert, président de l'Association nationale des constructeurs de maisons, et M. John Caulfield Smith, vice-président exécutif de l'Association nationale des constructeurs de maisons, qui désirent nous présenter un exposé au nom de l'Association. M. Smith veut également présenter un exposé au nom de la *Urban Development Institute of Ontario*. Le président de cet organisme, M. W.M. Thompson, avait l'intention de présenter l'exposé lui-même, mais il n'a pu venir. J'invite donc M. Smith à présenter l'exposé de l'Association nationale des constructeurs de maisons.

M. JOHN CAULFIELD SMITH: Monsieur le président, messieurs, à titre de vice-président exécutif de l'Association nationale des constructeurs de maisons, je m'occupe des affaires courantes de la société. Toutefois, étant donné que notre président, M. Maurice Joubert, de Montréal, est présent, je crois qu'il conviendrait que vous lui adressiez, s'il y a lieu, toute question qui se rapporte directement au domaine de la construction ou de l'aménagement des terrains. Consentez-vous, monsieur le président, à ce que je donne lecture de notre exposé ?

Le PRÉSIDENT: Je vous en prie.

M. SMITH: Je vous dirai tout d'abord deux mots, messieurs les sénateurs, au sujet de notre association. L'Association nationale des constructeurs de maisons a été constituée en société en vertu d'une charte fédérale en 1943. Elle est composée actuellement de 34 associations régionales de constructeurs et comprend près de 2,400 membres répartis dans les principales villes du Canada, de St-Jean (Terre-Neuve) à Victoria (Colombie-Britannique). L'Association ne comprend pas seulement des constructeurs; elle comprend aussi des sous-entrepreneurs et des fournisseurs. Cependant les constructeurs constituent la majorité des membres de l'Association. Même s'il est difficile d'obtenir des données certaines en matière de construction domiciliaire, on estime que 75 p. 100 de toutes les nouvelles habitations sont bâties par des constructeurs pour être ensuite mises en vente. Ces constructeurs, qui sont des hommes d'affaires indépendants, risquent leurs propres capitaux de placements, mais ils bénéficient, il va sans dire, de l'aide financière fournie par des sociétés ordinaires de prêts hypothécaires et profitent de l'aide financière qui est accordée en vertu de la Loi nationale sur l'habitation. Ce qu'il importe de se rappeler, à mon avis, c'est qu'ils ne dépendent pas, dans leur activité, des avances qui leur sont faites par les propriétaires sur présentation d'un certificat d'architecte. Ce sont des constructeurs authentiques et, bien que certains d'entre eux soient entrepreneurs généraux en même temps que constructeurs, il convient de faire une distinction entre les constructeurs et les entrepreneurs généraux.

Au président et aux membres du
Comité permanent des Finances,
Le Sénat, Ottawa.
Honorables sénateurs,

PARTIE I

L'Association nationale des constructeurs de maisons vous est reconnaissante de l'occasion qui lui est offerte de faire des observations sur l'application de la Loi nationale sur l'habitation par la Société centrale d'hypothèques et de logement.

L'Association est d'avis que la Société a appliqué la loi avec compétence et d'une manière équitable. Les agents de la SCHL, à l'échelle nationale, régionale, ou locale, ont toujours encouragé l'Association à étendre le champ de son activité.

Il convient aussi de mentionner l'appui que nous avons reçu de la part de la Société pour notre programme de recherches en matière d'habitation, pour notre conférence annuelle et divers autres projets.

Il s'est établi une étroite collaboration entre les associations régionales qui font partie de notre Association et les bureaux régionaux de la SCHL dans tous les centres où l'on trouve ces associations et ces bureaux. Des réunions conjointes entre un comité des constructeurs, d'une part, et les agents de la Société, d'autre part, constituent un moyen de résoudre les problèmes avant qu'ils ne dégénèrent en différends, ainsi qu'une occasion de mettre leurs connaissances en commun et d'échanger des renseignements. L'Association nationale porte à l'attention du bureau principal de la SCHL les problèmes qui ne peuvent être résolus sur place. Quelquefois on s'adressera à un bureau régional de la Société en vue d'une étude préliminaire, mais notre association n'est pas organisée à l'échelle régionale. Aussi doit-elle s'acquitter de la majeure partie de son travail à l'échelle locale et à l'échelle nationale.

Il pourra arriver qu'un membre d'une association locale qui fait partie de notre Association soumette des griefs en son nom propre à l'égard de la SCHL. Il peut arriver que ce membre ne sache pas qu'il existe un organisme de liaison entre son association et la Société et, même s'il est au courant de ce fait, il peut très bien décider de n'y pas recourir.

Si l'on n'a pas recours aux services que fournissent la Société centrale et l'Association nationale des constructeurs de maisons, il n'y a pas lieu de les tenir responsables.

Proposition :

Afin de renforcer l'application de la Loi nationale sur l'habitation, nous souhaitons que la Société centrale établisse une collaboration encore plus étroite avec l'Association nationale des constructeurs de maisons.

Une participation à l'élaboration du programme d'activité de la Société, à son niveau le plus élevé, contribuerait à préparer le terrain en vue d'obtenir de la part des constructeurs de maisons une meilleure compréhension et une meilleure acceptation des règlements et des normes de la Société centrale d'hypothèques et de logement. A l'heure actuelle, ces règlements et ces normes les prennent quelquefois par surprise. La Société centrale éprouverait peut-être plus de facilité à appliquer la Loi nationale sur l'habitation si elle tenait compte de l'opinion et des conseils des constructeurs au sujet de certains plans.

PARTIE II

Nous vous ferons maintenant part de quelques observations d'ordre général au sujet de la question de l'habitation et de l'industrie de la construction domiciliaire. Nous croyons que ces observations pourraient vous intéresser.

Un grand problème : le manque d'argent

A tout considérer, les constructeurs ont deux grands problèmes. Le premier est la rareté périodique de fonds hypothécaires et le deuxième est la rareté croissante de terrains pourvus de services municipaux.

En ce qui a trait aux prêts hypothécaires, le gouvernement fédéral s'est engagé à jouer le rôle de dernier prêteur dans le financement de la construction de logements à prix modique. Toutefois, les ministres du Cabinet ont déclaré qu'il ne s'agissait là que d'un expédient provisoire. Ils ont précisé que le gouvernement ne veut pas s'engager dans un programme de financement hypothécaire direct d'une façon permanente et sur une grande échelle.

Il faut admettre que le Canada souffre d'une pénurie de capitaux qui peuvent être placés à long terme. Les prêts hypothécaires doivent subir la concurrence de plusieurs autres catégories de placements essentiels. Règle générale, les prêteurs ordinaires n'accordent pas de prêts pour la construction des maisons à prix modique pour diverses raisons, entre autres les dimensions, le plan et l'emplacement de ces maisons. Si l'on se propose de continuer à construire des maisons à coût modique, le gouvernement devra mettre sur pied un programme d'aide financière qui conviendra aux prêteurs aussi bien qu'aux constructeurs.

Nous estimons que ce programme devrait comporter :

1. Un plus fort stimulant pour le prêteur, peut-être sous la forme d'une meilleure garantie.
2. Une aide plus considérable à l'acheteur en ce qui a trait au versement initial.
3. L'établissement, au besoin, d'une caisse de fonds hypothécaires par la vente d'obligations qui seraient émises pour assurer l'application d'un programme national d'habitation.

Un autre problème : les terrains pourvus des services municipaux.

Le manque de terrains pourvus de services municipaux constitue un problème d'aussi grande importance que la difficulté à se procurer des prêts hypothécaires. Les terrains desservis par les conduites d'eau principales et par les égouts collecteurs ne sont pas seulement rares ; il semble qu'ils menacent de devenir encore plus rares. C'est pourquoi il se produit une hausse dans le prix des terrains qui sont pourvus de services municipaux et qui peuvent être mis en vente.

On devra prendre des mesures pour assurer que la quantité de terrains pourvus de services municipaux progressera au rythme de la demande. Mieux encore, on devrait créer une réserve de ces terrains pourvus de services municipaux.

Ce projet ne porte pas sur l'installation des conduites d'eau et des égouts collecteurs dans toutes les rues des quartiers désignés pour la construction domiciliaire, comme c'était le cas avant 1930, ce qui a causé des difficultés financières à beaucoup de municipalités. Nous ne proposons que l'installation préalable des conduites d'eau principales et des égouts collecteurs à mesure que les besoins se font sentir.

S'il y avait toujours en avance une certaine quantité de terrains pourvus des services municipaux, il serait normal de s'attendre que la concurrence entre

les constructeurs empêche l'augmentation des prix des nouvelles habitations et qu'elle aide même à les réduire.

Cela aurait aussi une influence sur le prix des maisons usagées. A l'heure actuelle, le prix d'une bonne partie des anciennes maisons sur lesquelles notre relevé a porté est supérieur à leur valeur réelle. Une plus grande quantité de terrains pourvus des services municipaux produirait un rajustement des prix.

De plus, plusieurs personnes qui ne peuvent faire le versement initial élevé qu'on demande pour une nouvelle demeure, pourraient se porter acquéreurs d'une maison usagée si, en vertu de la Loi nationale sur l'habitation, ils pouvaient bénéficier de conditions semblables à celles que l'on trouve aux Etats-Unis.

Mesures à prendre.

C'est à l'échelle municipale qu'on rencontre la majeure partie des obstacles relatifs à l'établissement de terrains pourvus des services municipaux. Il y a des obstacles, et pour d'excellentes raisons, mais on n'a jamais véritablement essayé de les vaincre. La question de l'installation des services municipaux en est une qu'on a traitée jusqu'ici selon les besoins, ce qui a amené la création d'organismes qui ne collaborent pas ensemble et qui parfois viennent en conflit. Leurs entreprises entraînent très souvent des retards coûteux qui haussent les prix encore davantage. Le gouvernement fédéral a admis, dans la Loi nationale sur l'habitation, qu'il doit aider à fournir des terrains pour la construction domiciliaire. Certaines provinces et quelques municipalités se sont engagées à partager cette obligation. Mais, pour l'installation des services municipaux, cette collaboration n'est qu'une goutte d'eau dans l'océan.

Nous reconnaissons que, en vertu de l'Acte de l'Amérique du Nord britannique, les municipalités sont soumises à l'autorité des provinces. Mais il y a ici une question qui intéresse tout le pays. Etant donné l'importance et la nature du placement requis, nous croyons fermement que les autorités gouvernementales, aux trois échelons, collaboreront à l'élaboration d'un programme de financement approprié qui assurera une quantité toujours suffisante de terrains pourvus des services publics.

Comme premier pas, le gouvernement fédéral ne pourrait-il pas prendre l'initiative de faire adopter, en vue de l'aménagement des services publics sur ces terrains, des mesures législatives aussi constructives que l'ont été, lors de leur adoption, les premières lois nationales sur l'habitation à l'égard du financement par hypothèques ?

Le rôle de la recherche :

Si les constructeurs pouvaient compter sur les fonds hypothécaires dont ils ont besoin et s'ils étaient assurés d'une quantité toujours suffisante de terrains pourvus des services publics, ils pourraient s'intéresser de plus près aux recherches en vue d'abaisser le coût de la construction.

Les constructeurs possèdent une ingéniosité et une fécondité d'invention qui leur sont propres. Ils sont prompts à élaborer et à adopter des nouveautés en matière de modèles d'habitations, de matériaux et de méthodes de construction qui se prêtent au marché qu'ils desservent.

La construction de la maison expérimentale pour budgets modestes qu'a fait construire l'Association nationale des constructeurs de maisons en 1957, à Hespeler, en Ontario, démontre ce qu'on peut accomplir dans ce domaine. Vous avez sur vos bureaux, messieurs, un exemplaire de la revue *National House Builder*. Vous y trouverez décrites dans ses grandes lignes, à la page 6, les premières étapes de ce projet de la maison expérimentale pour budgets modestes, les méthodes qu'on a employées et les économies qu'on a réalisées dans le coût de construction de cette maison.

C'est George Hipel, membre de notre comité des recherches, qui a construit cette maison démontable, qui comprend trois chambres à coucher et qui a coûté \$7,045 sans compter les frais d'installation des conduites d'eau et des tuyaux d'égouts, les frais de financement et les frais légaux, les assurances et le terrain.

La SCHL a financé la construction de cette maison en vertu de la Loi nationale sur l'habitation. Cette maison expérimentale n'est pas conforme, à plusieurs points de vue, aux normes de construction établies par la Société centrale. Mais, enfin, qu'aurions-nous prouvé s'il en avait été autrement? La construction de cette maison d'après les normes de la SCHL aurait coûté à peu près \$400 de plus. Si on avait fait usage de brique au lieu de bois, il en aurait coûté encore \$400 de plus.

Notre Association se propose de mettre sur pied et de mener à bien, au cours des années à venir, un programme de recherches encore plus vaste. Elle espère que ses découvertes auront pour résultat des modifications au Code national de la construction qu'elle propose comme guide officiel en matière de construction dans toutes les villes du Canada.

On a fait des progrès en ce sens, mais il reste beaucoup à entreprendre. Le guide que nous proposons pour tout le pays permettrait de faire bénéficier plus vite le marché de l'habitation des découvertes d'ordre technologique dans les procédés, dans le matériel et dans les matériaux de construction.

Propositions portant sur des programmes à longue échéance :

Le problème du logement en est un d'importance. Quelle serait la meilleure façon d'organiser un programme à longue échéance de construction d'habitations qui répondrait aux besoins des générations à venir et qui serait à la fois efficace et économique? La meilleure manière d'attaquer le problème, c'est d'y aller carrément. L'Association est d'avis que cette façon d'approcher le problème amènera des résultats si on tient compte des deux facteurs suivants.

1. La recherche d'une solution plus définitive du problème du financement hypothécaire des habitations à prix modique.

2. La mise en vigueur de certaines mesures qui assureraient une réserve continue de terrains pourvus des services publics.

Le PRÉSIDENT: Permettez-moi de vous féliciter, monsieur Smith et monsieur Joubert, de nous avoir présenté un exposé si lumineux. Je ne doute pas qu'il va donner lieu à une foule de questions de la part des membres du Comité. J'invite maintenant les membres du Comité à poser leurs questions.

Le sénateur REID: Monsieur le président, puis-je demander au témoin si on a fait du progrès dans la fabrication de maisons qui peuvent être assemblées par l'acheteur ou par le propriétaire du terrain sur lequel elles doivent être érigées, maisons composées de parties qu'on achète d'une compagnie de construction? Dans ma province, en Colombie-Britannique, on peut acheter une maison de ce genre pour la somme de \$6,000. Ce prix comprend tout à l'exception du terrain.

Le sénateur HORNER: Combien de chambres à coucher aurait cette maison?

Le sénateur REID: Cette maison a deux chambres à coucher et un abri pour automobile. Il y a une compagnie de bois de charpente en particulier qui se spécialise dans la construction de ce modèle de maison. Je me demande si votre Association a fait quelque chose de semblable dans l'Est du pays?

M. SMITH: En tant qu'association, nous nous sommes assez peu intéressés à la construction de maisons préfabriquées ou à la production de maisons en série, mais plusieurs de nos membres s'occupent de ce genre de construction, tout particulièrement dans les provinces de l'Ouest.

Le sénateur REID: Ce modèle d'habitation connaît une grande vogue.

M. SMITH: Et il résout bien des problèmes.

Le sénateur REID: Pemmettez-moi de vous poser une autre question. Dois-je comprendre que vous proposez au gouvernement de faire des prêts hypothécaires? Vous dites à la page 4 de votre exposé que le gouvernement ne désire pas s'occuper directement du financement hypothécaire d'une façon permanente et sur une grande échelle. N'est-ce pas précisément cela que vous proposez maintenant?

M. JOUBERT: Nous affirmons que le gouvernement ne devrait pas jouer le rôle d'une institution de prêt ordinaire. Nous admettons que la construction domiciliaire s'insère dans le cadre de l'entreprise libre au Canada et nous croyons qu'il ne convient pas au gouvernement de s'occuper du financement hypothécaire d'une façon permanente. Nous estimons qu'on doit créer, si le besoin s'en fait sentir, un fonds spécial destiné au financement de la construction de logements à prix modique, car les prêteurs ordinaires hésitent habituellement à consentir des prêts en vue de la construction d'habitations à prix modique.

Le sénateur BOUFFARD: Qui effectuerait la mise de fonds?

M. JOUBERT: Cela se ferait par les voies ordinaires, par la vente d'obligations ou par tout autre moyen de ce genre. Il s'agit là d'une méthode spéciale, d'une manière de résoudre un problème particulier.

Le sénateur BOUFFARD: Si on mettait des obligations sur le marché, le gouvernement devrait s'en porter garant.

Le sénateur BRUNT: Oui, il devrait s'en porter garant.

M. JOUBERT: Il devrait accorder de l'aide dans ce domaine.

Le sénateur PRATT: Les représentants de la Société centrale d'hypothèques et de logement, qui sont venus témoigner l'autre jour, nous ont dit qu'ils s'appliquaient de plus en plus à encourager la construction de logements à prix modique.

M. JOUBERT: C'est exact.

Le sénateur PRATT: Je me suis demandé ce que le gouvernement pourrait faire de plus pour encourager la construction de logements à prix modique. Ce programme relève maintenant de la SCHL, qui a la ferme intention de financer la construction d'un plus grand nombre d'habitations à prix modique.

M. JOUBERT: Nous convenons que c'est là le rôle que doit jouer la SCHL; la Loi nationale sur l'habitation a été rédigée dans cette intention. Il est habituellement difficile, cependant, de se procurer des prêts de moins de \$10,000 pour la construction de logements à prix modique. C'est là une situation embarrassante. C'est une des raisons pour lesquelles on ne construit pas un plus grand nombre de logements à prix modique.

Le sénateur BRUNT: La somme de 350 millions de dollars que le Parlement a votée doit-elle être consacrée à la construction d'habitations à prix modique?

M. JOUBERT: En effet, c'est à cela qu'elle doit servir.

Le sénateur BRUNT: Vous ne croyez pas que cette somme soit suffisante?

M. JOUBERT: Le gouvernement se trouve ainsi à jouer le rôle de dernier prêteur et nous estimons que c'est là le rôle qu'il lui appartient de jouer.

Le sénateur BRUNT: Vous ne croyez pas que 350 millions de dollars soit assez pour assurer la construction d'habitations à prix modique?

M. JOUBERT: Nous n'avons pas fait mention des 350 millions de dollars dans notre exposé; mais, étant donné que nous avons l'occasion d'en discuter, nous dirons qu'à notre avis la somme affectée par le gouvernement constitue en quelque sorte une réserve et que cette réserve est destinée au financement de la construction d'un certain nombre de logements au cours d'un certain nombre d'années. On pourrait se servir de cette somme à certaines périodes selon que l'on considère que la situation est critique ou non.

Le sénateur BRUNT: Il n'y a pas de limite de temps en ce qui a trait aux 350 millions de dollars.

M. JOUBERT: Il n'y a pas de limite.

Le sénateur BRUNT: Ce qui signifie que toute personne qui se propose de construire un logement à prix modique, mais qui s'est vu refuser une demande de prêt par deux prêteurs reconnus, n'a qu'à s'adresser au gouvernement pour se faire financer à même la réserve.

M. JOUBERT: C'est juste.

Le sénateur BRUNT: Ne croyez-vous pas que cette réserve suffira à assurer la construction d'un assez grand nombre de logements à prix modique?

M. JOUBERT: Il est difficile de dire si une somme de 350 millions de dollars est suffisante ou non. On vient tout juste de voter cet argent et, comme je ne suis pas un expert en finances, je ne puis me hasarder à émettre une opinion.

Le sénateur BRUNT: Vous avez dit, du moins j'ai cru le comprendre, qu'il est difficile d'obtenir un prêt hypothécaire pour la construction de logements à prix modique. Je ne vois pas pourquoi cela pourrait être difficile si l'on considère l'importance de la somme qu'on a votée.

Le sénateur BARBOUR: Est-ce qu'on va employer la totalité des 350 millions de dollars à la construction de logements à prix modique?

M. JOUBERT: Il importe de faire une distinction quant à la manière dont on dépensera cette somme. Il va sans dire qu'il est bien souvent difficile d'établir ce qui constitue une habitation à prix modique. Il arrive qu'une maison de \$12,000 soit considérée dans certaines villes comme une habitation à prix moyen ou même comme une habitation dont le prix est relativement peu élevé, alors qu'en certains autres endroits les personnes qui font partie d'autres catégories de salaires ne peuvent se porter acquéreurs d'une habitation du même prix. Ces personnes ne peuvent payer plus que \$8,000, \$9,000 ou \$10,000 et le gouvernement devrait en tenir compte. Si l'on a construit la maison expérimentale, c'est pour montrer qu'il est possible de construire une maison de \$7,000 qui peut se vendre à \$8,000 ou à 9,000 environ selon le coût d'installation des tuyaux d'égouts, le prix du terrain et les frais de financement.

Le sénateur PRATT: Quand on parle d'une caisse pour aider à payer le coût de construction d'habitations à prix modique ou d'habitations d'un prix plus élevé, est-ce qu'on tient compte de la différence du coût de la construction dans les diverses régions du pays? Prenons le cas de St-Jean (Terre-Neuve), par exemple. Le coût de la construction est beaucoup plus élevé à St-Jean qu'il ne l'est en certaines autres régions du pays, et cela pour plusieurs raisons. Certaines régions seraient désavantagées si le gouvernement mettait sur pied un programme défini de construction domiciliaire pour encourager la construction de logements dont le coût ne dépasserait pas un certain niveau. Etant donné que le coût de la construction n'est pas exactement le même dans les diverses régions, ne croyez-vous pas que la mise à exécution d'un tel programme serait un précédent plutôt dangereux?

M. JOUBERT: Sûrement. C'est là un problème fort compliqué qui ne peut se résoudre même par la mise en vigueur du principe sur lequel on s'est entendu: celui de la superficie maximum par logement. Le gouvernement doit naturellement établir des règlements pour que les habitations à prix plus élevé ne soient pas les seules à bénéficier du financement. Il y a matière à discussion sur ce point, car il arrive quelquefois que, pour une maison ordinaire, le coût par pied carré de 100 ou 150 pieds carrés additionnels soit beaucoup moins élevé que le coût par pied carré des 1,000 premiers pieds carrés. Il s'agit de trouver un juste milieu en ce qui concerne la construction domiciliaire dans les diverses régions. C'est une question fort discutable.

Le sénateur MÉTHOT: Le coût de construction des maisons doit varier selon les conditions atmosphériques dans les diverses régions du pays. Ainsi, il y aura une grande marge dans le coût de la construction domiciliaire entre Terre-Neuve et la Colombie-Britannique.

M. JOUBERT: En effet, il y a une différence entre les diverses régions dans les coûts de construction.

Le sénateur MÉTHOT: Oui, une grande différence.

M. JOUBERT: La SCHL est à recueillir des renseignements à ce sujet.

Le sénateur HAIG: Vous dites qu'on peut aller loin avec 350 millions de dollars.

M. JOUBERT: Si je ne me trompe, l'industrie de la construction domiciliaire fait des affaires de l'ordre de un milliard et demi de dollars par année. Le problème consiste alors à déterminer quelle sera la durée de ces 350 millions. Est-ce que cette somme vise à financer la construction de logements pendant une année?

Le sénateur HAIG: Permettez-moi de rafraîchir un peu votre mémoire. Lorsque le gouvernement actuel a pris le pouvoir, il y a un an environ, il a voté la somme de 250 millions de dollars pour financer la construction de logements. Ce crédit était épuisé dès le mois de janvier.

M. JOUBERT: Cela est exact.

Le sénateur HAIG: Le besoin de logements est aussi pressant à l'heure actuelle qu'il l'a jamais été dans le passé. Voilà pourquoi le gouvernement a voté un autre crédit de 350 millions de dollars. Ce crédit peut durer jusqu'en septembre ou jusqu'en octobre. Que devra-t-on faire alors?

M. JOUBERT: Je n'ai pas compétence pour discuter des projets du gouvernement. Je sais seulement que le gouvernement joue le rôle de dernier prêteur lorsque les circonstances l'exigent. L'industrie de la construction domiciliaire fait des affaires de l'ordre de un milliard et demi de dollars par année et il est évident que, si le gouvernement décidait d'avancer les capitaux nécessaires à la construction de ces logements, un crédit de 350 millions de dollars serait loin du compte. Nous devons toutefois tenir compte des prêts ordinaires que consentent les institutions de prêts reconnus.

Le sénateur HAIG: Mais elles ne veulent pas prêter.

Le sénateur BRUNT: Oh, mais si.

Le sénateur HAIG: Combien de prêts les compagnies d'assurance-vie ont-elles consentis au cours des six derniers mois?

M. JOUBERT: Je pourrais difficilement vous le dire.

Le sénateur HAIG: Quel pourcentage de l'argent que prêtent ces compagnies a été employé pour la construction domiciliaire?

M. JOUBERT: L'Association des prêteurs hypothécaires (*Mortgage Lenders' Association*) nous a appris que le budget courant de ces compagnies, pour fins de placements, est à peu près le même que celui de l'an dernier, c'est-à-dire que les prêts hypothécaires constituent entre 60 et 80 p. 100 de leur portefeuille d'après les différents genres de compagnies. On relève parmi celles-ci des compagnies d'assurance, des compagnies de fiducie et diverses autres compagnies. Le pourcentage de leurs placements varie selon le genre de placement. Toutefois, elles ont déclaré nettement qu'elles prêteraient leur pourcentage habituel.

Le sénateur MÉTHOT: Quelles sommes ont-elles prêtées? Vous nous avez dit que leurs placements atteignent déjà le milliard; 350 millions de dollars représente un tiers de cette somme. L'aide que le gouvernement accorde atteint le tiers de cette somme.

M. JOUBERT: Ainsi qu'on nous l'a fait remarquer, nous ne devrions pas considérer ces 350 millions de dollars comme un crédit que le gouvernement aurait avancé pour une période de six mois, d'un an ou de deux ans. Cette

somme constitue une réserve dont on pourra se servir en cas de besoin urgent. Je ne puis pas dire quelle proportion exacte cela constitue. J'aimerais que le gouvernement nous dise pour quelle période il a avancé ce crédit. C'est à ce moment-là seulement que je pourrai vous dire avec assez de précision si ces crédits seront suffisants ou non. Actuellement, je ne pourrais vous le dire.

Le sénateur HAIG: Vous n'avez pas encore répondu à ma question. Vous vous occupez de la question du logement et je désire que vous me disiez si les compagnies d'assurance-vie prêtent autant d'argent à l'industrie de la construction domiciliaire, toutes proportions gardées, qu'elles en prêtaient il y a cinq ans?

M. JOUBERT: D'après les renseignements que je possède, je dirais qu'elles ne prêtent pas moins d'argent à l'industrie de la construction domiciliaire, mais qu'elles hésitent à consentir des prêts pour la construction d'habitations à prix modique à l'intention des personnes qui touchent un revenu peu élevé.

Le sénateur HAIG: A votre avis, est-ce que la *Sun Life*, la *London Life* et la *Great-West*, qui sont les trois compagnies d'assurance-vie les plus importantes, prêtent à l'industrie de la construction domiciliaire à l'heure actuelle autant d'argent qu'elles en prêtaient il y a cinq ans?

Le sénateur BRUNT: Plus d'argent.

Le sénateur LEONARD: Monsieur le président, nous allons avoir la visite d'un représentant de la *Dominion Mortgage Investment Company*. Ce témoin pourra nous donner des renseignements précis à ce sujet.

M. JOUBERT: Je dois avouer que je n'ai pas qualité pour discuter le rapport financier des compagnies d'assurance. Elles sont mieux placées que moi pour répondre à cette question.

Le sénateur SMITH (*Queens-Shelburne*): Qu'on me permette de faire une remarque avant qu'on abandonne la question du logement à prix modique. D'après le paragraphe qui apparaît au milieu de la page trois de votre exposé, paragraphe qui se rapporte à la « participation à l'élaboration du programme d'activité de la Société centrale », j'ai l'impression que vous n'avez pas l'occasion de participer à l'élaboration du programme d'activité de la Société dans aucun domaine particulier. J'aimerais à savoir si on a consulté votre association au sujet de l'élaboration des plans et des normes que la SCHL est à établir, selon une déclaration faite par M. Bates, en vue de la construction d'une habitation à prix modique.

M. JOUBERT: Notre association travaille souvent en étroite collaboration avec la Société centrale. Notre propre Comité des recherches, qui a dirigé et assuré la construction de la maison qui apparaît dans cette revue, a travaillé en collaboration avec les représentants de la SCHL et ces derniers seront invités à discuter les plans de toute nouvelle maison que construira le Comité des recherches. Il se peut, il va sans dire, que la SCHL étudie un modèle semblable d'habitation et, si cela se produisait, nous n'aurions pas la prétention de diriger leurs travaux. Nous n'avons pas cette intention. La Société centrale a l'entière liberté de préparer d'autres modèles d'habitation et de faire des recherches dans ce domaine. Nous croyons toutefois qu'une plus étroite collaboration, en ce qui a trait à certains aspects de la question, nous permettrait de jouer un rôle utile si l'on nous donnait l'occasion d'agir comme porte-parole des constructeurs.

Le sénateur SMITH (*Queens-Shelburne*): Vous ignorez alors si l'on a fait appel jusqu'ici à votre association pour discuter de l'élaboration des plans et des normes de la maison à prix modique dont j'ai parlé?

M. JOUBERT: Pour autant que je le sache, notre Comité des recherches travaille à la réalisation de ce projet en collaboration avec le SCHL.

Le sénateur SMITH (*Queens-Shelburne*) : Je l'espère bien. J'aimerais vous poser une autre question. On a déclaré que 140,000 habitations seraient mises en chantier cette année. A votre avis, la demande de nouveaux logements est-elle assez forte en ce moment pour absorber un pareil nombre d'habitations mises en chantier ?

M. JOUBERT: Les rapports sont fort satisfaisants jusqu'ici et il semble que le marché va absorber ce nombre de nouvelles habitations.

Le PRÉSIDENT: M. le sénateur Crerar a la parole.

Le sénateur CRERAR: Monsieur le président, certains d'entre nous estiment que le gouvernement s'ingère trop dans ce domaine. L'exposé que nous venons d'entendre me porte à croire que vous voulez inciter le gouvernement à s'immiscer encore davantage dans les affaires. Que pouvez-vous répondre à cela ?

M. JOUBERT: Je vous répondrai d'abord qu'il ne faut pas que vous croyiez que nous voulons inciter le gouvernement à s'engager dans ce domaine. Nous estimons que le gouvernement doit prendre l'initiative de mettre sur pied ou d'aider à mettre sur pied des organismes appropriés, lorsque les circonstances l'exigent, comme, par exemple, la création d'une maison à prix modique à l'usage des personnes qui touchent un revenu peu élevé. Nous ne demandons aucune forme d'assistance directe.

Le sénateur CRERAR: D'une manière générale, croyez-vous qu'il soit à souhaiter que le gouvernement étende son champ d'activité ?

M. JOUBERT: Il semble bien que le gouvernement ait créé des débouchés dans tous les domaines, dans l'agriculture et dans plusieurs autres industries, et je suis d'avis que le gouvernement est bien placé pour créer ces débouchés par l'entremise de ses commissions et de ses organismes de recherches. Quand je parle de débouchés, je veux dire que le gouvernement devrait aider à créer un marché plus actif pour tous les genres de maisons. La création d'un marché comporte des consultations avec les organismes existants, comme les institutions de prêts et les constructeurs.

Le sénateur CRERAR: Evidemment, votre association est intéressée financièrement à la construction des maisons ?

M. JOUBERT: Oui.

Le sénateur CRERAR: Vous gagnez votre vie en construisant des maisons, n'est-ce pas ?

M. JOUBERT: Oui.

Le sénateur CRERAR: Il se peut que votre point de vue ne soit pas tout à fait impartial ?

M. JOUBERT: Nous sommes naturellement intéressés à construire des maisons, mais nous nous basons sur un argument valable. Nous ne pouvons pas recommander qu'un particulier construise lui-même sa maison pas plus que nous lui recommanderions de construire sa propre automobile, car, de cette façon, il est impossible de faire de la production en série et ce serait de la fausse économie. L'ouvrier qui construit sa propre maison pourra réussir, s'il est habile, mais quelquefois aux dépens de sa santé, et il pourrait souvent se faire plus d'argent en exerçant son propre métier qu'en construisant sa maison. Nous estimons que ce point de vue mérite d'être pris en considération.

Le sénateur CRERAR: Dans le dernier paragraphe de votre exposé, vous dites :

« Le problème de l'habitation en est un d'importance. Quelle est la meilleure façon d'organiser un programme d'habitation à longue échéance qui répondra aux besoins des générations à venir et qui sera à la fois efficace et économique ? » Etes-vous chargés de construire des maisons pour les générations à venir ?

M. JOUBERT: Nous estimons que, dans ce domaine, il y a beaucoup de choses qui doivent être prévues. L'acquisition de terrains présente de grandes difficultés et un constructeur doit faire des plans pour plusieurs années à l'avance. Peut-être que nous avons exagéré un peu en parlant de « générations futures » au pluriel!

Le sénateur CRERAR: Ce programme d'expansion considérable que vous proposez demanderait une aide financière de la part du gouvernement? Qui fournirait l'argent pour l'installation des services publics, comme les égouts, les conduites d'eau et autres services?

M. JOUBERT: Pour l'installation de ces services, il faut faire des réserves de matériel.

Le sénateur CRERAR: Qui doit faire ces réserves?

M. JOUBERT: La municipalité peut le faire, pourvu qu'elle ait des plans de financement qui lui aident à supporter les frais de ces services. La plus grande partie de la spéculation se fait sur les terrains où les services sont installés. Nous savons tous que le Canada est très étendu et qu'il y a de la place pour de vastes projets d'habitation. Quand nous disons qu'il manque de terrains, il s'agit de terrains pourvus de services urbains.

Le sénateur CRERAR: Continuons sur le même sujet pendant quelques minutes. Vous voulez dire que l'assistance financière devrait être fournie aux municipalités au moyen de prêts en espèces ou par une émission d'obligations garanties?

M. JOUBERT: Plutôt par une émission d'obligations garanties.

Le sénateur CRERAR: Avez-vous un autre moyen à proposer?

M. JOUBERT: Non, car toute municipalité est, de par sa nature, à court d'argent. Elle doit passer un règlement pour trouver de l'argent et, quand la municipalité fait des rapports sur la situation financière à la Commission des affaires municipales ou aux courtiers, elle doit démontrer qu'elle vaut tant d'argent et qu'elle peut emprunter tel montant pour des fins très définies. C'est ce que nous appelons le financement au jour le jour pour l'expansion ordinaire. Mais il y a des régions où les conduites principales pourraient être installées et le prix des terrains en serait diminué. Nous croyons que la Commission des affaires municipales des différentes provinces et les courtiers ne seraient pas facilement d'accord avec la municipalité pour placer un peu plus d'argent que ce qui est nécessaire pour les dépenses annuelles. C'est pourquoi nous recommandons que l'on dresse un plan spécial auquel prendraient part les gouvernements aux trois différents niveaux, de sorte que les municipalités pourraient aller de l'avant et projeter quelques années à l'avance l'installation des services urbains sur de plus grandes étendues de terrains. Nous avons bien spécifié que nous ne proposons pas de dépenser de l'argent pour les rues transversales, le pavage, les trottoirs et autres améliorations; nous soutenons seulement que, par suite de l'installation des conduites d'eau dans une région, les prix seront diminués dans une bonne mesure.

Le sénateur CRERAR: Ne croyez-vous pas que, si vos propositions étaient adoptées, elles pourraient amener la construction d'un trop grand nombre d'habitations?

M. JOUBERT: Je ne le crois pas, car l'économie est une occasion d'offre et de demande et les constructeurs de maisons peuvent facilement faire les ajustements nécessaires. Tout ce qui peut arriver, c'est qu'une petite partie du capital dont on aura besoin un jour ou l'autre dans une région sera fournie quelques années à l'avance. Ce montant d'argent pourra aider beaucoup à diminuer le prix des terrains pourvus de services.

Le sénateur CRERAR: Ne pourrait-il pas arriver que, en certains endroits, le fardeau retombe sur les contribuables ?

M. JOUBERT: Oui, le fait pourrait se produire. Il faut donc préparer les projets très soigneusement. C'est pourquoi nous n'entrons pas dans les détails ; nous nous contentons de dire qu'il serait nécessaire que les gouvernements, aux trois niveaux, étudient la question.

Le sénateur PEARSON: D'après ce plan qui consiste à pourvoir à l'avance certains terrains de services de ville, qui serait le propriétaire de ces terrains et qui s'en occuperait avant que le constructeur décide qu'il est temps d'y bâtir des maisons ?

M. JOUBERT: Nous faisons affaire avec des particuliers quand il s'agit d'acheter des terrains et nous ne croyons pas qu'il soit nécessaire que le gouvernement fasse l'acquisition de terrains parce que des services y auraient été installés. Mais je vois que vous pensez qu'il pourrait y avoir là pour quelques propriétaires une occasion de faire un profit supplémentaire tandis que ce serait le contraire pour d'autres. Nous constatons que, souvent, de riches propriétaires de terrains font des profits supplémentaires par le fait que les services n'existent pas ou parce qu'ils ne collaborent pas avec ceux qui procurent les services. Le plan en question contrecarrerait les plans de ces spéculateurs. Dans certaines régions, ils préfèrent ne pas avoir de services et garder les terrains plus longtemps.

Le sénateur PRATT: Si on installe des services sur des terrains qui appartiennent à des particuliers dans des banlieues, et si ces services sont financés au moyen de fonds publics, il est certain, n'est-ce pas ? que le prix devrait en être contrôlé si le gouvernement veut y construire des maisons, à moins que les services ne soient expropriés par la municipalité.

Le PRÉSIDENT: Une taxe ne sera-t-elle pas imposée pour ces services ?

M. JOUBERT: On devra imposer une taxe directe sur l'ensemble de la région, mais je crois que l'aide la plus importante est l'augmentation des garanties municipales. Les municipalités ont besoin de plus de garanties et il leur faut plus de collaboration et de compréhension de la part des différents organismes qui doivent se prononcer sur les dépenses qu'elles se proposent de faire.

Le sénateur BRUNT: Recommandez-vous que le propriétaire d'un terrain soit forcé d'accepter ces services ? Prenez, par exemple, un cultivateur qui possède une ferme de 300 acres près d'une ville et qui désire s'en faire une réserve pour l'avenir. Estimez-vous qu'il doit faire installer des égouts et des conduites d'eau sur sa terre et probablement payer des taxes pour ces services pendant dix ans ?

M. JOUBERT: C'est un des aspects de la question qui devra être étudié. Nous ne voulons pas dire qu'il faut que toutes les terres en culture qui entourent les villes soient pourvues de services. Toute amélioration qui sera apportée devra entrer dans un plan d'ensemble qui comprendra des ceintures de verdure et des régions qui seront mises en valeur d'année en année. Si donc on suit un plan d'ensemble, il faudra installer des services dans les régions où on construira des maisons au cours des années futures et il devra y avoir des moyens de forcer les gens jusqu'à un certain point à accepter l'installation de ces services. Mais cet aspect devra être bien défini et soigneusement étudié. Il ne faut pas penser à élaborer des plans d'ensemble en vue de diriger l'expansion future sans avoir les instruments nécessaires pour aider à la réalisation de ces plans.

Le sénateur WALL: Monsieur le président, est-ce que je pourrais revenir sur le problème de l'habitation à prix modique ? A la page 4 de l'exposé, on dit que le gouvernement devra trouver un programme de financement appro-

prié qui comporte autant d'applications pratiques pour les prêteurs que pour les constructeurs. Je me demande si M. Joubert ne pourrait pas nous parler avec plus de détails de cette recommandation qui, dans l'exposé, est formulée en termes assez généraux. Ainsi, par exemple, on lit ce qui suit :

Nous sommes d'avis qu'un tel programme devrait comporter :

1. Un plus fort stimulant pour le prêteur, peut-être sous la forme d'une meilleure garantie.

Pourrait-il nous expliquer cette recommandation ?

M. JOUBERT: Nous comprenons que les prêteurs sont dans une situation difficile, mais ce n'est pas à nous à parler en leur nom. Nous comprenons que les gérants des services de prêts des compagnies de prêts hypothécaires doivent être très prudents et il est normal qu'ils ne placent l'argent qui leur est confié que dans des entreprises où les meilleures garanties sont offertes et où l'argent rapporte le plus aux clients de la compagnie. Si les prêteurs hésitent à prêter pour la construction de petites maisons, il doit y avoir des moyens de leur venir en aide et de garantir de quelque façon que l'argent ne sera pas perdu.

Le sénateur WALL: C'est vrai.

M. JOUBERT: L'expérience nous démontre, aux Etats-Unis et au Canada, que sur les prêts consentis à des petits salariés dans des localités appropriées, il y a très peu de pertes.

Le PRÉSIDENT: Je ne sais pas si ce renseignement peut vous être utile, M. Joubert, mais le gouvernement offre déjà des garanties sur les prêts consentis pour la construction des maisons.

Le sénateur WALL: C'est exact. Quelles sont les garanties additionnelles que vous exigeriez ?

M. JOUBERT: Nous avons soulevé ce problème dans notre exposé parce que nous comprenons bien que le prêteur éprouve des craintes et qu'il faudrait trouver des moyens qui contribueraient à éliminer ces craintes. Ce n'est pas à nous qu'il revient de dire quels moyens devraient être employés à cet effet ou comment ces craintes peuvent être dissipées chez le prêteur.

Le sénateur WALL: Il n'y a pas eu de proposition ou de désirs exprimés par les prêteurs qui vous auraient amenés à faire ces généralisations ?

M. JOUBERT: Non.

Le sénateur WALL: Et à propos du deuxième point du programme ? Nous sommes d'avis qu'un tel programme devrait comporter :

2. Une aide plus considérable à l'acheteur en ce qui a trait au versement initial.

M. JOUBERT: Ce point peut se rapporter au marché des prêts sur deuxième hypothèque. Pour certaines personnes, une deuxième hypothèque est une très mauvaise affaire et cependant le marché des deuxième hypothèques existe. Ordinairement les deuxième hypothèques sont vendues avec un escompte élevé et il doit vraiment y avoir un marché actif à tous les secteurs du marché hypothécaire. Le marché des deuxième hypothèques n'est pas établi, il n'est pas public et il y a plusieurs deuxième hypothèques qui sont vendus privément avec un gros escompte et ces ventes amènent parfois des pertes pour le constructeur et aussi parfois pour le propriétaire de la maison.

Le sénateur MÉTHOT: Si la deuxième hypothèque était garantie, elle deviendrait alors une première hypothèque.

Le sénateur WALL: Dans quel but garantirait-on une deuxième hypothèque ? N'atteindrait-on pas le même but en acceptant un paiement initial moins élevé ?

Le sénateur BRUNT: Puis-je faire remarquer, monsieur le président, que, en Ontario, il y a eu un temps où le gouvernement rachetait les deuxième hypothèques et cette pratique a eu beaucoup de succès.

Le sénateur LEONARD: D'après la Loi nationale sur l'habitation il ne doit pas y avoir de deuxièmes hypothèques. Parlez-vous des hypothèques ordinaires en ce moment ?

M. JOUBERT: Je parle de l'aide qui doit être apportée aux petits salariés et des nouvelles lois qu'il peut être nécessaire d'adopter pour les aider. Naturellement, nous ne vous donnons pas la solution, nous vous disons seulement là où se trouvent les difficultés.

Le sénateur PEARSON: Le petit salarié ferait-il un meilleur marché s'il achetait une maison multifamiliale plutôt qu'une maison à logement unique ?

M. JOUBERT: C'est là une question très vaste, monsieur le sénateur.

Le PRÉSIDENT: Avez-vous d'autres questions à poser, monsieur le sénateur Wall ?

Le sénateur WALL: Non, pas dans ce domaine particulier. Je crois que nous avons épuisé l'autre question, celle des terrains pourvus de services.

M. JOUBERT: Si vous me le permettez, monsieur le sénateur, au sujet de l'aide aux acheteurs de maisons à prix modique, il y a un autre aspect de la question dont nous n'avons pas parlé ici et qu'il serait bon de mentionner. Certains économistes estiment qu'il vaut mieux construire des maisons à un prix plus élevé pour les personnes qui ont meilleur revenu, si elles peuvent les payer, et de donner la chance au petit salarié d'acheter la maison usagée qui sera laissée libre par l'acheteur d'une maison plus coûteuse. On pourrait faire toute une thèse sur ce point. Si le marché des maisons usagées était aussi actif que le marché des voitures usagées, le petit salarié pourrait s'acheter une maison usagée. Il pourrait de cette façon devenir propriétaire sans que le constructeur soit obligé de baisser le prix d'une maison en enlevant un certain nombre de pieds carrés de superficie et en omettant quelques-uns des travaux de finition.

Le sénateur PRATT: A la page 6 de l'exposé, on parle des conditions qu'il faut remplir aux Etats-Unis pour acheter une maison usagée. Pouvez-vous donner des explications à ce sujet ?

M. JOUBERT: Nous n'avons pas traité la question longuement, mais elle se rapporte au même sujet.

Le sénateur PRATT: Est-ce que le gouvernement des Etats-Unis aide à acheter des maisons usagées ?

M. SMITH: Je crois que je peux répondre à cette question, monsieur le président. En vertu de la Loi nationale sur l'habitation des Etats-Unis, il est possible d'acheter une maison usagée avec à peu près le même montant initial qui est nécessaire pour s'acheter une maison neuve ici. Au Canada, sous le régime actuel, nous ne pouvons pas profiter de la même générosité.

Le sénateur HORNER: Qui doit s'occuper de trouver l'argent pour payer le reste du prix d'achat dans les marchés de ce genre aux Etats-Unis ?

M. SMITH: Le reste du montant est financé par une hypothèque de l'Administration fédérale de l'habitation.

Le sénateur HORNER: Est-ce que l'Administration achète la vieille maison pour la revendre ensuite ?

M. SMITH: Non, ce n'est qu'une forme de financement ; le gouvernement ne remplace en aucune façon, le courtier en immeubles.

Le sénateur WALL: Réellement, si nous pouvions faciliter la vente ou le financement des vieilles maisons, ce serait un énorme avantage pour les Canadiens, n'est-ce pas ? Si une personne qui gagne un revenu moyen pouvait payer 10 pour 100 du prix d'une maison usagée et si le reste était financé par le gouvernement, les choses seraient grandement facilitées pour l'acheteur.

Le PRÉSIDENT: Le but de la Loi nationale sur l'habitation et de la Société centrale d'hypothèques et de logement n'est-il pas de trouver plus de logements ?

Si vous vous mettez à financer de vieilles habitations, vous n'augmentez pas le nombre des nouvelles maisons.

Le sénateur HORNER: Quand les représentants de l'Association canadienne de construction nous ont présenté leur exposé, ils ont déclaré que le besoin de nouvelles habitations touchait à sa fin. De fait, ils ont soutenu que toutes les nouvelles maisons ne pourraient pas se vendre. Ils ont déclaré que ce n'était pas les fonds qui leur manquaient, mais ils craignaient de ne pouvoir vendre toutes les maisons qu'ils avaient construites. Je vois que vous ne partagez pas notre opinion. Vous croyez que nous allons continuer de construire le même nombre de maisons chaque année.

M. JOUBERT: Je crois que les données statistiques qui apparaissent dans le rapport Gordon démontrent assez clairement le besoin toujours croissant d'habitations.

Le sénateur HORNER: Je ne crois pas cependant que les compagnies d'assurances et les compagnies de prêt consentent à prêter sur ces maisons à prix élevé. La plupart des gens, je regrette d'avoir à le dire, ont un revenu qui se situe dans les catégories de revenus peu élevés. En conséquence, il est évident qu'il y a une plus grande possibilité de remboursement des prêts accordés sur des maisons à bas prix, une plus grande possibilité que l'argent emprunté soit remis.

M. JOUBERT: Nous devons être prudents quand nous parlons des maisons dont le coût est plus élevé. Cela ne signifie pas que les prêteurs veulent prêter seulement sur des maisons d'une valeur de \$25,000; ils prêtent très couramment sur des maisons de \$12,000 et nous croyons que c'est une politique très sage.

C'est la raison pour laquelle je mentionne cet aspect du financement des maisons les plus en demande. C'est en construisant des maisons de \$12,000 à \$18,000 que nous pouvons ajouter le nombre de maisons dont on a besoin au Canada. Graduellement il se produira une transition pour le salarié qui a un revenu peu élevé. A mesure que son pouvoir d'achat augmentera, il passera de la maison à prix modique à la maison plus coûteuse. La maison à prix modique peut être une maison usagée ou une petite maison qu'un constructeur vient de terminer. Le problème consiste à amener le salarié de revenu modeste à s'acheter une meilleure maison lorsque son revenu augmente.

Le sénateur PEARSON: J'aimerais à discuter plus en détail la question de la maison multifamiliale comparativement à la maison unifamiliale.

M. JOUBERT: C'est une question très vaste et qui comporte différents principes, y compris le régime de la propriété et de la location. Il sera sans doute plus difficile de permettre au petit salarié de devenir propriétaire si nous ne construisons que des maisons multifamiliales. On pourrait toutefois étudier les systèmes de propriétés collectives qui aideraient les petits salariés à devenir propriétaires d'une part d'une maison d'appartements qui serait la propriété d'une coopérative.

D'autre part, les maisons d'appartements peuvent être construites d'une façon plus économique, parce que le prix de revient d'un logement est moins élevé. Il faut aussi considérer le prix d'achat du terrain, qui augmente rapidement quand il s'agit d'immeubles à plusieurs logements. On peut constater que le nombre de dollars affectés à l'achat du terrain pour une seule unité de logement est quelquefois plus élevé pour la maison d'appartements que pour la maison unifamiliale. On verra, cependant, d'après les statistiques préparées pour les grandes villes, que les frais de construction des maisons de rapport sont moins élevés et que les économies réalisées absorbent une certaine partie de l'excédent qu'il faut payer pour le terrain.

Le sénateur PEARSON: Je voulais parler des maisons multifamiliales et non des maisons d'appartements, c'est-à-dire des unités unifamiliales qui sont reliées entre elles de façon à épargner la construction d'un mur latéral.

M. JOUBERT: Vous voulez parler des maisons en enfilade ?

Le sénateur PEARSON: Exactement.

M. JOUBERT: La construction de maisons en enfilade peut être une bonne solution. Il y a eu, bien entendu, des maisons de bien peu d'apparence qui ont été construites en enfilade au cours des années passées. Mais il serait possible d'améliorer les plans, de construire plus d'unités familiales par acre et de faire un meilleur placement par acre.

Si vous considérez les maisons à prix modiques, c'est-à-dire le genre de maisons que construit notre comité de recherches, vous devez établir vos calculs sur une base de \$8,000 à \$9,000 par unité et de cinq à six unités par acre, ce qui signifie un placement de \$40,000 à \$60,000 par acre. Pour ce qui est de la catégorie opposée, c'est-à-dire la maison d'appartements, le placement serait de \$200,000 à \$300,000 par acre. Mais, dans la catégorie moyenne, il y a les maisons construites en enfilade et qui nécessitent un placement de \$150,000 par acre. Ces maisons sont pourvues de tous les services municipaux ; le terrain est employé de façon plus économique et les unités peuvent être construites un peu plus économiquement, parce qu'elles sont construites en série.

Le sénateur ROBERTSON: Je serais curieux de connaître la raison pour laquelle les institutions de prêts hésitent à prêter de l'argent sur des maisons à prix modiques comme celles de \$8,000 à \$9,000.

M. JOUBERT: Je crois que c'est surtout une question de choix de la part de la direction des compagnies de prêts ; de plus, les compagnies de prêts ont certainement de meilleures garanties quand elles prêtent sur une maison de qualité supérieure. Voilà l'explication de leur attitude et nous ne la critiquons pas. Elles ont probablement raison d'agir ainsi. C'est pourquoi il est peut-être préférable de préconiser la construction d'un genre de maison d'une plus grande valeur pour desservir un marché défini et pour pouvoir offrir au petit salariat des maisons usagées et des maisons plus modestes que certains constructeurs peuvent construire.

Le sénateur ROBERTSON: Mais, comme vous le dites, et comme le sénateur Horner l'a dit, on a constaté, aux Etats-Unis et au Canada, qu'il y a moins de perte pour défaut de paiement sur les maisons de \$8,000 à \$9,000 que sur les maisons de \$10,000 à \$15,000. Pouvez-vous m'expliquer cette hésitation des prêteurs, si l'expérience a été satisfaisante avec des maisons à prix modique ? Le marché de la revente des maisons à prix modiques est beaucoup plus considérable que celui des maisons de plus grande valeur.

M. JOUBERT: A mon avis, l'hésitation ne dépend pas seulement des prêteurs et de la question du financement ; je crois qu'elle dépend aussi des citoyens de la région intéressée. Plusieurs d'entre eux croient que nous dévaluons toute la région si nous construisons des centaines de petites maisons. Nous devons admettre qu'une certaine localité ne peut être composée exclusivement de petites maisons tandis que d'autres localités se composeront d'un petit nombre de maisons plus coûteuses. C'est là que se pose le problème de l'intégration des différents genres de maisons dans un seul plan.

Je crois que le prêteur et le constructeur qui connaissent le marché et les gens, estiment qu'on arrivera à un déséquilibre si, dans une localité, les maisons à prix modique étaient du type unifamilial à prix modique. Il y a dans l'aménagement d'une localité un véritable problème économique et social.

Le sénateur ROBERTSON: Une aide spécifique du gouvernement ou d'autres sources n'aideraient-elles pas à modifier l'aspect social ?

M. JOUBERT: Non. C'est la raison pour laquelle nous devons faire des recherches dans le domaine dont nous avons parlé, à savoir celui des maisons en enfilade. Nous devons aussi étudier l'adoption de ce genre d'unités à prix modique. On constate parfois que les unités à prix modique sont plus faciles à intégrer dans la localité si la localité est pourvue de parcs semi-publics le long des rangées de maisons d'autres aménagements qui ne peuvent être fournis dans le cas des maisons unifamiliales.

Le sénateur LEONARD: A ce sujet, n'est-ce pas un fait reconnu que le nombre de maisons à prix modique qui ont été construites au cours de ces années est attribuable à un certain nombre de raisons, telles que les normes que nous avons établies et le désir des acheteurs d'acheter une maison de meilleure qualité.

M. JOUBERT: Oui. Mais le problème réside beaucoup plus dans la situation du marché que dans la question des normes.

Le sénateur LÉONARD: Cela dépend plus du marché que des normes et du financement, n'est-ce pas?

M. JOUBERT: Oui. C'est pour la même raison que les fabricants d'automobiles de Détroit fabriquent de grosses automobiles plutôt que des automobiles du genre Volkswagen.

Le sénateur LEONARD: Ce n'est que récemment, n'est-ce pas? que vous préconisez la construction de maisons à prix modique comme la maison George Hipel ou la maison dont les témoins de la Société centrale d'hypothèques et de logement nous ont parlé et qui s'élève à un coût même inférieur à celui de la maison George Hipel.

M. JOUBERT: Oui.

Le sénateur LEONARD: Jusqu'ici il n'y a pas eu beaucoup de demandes pour le financement par hypothèque de ces deux genres de maisons.

M. JOUBERT: Oui, c'est un fait. Je vous ferai aussi remarquer que notre association ne préconise pas nécessairement la construction des maisons à prix modique de préférence à d'autres. Nous étudions la question afin de rendre les prêts possibles sur ces maisons, mais nous croyons aussi que nos membres peuvent réussir dans d'autres catégories de logements et dans d'autres domaines. Cependant, comme le marché semble plus prononcé pour la catégorie des maisons à prix modique et comme nous sommes sous le régime de la libre entreprise, nos membres suivent la tendance du marché.

Le sénateur LEONARD: Pour faire suite à votre pensée, ai-je raison de dire, au sujet des 140,000 maisons qui seront probablement finies en 1958, que les maisons qui sont déjà terminées et celles qui sont commencées sont financées d'une façon satisfaisante? En d'autres termes, il n'existe pas à l'heure actuelle une pénurie prévue de fonds hypothécaires pour financer les 140,000 maisons qui doivent être terminées cette année. Est-ce exact?

M. JOUBERT: Je crois que la plupart de nos membres ont assez d'argent, mais il y a dans certaines villes une situation un peu exceptionnelle, en ce sens que les prêteurs estiment que les ventes traînent un peu plus que dans d'autres régions et que, par conséquent, ils s'abstiennent de prêter. C'est à ce problème que quelques-uns de nos membres ont eu à faire face.

Le sénateur LEONARD: Ce n'est pas en raison d'une pénurie de fonds hypothécaires, mais à cause de la situation du marché.

M. JOUBERT: C'est ce que disent les prêteurs. Naturellement, les constructeurs disent que les maisons vont se vendre. C'est un problème local.

Le PRÉSIDENT: Nous avons ici un mémoire préparé par l'*Urban Development Institute* de l'Ontario. Je crois que M. Smith est prêt à vous en donner lecture. M. William M. Thompson, président de l'*Urban Development Institute*, m'a écrit dans les termes suivants:

«Je regrette de vous apprendre que, à cause d'engagements antérieurs, il me sera impossible d'accepter votre aimable invitation. Toutefois, je prends la liberté de vous envoyer un mémoire par l'intermédiaire de M. J. Smith de l'Association nationale des constructeurs de maisons et j'espère que, si l'occasion se présente pour moi de témoigner devant votre Comité, on m'accordera la faveur d'une invitation.»

Je vous ferai remarquer que le mémoire présenté par l'Association nationale des constructeurs de maisons semble se rapporter au mémoire préparé par l'*Urban Development Institute* de l'Ontario. Je propose donc que ce dernier mémoire soit consigné au compte rendu et que les membres du Comité posent les questions qu'ils désirent au sujet de ces deux mémoires.

M. SMITH: Monsieur le président, messieurs les membres du Comité, à l'heure actuelle, l'*Urban Development Institute* est un organisme ontarien. Nous avons des rapports avec d'autres organismes dans plusieurs autres provinces, notamment la Saskatchewan, le Québec, l'Alberta et le Manitoba. Nous estimons que d'ici peu l'*Urban Development Institute* sera aussi un organisme d'envergure nationale.

L'*Urban Development Institute* a été fondé en 1956 et il est étroitement apparenté à l'Association nationale des constructeurs de maisons, car ses membres sont pour la plupart des entrepreneurs généraux de l'Ontario. Si vous me permettez de vous faire une confidence, j'ajouterai que nous espérons avoir un jour une série d'instituts qui représenteront tous les groupes qui s'intéressent au problème de la construction dans ce domaine. Par exemple, nous espérons que, dans un avenir assez rapproché, nous aurons un institut des fabricants de matériaux de construction. L'*Urban Development Institute* est un précurseur.

Voici le texte du mémoire :

L'*Urban Development Institute* remarque que l'intention de la Loi nationale sur l'habitation est de permettre aux familles qui ont un revenu modeste de devenir propriétaire de leur propre maison et que le gouvernement actuel a pri les mesures voulues pour fournir des fonds hypothécaires, en recourant s'il y a lieu à des prêts directs, pour le financement des maisons à prix modique.

Les terrains pourvus de services publics sont aussi un facteur important à considérer quand on étudie la question des maisons à prix modique. Le prix des terrains a doublé au cours de la période 1951 à 1956, tandis que les frais de construction par pied carré n'ont augmenté que d'un cinquième.

Une explication de cette tendance ; c'est qu'un nombre toujours croissant de municipalités abandonnent leur pratique traditionnelle de financement des services urbains au moyen de taxes pour fins d'amélioration locale. Ces municipalités prétendent que les frais très élevés qu'entraîne l'installation de conduites principales d'eau et d'égouts collecteur est un fardeau qu'elles ne peuvent se charger de supporter. En conséquence, et avec l'approbation des autorités provinciales, elles ont tendance à remettre la responsabilité d'assurer les services publics aux entrepreneurs en développement urbain. Ces personnes n'ont, à leur tour, d'autre choix que de faire payer les frais d'installation de ces services aux acheteurs de terrains à construire et, en conséquence, aux acheteurs des maisons construites sur ces terrains.

Je crois que c'est là la raison pour laquelle les prix des terrains ont doublé au cours de la période 1951 à 1956. Une fois de plus, la loi de l'offre et de la demande a joué.

Le résultat, c'est que la réalisation d'un programme important de construction de maisons à prix modique sur une base autre qu'une base temporaire est menacée d'être mise en échec par la pénurie de plus en plus grave et par le coût croissant de terrains pourvus de services publics.

Pour vous donner un exemple concret, je dirais que, si dans certaines régions le travailleur doit payer \$5,000 ou \$6,000 pour un terrain sur lequel il doit construire une maison, vous pouvez constater comment le programme de construction de maisons à des prix modique est mis en échec.

Pour remédier à cette situation, notre Institut préconise que le Comité des finances du Sénat insiste auprès du gouvernement fédéral pour qu'il modifie la Loi nationale sur l'habitation. La modification porterait sur le financement des conduites principales et des égouts collecteurs par les municipalités, ou par les entrepreneurs généraux en développement urbain ou par ces deux dernières catégories. De plus, il serait souhaitable que le gouvernement fédéral en vienne à une entente avec les gouvernements provinciaux en vue d'assurer leur collaboration réciproque pour établir une réserve de terrains pourvus de services publics sur laquelle on puisse compter pour la construction de maisons à prix modique. Je vous ferai remarquer que notre organisme a besoin de l'aide du gouvernement pour créer un climat favorable aux placements privés. Nous ne voulons pas voir le gouvernement remplacer l'entreprise privée, mais nous voulons, si la chose est possible, qu'il remplisse son rôle qui est de créer un climat favorable à la construction de maisons.

Le PRÉSIDENT: La présentation du second mémoire étant terminée, j'invite les membres du Comité à poser des questions au sujet des deux mémoires.

Le sénateur BURCHILL: Je suis du Nouveau-Brunswick et j'aimerais à dire que je suis tous à fait d'accord avec les deux dernières recommandations dont on a tracé les grandes lignes dans le mémoire qu'on vient de lire. Ces recommandations ont trait à un problème très sérieux auquel nous avons à faire face et je crois que, si ces recommandations étaient mises à exécution, elles auraient des résultats favorables.

Le sénateur SMITH: (*Queens Shelburne*): Quelle économie réaliserait un acheteur éventuel si les conduites d'eau principales et si les égouts collecteurs étaient financés au moyen d'une méthode établie par le gouvernement fédéral au lieu de l'être au moyen du système actuel de financement? Quelqu'un doit payer le capital et l'intérêt, n'est-ce pas? Alors quelle est la différence?

M. SMITH: Monsieur le président, c'est en raison du fait que la responsabilité d'installer les services publics incombe presque exclusivement aux entrepreneurs en développement urbain et en raison des sommes énormes de capitaux dont ces entrepreneurs doivent disposer qu'ils doivent demander beaucoup plus pour leurs terrains qu'ils ne demanderaient si l'aide proposée leur était accordée.

M. JOUBERT: J'aimerais à donner un exemple de ce qui peut se produire quand l'entrepreneur en développement urbain doit payer ces frais. J'ai entendu ce que M. Thompson a dit à ce sujet et il semble que, dans certaines villes de l'Ontario, l'entrepreneur doit se charger de l'installation partielle ou totale d'un égout collecteur s'il veut vendre ses terrains et quelquefois l'égout collecteur peut même desservir d'autres régions que la sienne. Il doit tenir compte de ces frais dans le prix de vente de ses terrains. Voilà une des raisons pour lesquelles le prix des terrains a augmenté d'une façon démesurée.

Le PRÉSIDENT: Je voudrais dire un mot sur cette question. J'ai eu une expérience personnelle au sujet de l'installation des conduites principales d'eau dans une municipalité de la Nouvelle-Ecosse. On m'a contraint à faire passer les conduites à travers la municipalité sans toutefois me dédommager et en dépit du fait qu'à l'heure actuelle on y branche des sorties d'eau.

Le sénateur BRUNT: On y branche maintenant des conduites d'eau sans vous accorder aucun remboursement?

Le PRÉSIDENT: Les services d'utilité publique m'ont dit que je ne pourrais rien recouvrer aussi longtemps que les conduites secondaires ne seraient pas

payées, ce qui veut dire que je pourrais attendre mille ans avant de retirer quoi que ce soit. C'est une question très pertinente que M. Joubert a soulevée.

Le sénateur SMITH (*Queens-Shelburne*) : La question primordiale n'est donc pas la somme touchée en intérêts, mais bien que le fardeau entier de l'installation des services d'eau et d'égouts devrait retomber sur la municipalité ?

M. JOUBERT: En somme, une municipalité est organisée en vue de veiller aux besoins sociaux. Si elle néglige ses responsabilités, un autre devra y voir tôt ou tard et le coût des services ne sera pas aussi bien réparti que s'il est partagé en vertu du régime des taxes imposées pour les améliorations locales.

Le sénateur SMITH (*Queens-Shelburne*) : Connaissez-vous des endroits où le constructeur est également forcé à construire des écoles ? Je sais que cela se fait dans certaines villes des Etats-Unis.

M. JOUBERT: On a parfois imposé une partie du coût de construction des écoles aux constructeurs de maisons.

Le sénateur HAIG: Tout le monde dit que cela devrait se faire, mais comment cela se fera-t-il ? Quand une municipalité est annexée à une autre municipalité, l'eau pour la nouvelle municipalité vient de l'ancienne municipalité. Mais, l'ancienne n'est pas empressée à fournir les services. Et comment s'y prend-on pour l'obliger à les fournir ? De toute façon, la nouvelle municipalité est trop éloignée du centre de la ville et elle est difficilement accessible. Comment recouvrer l'argent ? Si le particulier ne peut recouvrer son argent, comment le gouvernement pourrait-il le faire ? La loi municipale est rédigée de façon à permettre à la municipalité de faire toutes ces choses, c'est-à-dire que les améliorations de ce genre sont effectuées par la municipalité et toute la législation est rédigée en conséquence. Le seul moyen serait donc que le gouvernement du Canada s'engage à prêter à la province, que la province, à son tour, s'engage à prêter à la municipalité, et que la municipalité soit responsable de l'emprunt. Toutefois, on aurait peine à faire adopter pareille législation.

Le sénateur SMITH (*Queens-Shelburne*) : La question en litige n'est-elle pas la suivante ? Lorsque le constructeur bâtit cent ou cinq cents maisons et qu'il est obligé d'ajouter ces services au coût de la construction, le coût entier de l'installation de ces services doit être complètement partagé. En d'autres termes, il existe des villes, — et j'en connais plus d'une, — où la municipalité n'accepte pas les responsabilités ordinaires, comme le disait le sénateur Haig.

M. JOUBERT: Il est vrai que, en ce qui concerne les services réguliers en avant des maisons construites, comme vous le dites, l'écart entre le coût des services fournis par le constructeur et celui des services fournis par la municipalité n'est pas très prononcé, et l'article en question...

Le sénateur HAIG: Permettez-moi de vous interrompre. Une conférence fédérale-municipale doit avoir lieu. Ce problème ne pourrait-il pas être discuté lors de la conférence ?

Le sénateur BRUNT: Il n'y a aucune raison qui s'y oppose.

Le PRÉSIDENT: Nous en discutons ici à l'heure actuelle. Nous étudions ce problème en ce moment et je crois que la conférence pourrait tirer profit du compte rendu de notre discussion.

Le sénateur LEONARD: Les dispositions relatives à l'aménagement des terrains, dans la Loi nationale sur l'habitation, prévoient l'installation des services urbains. Croyez-vous que ce programme devrait aussi inclure les nouveaux égouts ?

M. SMITH: Si ces dispositions pouvaient s'appliquer aussi aux entreprises privées, moyennant les garanties appropriées, dans plusieurs cas cela suffirait. Il existe des concentrations de capitaux de placement pour résoudre des problèmes de grande envergure comme celui-là.

Le sénateur LEONARD: Avez-vous d'autres recommandations pratiques quant aux mesures à prendre ?

M. SMITH: Nous avons espéré que l'aménagement des terrains serait effectué par les prêteurs. Il y a eu quelques projets de ce genre ; mais, vu la grande demande de fonds hypothécaires et de fonds de placement, ils sont tombés à l'eau.

Le PRÉSIDENT: Avez-vous d'autres questions à poser, messieurs ?

Le sénateur PRATT: Quand on parle de développement urbain, le terme « urbain » signifie généralement en dehors de la municipalité, n'est-ce pas ?

M. JOUBERT: Je crois que je devrais préciser que l'entrepreneur en développement urbain dont on parle est celui qui achète du terrain et qui fait tout le nécessaire avant qu'une maison soit construite, par opposition au spéculateur, qui achète du terrain en vue de le garder longtemps et sans fournir aucun service.

Le sénateur PRATT: A ma connaissance, il y a des municipalités qui ne veulent pas étendre leurs responsabilités et leurs obligations au-delà des frontières déjà existantes. Mais je pourrais mentionner deux ou trois régions très avantageuses pour la construction en dehors des limites de certaines villes. Votre proposition s'applique-t-elle au développement qui pourrait s'effectuer par l'entremise des sociétés privées et qui ne serait pas du ressort des municipalités ?

M. JOUBERT: Notre intention est de faire faire le plus possible au moyen du système régulier d'amélioration locale. Les entrepreneurs en aménagement de terrains sont prêts à installer les services, pourvu qu'il y ait une garantie, comme on l'a déjà mentionné, d'un meilleur financement et d'une meilleure répartition du coût des travaux en faveur du propriétaire éventuel de la maison. Là où un égout collecteur est installé pour cinq cents maisons, alors qu'il pourrait en desservir mille, nous espérons qu'on pourra trouver le moyen d'en répartir le coût plus équitablement.

Le sénateur ISNOR: Monsieur le président, permettez-moi d'attirer l'attention des témoins sur la page 6 du mémoire, qui a trait aux vieilles maisons. Je songe à l'opinion exprimée par le sénateur Wall à ce sujet. Je me demande quel serait l'effet des plans proposés sur les régions détériorées des villes où un plan d'ensemble a été élaboré ?

M. JOUBERT: En toute honnêteté, je ne crois pas que cela nuise au programme de rénovation, car une région détériorée est une région où les maisons sont trop vieilles pour être incluses dans un programme de rénovation des maisons usagées.

Le sénateur ISNOR: Il y a divergence d'opinion à ce sujet. Dans les villes plus anciennes auxquelles je pense, il existe un grand nombre de maisons de trente, quarante ou cinquante ans qui sont vendables. Vous prétendez que l'achat de ces maisons devrait être financé au moyen de la Loi nationale sur l'habitation, tout comme l'achat des maisons neuves ? C'est bien cela que vous dites ?

M. JOUBERT: Oui, monsieur.

Le sénateur ISNOR: Si je m'abuse, en 1938, l'intention était de stimuler la construction de nouvelles maisons, d'améliorer la situation de l'emploi dans l'industrie de la construction et de stimuler l'industrie du bâtiment. Je crois que la proposition en question contredit jusqu'à un certain point l'intention de la Loi nationale sur l'habitation.

M. JOUBERT: Nous convenons que le but principal de la Loi nationale sur l'habitation est de construire de nouvelles maisons et, à notre avis, on continuera de poursuivre ce but. Mais nous estimons que l'évolution actuelle du marché présente des caractéristiques bien spéciales qui doivent être améliorées si nous voulons que le marché de l'habitation devienne un marché vrai-

ment actif. J'entends par là le marché de l'habitation en général et non seulement le marché des maisons neuves. On ne peut se confiner au marché des maisons neuves et ne pas tenir compte de l'ensemble du marché de l'habitation.

Le sénateur WALL: Pourrais-je revenir sur un point de vue qui a déjà été exprimé? Nous avons essayé à plusieurs reprises de trouver la raison pour laquelle on ne construisait pas suffisamment de maisons à prix modique. Une des raisons que l'on a données est une certaine hésitation, qui d'ailleurs n'est pas prouvée, de la part des prêteurs. Une autre raison est la hausse du prix de vente des terrains pourvus de services publics. Une troisième raison est probablement l'état actuel des règlements du code de l'habitation. N'est-il pas injuste de dire qu'il existe une hésitation définie et même peut-être traditionnelle de la part des constructeurs pour certaines raisons que je ne tiens pas à donner à l'heure actuelle?

M. JOUBERT: Vous pouvez les donner, monsieur le sénateur, et je crois que ce que vous avez à l'esprit, c'est l'élément profit. Vous estimez que le profit est trop élevé. Je suis prêt à discuter cette question avec vous en toute franchise. Le constructeur est un entrepreneur tout comme n'importe quel fabricant canadien et il a droit à un profit raisonnable. Notre objectif est d'essayer d'établir un marché intéressant de maisons pour les futurs clients des constructeurs de maisons et nous croyons que la réalisation de profits excessifs n'est pas plus normale pour les constructeurs de maisons que pour tout autre fabricant. Si on considère le constructeur de maisons comme un fabricant, on constatera qu'il doit être très perspicace et très actif pour s'assurer un profit annuel moyen. Plusieurs constructeurs font faillite. La construction domiciliaire est une industrie des plus complexes. Dans l'assemblage des appareils de télévision et de radio, les procédés de fabrication sont beaucoup plus intégrés dans une usine que la construction des maisons ne le sera jamais. Cette différence est attribuable au fait qu'une maison est assemblée, construite ou fabriquée à ciel ouvert tandis que la plupart des produits sont fabriqués dans les usines. C'est un point des plus importants à considérer quand on discute des risques et des profits des constructeurs. Vous trouverez sans doute que certains constructeurs ont de temps à autre profité de l'occasion pour réaliser des bénéfices indus et qu'ils ont même spéculé sur quelques maisons quand il y avait pénurie de logis dans une région. Mais, en général, vous pourrez constater que les prix sont à un niveau normal quand la demande et l'offre sont à peu près égales. Nous estimons que ce qui manque le plus à l'industrie de la construction domiciliaire, c'est un marché actif pour les maisons en général et un approvisionnement suffisant de terrains pourvus de services d'utilité publique.

Le sénateur WALL: J'aimerais à discuter un autre point au sujet de cette question. Je veux parler de la maison multifamiliale qui est la propriété d'une coopérative. Si l'on considère le prix moyen d'un terrain et le coût de construction d'une maison unifamiliale et si on les compare au prix de revient d'une maison multifamiliale (il ne s'agit pas ici d'une maison luxueuse, mais d'une maison ordinaire multifamiliale dont les murs extérieurs sont en briques et qui peut loger confortablement les familles de chaque unité), quel serait le prix approximatif d'une maison de ce genre comparativement à une maison unifamiliale ou à une maison faisant partie d'un groupe de logis en enfilade?

M. JOUBERT: Des chiffres ont été publiés à ce sujet par M. Legget, directeur des recherches sur l'habitation du Conseil national des recherches. Je suis prêt à accepter ses chiffres pour fins de discussion. M. Legget établit à \$1.25 au pied cube le coût d'une unité unifamiliale et à \$1.05 celui d'une maison d'appartements. Mais, dans son exposé, il déclare qu'il ne faut pas considérer seulement le prix au pied cube ou la mise de fonds si on veut établir une comparaison entre les deux genres d'habitation. On doit plutôt calculer ce que sera le

versement mensuel pour chaque genre d'habitation. Pour établir une comparaison, il faut tenir compte non seulement de l'argent donné en paiement initial par le salarié, mais il faut considérer aussi ce que le salarié reçoit pour l'argent qu'il verse chaque mois. Cette question donne lieu à une véritable discussion sur le pourcentage du revenu que le salarié peut se permettre d'affecter à ses paiements mensuels sur une maison. Il y a un grand nombre d'autres points sur lesquels on pourrait discuter, comme par exemple, les besoins d'une famille pour que cette famille puisse s'épanouir normalement dans un milieu qui lui convient. Si vous étudiez la construction des maisons d'appartements, vous constaterez que le coût au pied cube est de beaucoup inférieur, mais vous offrez aux familles qui habitent ces unités un espace beaucoup plus restreint et, dans la plupart des cas, ces familles n'ont aucune chance de vivre à l'extérieur de la maison, de prendre l'air dans les parcs et de profiter de certains services communautaires. Par contre, les habitants de la maison unifamiliale ont accès au terrain qui entoure leur maison. Si on compare les loyers aux versements mensuels, on se rend facilement compte que, la plupart du temps, les versements sur les maisons unifamiliales sont plus avantageux.

Le sénateur WALL: En d'autres termes, la question que j'ai soulevée a trait à la possibilité du choix. Prenons, par exemple, le cas d'un petit salarié qui peut acheter une maison de \$10,000 en dehors de la ville ou bien, pour le même prix, une part dans une entreprise coopérative. A mon avis, le système des maisons multiples appartenant à des coopératives n'a pas été exploité au Canada, dans la mesure où il aurait dû l'être.

M. JOUBERT: C'est un fait. On pourrait étudier cette question afin de voir ce qui pourrait être fait pour le petit salarié dans ce domaine, mais il faut tout d'abord qu'il soit bien entendu que le mouvement coopératif comporte la propriété collective des immeubles des coopératives. Il y a aussi des sociétés coopératives qui s'occupent de la construction sur une base coopérative, mais ce sont des entreprises tout à fait différentes. Ce régime de la propriété collective devrait être étudié à fond, car il pourrait contribuer à résoudre plusieurs problèmes.

Le sénateur WALL: Permettez-moi de vous poser une question tout à fait personnelle. Est-ce qu'il vous viendrait à l'idée, en tant qu'entrepreneur, de construire une maison de 25 unités de logement et de vendre ensuite ces appartements séparément ?

M. JOUBERT: Oui, la chose est possible. Cela se fait dans les maisons d'appartements luxueux où l'on vend séparément les appartements et je me demande pourquoi on ne pourrait pas faire la même chose pour les appartements plus modestes. D'autre part, vous avez parlé des distances et, à ce sujet, nous devons être prudents ; car, lorsque vous parlez de maisons d'appartements, vous parlez généralement de maisons situées près du centre de la ville. Mais cela ne signifie pas qu'une personne qui demeure près du centre de la ville demeure près de l'endroit où elle travaille. Parfois le petit salarié travaille à une assez bonne distance du centre de la ville et il devrait parcourir une distance aussi considérable pour se rendre à son travail que celui qui demeure à la périphérie de la ville et qui doit se rendre au centre pour y travailler.

Le sénateur MÉTHOT: N'est-il pas exact que, dans notre région, les municipalités hésitent à poser sur certains terrains les conduites d'adduction d'eau et les égouts collecteurs parce qu'elles savent que certains terrains situés près de la ville sont pourvus de certaines facilités. Prenons, par exemple, le cas du Cap-de-la-Madeleine. Il y a là de vastes terrains sur lesquels on pourrait construire des maisons ; mais, au lieu de construire sur ces terrains situés près de la ville et pourvus de services d'utilité publique, les constructeurs préfèrent aménager des terrains situés à cinq, six et même dix milles de la ville,

à une grande distance des industries. Voici où je veux en venir : si nous insistons auprès du gouvernement pour qu'il fournisse les sommes nécessaires à l'installation des services d'eau et d'égout sur ces terrains situés à l'extérieur de la ville, ne croyez-vous pas que nous allons accroître nos difficultés plutôt que de les aplanir ?

M. JOUBERT: J'ai mentionné que de telles entreprises devraient être réglées par des programmes d'expansion soigneusement étudiés.

Le sénateur MÉTHOT: Ne croyez-vous pas qu'il est temps qu'on prenne une décision à ce sujet-là ? Prenons le cas du Cap-de-la-Madeleine, par exemple. Les entrepreneurs vont construire à trois, cinq ou six milles de la ville quand ils pourraient construire sur des terrains disponibles tout près des usines. Mais ils préfèrent spéculer sur les terrains.

M. JOUBERT: Je ne connais pas la situation exacte au Cap-de-la-Madeleine.

Le sénateur MÉTHOT: A Trois-Rivières et à Québec, la même chose se produit. Ne croyez-vous pas que, en fournissant des services publics à un grand nombre de terrains, vous aggravez le problème au lieu de l'atténuer ?

M. JOUBERT: Le programme de financement que nous préconisons n'aurait pas cet effet, car il s'appliquerait seulement aux régions où peu de terrains sont pourvus de services publics. Nous n'en préconisons pas la mise à exécution dans les régions qui sont déjà suffisamment desservies.

Le sénateur MÉTHOT: Prenons comme exemple la ville de Montréal. En 1912, on a fait le lotissement de l'île de Montréal en vue d'y loger une population de plus de quatre millions. Ce lotissement existe encore à l'heure actuelle. Mais on n'a pas donné suite au programme de construction envisagé et les terrains ont été de nouveau cédés aux agriculteurs. La même histoire est en train de se répéter aujourd'hui. On fait le lotissement de régions éloignées que les services publics n'atteignent pas. Les municipalités refusent de financer l'installation des services publics dans les terrains éloignés parce qu'elles craignent que ces services ne seront pas utilisés. Elles acceptent cependant de desservir les terrains plus rapprochés qui ont été lotis.

M. JOUBERT: Vous avez raison. Les municipalités ont bien le droit de refuser de desservir les terrains qu'elle jugent trop éloignés quand il y a d'autres terrains qui pourraient être aménagés dans une région avoisinante. Cela fait partie de leurs attributions.

Le sénateur MÉTHOT: Demandez-vous au gouvernement de financer l'installation des services publics dans des régions éloignées des centres ?

M. JOUBERT: Nous n'allons pas jusque-là. Nous ne demandons pas au gouvernement de desservir une plus grande quantité de terrains. Mais nous estimons que l'administration municipale qui a le droit de refuser de desservir tel ou tel terrain doit avoir les moyens de financer l'installation des services publics lorsque le besoin de logements se fait sentir. Ce n'est pas tout à fait la même chose.

Le sénateur HORNER: Pourquoi les constructeurs font-ils le lotissement de terrains éloignés lorsqu'ils peuvent utiliser des terrains plus rapprochés ?

Le sénateur MÉTHOT: La question du coût du terrain entre en jeu.

Le sénateur PEARSON: Ce n'est pas tout. Le constructeur désire obtenir une étendue de terrains où il pourra bâtir 200 ou 500 maisons, mais les terrains qu'on trouve dans les villes sont éparpillés. Au point de vue du constructeur, ils ne peuvent pas servir à grand-chose.

M. JOUBERT: Mais certains constructeurs qui bâtissent seulement 15 ou 25 maisons par années peuvent utiliser ces terrains dispersés de façon économique et de façon à faire concurrence aux autres constructeurs. A mon avis, tant qu'ils pourront obtenir ces terrains, ils les utiliseront pour fins de construction. Mais,

à l'heure actuelle, il semble que certains spéculateurs refusent de se départir de ces terrains, et cela, dans un but particulier.

Le sénateur MÉTHOT: Pour revenir à la ville de Montréal, il y a de vastes étendues de l'île qui n'ont pas encore été mises en valeur. Par contre, on construit des habitations à Terrebonne, à St-Jérôme, à St-Hubert et dans d'autres localités avoisinantes.

M. JOUBERT: Vous faites allusion à St-Léonard-de-Port-Maurice, secteur caractéristique du centre de l'île, dont la mise en valeur nécessiterait l'installation d'une longueur considérable de tuyaux d'égout.

Le PRÉSIDENT: Il me semble que vous avez suffisamment discuté la question en ce qui a trait à Montréal et je crois que cela dépasse quelque peu les attributions du Comité.

Le sénateur MÉTHOT: J'ignore si la situation se retrouve dans d'autres villes. Mais je sais que plusieurs municipalités sont peu disposées à financer l'installation des services publics, parce qu'on leur demande de desservir les terrains éloignés, tandis que des terrains plus rapprochés sont négligés. Cela est évident à Montréal et à Trois-Rivières.

Le sénateur PEARSON: On retrouve la même situation à Winnipeg. On a loti des terrains situés à des milles de distance de la ville et on ne les utilise pas à l'heure actuelle.

M. JOUBERT: Le programme que nous préconisons n'aurait pas cet effet.

Le sénateur SMITH (*Queens-Shelburne*): Si j'ai bien compris, la Société centrale d'hypothèques et de logement a financé la construction de la maison conçue par M. George Hipel. Cela signifie-t-il qu'un constructeur pourrait obtenir un prêt de la SCHL en vue de financer la construction de 500 maisons de cette catégorie?

M. JOUBERT: La maison à laquelle vous faites allusion a été financée en vertu d'une entente tout à fait spéciale afin de permettre à M. Hipel de démontrer qu'il pouvait construire une maison à un coût aussi peu élevé, conformément à des normes qu'il avait établies lui-même. C'est dans un esprit de collaboration que la SCHL a accepté de financer la construction de cette maison, à titre d'essai, mais elle n'avait pas l'habitude de consentir des prêts pour des maisons de cette catégorie l'an dernier. J'ai entendu dire qu'on a financé la construction de quelques-unes de ces habitations cette année. Grâce au programme de recherches, on trouvera peut-être de nouveaux moyens pour financer la construction d'un plus grand nombre de maisons de cette catégorie.

Le sénateur SMITH (*Queens-Shelburne*): Pourrait-on me dire en quoi cette maison n'est pas conforme aux normes de la construction?

M. JOUBERT: Elle n'est pas conforme à certaines normes caractéristiques, comme, par exemple, l'épaisseur du contre-plaqué et l'espacement des solives. C'est la raison pour laquelle on a réussi à économiser \$400 sur les frais de construction.

Le sénateur LEONARD: Le prêt a-t-il vraiment été consenti par une institution en vertu de l'article 40 de la loi?

M. JOUBERT: Il s'agissait d'un prêt ordinaire consenti aux constructeurs.

Le sénateur LEONARD: Mais il s'agissait d'un prêt garanti sous le régime de la loi et consenti par une institution.

M. JOUBERT: C'est cela.

Le sénateur SMITH (*Queens-Shelburne*): Je constate qu'une maison de ce type est à la portée du budget d'un individu qui gagne \$2,700 par année.

M. JOUBERT: En effet.

Le sénateur SMITH (*Queens-Shelburne*): Cet aspect de la question est très intéressant.

Le sénateur LÉONARD: Il me semble qu'on devrait faire une mise au point dans le compte rendu. Je crois que la construction de la maison Hipel a été financée grâce à un prêt direct consenti en vertu de l'article 40 de la loi.

M. JOUBERT: J'ai entendu dire le contraire.

Le PRÉSIDENT: M. Joynes est avec nous; il pourrait peut-être apporter des précisions là-dessus.

M. JOYNES: La maison Hipel a été construite à Preston au moyen d'un prêt direct. Actuellement, la Banque de Montréal finance la construction d'une maison du même genre à Dartmouth (Nouvelle-Ecosse.)

Le sénateur SMITH (*Queens-Shelburne*): Etant donné les sommes importantes que le gouvernement fédéral affectera au financement de la construction au cours de la présente année et qui sont de l'ordre de 350 millions de dollars, M. Joubert peut-il nous dire s'il prévoit qu'il y aura une rareté de fonds hypothécaires? Pensez-vous que ces avances influenceront sur le montant des fonds hypothécaires disponibles pour le logement?

M. JOUBERT: Je n'ai pas qualité pour répondre à cette question. La *Mortgage Financing Association* nous a informé qu'elle ferait des placements comme à l'ordinaire et que nous ne devrions pas nous attendre à une diminution des fonds hypothécaires disponibles.

Le PRÉSIDENT: Messieurs, avez-vous d'autres questions à poser? Si vous n'en avez pas, il convient de proposer l'ajournement de cette séance. Mais auparavant, j'aimerais à profiter de cette occasion qui m'est donnée pour remercier, en mon nom et au nom du Comité, M. Joubert et M. Smith qui ont bien voulu assister à cette séance et nous fournir de précieux renseignements.

Le Comité s'ajourne au 10 juillet 1958.

1958

SÉNAT DU CANADA



DÉLIBÉRATIONS
DU COMITÉ PERMANENT DES
FINANCES

sur le

Rapport de la Société centrale d'hypothèques et de logement
pour l'année financière terminée
le 31 décembre 1957

Fascicule 5

SÉANCE DU JEUDI 10 JUILLET 1958

Président: l'honorable C. G. Hawkins

TÉMOINS:

- M. Eric Beecroft, directeur national de l'Association canadienne
d'urbanisme.
- M. Stewart Bates, président de la Société centrale d'hypothèques
et de logement.
-

EDMOND CLOUTIER, C.M.G., O.A., D.S.P.
IMPRIMEUR DE LA REINE ET CONTRÔLEUR DE LA PAPETERIE
OTTAWA, 1958

Extrait des Procès-verbaux du Sénat du mercredi 11 juin 1958.
L'honorable sénateur Aseltine propose, avec l'appui de l'honorable sénateur Quinn,

Que les noms des honorables sénateurs Brunt, Emerson et Thorvaldson soient ajoutés à la liste des sénateurs qui font partie du Comité des finances.

Après date, la motion, mise aux voix, est adoptée.

Le greffier du Sénat,

J. F. MacNEILL.

LE COMITE PERMANENT DES FINANCES

Président: l'honorable C. G. Hawkins

Les honorables sénateurs

Aseltine	Fraser	Petten
Baird	Gershaw	Pratt
Barbour	Golding	Quinn
Beaubien	*Haig	Reid
Bouffard	Hawkins	Roebuck
Brunt	Hayden	Robertson
Burchill	Horner	Smith (<i>Queens-</i>
Campbell	Howden	<i>Shelburne</i>)
Connolly (<i>Halifax-</i>	Isnor	Stambaugh
<i>Nord</i>)	Lambert	Taylor (<i>Norfolk</i>)
Connolly (<i>Ottawa-</i>	Leonard	Thorvaldson
<i>Ouest</i>)	*Macdonald	Turgeon
Crerar	McKeen	Vaillancourt
Dupuis	Molson	Vien
Emerson	Paterson	White
Euler	Pearson	Woodrow—44
Farris		

(Quorum: 9)

**membre ex-officio.*

ORDRE DE RENVOI

Extrait des procès-verbaux du Sénat

MARDI, 20 mai 1958.

Avec la permission du Sénat,

L'honorable sénateur Aseltine, appuyé par l'honorable sénateur Pearson, propose

Que le rapport de la Société centrale d'hypothèques et de logement pour l'année financière terminée le 31 décembre 1957, soit déferé au Comité permanent des finances, pour étude et rapport.

Après débat, la motion, mise aux voix, est adoptée.

Le greffier du Sénat,
J. F. MacNEILL.

CHURCH OF BETHLEHEM

18th Street, Philadelphia, Pa.

March 22nd 1852

Dear Mother

I received your kind letter of the 19th and was glad to hear from you and to hear that you were all well.

I am well at present and hope these few lines will find you all the same. I have not much news to write at present.

I am, dear Mother, your affectionate son,

Wm. L. Garrison

PROCES-VERBAL

JEUDI 10 juillet 1958.

Conformément à la motion d'ajournement et à l'avis de convocation, le Comité permanent des finances se réunit aujourd'hui à 10 heures et demie du matin.

Présents: les honorables sénateurs Hawkins, *président*; Barbour, Burchill, Connolly (*Ottawa-Ouest*), Crerar, Dupuis, Euler, Haig, Horner, Lambert, Macdonald (*Brantford*), Pearson, Pratt, Reid, Robertson, Smith (*Queens-Shelburne*), Stambaugh, Turgeon, White et Woodrow.—(20)

Aussi présents: les sténographes officiels du Sénat.

Le Comité reprend l'étude de l'ordre de renvoi du 20 mai 1958.

Les personnes suivantes rendent témoignage et sont interrogées par les membres du Comité:

M. Eric Beecroft, directeur national de l'Association canadienne d'urbanisme,

M. Stewart Bates, président de la Société centrale d'hypothèques et de logement.

A 12h. 35, le Comité s'ajourne jusqu'au jeudi 17 juillet à 10h. 30 du matin.

Certifié conforme.

Le sous-chef de la Division des comités,
John A. HINDS.

THE HISTORY

OF THE

REIGN OF

CHARLES

THE

FIRST

OF

ENGLAND

AND

OF

LE SENAT

COMITE PERMANENT DES FINANCES

OTTAWA, jeudi 10 juillet 1958.

TEMOIGNAGES

Le Comité permanent des finances, à qui a été déféré le rapport de la Société centrale d'hypothèques et de logement pour l'année financière terminée le 31 décembre 1957, se réunit aujourd'hui à 10 heures et demie du matin.

Le sénateur Hawkins occupe le fauteuil

Le PRÉSIDENT: Messieurs nous sommes en nombre. La séance est ouverte.

Nous avons avec nous ce matin M. Eric Beecroft, directeur national de l'Association canadienne d'urbanisme, et M. Stewart Bates, président de la Société centrale d'hypothèques et de logement. Pour commencer, M. Beecroft nous parlera du problème du logement pour les groupes dont le revenu est peu élevé. Je prie les membres du Comité de ne pas poser de questions avant que le témoin ait fini de présenter son exposé.

M. BEECROFT: Monsieur le président, messieurs les sénateurs, l'Association canadienne d'urbanisme est une association sans but lucratif; elle a été fondée en 1946 en vertu de lettres patentes émises par le gouvernement fédéral. Elle représente une variété considérable de personnes qui, dans toutes les parties du Canada, se soucient de diriger l'expansion urbaine d'une façon économique et pratique. Nous avons l'appui de nos 3,000 membres qui payent leur cotisation individuelle et d'environ 200 municipalités du Canada qui versent une cotisation de soutien à l'Association en vue de pouvoir échanger des renseignements au sujet des problèmes qui se rapportent à l'expansion urbaine et à l'urbanisme. Nous recevons de l'appui financier de presque toutes les provinces et aussi du gouvernement fédéral en vertu de la Partie V de la Loi nationale sur l'habitation.

Les témoins qui ont comparu devant le Comité lui ont déjà fourni beaucoup de statistiques au sujet de la situation du logement. Le présent exposé peut donc se fonder sur les données fondamentales suivantes qui semblent être généralement acceptées:

- (1) il y a une grave pénurie de logements et cette pénurie touche surtout, comme toujours, la partie de la population qui gagne des salaires moins élevés;
- (2) un bon nombre de maisons actuelles doivent être remplacées;
- (3) nous devons augmenter annuellement le nombre des maisons à

un rythme plus rapide que celui des années passées si nous voulons combler l'écart entre l'offre et la demande.

Il n'est donc pas étonnant que nous nous attaquions de plus en plus au problème du logement pour les petits salariés, car c'est là une pénurie qui se prolonge et qui semble sans remède.

Depuis la Deuxième Grande Guerre, beaucoup de personnes ont nourri l'espoir que de nouvelles maisons seraient construites assez rapidement, espoir qui s'est réalisé en grande partie pour les classes qui ont les revenus les plus élevés, de sorte que des logements plus nombreux et plus confortables deviendraient peu à peu disponibles pour les classes dont le revenu est moins élevé. C'est là la théorie de la "gradation descendante". Pour que cette théorie soit valable, il doit y avoir un retrécissement constant de l'écart entre l'offre et la demande. La confiance en cette théorie a été ébranlée, parce que, après presque treize années de construction depuis la fin de la guerre, l'écart ne diminue pas. En réalité, au cours de la dernière année, nous avons constaté qu'il menace de s'élargir. En conséquence, il y eu soudain un mouvement général de la part des chefs politiques, de l'industrie du bâtiment et d'un grand nombre d'experts en construction pour demander qu'on attaque directement le problème du logement pour les petits salariés.

Il est probable que la plupart d'entre nous partagent cette opinion; mais, tout en attaquant le problème de l'habitation à prix modique, nous devons reconnaître que le problème fondamental reste le même: augmenter le nombre total des maisons, mais à un rythme accéléré. Au lieu de nous lancer tout à coup dans la construction de maisons à prix modiques à l'exclusion des autres, nous devons envisager le problème d'une façon plus équilibrée et l'attaquer sous tous ses aspects. Il semble que la leçon que nous pouvons tirer de notre impuissance à remédier à la pénurie de logement soit la suivante:

Il est évident que nous ne pouvons accorder une confiance aveugle à la théorie de la "gradation descendante". De fait, il y a de bonnes raisons de soupçonner que la "gradation descendante" retarde la solution du problème de bien des façons et que, dans une société démocratique, c'est une théorie difficile à défendre au point de vue politique, surtout si elle n'a pas réussi au cours de la période où elle a été appliquée.

Vu que nous sommes impuissants à fermer l'écart entre l'offre et la demande, nous devons attaquer vigoureusement le problème et organiser une action concertée sur plusieurs fronts.

Une politique nationale d'habitation

Ce qui peut-être nécessaire c'est une politique nationale d'habitation qui embrasse tous les aspects du problème, une charte nationale du logement, pour ainsi dire, qui aurait pour but de rallier les gouvernements aux différents niveaux, les capitalistes, les entrepreneurs en aménagement de terrains et les constructeurs de maisons dans une action concertée en vue d'atteindre les objectifs positifs suivants:

- (1) assurer une augmentation nette annuelle du nombre de maisons, pas seulement une augmentation ordinaire qui se produit si on laisse tous les intéressés prendre les initiatives qui leur plaisent, mais une augmentation suffisante pour faire disparaître l'écart au cours d'un nombre d'années raisonnable;

- (2) bâtir des maisons directement destinées aux gens à revenu moyen ou à petit revenu dans les nombreux endroits où la chose est absolument nécessaire, pour répondre, par exemple, aux besoins des travailleurs dans plusieurs nouvelles régions industrielles ou minières et, dans certains cas, pour fournir des nouvelles habitations aux personnes déplacées par suite de réaménagements urbains et du débordement des régions qui connaissent une expansion trop rapide et enfin pour répondre aux besoins provenant du mouvement normal de la population, ce qui a été négligé dans notre programme d'après-guerre;
- (3) au lieu de laisser fonctionner automatiquement un procédé de "gradation descendante", qui peut avoir son utilité, en diriger l'application par des moyens positifs et éprouvés, par exemple:
- (a) rendre les prêts disponibles pour l'achat de vieilles maisons, avec l'aide ou la garantie du gouvernement qui peut être nécessaire;
 - (b) exiger que des mesures sévères soient prises en vue de l'application de normes d'entretien aux maisons déjà construites et obliger ainsi les propriétaires à prendre les moyens qui s'imposent pour conserver leurs maisons et à réparer promptement les habitations qui peuvent être sauvées;
 - (c) maintenir et, par tous les moyens possibles, utiliser la législation relative au financement des améliorations et à la conservation des maisons multifamiliales partout où la chose peut se faire.

Amélioration des maisons actuelles—Importance d'un service d'inspection des habitations et d'un plan d'ensemble

Nous avons longtemps négligé ces excellents moyens d'améliorer les conditions de vie d'une façon économique. Je peux vous donner plusieurs raisons de cette omission.

Beaucoup de propriétaires ne sont pas très empressés d'observer les normes d'entretien et manifestent peu d'enthousiasme pour la rénovation de leurs logis ou l'application de méthodes éprouvées de conservation. Par suite de la pénurie de logement, plusieurs retirent un revenu régulier de propriétés en mauvais état. Mais la difficulté ne vient pas seulement de la cupidité des propriétaires. Toute personne qui possède une propriété a une répugnance naturelle à dépenser de l'argent pour l'entretenir en bon état ou pour faire des améliorations quand elle ne sait pas ce que l'avenir réserve à sa propriété. La plupart de nos villes n'ont pas de service d'inspection des logis et elles n'ont tracé de plan d'ensemble en vue de la rénovation des habitations. Avec la menace constante et même croissante des plans de réaménagement, un propriétaire qui possède une maison dans le centre d'une ville ne voit pas beaucoup pour quelle raison il entretiendrait sa propriété en vue de la conserver le plus longtemps possible. Mais montrez-lui un plan officiel de toute la ville qui prévoit la conservation de sa propriété parce qu'elle peut être rénovée, prenez des mesures définies pour que le plan soit appliqué et il verra les bienfaits de l'utilité des mesures d'entretien qui sont nécessaires pour assurer un revenu pendant une longue période de temps.

Une autre raison de cette négligence, c'est que le public n'appuie pas assez les mesures destinées à améliorer ou à conserver les maisons actuelles. L'influence des revues, des journaux et d'autres publications

qui contiennent des annonces, amène les gens à penser que le statut social est déterminé par la possession d'une maison neuve dans la banlieue et d'une automobile neuve. C'est ici que nous pouvons constater une des faiblesses de la théorie de la "gradation descendante" elle est tout à fait en contradiction avec la sacro-sainte croyance que, lorsqu'on est prêt à se mettre en ménage il faut s'installer dans une maison neuve de la banlieue. Si nous voulons faire un usage efficace des maisons actuelles, nous devons combattre l'indifférence qu'on a fait naître artificiellement à leur égard, voir à ce que le snobisme cesse de les faire délaissier et amener le public à accorder son appui à un programme positif à l'égard de l'utilisation des anciennes maisons.

Logements à loyer

Il y a aussi un stigmate social qui a été attaché aux logements à loyer. Ce stigmate a aidé à créer un climat d'indifférence à l'égard des logements à bas prix et à prix moyen à un moment de notre expansion nationale où la mobilité de notre population était très forte. La pénurie de placements privés et publics dans ce domaine a été une des raisons pour laquelle nous n'avons pas réussi à faire disparaître l'écart entre l'offre et la demande. Si nous voulons augmenter la construction de logements qui répondraient réellement aux besoins du grand nombre de célibataires et de personnes qui n'ont pas de famille qui sont obligés de déménager mais qui ont besoin de logements confortables et d'un entourage convenable; nous devons faire notre possible pour effacer l'impression que le locataire qui vit dans une maison multifamiliale est un citoyen de deuxième classe qui ne possède rien dans son pays.

La mauvaise impression au sujet des logements à loyer vient en partie du fait que nous avons coutume de les confondre avec les taudis des grandes villes. Nous supposons sans aucune raison, que celui qui habite un logis dans une maison de rapport ou un logis qui fait partie d'un groupe de maisons en enfilade n'a pas droit à un espace de verdure et de grand air. Dans notre pays, il y a bien peu de logements convenables dans des habitations multifamiliales bien aménagées. Mais il y en a quelques exemples encourageants et, si nous n'avons pas assez de largeur de vue pour rechercher en dehors de notre pays les meilleures expériences modernes en architecture et en urbanisme, nous agissons tout simplement contre nos propres intérêts. Nous pouvons chercher des idées ailleurs sans les copier servilement. Heureusement, quelques-uns de nos architectes, de nos urbanistes et de nos autorités municipales commencent à faire des plans qui répondent aux besoins des Canadiens et qui prouvent que le logement multifamilial n'est pas en contradiction avec l'économie et la beauté.

Nous pouvons probablement prédire avec certitude que, parmi toutes les maisons qui ont été construites au cours des années d'après-guerre, ce ne sont pas les maisons à loyer qui deviendront des taudis, mais plutôt les monstrueux quartiers d'habitations unifamiliales bâties en damier sans le concours d'architectes ou d'urbanistes.

Solution du problème par l'architecture et l'urbanisme

On a insisté sur la grande importance de l'aménagement des terrains comme moyen d'obtenir des logements convenables à prix modique. A la récente conférence de l'Association canadienne de construction tenue à Ottawa, on a mis l'accent sur la nécessité de faire de bons plans pour les groupes de maisons, qu'il s'agisse de maisons unifamiliales ou de

maisons multifamiliales. L'Association canadienne de construction et ses membres associés méritent des félicitations pour avoir proposé que toutes les mesures possibles soient prises en vue de permettre aux urbanistes et aux architectes d'exercer leurs talents en traçant des plans d'ensemble destinés à donner une bonne apparence aux groupes de maisons à prix modique. L'Association croit évidemment que, pour attacher un caractère de distinction aux petites maisons, pour augmenter leur valeur marchande et la durée de cette valeur, il faut non seulement soigner l'architecture de chaque maison et même de tout un pâté de maisons, mais embellir aussi l'apparence du voisinage et de l'espace qui entoure les habitations.

Afin de donner pleine liberté d'action aux architectes, aux urbanistes et aux architectes-paysagistes, nous devons non seulement leur demander de faire les plans des quartiers d'habitations à prix modique. Il faut aussi que les municipalités, partout où la chose est nécessaire, ne les oblige pas à se soumettre aux règlements de zonage rigides qui, à l'heure actuelle, entravent les bons plans et les rendent même impossibles. Les plans de lotissements géométriques du passé et les règlements traditionnels concernant les retraits et les cours latérales sont tout à fait incompatibles avec les principes de l'esthétique, particulièrement quand il s'agit de l'aménagement de petites maisons, de maisons en enfilade ou de maisons d'appartements. Il faudrait abandonner complètement ces idées négatives au sujet du zonage. L'urbanisme et l'architecture fourniront des solutions positives.

Quel que soit donc l'endroit où les petites maisons, les maisons en enfilade ou les maisons d'appartement à loyer modique doivent être construites, l'économie et l'esthétique doivent être les principales considérations. En conséquence, les projets doivent avoir assez d'encercure pour assurer non seulement l'économie dans la construction, mais l'économie dans les rues et dans l'aménagement. La chose est peut-être regrettable, mais nous devons bien admettre qu'il n'y a pas moyen d'atteindre un degré satisfaisant d'économie ou des normes esthétiques acceptables dans les logements à prix modique si on n'entreprind pas de vastes projets de construction.

La maison "très simple" ou "réduite au strict nécessaire":

Il est opportun de parler ici des efforts qui ont été tentés récemment en vue de dessiner une maison "très simple" ou "réduite au strict minimum" qui se vendrait bon marché. Si nous visons à l'économie, ne devons-nous pas assurer avant tout que nous avons fait tout notre possible pour économiser en ce qui a trait aux méthodes de lotissement à l'aménagement des services locaux, au tracé des rues et autres travaux extérieurs? Nous oublions souvent qu'une grande partie du coût des maisons dépend du terrain et des services urbains. Nous devrions examiner soigneusement le prix de ces travaux extérieurs et de ces services avant d'enlever tout ce qui fait l'agrément d'une maison et de réduire la grandeur des pièces à leur strict minimum. Nous ferions une mauvaise affaire si nous faisons une maison modèle pour en construire ensuite toute une série comme on sème un champ de maïs. Ces maisons peuvent durer cinquante ans, mais l'entourage peut devenir désuet par suite de l'absence de plan et d'agencement.

Il y a une autre raison importante pour regarder avec méfiance une maison de ce genre. Si nous voulons réellement réaliser ce que nous disons au sujet de l'économie future de notre pays, si nous nous attendons,

comme il peut bien arriver, à augmenter considérablement notre productivité et notre revenu réel par personne, nous devons être logiques et offrir des maisons qui ne seront pas d'une qualité inférieure et invendables quand nous aurons atteint un niveau de vie supérieur.

Il se peut que, dans certaines régions pour des personnes qui ont un revenu peu élevé et qui ne doivent l'occuper que durant vingt ou trente ans, une maison "réduite au strict nécessaire" soit convenable: Il y a peut-être certaines régions éloignées où il est surtout nécessaire d'avoir quelque chose d'un peu mieux que les lamentables cabans qu'on y trouve actuellement, des localités où il n'y a qu'une seule industrie et où par suite de la nature des ressources ou en raison d'autres circonstances, l'établissement permanent et durable n'est pas assuré. Mais il est certain que, dans la plupart de nos centres urbains qui connaissent de nos jours un accroissement rapide, la seule maison vraiment économique est une maison assez solide, bâite et financée de façon à répondre aux besoins d'une économie qui s'améliore progressivement.

Ce dont on a besoin c'est un plus grand nombre de maisons de diverses catégories:

Un programme national d'habitation, comme on l'a déjà proposé, doit avancer sur plusieurs fronts à la fois. Une trop grande partie de notre discussion sur la ligne de conduite à suivre semble être centrée sur l'une des solutions suivantes: Faut-il construire des maisons pour la location ou pour qu'elles soient occupées par des propriétaires? Faut-il confier la construction aux entreprises privées ou aux entreprises publiques? Faut-il construire des maisons en enfilade ou des maisons en hauteur comme, par exemple, les maisons à trois étages? Ce qui importe, au fond, c'est que l'on construise beaucoup plus de maisons confortables de toutes les catégories mentionnées et que l'on s'applique, pour toutes les catégories, surtout pour les maisons à prix moyen et à prix modique, à suivre des plans d'urbanisme soigneusement élaborés. Cette précaution a été trop négligée dans le passé; elle est pourtant la meilleure assurance contre le gaspillage actuel et la détérioration future.

Pourquoi n'a-t-on pas plus souvent recours à la Loi nationale sur l'habitation pour les maisons destinées à la location?

Nous avons entendu dire que la Loi nationale sur l'habitation fournit tous les moyens nécessaires pour se procurer l'aide du gouvernement fédéral pour les entreprises publiques et privées de construction de logis destinés à la location. Pourquoi ne s'est-on pas servi davantage de ces moyens?

Ce n'est que récemment que l'article de la loi qui a trait aux compagnies de logement à dividendes limités a été appliqué dans une mesure considérable pour la construction de logements destinés à la location par des entreprises privées. C'est là un progrès très encourageant.

Dans quelle mesure a-t-on eu recours aux dispositions de la Loi concernant la construction domiciliaire par les entreprises publiques? L'emploi de l'article 36 de la loi dépend de l'initiative des municipalités. Bien que les municipalités s'occupent de plus en plus des aspects sociaux du problème de l'habitation, elles n'ont pas moins hésité jusqu'ici à demander l'assistance du gouvernement fédéral et du gouvernement de leur province pour leurs entreprises de logement. Evidemment, cette hésitation reflète un certain manque de compréhension de la part des municipalités, qui ne se rendent pas compte des profits qu'elles pourraient réaliser en déplaçant

leurs habitants et en leur offrant des conditions de logement améliorées. Cette difficulté disparaîtra sans doute à mesure qu'on comprendra mieux que des groupes de nouvelles maisons comme Regent Park, à Toronto, et les Habitations Jeanne-Mance, à Montréal, sont avantageux, non seulement pour ceux qui les habitent, mais pour tous les contribuables.

Jusqu'ici les gouvernements locaux avaient de la difficulté à combattre la propagande qui se se faisait couramment contre la construction domiciliaire subventionnée à même les deniers publics et qui s'appuyait sur des arguments comme celui-ci: "Pourquoi dois-je payer à même mes taxes le loyer de M. Untel? j'ai toujours payé mon propre loyer", ou encore sur des histoires comme celle des locataires de maisons construites par les autorités publiques qui disait-on, garderaient leur charbon dans la baignoire. Aux États-Unis, où il y a eu comme ici pendant longtemps des malentendus au sujet de la nature et des buts des maisons construites par les autorités publiques, on a fait des campagnes d'éducation qui ont réussi à démontrer aux contribuables les avantages pécuniaires qu'ils en retirent en plus des avantages sociaux dont bénéficient les personnes qui occupent ces nouvelles maisons.

Un des moyens d'éducation que les municipalités peuvent employer est une enquête sur les conditions des logements. On peut aussi élaborer des programmes d'habitation de grande envergure en tenant compte, selon les besoins, de tous les moyens d'amélioration, comme la construction domiciliaire par des autorités publiques, la reconstruction des quartiers insalubres, la rénovation des maisons, la mise en vigueur de règlements relatifs à la préservation et à l'entretien des propriétés.

Il y a d'autres raisons qui empêchent les municipalités de se lancer dans des programmes de logement. Dans plusieurs régions métropolitaines, elles se font concurrence les unes les autres pour accaparer l'industrie et elles préférèrent faire disparaître du centre de la ville la zone des habitations, surtout celle des habitations à prix modique. Cette concurrence déloyale en vue d'obtenir une évaluation plus élevée, nuit considérablement à l'expansion bien équilibrée d'une région urbaine. Il ne peut y avoir d'industrie sans qu'il y ait aussi des maisons d'habitation et des coles, comme il ne peut y avoir des maisons et des écoles sans industrie. C'est pour cela, entre autres maisons, que nous nous acheminons vers l'établissement de régions métropolitaines qui n'ont qu'un seul rôle d'évaluation. Quant l'élargissement de ces cadres administratifs sera faite, et ils le seront certainement dans un avenir rapproché, on pourra s'attaquer à la situation du logement dans toute une région métropolitaine et il sera alors possible d'élaborer un programme positif de grande envergure et de s'adresser aux niveaux administratifs supérieurs pour obtenir de l'aide en vue d'entreprises futures.

Logements pour citoyens d'un certain âge

Ne serait-il pas à propos d'étudier soigneusement la possibilité d'intégrer les logements des personnes d'un certain âge dans les grandes entreprises (publiques ou privées) de maisons de location que nous espérons voir bientôt se réaliser.

Il y a dans ce domaine du logement un arrérage considérable de besoins à satisfaire et ce sera une tragédie pour la nation si, en construisant des maisons pour des gens d'un certain âge, nous continuons de les isoler et de briser ainsi les relations naturelles qui doivent exister entre ces personnes et celles qui appartiennent à d'autres groupes d'âge. Il ne nous

est certainement pas impossible d'élaborer des plans et de trouver des moyens de financement pour mener à bien des entreprises mixtes de construction domiciliaire.

Un des problèmes relatifs au logement des personnes d'un certain âge c'est de prévoir certaines périodes d'hospitalisation pendant lesquelles ces personnes recevront des services hospitaliers et seront soumise à une certaine surveillance. L'installation de certains services hospitaliers dans ces entreprises de construction pourrait soulager considérablement les hôpitaux publics. Le gouvernement fédéral et le gouvernement provincial ne pouraient-ils pas accorder des subventions directes pour cette partie d'un plan de construction pour les personnes âgées qui ne peut se financer automatiquement, tout en laissant la partie strictement domiciliaire du plant sous le régime de la Loi nationale sur l'habitation comme à l'heure actuelle? Permettez-moi de faire remarquer qu'il s'agit ici d'aide directe aux personnes âgées et que cette aide pourrait atténuer le besoin d'augmenter davantage la pension de base. Les citoyens du Canada ne comprennent pas suffisamment que, dans des conditions de pénurie de logement une augmentation des pensions serait dans une mesure considérable absorbée par une augmentation des loyers que les personnes âgées payent aujourd'hui pour des logis de qualité bien médiocre.

Le gouvernement fédéral devrait aussi étudier la possibilité d'accorder plus d'aide aux sociétés sans but lucratif qui construisent des groupes de logements à dividendes limités. Il y a un écart extraordinaire entre l'aide que le gouvernement fédéral apporte en fait de logement aux personnes d'un certain âge en vertu de l'article 36 (maisons construites par des entreprises publiques) et en vertu de l'article 16 (si les maisons sont construites par des sociétés sans but lucratif). Conformément aux dispositions de l'article 36, le gouvernement fédéral peut contribuer dans une mesure de 75 p. 100 aux frais de construction et aux pertes résultant de l'exploitation; tandis que, si l'article 16 est appliqué, le gouvernement fédéral ne peut consentir des prêts que pour un montant égal, ou à peu près au prix de revient de la construction. Est-ce que le gouvernement fédéral et le gouvernement provincial ne pourraient pas subventionner la construction à parts égales jusqu'à concurrence d'un certain pourcentage. Cette mesure pourrait encourager les provinces qui ne le font pas actuellement à favoriser ce genre d'habitation. Le fardeau des institutions charitables en serait allégé. Jusqu'ici, la plus grande partie du fardeau a retombé sur les institutions charitables, parce que le gouvernement fédéral n'était disposé qu'à accepter une proportion limitée de personnes âgées dans les logements érigés par les autorités publiques.

Un autre gros problème que présente le logement des personnes âgées, c'est celui d'en réduire le coût pour les personnes seules. Les fonds accordés en vertu de la Loi nationale sur l'habitation ne sont disponibles que pour les appartements indépendants (avec entrée privée). Pour les nombreuses personnes seules, l'installation de services sanitaires communs et la réduction de l'aire de parquet pourraient être très satisfaisantes et permettraient de baisser les loyers à un prix qui serait abordable aux vieilles personnes seules qui ne touchent pas d'allocations très considérables.

Quant au financement des égouts collecteurs, des installations pour le traitement des eaux d'égout et des conduites principales d'eau, comme le coût des terrains pourvus de services publics est l'un des principaux obstacles à la construction de maisons à prix modiques, un remède fonda-

mental pourrait être apporté par le gouvernement fédéral au moyen d'une assistance financière aux municipalités qui pourraient ensuite installer des conduites principales pour l'adduction de l'eau et pour les égouts.

Je sais que cette proposition a déjà été faite à votre Comité, et je veux l'appuyer de tout coeur au nom de l'Association canadienne d'urbanisme.

L'adoption de la proposition exigerait sans doute une modification de la Loi nationale sur l'habitation. En vertu des dispositions actuelles de la loi qui ont trait à l'aménagement des terrains, l'assistance du gouvernement fédéral ne peut être accordée que pour les services particuliers.

Il faudrait que les méthodes précises d'assistance soient soigneusement étudiées. Des prêts consentis aux municipalités à des taux d'intérêt favorables pour certaines entreprises approuvées pourraient apporter le secours nécessaire pour mettre sur pied plusieurs entreprises et, par conséquent, pour accélérer la construction domiciliaire.

Si l'un des résultats du financement par le gouvernement fédéral était de favoriser la réalisation d'un grand nombre d'aménagements soigneusement conçus et de longue durée relativement à des entreprises fondamentales et coûteuses comme les égouts, les installations pour le traitement des eaux d'égout et les conduites pour l'adduction de l'eau, il n'y aurait certainement aucun mal à cela. La prévision d'emplacements pour l'industrie de même que la prévision du tracé des routes et de l'expansion domiciliaire dépendent de la pose des conduites principales. Tout ce qui accélérera l'élaboration de plans pour la pose des conduites principales, là où on en a de plans régionaux dont on a tant besoin pour tous ces services essentiels a besoin provoquera une réaction communicative qui amènera l'élaboration et cela au grand profit des constructeurs et des prêteurs privés aussi bien qu'à l'avantage des municipalités.

Le PRÉSIDENT: Merci beaucoup, monsieur Beecroft. Messieurs, vous pouvez maintenant interroger M. Beecroft.

Le sénateur REID: De quelle façon proposeriez-vous de résoudre la difficulté exprimée à la page 8 de votre mémoire, c'est-à-dire le problème de l'aide financière du gouvernement fédéral ou des gouvernements provinciaux pour l'installation des égouts et des conduites d'eau pour les nouvelles propriétés? En raison de mon expérience dans le domaine des affaires municipales, je puis vous assurer que cela poserait un gros problème et que cela mécontenterait la plupart des citoyens du Canada qui doivent payer le coût entier des conduites d'eau et des égouts. Je parle de la chose au point de vue pratique et en connaissance de cause.

M. BEECROFT: Monsieur le président, à cela je répondrais que si, à l'avenir, cette manière de faire s'impose, il faudra bien s'y résigner, même si certains d'entre nous en éprouvaient une sorte de jalousie parce qu'il n'existait pas autrefois un tel système d'assistance à même le revenu national. Tôt ou tard il faut changer de politique et employer la méthode la plus efficace.

Le sénateur REID: J'ai une autre question à poser. Elle se rapporte à ce qui est dit à la page 4:

"Nous pouvons probablement prédire avec certitude que, parmi toutes les maisons qui ont été construites au cours des années d'après-guerre, ce ne sont pas les maisons destinées à la location qui devien-

dront des taudis, mais plutôt les monstrueux quartiers d'habitations unifamiliales bâties en damiers sans le concours d'architectes ou d'urbanistes."

Je voudrais attirer votre attention sur le fait que, pendant la guerre, environ douze compagnies, je crois, ont construit des maisons unifamiliales qui devraient, disait-on, devenir des taudis. Aujourd'hui, l'emplacement de ces maisons situées aux alentours de Vancouver est très joli; chaque maison a un beau jardin et toutes, cependant, ont été construites en groupes selon le plan des logements du temps de guerre. Ce ne sont pas les maisons qui deviennent des taudis; ce sont les personnes qui les habitent qui les réduisent à cet état.

Le sénateur BURCHILL: Pour revenir à la page 8 du mémoire, permettez-moi de poser la question suivante. N'est-il pas vrai que l'Ontario, par l'entremise de sa Commission des ressources hydrauliques, accorde une assistance remboursable en trente ans pour payer le coût d'installation des conduites d'eau et des égouts?

M. BEECROFT: Je regrette, monsieur le président, de ne pouvoir répondre à cette question. Malheureusement, je ne suis pas au courant de la législation ontarienne à ce sujet.

Le PRÉSIDENT: Peut-être que M. Hodgson pourrait répondre à cette question intéressante.

M. HODGSON: En effet, la Commission des ressources hydrauliques de l'Ontario fait des avances de fonds. L'organisme a été créé en 1956 et commence à peine se mettre en branle. Je crois comprendre que ses engagements financiers ne sont pas encore très élevés et que de plus ces engagements ne sont limités aux petites municipalités qui manquent de fonds et dont le pouvoir d'emprunt est très restreint et qui, autrement, ne pourraient effectuer l'installation des services. On me dit que la Commission des ressources hydrauliques de l'Ontario n'a pas jusqu'ici accordé d'aide financière aux municipalités plus considérables en vue d'aider à ces dernières à augmenter l'assistance qu'elles accordent elles-mêmes en vue de l'installation des conduites principales.

Le sénateur SMITH (*Queens-Shelburne*): Je voudrais mentionner la contribution que pourrait apporter à la solution du problème du logement une aide plus considérable à la méthode coopérative de construction de logements. Je songe en particulier au grand succès de la Commission de logement de la Nouvelle-Ecosse. Je crois qu'il y aurait moyen d'accentuer cette méthode dans cette partie du Canada et je voudrais bien avoir votre opinion à ce sujet.

M. BEECROFT: Je le regrette, monsieur le président, mais je ne suis pas très au courant de la façon dont la législation fédérale pourrait aider les coopératives. Il y a moyen de faire beaucoup de choses, et beaucoup a déjà été fait. Plusieurs initiatives dans ce domaine ont été prises dans les provinces Maritimes et dans le Québec. J'aimerais à vous faire remarquer que, dans une enquête complète sur le problème du logement à prix modique, votre Comité devrait faire témoigner des personnes qui s'occupent de coopératives dans le Québec et la Nouvelle-Ecosse ainsi que des représentants de l'Union coopérative du Canada. (*Co-operative Union of Canada*). Ces personnes ont recueilli une masse considérable de renseignements sur cette question.

Le sénateur WOODROW: Je me demande si vous êtes efforcés de collaborer avec les municipalités pour les encourager à améliorer leurs services municipaux ainsi que leurs services d'urbanisme.

M. BEECROFT: Oui, nous l'avons fait. Notre association essaie toujours de convaincre les municipalités de faire leurs plans conformément aux principes de l'urbanisme plutôt qu'en se conformant simplement à un programme de zonage ou, de moins, de suivre un programme de zonage qui tend à réaliser un plan général et d'adapter ce plan spécifiquement au problème de l'habitation à bon marché. Je crois que la plupart d'entre nous estiment que le seul moyen de mettre à exécution économiquement et efficacement un programme d'habitation à bon marché, qui sera avantageux aux locataires aussi bien qu'aux gouvernements, c'est d'exécuter ce programme sur une échelle assez grande en profitant davantage des dispositions de la Loi nationale sur l'habitation relativement à l'aménagement des terrains partout où la chose est possible et, si nécessaire, en aménageant par ce moyen des terrains convenables et assez vastes, sans jamais oublier le plan d'ensemble de la municipalité, et ensuite d'amener la municipalité, les autorités fédérales et les constructeurs à coopérer à l'élaboration d'un plan général d'aménagement pour l'ensemble de la région.

Le sénateur WOODROW: Entrez-vous directement en pourparlers avec les municipalités, pour leur faire connaître ces avantages?

M. BEECROFT: Un bon nombre des membres de notre association ont des relations étroites avec les municipalités et cela nous permet d'échanger des renseignements à ce sujet.

Le sénateur WHITE: Monsieur Beecroft, à la page 5 de votre mémoire, vous parlez de la maison "dépouillée" ou "réduite au strict nécessaire". Quant vous parlez de logement à bon marché, pouvez-vous me dire quel genre de maison vous avez en vue et quel en est le coût, eu égard au milieu où elle se trouve, comme vous l'avez dit dans votre mémoire?

M. BEECROFT: Monsieur le sénateur, j'ai été influencé par les opinions qui ont été exprimées ici par certains témoins. Cependant, je ne suis ni un constructeur ni un architecte et je ne me sens pas autorisé à dire ce qui constitue une maison "réduite au strict nécessaire". Je crois que cette question mérite une étude très soignée. Il ne faut pas considérer seulement les besoins actuels; mais, comme le mémoire le fait remarquer, il faut considérer quels seront les besoins de la population dans 30, 40 ou 50 ans.

Si on construit des maisons "très simples", telles qu'elles ont été décrites, c'est-à-dire des maisons dont les pièces sont petites et qui sont isolées sur un lot, sans rapport avec les constructions des alentours et sans espace entre elles et les maisons suivantes, il y a grand danger de créer des quartiers de taudis qui deviendront bientôt inhabitables. Je crois que les constructeurs et les prêteurs ont peur de cela, et avec raison.

Le sénateur WHITE: Comment allez-vous vous y prendre pour faire construire le genre de logement que vous préconisez à un prix qu'on peut appeler un prix modique?

M. BEECROFT: Je crois qu'il serait beaucoup plus avantageux de réaliser les économies nécessaires en exploitant toutes les possibilités du logement multifamilial dans nos projets de construction. Bien que nous n'ayons pas pris la peine de le signaler dans notre exposé, le système

des maisons en enfilade permet au locataire de devenir propriétaire avec le temps. A mon avis, nous n'avons pas suffisamment exploité au Canada les possibilités du bon logement multifamilial. D'après l'expérience des autres pays et, un peu, d'après notre propre expérience, il semble que nos architectes, nos urbanistes et nos constructeurs soient tout à fait capables de produire un bon modèle de logement à prix modique pour les gens qui en ont besoin.

Le sénateur WHITE: Pouvez-vous nous dire quel serait le coût d'un logement à loyer modique comme celui que vous envisagez et quel devrait être le revenu d'un particulier qui voudrait se porter acquéreur d'un logement de ce genre? A quelle catégorie de salariés pensez-vous?

M. BEECROFT: A ceux qui gagnent de \$2,500 à \$4,000 environ par année.

Le sénateur WHITE: Quel devrait être le prix de vente d'une maison pour qu'un salarié de cette catégorie puisse l'acheter?

M. BEECROFT: Un particulier doit gagner environ \$2,700 à \$2,800 par année pour être en mesure d'acheter une propriété de \$8,000, soit une propriété semblable à celle qu'on appelle la maison Hipel. C'est ce qui ressort des calculs qu'on a faits en rapport avec la maison Hipel.

Le sénateur WHITE: Vous voulez dire qu'un individu qui gagne \$2,700 par année peut habiter une maison de \$8,000. C'est cela, n'est-ce pas?

M. BEECROFT: C'est ce que j'ai compris d'après les discussions qui ont eu lieu au sujet de la maison Hipel et qui m'ont été rapportées. Je partage l'opinion de l'Association nationale des constructeurs de maisons à ce sujet.

Le sénateur EULER: Voulez-vous dire qu'un salarié de cette catégorie peut se porter acquéreur d'une maison de \$8,000 ou qu'il est seulement en mesure de la louer?

M. BEECROFT: Il est en mesure de l'acheter.

Le sénateur EULER: Avec un revenu annuel de \$2,700?

Le sénateur WHITE: Combien d'années faudrait-il pour payer une maison de \$8,000 au moyen d'un revenu annuel de \$2,700?

M. BEECROFT: Vingt-cinq ans.

Le sénateur PRATT: Au cours d'une des premières séances de ce Comité, on a signalé qu'il faut 22 p. 100 environ du revenu d'une certaine catégorie de salariés pour amortir la dette contractée pour la construction d'une maison à prix modique et pour acquitter les frais fixes.

M. BEECROFT: Je crois que les mensualités représentent ordinairement 22 à 27 p. 100 du revenu.

Le sénateur PRATT: 27 p. 100?

M. BEECROFT: Je crois que, de façon générale, les mensualités ne doivent pas dépasser 27 p. 100 du revenu.

Le sénateur PRATT: Ce pourcentage est-il très élevé par rapport au revenu d'un particulier?

M. BEECROFT: Oui, monsieur le sénateur.

Le sénateur PRATT: Pensez-vous que cela soit pratique? L'expérience a-t-elle démontré qu'un salarié de cette catégorie est en mesure de verser des mensualités aussi élevées?

M. BEECROFT: A mon avis, l'expérience a démontré au cours des années que cette pratique est très satisfaisante tant au point de vue du fonctionnement de la Loi nationale sur l'habitation qu'au point de vue du prêteur.

Le sénateur WALL: Je relève à la page 2 ce qui me semble être le point le plus litigieux de votre exposé. Il s'agit du programme national de l'habitation que vous préconisez. Après avoir affirmé que la mise à exécution d'un programme de cette envergure permettrait la participation du gouvernement à tous les paliers, vous ajoutez (1) qu'il assurerait une augmentation annuelle nette du nombre de maisons... suffisante pour réduire l'écart entre l'offre et la demande au cours d'un espace de temps raisonnable."

Ce qu'il importe de bien saisir avant tout, c'est que nous ne répondons pas à la demande. Y répondons-nous dans certains secteurs, celui du logement plus luxueux par exemple, et non dans certains autres? Cela est probable. A l'heure actuelle, la demande de logements d'un prix plus élevé est satisfaisante; car, comme vous le savez, beaucoup trop de maisons de cette catégorie n'ont pas trouvé d'acquéreurs. Winnipeg est un exemple tout à fait caractéristique qui illustre bien cette situation. Quels moyens préconisez-vous pour assurer chaque année une augmentation raisonnable du nombre de logements à tous les niveaux? Si nous entreprenons un programme de cette envergure, qui va en assurer la réalisation? Nous reconnaissons que nous devons donner l'assurance qu'un tel programme sera mis en vigueur. Mais qui va le mettre en vigueur?

M. BEECROFT: Je crois qu'il faudrait un exposé très élaboré pour analyser cette question dans tous ses détails. Quelles mesures devrait-on adopter? Comment devrait-on s'y prendre pour réunir chaque année les organismes intéressés? A mon avis, l'une des pratiques qui n'a pas cours au Canada et qui entrave la réalisation d'un programme de logement bien agencé, c'est une collaboration efficace entre le gouvernement fédéral, les gouvernements provinciaux et les municipalités en ce qui a trait à ce genre de problème. Nous croyons encore que nous sommes liés, non tellement par l'Acte de l'Amérique du Nord britannique mais par une entente tacite qui s'est développé dans nos milieux administratifs et qui fait que les gouvernements aux différents paliers s'en tiennent strictement aux responsabilités qui leur incombent. Un gouvernement ne doit pas être surpris à empiéter dans les affaires d'un autre. Ainsi, le gouvernement fédéral doit faire bien attention de ne pas donner l'impression qu'il trace une ligne de conduite à une municipalité.

J'ignore comment on pourrait remédier à cette situation autrement qu'en faisant comprendre aux gens qu'à partir de maintenant nos trois formes de gouvernement doivent nécessairement travailler en étroite collaboration en ce qui a trait à la question de l'habitation et à d'autres secteurs des travaux publics. A mon avis un moyen d'assurer la mise en œuvre de la charte de l'habitation serait de créer un conseil national composé de représentants du gouvernement aux trois niveaux et, peut-être, de représentants des institutions de prêts privées et des

autres organismes intéressés à l'industrie de la construction. Ce conseil national serait chargé de faire un relevé minutieux tous les deux ou trois mois afin de déterminer les progrès accomplis en vue de répondre à la demande et d'atteindre l'objectif annuel. Si cet objectif n'était pas atteint, le gouvernement fédéral pourrait faire parvenir aux gouvernements provinciaux et aux municipalités les renseignements qui lui auraient été fournis par le conseil, afin de les inviter, s'il y a lieu, à sortir de leur torpeur et à avoir recours davantage aux dispositions de la Loi sur l'habitation.

A l'heure actuelle, comme nous ne possédons aucun organisme de liaison officiel ou officieux (quelque chose de plus qu'une rencontre occasionnelle) et aucun organisme spécialement chargé de faire un relevé périodique afin de déterminer si la demande est satisfaisante, il nous est impossible de persuader les municipalités ou les autres responsables de faire construire tel ou tel nombre de logements.

Je ne crois pas que nous puissions tellement blâmer les municipalités, car, à tout considérer, elles ne jouent que le troisième rôle. Elles sont naturellement indécises quand il s'agit d'aborder des problèmes qui relèvent du marché des capitaux; et, même si vous leur demandez seulement de participer à la mise de fonds dans une faible mesure, il n'est peut-être pas raisonnable de s'attendre qu'elles vont prendre les devants chaque fois qu'un problème se présente. Je crois que nous avons besoin d'un organisme capable de faire disparaître l'attitude réticente qui se manifeste entre les trois paliers de gouvernement quand il s'agit de s'attaquer à la question de l'habitation. A l'heure actuelle, nous nous soustrayons à nos responsabilités et à la demande demeure insatisfaite.

Le sénateur WALL: Nous sommes tout à fait d'accord avec vous. Mais, si on analyse la situation, on constate que les municipalités ne peuvent prendre l'initiative. Les provinces pourraient bien ouvrir la marche, mais il faut nécessairement remonter au palier national. En tant que société autonome relevant de la Couronne, la S.C.H.L. a-t-elle le droit de prendre cette initiative. Non, car cela dépasserait le champ de ses attributions. En conséquence, il faut que la création d'un organisme de liaison comme celui que vous préconisez soit l'œuvre d'un ministère ou d'un service du gouvernement fédéral.

M. BEECROFT: A mon avis, si l'on soumet la question aux représentants du gouvernement fédéral et des municipalités qui vont se réunir en conférence avant longtemps, d'après ce qui a été annoncé, on peut espérer qu'elle retiendra l'attention des deux groupes. Ainsi, le gouvernement fédéral n'aura pas besoin de prendre plus d'initiative qu'il ne doit dans cette affaire.

Le PRÉSIDENT: Vous avez la parole, monsieur le sénateur.

Le sénateur ROBERTSON: Monsieur le président, je dois dire que M. Beecroft vient de fournir une réponse satisfaisante à la question que je désirais poser. Je constate cependant que le témoin a parlé à quelques reprises du gouvernement fédéral et de l'administration municipale, mais qu'il a semblé se désintéresser des gouvernements provinciaux. J'aimerais à poser une question à ce sujet. Je ne comprends pas comment il se fait que le témoin et mes collègues aient pu négliger à ce point le rôle des provinces en ce qui a trait à l'habitation. Tout bien considéré, il me semble que le gouvernement fédéral doit participer à la construction domici-

liaire en fournissant une aide financière aux provinces, afin que celles-ci puissent seconder les municipalités. Vous vous attirez des ennuis si vous ne tenez aucun compte des provinces, ou je m'y trompe fort.

M. BEECROFT: Monsieur le président, je suis content que le sénateur Robertson ait soulevé cette question. Cela me fait regretter de n'avoir pas rédigé un exposé encore plus long, car j'aurais pu y signaler que l'une des importantes parties du programme de l'Association canadienne de l'urbanisme est d'essayer de convaincre les gouvernements provinciaux de prendre les devants dans les questions qui touchent à l'urbanisme dans son sens le plus large. Mais, comme le soin des municipalités est l'une des attributions principales des provinces, comme monsieur le sénateur vient de le faire remarquer, celles-ci doivent prendre l'initiative quand il s'agit, par exemple, de faire des enquêtes approfondies sur la situation du logement, d'aider les municipalités à se donner des gouvernements municipaux ou métropolitains qui soient compétents ou à établir les rouages administratifs nécessaires à l'élaboration de programmes bien agencés. L'une des propositions que nous faisons, et je pense que nous aurons l'occasion d'en reparler souvent à l'avenir, c'est que chaque province canadienne devrait posséder un organisme composé d'experts en urbanisme et relevant du gouvernement provincial.

Le sénateur WALL: Permettez-moi, monsieur Beecroft, de rattacher à ce que vous venez de dire l'un des objectifs du programme national de l'habitation que je relève à la page 2 de votre exposé qui consisterait à "bâtir des maisons directement destinées aux gens à revenu moyen ou à petit revenu dans les nombreux endroits où la chose s'impose". En marge de ce texte, j'ai écrit le mot "provinces" avec un point d'interrogation. A mon avis, il est nécessaire que les gouvernements provinciaux prennent plus d'initiative en cette matière, car ce sont eux qui ont les rapports les plus étroits avec les municipalités. Partagez-vous cette opinion?

Le sénateur CRERAR: Il y a quelques instants, vous avez parlé d'un "programme de logement bien agencé". Pouvez-vous nous dire en quoi consisterait un tel programme, monsieur Beecroft?

M. BEECROFT: D'après l'exposé que je vous ai présenté, un programme de logement bien agencé ferait complètement disparaître l'écart qu'il y a entre l'offre et la demande. De plus, il viserait à atteindre certains objectifs annuels déterminés pour les différentes catégories de citoyens qui ont besoin de logements.

Le sénateur CRERAR: Se peut-il que l'on fasse construire trop de logements?

M. BEECROFT: Il se peut très bien qu'on fasse construire trop de logements dans certaines régions ou qu'il y ait un surplus d'un certain type d'habitation à prix modique.

Le sénateur EULER: Il se peut que la demande soit plus que comblée dans certaines régions, tandis qu'elle sera encore loin d'être satisfaite dans d'autres régions.

Le sénateur CRERAR: Mais, supposons que vous satisfaites la demande dans une ville comme Montréal et que les conditions changent, comme cela se produit toujours, il y aura à Montréal un surplus de logements qui ne pourront être loués ou vendus. Qui en assumera alors la responsabilité financière? En d'autres termes, vous devez être capable de démontrer

comment vous pouvez financer la réalisation du programme que vous préconisez sans encourir le danger de l'inflation ou sans avoir à surtaxer le contribuable.

M. BEECROFT: D'accord.

Le sénateur CRERAR: Je regrette de n'avoir pas été présent lorsque vous avez lu la première partie de votre exposé, mais j'y ai jeté les yeux et il m'a semblé y déceler une lacune. Vous avancez une très belle théorie, mais comment allons-nous la concrétiser? Qui devra en assumer la responsabilité financière? Les municipalités disent: "Nous avons besoin de plus de logements, mais nous ne sommes pas en mesure d'en financer la construction." Elles exhortent donc les provinces à le faire. Celles-ci répondent: "Nos ressources sont limitées, vous savez. Nous allons donc soumettre votre demande au gouvernement fédéral." Mais, en fin de compte, l'argent doit venir de quelque part. La question est de savoir qui doit assumer le financement de la construction domiciliaire. Devrions-nous faire bâtir des maisons qui seront invendables et qui endetteront les constructeurs?

Le PRÉSIDENT: Monsieur le sénateur, vous vous rappelez sans doute que ce problème a déjà été soulevé lorsque nous avons étudié la question du logement à prix modique. J'ai invité M. Beecroft à cette séance pour qu'il nous enretienne de l'urbanisme. J'ai également demandé à la S.C.H.L. de nous envoyer des représentants afin que nous puissions étudier ensemble cet aspect de la question, et je sais qu'ils sont prêts à nous donner leur concours. Nous avons parmi nous M. Stewart Bates, président de la Société centrale d'hypothèques et de logement, qui a tenu à assister lui-même à notre séance. Il est accompagné de MM. J. S. Hodgson, directeur général, H. W. Hignett, directeur exécutif, K. C. Joynes, agent de liaison, R. T. Adamson, économiste en chef, S. A. Gitterman, conseiller en matières de construction, et V. C. Dale, secrétaire adjoint du Conseil canadien de l'habitation-type.

Il me semble que les dernières questions posées à M. Beecroft ne sont pas tout à fait de son domaine. M. Beecroft est venu ici en vue de traiter de l'urbanisme, mais je suis d'avis qu'il convient de laisser la parole à un autre témoin si vous désirez étudier l'aspect financier de cette question. Avec la permission du Comité, je vais donc relever M. Beecroft de cette responsabilité et je vais demander à M. Bates de répondre à vos questions.

Le sénateur CRERAR: En d'autres termes, vous demandez à M. Bates d'expliquer l'exposé de M. Beecroft.

Le PRÉSIDENT: Non, je ne puis faire cela. Mais je vais demander à M. Bates de répondre à certaines questions qui se rapportent à un aspect particulier du problème de l'habitation.

Le sénateur BURCHILL: J'aimerais à poser une question à M. Beecroft pendant qu'il est encore avec nous. Malheureusement, je suis arrivé en retard et je ne sais pas exactement quel est l'organisme qu'il représente. Représentez-vous une association d'envergure nationale, monsieur Beecroft?

M. BEECROFT: Oui, monsieur le sénateur. Il s'agit d'une association publique et non lucrative qui fonctionne à l'échelle nationale.

Le sénateur BURCHILL: Où sont situés vos bureaux?

M. BEECROFT: Notre bureau national est situé ici, à Ottawa.

Le sénateur BURCHILL: Avez-vous des filiales dans les autres provinces?

M. BEECROFT: Nous avons une succursale très active en Colombie-Britannique et un bureau à Toronto. Nous avons un personnel à temps partiel et des groupes de citoyens très actifs dans un bon nombre de grandes régions métropolitaines.

Le sénateur CRERAR: Comment votre société est-elle financée?

M. BEECROFT: Comme je l'ai mentionné au début, notre société est financée au moyen de cotisations fournies par environ 3,000 membres dispersés à travers le Canada. La liste de nos membres comprend des architectes, des ingénieurs, des membres de conseils municipaux, des constructeurs, des particuliers qui s'intéressent au logement et à l'urbanisme et même des municipalités, dont environ 200 fournissent à la Société des cotisations de soutien, et presque tous les gouvernements provinciaux ainsi que le gouvernement fédéral conformément aux dispositions de la charte 5 de la Loi nationale sur l'habitation.

Le sénateur EULER: Qu'est-ce que vous avez accompli jusqu'ici?

M. BEECROFT: Voici une bonne question à laquelle je voudrais, monsieur le président, répondre franchement et pleinement. Avec les années, je crois que nous avons accompli beaucoup dans un domaine en particulier. Nous avons réussi à faire comprendre aux municipalités qu'il est nécessaire d'employer des techniciens compétents en matière d'urbanisme et je crois que nous avons aidé plusieurs provinces à accélérer leurs efforts en vue de fournir une assistance technique efficace aux municipalités en ce qui concerne l'urbanisme. Au cours des dernières années, grâce à nos conférences et à nos publications, nous avons établi un contact beaucoup plus direct avec les membres des conseils municipaux, qui représentent le public et qui, en dernier ressort, sont responsables de l'orientation donnée à nos villes, et cela a aidé.

Le sénateur PRATT: Est-ce que votre société compte des membres dans toutes les provinces?

M. BEECROFT: Oui.

Le sénateur PRATT: Est-ce qu'il y a dans chaque province un organisme provincial qui collabore étroitement avec la société nationale?

M. BEECROFT: Nous avons une succursale provinciale dans toutes les provinces sauf une.

Le sénateur PRATT: Laquelle?

M. BEECROFT: Le Nouveau-Brunswick.

Le sénateur PRATT: Combien de fois par année les représentants de ces diverses succursales se rencontrent-elles au palier national?

M. BEECROFT: Nous avons une assemblée nationale annuelle afin de discuter les problèmes d'aménagement. Cette réunion dure environ quatre jours. Notre conseil national se réunit au moins deux fois par année et notre comité exécutif, qui est moins nombreux, se réunit environ quatre fois par année.

Le sénateur WHITE: Je voudrais poser à M. Beecroft une question bien simple avant qu'il ne parte. A la page 2 de son exposé, sous le titre "Programme national de logement", je vois la phrase suivante au sous-alinéa b) de l'alinéa 3:

"En préconisant des mesures énergiques destinées à mettre en vigueur des normes d'entretien qui assureront la conservation des habitations..."

Voulez-vous me dire quel gouvernement vous avez en vue et ne pensez-vous pas que cette proposition est un peu radicale?

M. BEECROFT: Les gouvernements municipaux sont les principaux responsables des mesures à prendre afin d'assurer l'observation des normes. Les provinces peuvent aider beaucoup à préconiser l'observation des normes, mais le résultat dépend en grande partie de l'initiative des municipalités.

Le sénateur WALL: Je ne veux pas employer le mot "coercition", mais, afin d'établir une collectivité bien organisée au sein de laquelle la municipalité ou les constructeurs particuliers pourraient vendre du terrain, il vous faudrait créer des cadres plus ou moins obligatoires. Pour réussir dans cette entreprise il faut établir des collectivités stables qui ne se détériorent pas. En d'autres termes, l'établissement de cadres obligatoires est presque indispensable si vous voulez réaliser le plan exposé dans votre mémoire.

M. BEECROFT: Tous ceux parmi nous qui se sont occupés d'urbanisme au cours des 13 années qui se sont déroulées depuis la guerre, commencent à comprendre que, pendant les 12 ou 13 prochaines années, l'un de nos plus grands problèmes sera de réglementer l'expansion urbaine au moyen de l'achat du terrain par les autorités. Dans plusieurs parties du Canada on a fait des efforts qui ont été couronnés de succès afin de régir l'examen urbaine au moyen du zonage. Je pense que l'un de nos plus grands problèmes, au cours des prochaines années, sera l'aménagement du terrain, la création d'un plan directeur et la mise en vigueur d'une politique d'urbanisme, que ce soit par l'achat, par le zonage ou par quelque autre méthode.

Le PRÉSIDENT: Je vous remercie beaucoup M. Beecroft. J'invite maintenant M. Bates à prendre la parole. Comme je vous l'ai déjà dit, messieurs, il semble y avoir un intérêt marqué pour les logements à prix modique. Quelques-uns des fonctionnaires qui s'occupent d'urbanisme et de l'esthétique du logement sont venus témoigner et, en plus, M. Bates lui-même est ici. Je l'invite à nous donner lecture d'un mémoire qu'il a préparé. Lorsqu'il aura terminé sa lecture, le Comité pourra lui poser des questions. J'inviterai le sénateur Crerar à commencer l'interrogatoire, car je crains de l'avoir interrompu il y a quelques instants.

Le sénateur CRERAR: Je n'interromprai pas M. Bates pendant la lecture de son mémoire.

M. Stewart BATES (*Président de la Société centrale d'hypothèques et de logement*): Messieurs, vous désirez que je vous présente un rapport sur la construction d'habitations pour les familles à salaire peu élevé. Je me propose d'envisager cette question sous deux points de vue. Premièrement, comment la Loi nationale sur l'habitation contribue-t-elle à résoudre le problème du logement pour les familles à revenus modiques?

Deuxièmement, comment peut-on réduire le coût de l'habitation?

La plupart des familles dont le revenu est moins de \$3,000 n'habitent pas dans des maisons neuves. Les familles dont le revenu est si peu élevé, en particulier dans les régions urbaines, sont à loyer plus souvent qu'autrement et habituellement le prix de location qu'elles peuvent payer les limitent aux vieilles propriétés. Lorsque des familles de cette catégorie de revenu décident d'acheter leur propre maison, elles découvrent habituellement qu'elles n'ont pas les moyens d'acheter une maison neuve, pas plus qu'elles ne sont en mesure d'acheter une voiture neuve.

La Loi nationale sur l'habitation, comme vous le savez, ne fournit de l'aide financière que pour la construction d'habitations neuves. Il s'agit là d'une politique du Gouvernement. Toute proposition visant à faciliter l'achat d'habitations déjà construites exigerait un amendement de la Loi par le Parlement.

Nous avons, sans doute, organisé des programmes spéciaux destinés à fournir des habitations à prix modiques, en particulier des habitations à loyers modérés et je reviendrai sur ce sujet dans quelques instants. Mais la plupart des maisons construites aux termes de la Loi nationale sur l'habitation restent au-dessus des moyens dont disposent les familles qui se rangent dans le tiers inférieur au point de vue du revenu. Cependant, je dois faire remarquer qu'il est possible d'aider grandement ces familles d'une façon indirecte. Toute augmentation dans le rythme de la construction de nouvelles maisons doit avoir, à la longue, un effet sur les conditions de vie générales de tous les Canadiens. En effet, l'une des raisons pour lesquelles tant de familles vivent aujourd'hui dans de pauvres conditions de logement, c'est le rythme de la construction des maisons n'a pas toujours été suffisant dans le passé. Je pense en particulier aux années 30 et aux premières années de la décennie 1940-1950, lorsque le taux de construction de nouvelles maisons est tombé à un niveau très bas. Certaines années le nombre des nouvelles maisons ne pouvait pas suffire à l'augmentation du nombre des familles dans le pays. Cette pénurie a eu tendance à maintenir le prix des vieilles maisons. De plus, quelques-unes des vieilles habitations qu'on aurait pu juger non rentables et destinées pour cela à être démolies n'ont pas été détruites à cause de la grande demande de logements. En conséquence, je le répète, la construction de nouvelles habitations, quelle que soit leur catégorie de prix, contribuera à résoudre le problème du logement de toutes les familles, y compris celles qui se trouvent dans les catégories inférieures de revenu.

Comment les petits salariés peuvent s'acheter une maison en vertu de la Loi nationale sur l'habitation

Jusqu'à ces derniers temps, les petits salariés n'avaient que bien peu de chance de s'acheter une maison sous le régime des hypothèques garanties en vertu de la loi. Les prêts étaient presque tous consentis par des prêteurs privés (banques et compagnies d'assurance) et la Société centrale d'hypothèques et de logement ne faisait que se porter garant du prêt. Elle prescrivait certaines normes de construction et fixait une date d'échéance minimum pour l'emprunt, mais l'initiative de juger s'il était à propos ou non d'accorder le prêt revenait au prêteur privé. De plus, la plupart des maisons construites conformément aux dispositions de cet article de la loi l'ont été par des entrepreneurs qui avaient l'intention de les revendre et, par conséquent, leur opinion du marché influait sur le genre de maisons qui devait être financé sous le régime de la loi.

Le revenu moyen des emprunteurs qui ont obtenu de prêteurs privés des prêts garantis en vertu de la Loi nationale sur l'habitation, a augmenté régulièrement. Au cours de la période de 1946 à 1957 le revenu moyen de l'emprunteur a passé de \$2,428, à \$5,857.

Voici ce qui se produit maintenant. Seulement 6 p. 100 environ des prêts qui sont consentis par des prêteurs privés en vertu de la Loi, sont consentis à des personnes qui ont un revenu individuel de moins de \$4,000 et seulement un cinquième de 1 p. 100 des prêts sont accordés à des personnes qui ont un revenu de moins de \$3,000. La plus grosse partie des prêts est accordée aux emprunteurs qui appartiennent à la catégorie des revenus annuels de \$4,000 à \$5,000. Cela ne veut pas dire que la Loi ne permet pas aux personnes qui ont un revenu plus modeste d'obtenir un prêt garanti. Deux facteurs entrent en ligne de compte: d'une part, le montant de l'hypothèque requis pour financer le genre de maisons qu'offrent les constructeurs privés et, d'autre part, le genre de maisons sur lesquelles les prêteurs privés sont disposés à prêter.

Avant le 22 mai, le champ d'activité de la Société en fait de prêts directs se limitait aux localités de moins de 55,000 personnes. Cela signifiait que, en réalité, une personne qui demeurait dans un centre urbain et qui désirait obtenir un prêt n'avait aucune chance s'il avait été refusé par un prêteur autorisé. Le programme des prêts d'agence avait fortement contribué à mettre à la disposition des emprunteurs des fonds du gouvernement fédéral pour fins de construction à une époque où il y avait pénurie de fonds hypothécaires et avait assuré que les fonds prêtés étaient bien affectés au logement de personnes de revenus modestes, mais cela n'avait modifié en rien le fait que les prêteurs autorisés restaient libres de décider si un prêt devait être consenti.

A l'heure actuelle, un petit salarié, même si son revenu est très modeste, peut obtenir un prêt pour construire une maison, si cette maison est construite conformément aux normes de l'habitation. L'introduction de la méthode d'agence avait pour objet bien défini de fournir des fonds hypothécaires pour des maisons plus modestes. On peut constater le succès de ce programme dans la baisse de \$900 sur le revenu moyen de l'emprunteur comparativement au revenu de l'emprunteur à qui on accorde un prêt garanti. De fait, près de 60 p. 100 de tous les emprunteurs qui ont contracté un emprunt en vertu de cet arrangement d'agence au cours du premier trimestre de 1958 avaient un revenu inférieur à \$5,000 et de ce pourcentage, le quart des emprunteurs avait un revenu de moins de \$4,000.

Après l'expiration du régime des prêts d'agence, la Société a annoncé, en mai de cette année, qu'elle consentirait des prêts directs à n'importe quelle localité, quelle qu'en soit la population.

Si un emprunteur prouve qu'il peut construire une maison modeste pour un montant aussi bas que \$7,000 ou \$8,000, en plus du terrain, la Société lui consentira un prêt s'il ne peut pas en obtenir un d'un prêteur autorisé. En fait, les prêteurs autorisés consentent des prêts sur des maisons de cette catégorie dans plusieurs parties du Canada. Ainsi, par exemple, quand un terrain coûte \$2,000, un emprunteur qui a un revenu de \$3,200 peut se permettre de payer des frais de construction de \$8,000.

Des facilités sont déjà mises à la disposition des emprunteurs, en vertu de la Loi nationale sur l'habitation, pour le financement des maisons

à prix modique, que ces maisons soient construites pour être louées ou pour être vendues. A moins que, par l'entremise de son organisme chargé de la régie de l'habitation, le gouvernement fédéral ne se lance pas dans le domaine de la construction directe, nous devons avoir recours à toutes sortes d'influences et à la persuasion pour faire baisser la valeur commerciale de l'habitation.

Entreprises à dividendes limités

Dans le domaine de la location, de l'argent à bon marché est déjà mis à la disposition des compagnies à dividendes limités, qu'il s'agisse d'entreprises à but lucratif ou d'institutions charitables. Eu vue de s'assurer qu'aucun accessoire inutile n'est installé dans ces maisons, la Société centrale d'hypothèques et de logement fait un examen minutieux de l'emplacement, des besoins et des plans préliminaires pour chacune de ces entreprises. On estime que les logements à loyers modiques, qui sont financés en vertu de l'article de la loi visant les entreprises à dividendes limités, doivent offrir un minimum d'espace et répondre à un minimum d'exigences en fait de solubrité, de sécurité et d'apparence.

Le prix des loyers de ces maisons est réglé d'après les faits réels d'exploitation et d'après les frais hypothécaires. Dans les cas où un profit est requis un rendement de 5 p. 100 sur le capital investi est le pourcentage maximum qui est permis.

L'échelle des loyers obtenue par les compagnies de libre entreprise à dividendes limités s'est révélée de beaucoup inférieure à celle des prix du marché des loyers pour une région donnée. Ainsi, par exemple, à Montréal, on a réussi à obtenir un appartement de trois chambres à coucher pour \$68.50.

Des logements semblables se sont loués \$70.00 à Ottawa, \$62.50 à Winnipeg et \$67.00 à Edmonton.

Entreprises fédérales-provinciales

En vertu de l'article 36 de la Loi nationale sur l'habitation, le gouvernement fédéral, de concert avec le gouvernement d'une province, peut fournir des logements à loyer à des personnes qui ont un revenu modique ou un revenu modéré. Dans de tels cas, une proportion de 75 p. 100 du coût de l'entreprise est supportée par le gouvernement fédéral et le reste, soit 25 p. 100, par le gouvernement de la province intéressée.

Les maisons construites en vertu de cet arrangement peuvent se payer intégralement par elles-mêmes ou être subventionnée partiellement par la contribution fédérale-provinciale.

Dans le cas des entreprises qui se payent intégralement par elles-mêmes, les loyers sont fixés à un niveau qui couvre les frais d'entretien et d'exploitation, y compris les taxes, en plus du remboursement du capital sur une période de cinquante ans. Ces entreprises sont appelées entreprises indépendantes de plein remboursement.

Les entreprises subventionnées sont destinées à loger des personnes qui appartiennent à une catégorie encore plus basse de salariés. Les loyers que rapportent ces entreprises ne sont pas suffisants pour payer les frais d'exploitation et la perte est absorbée par le gouvernement fédéral et par le gouvernement de la province intéressée sur la même base de 75 p. 100 et 25 p. 100. Le loyer payé par chaque famille varie selon le

revenu et l'importance de la famille. Les loyers son sujets à révision périodiquement.

Jusqu'à la fin de 1957, l'association fédérale-provinciale comptait à son crédit 29 entreprises de plein remboursement et 26 entreprises subventionnées. Celles-ci se trouvaient dans six des dix provinces.

Mesures à prendre pour réduire le coût de la construction domiciliaire

Les exigences à de la Société sont moins grandes pour les maisons destinées à être occupées par les propriétaires que pour les logements destinés à la location. Dans ce domaine, c'est le marché qui commande au constructeur le genre de maison qu'il doit offrir à ses clients éventuels. C'est le consommateur et non la Société qui juge en dernier lieu si le produit est satisfaisant ou s'il ne l'est pas. Certaines exigences sont certainement imposées par la Société sous forme de normes de constructions. Le respect de ces exigences est obligatoire si on veut obtenir un prêt en vertu de la Loi nationale sur l'habitation. En fait le public, en général, est de plus en plus exigeant depuis quelques années. Cette tendance a fait monter le prix de la construction domiciliaire beaucoup plus que n'importe quelle augmentation des frais de construction.

Pour réduire le prix du produit fini, il faut opérer quelques sous-tractions. En d'autres termes, pour en arriver à des maisons à prix modiques sur le marché actuel, il doit se produire en changement du produit fini. Cela permettrait aussi au public de constater ce qu'il paie en réalité pour tous les accessoires luxueux de la maison. Le changement pourrait s'effectuer de différentes façons.

Diminution de l'aire de parquet

Les habitations qui sont construites en vertu de la Loi nationale sur l'habitation sont dans l'ensemble d'un modèle bien supérieur au minimum des normes relatives à l'habitation, particulièrement en ce qui a trait à l'aire de parquet habitable. Aussi est-il possible de réaliser certaines économies dans les endroits où les règlements municipaux le permettent.

En 1957, la superficie moyenne des maisons uni-familiales au Canada, était de 1,154 pieds carrés, comparativement à 839 pieds carrés en 1947, ce qui représente une augmentation de 37 p. 100. S'il est vrai qu'une partie de cette augmentation est attribuable à l'accroissement des familles, il n'en reste pas moins qu'il est possible de bâtir de bons logements de trois chambres à coucher qui auraient une superficie de 900 pieds carrés environ et des logements de deux chambres à coucher qui auraient une superficie de 750 pieds carrés. La construction d'habitations de ce modèle n'irait pas à l'encontre des normes de l'habitation en ce qui a trait à l'aire de parquet.

Construction de logements en enfilade

On parle souvent de la montée du prix des terrains qui sont pourvus de services municipaux. La construction de logements en enfilade permet de faire un meilleur usage du terrain et aussi de réaliser des économies dans le coût de la construction et dans les frais d'installation des services publics. Malheureusement, certaines municipalités estiment que les logements en enfilade n'attirent pas les acheteurs qui se proposent d'occuper eux-mêmes ces logements. La réalisation d'un programme de logements en enfilade devrait contribuer à démontrer à quel point ce genre de construction pourrait être avantageux.

Élimination du sous-sol :

L'élimination du sous-sol permet de réaliser certaines économies dans le coût de la construction. Ces économies sont toutefois contrebalancées dans une certaine mesure par le fait qu'on doit utiliser une partie de la superficie habitable pour l'installation du système de chauffage et comme resserre.

Parachèvement différé

La maison d'un étage et demi, dont l'étage supérieur était laissé inachevé, était très en vogue au cours de la période 1945-1950. L'acheteur devait parachever par lui-même, dans ses heures de loisir, et au moyen de ses épargnes, les chambres à coucher inachevées. Ce genre d'habitation convient bien à un acheteur qui touche un revenu modeste pourvu qu'on ait complété l'extérieur avant la mise en vente.

Abaissement de la qualité

Pour les constructeurs, l'élimination des décorations ou de certaines commodités est avant tout une question qui porte sur les chances de vente. Ce problème n'existe pas dans le cas d'une personne qui fait une demande de prêt pour la construction d'une demeure pour lui-même. Toute personne désireuse de se faire construire une habitation d'après les normes minimums imposées par la loi peut obtenir un prêt hypothécaire. Une maison de ce genre serait de beaucoup inférieure à la maison ordinaire qui est mise sur le marché à l'heure actuelle.

Il est beaucoup plus difficile dans les centres urbains de se faire construire une maison réduite au strict nécessaire, surtout à cause des règlements municipaux. Il est possible néanmoins de se faire construire un logement dans un centre urbain d'après les normes minimums requises par la loi à un coût bien inférieur au coût d'un logement ordinaire construit en vertu de la Loi nationale sur l'habitation.

On peut aussi réaliser de plus fortes économies en construisant dans les quartiers éloignés du centre des villes. J'ai mentionné, lors d'une séance précédente du Comité, un certain nombre d'accessoires qu'on pourrait retrancher dans la construction d'une maison sans pour autant aller à l'encontre des normes en matière d'habitation.

Prix du terrain et frais d'installation des services publics

Je vous prierais de remarquer, messieurs les sénateurs, que je n'ai parlé jusqu'ici que du coût de la maison elle-même. Ce qui est sans doute plus important encore, c'est la nécessité d'amener une diminution dans le prix des terrains. Si une habitation à prix modique est construite sur un terrain coûteux, elle ne convient plus aux familles qui touchent un revenu modeste, et c'est le cas de ces familles que nous étudions en ce moment.

Nos registres révèlent que le prix moyen versé pour un terrain a passé de \$523 en 1947 à \$2,582 en 1958. Bien plus, on ne peut acheter terrain pourvu des services publics dans certains centres métropolitains pour moins de \$5,000. Je devrais sans doute ajouter que les chiffres que je viens de mentionner tendent à exagérer l'augmentation réelle qui s'est produite dans le prix des terrains. Il était d'usage en 1947 de faire payer l'installation des services publics par l'imposition d'une taxe municipale d'amélioration locale échelonnée sur un certain nombre d'années. Aujourd'hui c'est le constructeur ou le lotisseur qui voit habituellement à l'instal-

lation des services publics avec le résultat que cela produit une augmentation dans le prix du terrain. La dette hypothécaire absorbe ainsi la dette que devait autrefois assumer la municipalité pour faire l'installation des services publics sur ces terrains.

Un autre facteur qui contribue également à hausser le prix des terrains, c'est la tendance qu'ont certaines municipalités à imposer des normes trop élevées aux lotisseurs pour l'installation des services publics, afin de réduire les coûts d'entretien de ces services.

La rareté de terrains pourvus des services municipaux est, cependant, le facteur qui a le plus contribué à amener une augmentation du prix des terrains. Le problème capital n'est pas celui de l'installation des petites conduites d'eau qui passent devant les terrains, mais l'installation des égouts collecteurs, des principales conduites d'eau et des usines de filtrage et de pompage, installation qui est nécessaire si l'on se propose de mettre en vente des terrains qui soient pourvus des services publics.

D'autres témoins ont déjà fait part de leur point de vue en ce qui a trait à la participation du gouvernement fédéral au financement de l'installation des principales conduites d'eau et d'égouts.

Projets actuellement en cours :

La Société s'intéresse continuellement à la réalisation d'un programme de construction d'habitations à prix modique. Le Comité a eu l'occasion d'entendre des commentaires au sujet de la maison pour budgets modestes qui a été construite sous les auspices de l'Association nationale des constructeurs de maisons. La Société a participé à la mise au point de ce modèle d'habitation et elle en a favorisé la construction. On a déjà construit des maisons de ce modèle en deux endroits. La Société centrale et l'Association nationale des constructeurs de maisons travaillent conjointement à mettre au point deux autres modèles d'habitations pour budgets modestes que l'on construira au cours de 1958 et de 1959.

Nous sommes actuellement à mettre au point un modèle d'habitation conforme au strict minimum des normes requises en matière d'habitation et qui sera adapté aux besoins des régions éloignées.

On espère qu'on pourra construire une habitation de ce modèle pour \$5,000 environ. A ce prix, un emprunteur qui touche un revenu inférieur \$200 par mois pourra rembourser l'hypothèque et payer les taxes sans trop de difficulté.

On pourrait se faire construire une habitation de ce modèle dans un centre urbain moyennant certaines additions.

La Société est également à faire une étude approfondie des normes en matière d'habitation en vue de publier un modèle de plans et devis pour la construction de logements selon les normes les plus élémentaires sans pour autant aller à l'encontre des règlements. La Société publiera bientôt les plans de cette maison modèle ainsi que les spécifications minimums qui s'y rapportent.

Dans l'intervalle, la Société favorise les recherches en ce qui a trait aux procédés et aux matériaux de construction. Une partie de ces recherches se poursuit conjointement avec la Division des recherches en construction du Conseil national de recherches.

On a construit une maison en plastique-mousse, le printemps dernier, sur le terrain du Conseil national de recherches pour étudier les effets de la température sur ce matériau. Cette maison a été fabriquée d'une nouvelle sorte de plastique-mousse qui est à la fois légère et d'une résistance assez considérable pour qu'on n'ait pas à l'étayer. Les planchers de la maison renferment les conduites d'eau et la canalisation électrique. Si cet essai est couronné de succès, on poursuivra les recherches dans ce domaine. Au point où en sont les recherches, il semble bien qu'il soit possible de réaliser une économie de cinq opérations et de quatre matériaux dans la construction de cette maison expérimentale en faisant usage d'un seul matériau. On projette de construire d'ici six mois une autre maison en plastique-mousse d'un matériau nouveau qui pourra être moussé sur place.

On a presque terminé le travail de préparation en vue de la publication d'un catalogue des méthodes et des procédés employés en construction. Ce catalogue renfermera des renseignements relatifs à l'industrie de la construction qu'on a recueillie dans plusieurs pays du monde et on estime que ce sera là le premier catalogue du genre.

Les recherches les plus importantes sont probablement celles qui concernent l'élimination des égouts. On procède actuellement à des travaux préliminaires dans ce domaine. Ces travaux ont un objectif immédiat et un objectif lointain. Pour commencer, on espère trouver un moyen de se débarrasser des eaux d'égout d'une façon plus satisfaisante que par les fosses septiques et ensuite on mettra à point une méthode qui éliminera les tuyaux coûteux et les remplacera par un petit dispositif d'épuration des eaux d'égout qui pourra être installé à même la maison. Bien qu'on ne s'attende pas à des résultats rapides, il conviendrait d'attirer l'attention sur l'importance de ces travaux. Le succès de cette entreprise pourrait avoir une grande influence sur les prix de terrains et sur les plans d'aménagement.

Le problème du logement à prix modique n'est pas nouveau pour notre Société. Il est à l'étude depuis plusieurs années et nous avons encouragé dans toute la mesure du possible ceux qui veulent et qui peuvent construire ces logements. Sous un régime de libre entreprise, cependant, il est impossible d'imposer à un particulier une chose dont il ne veut pas. La construction de maisons qui ne contiendraient que le strict nécessaire est parfaitement possible, mais, les normes de confort de ces maisons ne seraient pas acceptables par la plupart des acheteurs ordinaires, même par les acheteurs qui n'ont qu'un revenu modeste.

Le PRÉSIDENT: Merci, M. Bates. Monsieur le sénateur Crerar, désirez-vous poser à M. Bates la même question que vous avez posée à M. Beecroft?

Le sénateur CRERAR: Tout ce que j'ai à dire, monsieur le président, c'est que M. Bates a répondu à la question qui m'était venue à l'esprit en écoutant M. Beecroft.

Le PRÉSIDENT: Avez-vous d'autres questions à poser?

Le sénateur CRERAR: Je n'ai pas d'autres questions à poser, mais j'approuve entièrement la remarque que M. Bates a faite en terminant son exposé, remarque qui se lit ainsi:

"La construction de maisons qui ne contiendraient que le strict

nécessaire est parfaitement possible, mais les normes de confort de ces maisons ne seraient pas acceptables par la plupart des acheteurs ordinaires, même par les acheteurs qui n'ont qu'un revenu modeste". Peut-être que nous sommes trop idéalistes à ce sujet et que nous ne pensons pas assez aux réalités pratiques. A mon avis, il n'est pas sage d'adopter une ligne de conduite qui donnerait l'impression que nous disons aux gens: "Voici un organisme qui a été créé exclusivement pour votre service, venez et présentez vos demandes." La nature humaine n'est pas faite ainsi. Vous nous avez présenté un excellent exposé, monsieur Bates.

Le sénateur PEARSON: Monsieur le président, M. Bates pourrait-il nous dire s'il y a une solution au problème que présente le prix élevé des terrains?

M. BATES: Vous vous souvenez que la Loi nationale sur l'habitation contient un article qui concerne l'aménagement des terrains qui peut être fait conjointement par les provinces et les municipalités. Quelques-uns de ces travaux d'aménagement ont été exécutés, mais il l'ont été trop tard et il en a eu très peu de sorte qu'il n'y a pas eu de résultats appréciables.

Quel emploi allons-nous faire de nos 300 terrains situés dans Ottawa, qui pourraient être vendus à un prix raisonnable, parce qu'ils ont été achetés il y a cinq ans? Nous avons le problème d'essayer de les distribuer d'une façon équitable. Qui va bénéficier de cette largesse, alors que les terrains voisins se vendent quatre ou cinq fois plus cher?

Je n'ai encore rencontré personne qui ait proposé de nationaliser les terrains qui entourent les villes; alors, pour autant que nous sommes concernés, nous sommes aux prises avec un article de loi qui ne peut entrer en vigueur que si une municipalité nous demande de collaborer avec elle. Cette collaboration est très utile dans de petites villes où l'on peut probablement faire un plan pour plusieurs années à l'avance; il y a certaines petites villes de l'Ontario avec lesquelles nous avons collaboré dans des entreprises d'aménagement de terrains. Ces entreprises réussissent dans les petites villes, mais ne peuvent pas répondre aux besoins de villes comme Ottawa et Toronto. Les prix montent quand la marchandise est rare. Ce ne sont pas les terrains qui sont rares, ce sont les terrains pourvus de services; ce sont les égouts collecteurs et les conduites principales d'eau qui sont rares. L'entrepreneur en aménagement peut s'occuper des autres choses.

Le sénateur CRERAR: Monsieur Bates, est-ce que les municipalités auraient profit à imposer une surtaxe élevée sur les terrains vacants que le propriétaire ne vend pas parce qu'il espère en faire monter le prix?

M. BATES: Il n'y a pas de doute que les municipalités pourraient financer ces travaux de plusieurs façons, en autres de la façon que vous venez de mentionner.

Le sénateur PEARSON: Ne pourriez-vous pas empêcher la hausse des prix des propriétés approuvées en limitant le montant des prêts hypothécaires de la Société centrale d'hypothèques et de logement destinés à payer ce genre d'aménagement de terrains?

M. BATES: Ce serait une entreprise très bureaucratique et nous ne croyons pas que le peuple canadien désire une régie aussi sévère. Il est

certain que la régie pourrait s'appliquer différemment à Saint-Jean (Terre-Neuve), à Etobicoke ou à Scarborough. Cela pourrait se faire, mais ce serait une tâche difficile pour un fonctionnaire fédéral; car, en dernière analyse, l'aménagement et la vente de terrains relèvent exclusivement des provinces et des municipalités. Je crois que, jusqu'à maintenant, les divers gouvernements fédéraux ont été d'avis que s'ils s'occupent du problème du logement, c'est pour aider à l'expansion des localités plutôt que pour prendre directement l'initiative de cette expansion. Il semble que c'est là la ligne de conduite qu'ils se sont efforcés de suivre.

Le sénateur HORNER: La municipalité n'est-elle pas la première autorité responsable de l'aménagement de services urbains?

M. BATES: C'est tout à fait juste. Aujourd'hui la plupart de nos municipalités ont des districts urbains et quelques-uns des plus grands centres sont composés d'une agglomération de municipalités. Par suite de cet état de choses, le gouvernement provincial doit prendre sa part de responsabilités pour donner satisfaction à tout le monde en ce qui concerne les services d'eau, les services d'égout et les autres services. En d'autres termes, vous ne pouvez plus étudier les besoins de la municipalité de Malton, par exemple pour déterminer ce dont la ville de Winnipeg a besoin.

Le sénateur HAIG: Il y a aussi un autre facteur. Vous avez parlé de l'eau et des égouts. A Winnipeg, l'eau pour toute la région vient de 130 milles et on a atteint la limite de la capacité de cette source. Il y a une consommation de 25 millions de gallons d'eau par jour et pour en avoir davantage il faudra bâtir un aqueduc. Qui devra la bâtir? Est-ce que je devrai payer des taxes supplémentaires, moi qui suis propriétaire, pour que quelqu'un qui réside à plusieurs milles de chez moi puisse avoir de l'eau? Je ne le crois pas.

M. BATES: Il est probable que vous devrez payer des taxes pour cela, même si vous vivez dans un autre quartier. La solution se trouve dans une entreprise de grande envergure qui couvrirait toute une région. Je ne dis pas qu'il faudrait un conseil métropolitain comme celui de Toronto. Ce pourrait être une commission hydraulique comme à Vancouver et dans d'autres villes. Il est clair que le problème ne peut être résolu par chaque municipalité.

Le sénateur PRATT: Chaque région a ses propres problèmes qui doivent être réglés par la municipalité seule ou par la municipalité et la province réunies. Il n'y a pas longtemps, un problème sérieux s'est présenté à Saint-Jean (Terre-Neuve). La ville était surpeuplée. Des terrains excentriques ont été expropriés et une société de construction de maisons a été formée. Les conditions de vie de cette région se sont trouvées changées. Certaines personnes étaient mécontentes parce que leur terrain avait été exproprié, mais l'expropriation s'est faite d'après la valeur réelle des terrains. Mais il y a d'autres régions situées en dehors de la municipalité de Saint-Jean et ce sont ces régions qui ont été expropriées par la province. Ces régions commencent à se former en municipalités. N'est-il pas vrai, monsieur Bates, que les problèmes diffèrent selon les localités?

M. BATES: Non, mais il nous faut prendre en considération le fait qu'il y a au Canada 6 millions d'enfants à l'école et 3 millions de

familles à loger. Nous n'avons pas besoin d'aller chercher des immigrants. Nous en avons au sein même du pays. Il faut augmenter de 3 millions le nombre actuel d'habitations qui se chiffre à 4 millions. Il nous fait par conséquent presque doubler le nombre des habitations que nous avons et cette tâche ne pourra se réaliser que par la création de régions métropolitaines et cela nous oblige à trouver les fonds nécessaires à l'installation des services requis. On peut dire que c'est là un véritable problème national. Nous avons 3 millions de familles à vêtir et à loger. Il faut pour cela établir des usines et offrir des emplois. Il faut que les Canadiens trouvent une somme énorme de capitaux au cours des 10 ou 20 prochaines années.

Le sénateur PRATT: Les plans doivent être établis par les municipalités elles-mêmes ou conjointement avec les provinces, et le Gouvernement fédéral viendra ensuite à la rescousse.

M. BATES: Parfaitement.

Le sénateur SMITH (*Queens-Shelburne*): M. Bates, pourriez-vous nous dire si, à votre avis, les provinces pourraient fournir plus d'habitations par une plus grande utilisation des sociétés coopératives?

M. BATES: Oui. On peut dire que les sociétés coopératives ont eu beaucoup de succès en Nouvelle-Ecosse. L'intérêt n'a pas été aussi marqué dans les autres provinces. Cet intérêt en Nouvelle-Ecosse provient peut-être de l'activité déployée par l'Université Saint-François-Xavier au cours des 20 dernières années. Nous approuvons des plans de sociétés coopératives pour la construction de maisons toutes les semaines. Nous avons approuvé la semaine dernière pour Sydney, en Nouvelle-Ecosse un plan de 10 logements au coût moyen d'environ \$4,500 par logement. Ces plans d'habitations sont économiques et avantageux, mais ils nécessitent un personnel qui a une formation spéciale dans ce domaine. La construction d'habitations par des sociétés coopératives peut fonctionner avec succès si l'on emploie un tel personnel. A ce propos je dois dire qu'une grande partie de cette formation doit être faite sur place. Nous n'avons pas eu de difficultés avec ces plans en Nouvelle-Ecosse et c'est dans cette province que le coût de l'habitation est le moins élevé au Canada. Je crois que cette évaluation est exacte.

Le sénateur SMITH: En vertu de quel article de la loi ce plan de construction de maisons par des sociétés coopératives se réalise-t-il?

M. BATES: Nous avons conclu un accord spécial avec la province de la Nouvelle-Ecosse aux termes de l'article 36 de la loi nationale sur l'habitation. C'est le seul accord de ce genre que nous ayons conclu au Canada. Aucune autre province ne nous a demandé un accord semblable pour aider les sociétés coopératives. En Nouvelle-Ecosse il y a une commission du logement qui est dirigée par le gouvernement provincial. Cette commission aide à l'organisation de ces groupes locaux et elle leur fournit de la documentation. Elle a été dirigée avec beaucoup d'énergie par le docteur Prince.

Le sénateur PRATT: Ce système fonctionne-t-il très bien?

M. BATES: Extrêmement bien.

Le sénateur PRATT: Cela devrait être signalé à l'attention du public.

Le sénateur PEARSON: Est-ce que ce plan est valable pour des maisons unifamiliales?

M. BATES: Oui, on peut s'en servir pour les maisons unifamiliales comme pour les maisons en enfilade. Il y a plusieurs sortes de plans.

Le sénateur BURCHILL: Vous avez parlé de collectivités urbaines. Quelles sont les exigences de la loi à l'égard du terrain requis pour une habitation dans les collectivités rurales?

M. BATES: A cause de la fosse septique, le terrain doit avoir au moins 7500 pieds carrés. La loi ne permet pas d'aménager une fosse septique sur un terrain plus petit à cause du danger de débordement sur les terrains voisins aussi bien qu'à cause du danger pour les propriétaires eux-mêmes.

Le sénateur BURCHILL: Est-ce que ce minimum exigé a été étudié avec soin?

M. BATES: *Oui.* Le Conseil national de recherches a étudié cette question. Mais en réalité, vous le savez, monsieur le sénateur chaque terrain est différent. Certains sols sont extrêmement poreux, d'autres très argileux et peu perméables, de telle sorte que, lorsque les ingénieurs fixent un minimum de 7500 pieds carrés, ils agissent ainsi parce qu'ils ne peuvent pas examiner tous les terrains du Canada. Ce chiffre est une bonne moyenne qui ne nous a pas donné de difficultés jusqu'ici. Il ne faut pas que les propriétaires songent seulement à eux-mêmes. Il doivent songer aussi à ne pas incommoder leurs voisins.

Le PRÉSIDENT: Monsieur le sénateur Wall, vous avez la parole.

Le sénateur WALL: Je désirerais poser une question qui se rapporte à celle du sénateur Smith. Supposons qu'à Winnipeg, à Régina ou dans un autre endroit, une dizaine ou une quinzaine de personnes veuillent s'associer dans une entreprise de construction pour bâtir des maisons sur dix ou quinze terrains. Est-ce que la Société centrale d'hypothèques et de logement leur fournirait, ou peut-elle leur fournir des hommes compétents pour les conseiller et les guider? Où doit-on s'adresser pour obtenir ces conseils d'ordre technique?

M. BATES: Nous ne pouvons conseiller qu'en deçà de certaines limites. En d'autres termes, nous ne pouvons pas réellement installer des contre-maîtres pour diriger les travaux. Nous faisons un examen ordinaire de l'entreprise et nous donnons des avis. Nous sommes prêts à offrir nos services dans toutes les régions et à envoyer quelqu'un, si c'est nécessaire, pour discuter avec les groupes. Nous ne nous occupons pas des sociétés de moins de dix membres, car, au-dessous de ce nombre, elles manquent d'efficacité. Nous ne nous occupons pas non plus des sociétés qui ont plus de 36 membres, parce qu'elles prennent trop de temps et les gens se fatiguent d'attendre la construction de leur maison. S'il doivent attendre trois ans, leur intérêt s'affaiblit, car nous insistons sur une période d'examen de six mois avant que l'entreprise soit lancée afin qu'elle soit organisée soigneusement et qu'on connaisse quel est le bois de construction dont on aura besoin et les procédés à suivre. Evidemment, il s'agit d'unir les efforts, d'enrôler des menuisiers, des plombiers et des électriciens pour former un groupe assez complet afin que l'entreprise marche par elle-même. Ce sont les coopérateurs eux-mêmes qui doivent s'occuper de la construction. Nul d'entre eux ne sait quelle maison sera la sienne. En dernier lieu, il faudra peut-être tirer au sort pour s'assurer que personne n'installera plus d'équipement électrique, par exemple, dans une maison dans dans les autres.

Le sénateur HORNER: Examineriez-vous chaque demande de construction de dix maisons ou une demande relative à une série de logements selon n'importe quel plan et enverriez-vous quelqu'un examiner l'endroit pour juger s'il est convenable?

M. BATES: Nous les conseillerions. En Nouvelle-Ecosse, la commission du logement s'occupe en grande partie elle-même de ces premières démarches, de sorte que nous en sommes pas consultés directement à cette étape du projet. Mais dans d'autres provinces (il y a, par exemple, une société coopérative ici à Deschênes dans la province de Québec), Nous avons aidé directement et conseillé un groupe de particuliers.

Le sénateur CRERAR: Avez-vous constaté que, dans les grandes régions urbaines telles que Régina et Winnipeg, les gens qui vivent sur des fermes ou dans de petits villages éloignés ont tendance à aller s'établir à la ville quand ils prennent leur retraite?

M. BATES: Je ne connais pas les statistiques à ce sujet. Peut-être que M. Adamson pourrait nous les fournir.

M. ADAMSON: Nous n'avons pas de statistiques sur les migrations qui nous permettraient de dire exactement ce qui se passe dans les différentes localités.

M. BATES: Nous les obtenons seulement du Bureau fédéral de la statistique.

Le sénateur CRERAR: J'aurais bien aimé à être renseigné sur ce point. D'après ce que j'ai pu observer moi-même dans la ville de Winnipeg, je sais qu'il y en a un grand nombre. Je veux poser une deuxième question. A propos des habitations à prix modique, vous mentionnez ici des maisons d'environ \$8,000. Quel montant initial est nécessaire pour acheter une telle maison?

M. BATES: Un versement initial d'environ 800 dollars.

Le sénateur CRERAR: Dix pour cent?

M. BATES: C'est cela.

Le sénateur SMITH (*Queens-Shelburne*): Et combien par mois?

M. BATES: Voici un cas réel. Le total du coût de la construction de la maison, y compris les frais généraux et le profit, s'élève à \$8,000. Le terrain sur lequel la maison a été construite coûte \$500, ce qui fait un total de \$8,500. Le versement initial est de \$800 et l'emprunt s'élève à \$7,700. La mensualité, c'est-à-dire le principal et les intérêts, calculée sur une période de 25 ans, est de \$49.27. Les taxes s'élèvent à \$12.50, ce qui fait un versement total de \$62 par mois.

Le sénateur CRERAR: Quel serait le revenu de l'acheteur?

M. BATES: Je crois qu'il pourrait se tirer d'affaire avec un revenu de \$2,800.

Le sénateur CRERAR: Ces renseignements sont très précieux.

Le sénateur HAIG: Quelle est, au Canada, la municipalité où les taxes ne sont que de \$12 par mois? Où se trouve cette municipalité?

M. BATES: A Preston (Ontario), C'est là qu'on a construit la maison.

Le sénateur HAIG: Supposons qu'un père de famille s'est engagé à acheter une maison de ce genre. Si c'est un ouvrier et s'il perd son emploi ou devient chômeur, que faites-vous s'il ne peut pas continuer à verser ses mensualités?

M. BATES: S'il a obtenu son emprunt d'un prêteur agréé, d'une banque ou d'une compagnie d'assurance, le prêteur en question essaiera d'attendre aussi longtemps que possible, en concluant une entente avec l'acheteur. Aucun prêteur n'est empressé d'intenter des procédures de forclusion, quoique cette mesure puisse devenir inévitable. On n'aura peut-être pas le choix. Dans les cas où la Société centrale a consenti des prêts directs, elle fait la même chose, c'est-à-dire qu'elle essaye de trouver une solution en discutant avec la personne en question. Nous n'avons pas une ligne de conduite uniforme pour tout le pays: il s'agit d'adopter le remède approprié pour la personne intéressée. Nous discutons avec la personne et nous essayons de trouver une solution, même si ce n'est que le versement d'une somme nominale pour une certaine période. Cela se produit dans les cas de chômage généralisé ou dans le cas d'une grève qui sévit dans une municipalité. On doit trouver le moyen de faire tenir les acheteurs le plus longtemps possible. Les choses peuvent en venir au point où on est prêt à entamer les procédures de forclusion quand un syndicat ouvrier, par exemple, se présente et consent à payer le loyer de son membre. Beaucoup de choses de ce genre peuvent se produire avant que le loyer ne soit payé intégralement.

Le sénateur CRERAR: Le principe en jeu, c'est qu'un acheteur possède une part dans la maison qu'il a achetée. Au début, cette part est de 10 p. 100, mais elle augmente d'année en année au fur et à mesure que le propriétaire verse ses mensualités. Il a donc un réel intérêt à garder sa propriété.

M. BATES: Nous faisons tout notre possible pour lui faire comprendre qu'il possède une part dans la maison.

Le sénateur WALL: Il y a deux questions que j'aimerais à poser. L'une se rapporte à la première page de votre mémoire, monsieur Bates. Excusez-moi de ne pas citer le passage en question. Je crois fermement que la ligne de conduite du gouvernement et la Loi nationale sur l'habitation pourraient être changées pour faciliter l'achat des maisons déjà construites. Bien que je sois conscient de tout ce que l'on fait pour venir en aide aux personnes dont le revenu est modique et qui veulent devenir propriétaires d'une maison, je suis convaincu qu'un changement s'impose. Quels sont les problèmes qu'il faudrait prendre en considération, si on effectuait un changement de ce genre dans la Loi nationale sur l'habitation? Quels sont les dangers possibles?

M. BATES: Monsieur le sénateur, il est très difficile de vous dire les dangers qui pourraient surgir. Aux Etats-Unis, la *F.H.A.* prête pour l'achat de maisons déjà construites aussi bien que pour l'achat de nouvelles maisons. Je crois qu'il faudrait un régime d'évaluation assez strict afin qu'on accorde pas des prêts trop élevés; mais je crois que le grand problème serait le volume considérable de prêts qu'il faudrait consentir. Je crois qu'il faut considérer aussi le fait que le domaine des maisons usagées, à l'heure actuelle, est l'affaire des compagnies d'assurance, qui y voient un champ d'activité spécial et qui en font leur affaire. Il est vrai que le prêt maximum ne peut être que de 60 p. 100 de l'évaluation; mais, si le

gouvernement fédéral entre en jeu, et particulièrement si le maximum est fixé à 90 p. 100, cela exigera de fortes contributions en argent. Il est vrai que l'amortissement pourrait se faire en vingt-cinq ans. Aujourd'hui les personnes qui vivent dans des maisons usagées ont de la difficulté à vendre leur propriété. Si nous nous engageons à prêter jusqu'à 90 p. 100 de la valeur de ces maisons, il y aurait un roulement considérable pendant un certain temps. Les gens toucheraient quelques mille dollars auxquels ils ne s'attendaient pas et cet argent pourrait fort bien servir à l'achat d'automobiles et d'autres choses et non à l'achat de maisons. Jusqu'au moment où, sur le plan national,—et cela ne nous touche pas en tant que société,—il existera un débit suffisant de fonds hypothécaires, le gouvernement devra prendre bien garde de choisir le moment propice pour agir en ce sens.

Le sénateur WALL: Permettez-moi de poser une question naïve. Les sociétés privées prêtent jusqu'à concurrence de 60 p. 100 de l'évaluation d'une maison usagée. A supposer que les autorités jugent à propos d'élever ce maximum à 80 p. 100, tout en garantissant le prêt d'une manière ou d'une autre, y aurait-il dans cette pratique des dangers imprévus?

M. BATES: Je crois comprendre, monsieur le président, que les représentants de la *Dominion Mortgage* n'ont pas encore témoigné. Il serait préférable de discuter cette question avec le groupe de la *Dominion Mortgage Investment* quand ces personnes témoigneront devant votre Comité. Elles pourraient vous parler de cette question avec beaucoup plus de compétence.

Le sénateur CRERAR: Monsieur Bates, avez-vous beaucoup de difficulté à effectuer les recouvrements?

M. BATES: Aucune difficulté grave.

Le PRÉSIDENT: Y a-t-il d'autres questions à poser?

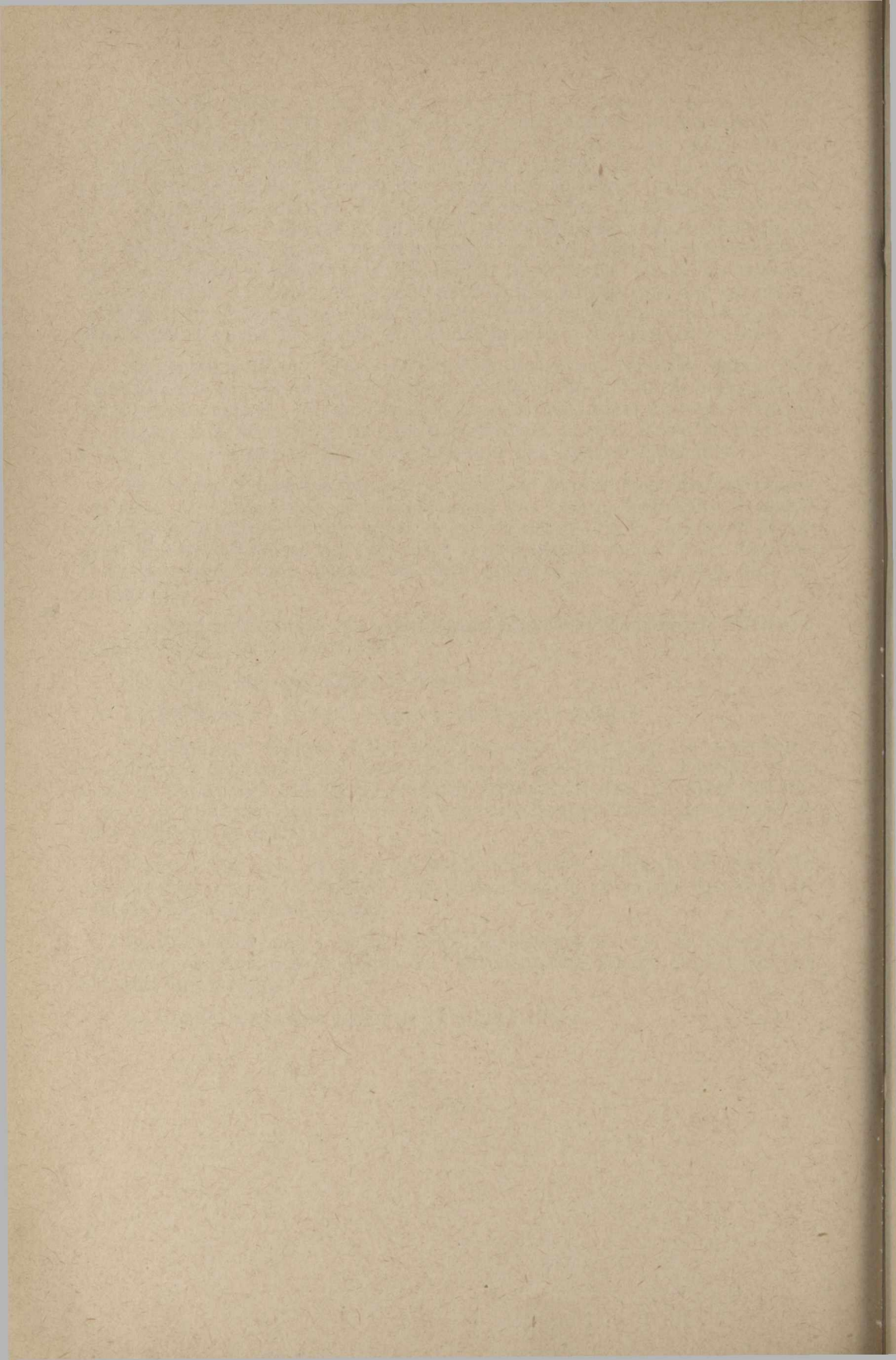
Le sénateur SMITH (*Queens-Shelburne*): Monsieur le président, j'aimerais à demander une correction du compte rendu du 3 juillet. A la ligne 30 de la page 114 (texte anglais) j'aurais dit que le budget des dépenses du gouvernement fédéral au cours de l'année financière s'élevait à "350 millions de dollars".

J'aurais dû dire, et je crois avoir dit, trois milliards et demi. Je demanderais que la correction soit faite dans le prochain fascicule du compte rendu de notre Comité.

Le PRÉSIDENT: Au nom du Comité, je désire remercier M. Beecroft et ses collègues, ainsi que M. Bates, de l'excellent témoignage qu'ils nous ont présenté aujourd'hui.

Le Comité s'ajourne jusqu'au 17 juillet 1958.

l
i
l
t
s
t
t
s
r
l
t
l
e
e
a
a
e
u
t
t



1958

SÉNAT DU CANADA



DÉLIBÉRATIONS
DU COMITÉ PERMANENT DES
FINANCES

sur le

Rapport de la Société centrale d'hypothèques et de logement
pour l'année financière terminée
le 31 décembre 1957

FASCICULE 6

SÉANCE DU JEUDI, 17 JUILLET 1958

Président: l'honorable C. G. Hawkins

TÉMOINS:

- M. A. H. Lemmon, premier vice-président de la Dominion Mortgage and Investments Association.
- M. Jules E. Fortin, secrétaire-trésorier de la Dominion Mortgage Investments Association.
- M. E. J. Friesen, vice-président de l'Association canadienne des banquiers.

APPENDICE A

Description d'une fosse domestique d'épuration
des eaux d'égout et d'une maison expérimentale en plastique-mousse

Extrait des Procès-verbaux du Sénat du mercredi 11 juin 1958.

L'honorable sénateur Aseltine propose, avec l'appui de l'honorable sénateur Quinn,

Que les noms des honorables sénateurs Brunt, Emerson et Thorvaldson soient ajoutés à la liste des sénateurs qui font partie du Comité permanent des finances.

Après débat, la motion, mise aux voix, est adoptée.

Le greffier du Sénat,

J. F. MacNEILL.

Président: l'honorable C. G. Hawkins

Les honorables sénateurs

Aseltine	Fraser	Pratt
Baird	Gershaw	Quinn
Barbour	Golding	Reid
Beaubien	*Haig	Roebuck
Boufford	Hawkins	Smith (<i>Queens-</i> <i>Shelburne</i>)
Brunt	Hayden	Stambaugh
Burchill	Horner	Taylor (<i>Norfolk</i>)
Campbell	Howden	Throvaldson
Connolly (<i>Halifax</i> <i>Nord</i>)	Isnor	Turgeon
Connolly (<i>Ottawa</i> <i>Ouest</i>)	Lambert	Vaillancourt
Crerar	Leonard	Vien
Dupuis	*Macdonald	White
Emerson	McKeen	Woodrow—44
Euler	Molson	
Farris	Paterson	
	Pearson	
	Petten	

(Quorum : 9)

* membre ex-officio.

ORDRE DE RENVOI

Extrait des Procès-verbaux du Sénat

MARDI 20 mai 1958.

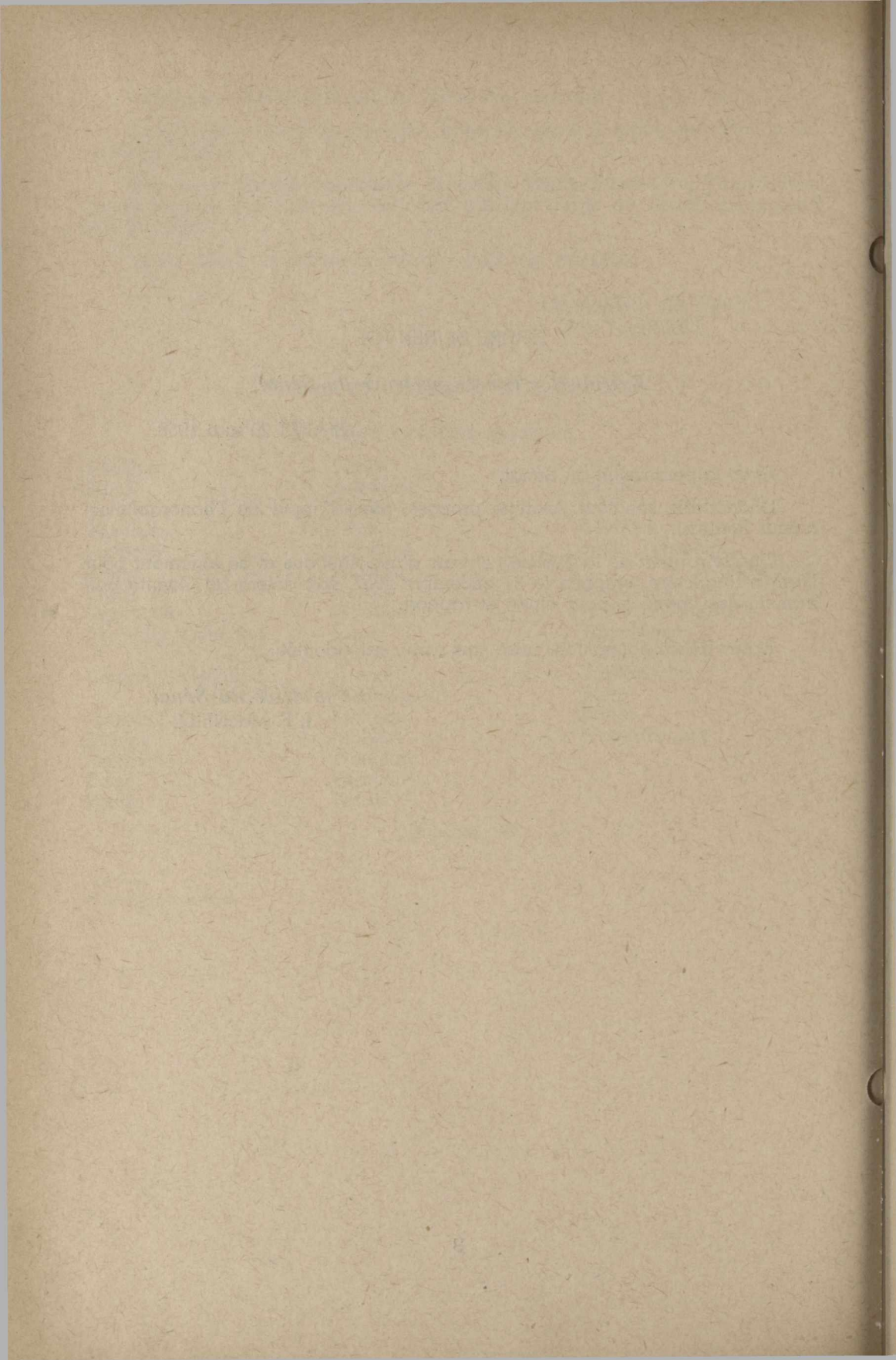
Avec la permission du Sénat,

L'honorable sénateur Aseltine propose, avec l'appui de l'honorable sénateur Pearson,

Que le rapport de la Société centrale d'hypothèques et de logement pour l'année financière terminée le 31 décembre 1957, soit déferé au Comité permanent des finances, pour étude et rapport.

Après débat, la motion, mise aux voix, est adoptée.

Le greffier du Sénat,
J. F. MacNEILL



PROCÈS-VERBAL

JEUDI, 17 juillet 1958.

Conformément à la motion d'ajournement et à l'avis de convocation, le Comité permanent des finances se réunit aujourd'hui à 10h. du matin.

Présents : les honorables sénateurs Horner, *président*, *suppléant*: Brunt, Burchill, Connolly (*Ottawa-Ouest*), Crerar, Haig, Isnor, Lambert, Smith (*Queens-Shelburne*), Taylor (*Norfolk*) Turgeon, White et Woodrow.
—(13)

Aussi présents : les sténographes officiels du Sénat.

Le Comité reprend l'étude de l'ordre de renvoi du 20 mai 1958.

Les personnes suivantes rendent témoignage et sont interrogées par les membres du Comité:

M. A. H. Lemmon, premier vice-président de la *Dominion Mortgage and Investments Association*;

M. Jules E. Fortin, secrétaire-trésorier de la *Dominion Mortgage and Investments Association*;

M. E. J. Friesen, vice-président de l'Association canadienne des banquiers.

Il est ordonné que la description d'une fosse domestique d'épuration des eaux d'égoût et d'une maison expérimentale en plastique-mousse, qui a été présentée par M. S. A. Gitterman, conseiller en construction domiciliaire de la Société centrale d'hypothèques et de logement, soit annexée au procès-verbal de la présente séance comme Appendice A.

A 12h. 10, le Comité s'ajourne jusqu'à jeudi 24 juillet à 10h. 30 du matin.

Certifié conforme.

Le sous-chef de la Division des Comités,
John A. Hinds.

PROCESSES

CHAPTER I

The first process is the...
The second process is the...
The third process is the...

The fourth process is the...
The fifth process is the...
The sixth process is the...

The seventh process is the...
The eighth process is the...
The ninth process is the...

The tenth process is the...
The eleventh process is the...
The twelfth process is the...

The thirteenth process is the...
The fourteenth process is the...
The fifteenth process is the...

LE SÉNAT

COMITÉ PERMANENT DES FINANCES

OTTAWA, LE JEUDI, 17 juillet 1958.

Le Comité permanent des finances auquel on a déferé le rapport de la Société centrale d'hypothèques et de logement pour l'année financière terminée le 31 décembre 1957, se réunit aujourd'hui à 10h. 30 du matin.

Le sénateur R. B. Horner occupe le fauteuil.

Le **PRESIDENT** suppléant: Messieurs, la séance est ouverte. Le sénateur Hawkins, président de ce Comité, ne peut assister à la séance de ce matin à cause du décès de son frère. Je suis certain qu'il aurait aimé à être ici, car des mémoires très intéressants seront présentés.

Je demanderais maintenant à M. Lemmon de présenter le mémoire soumis par la *Dominion Mortgage & Investments Association*.

M. A. H. Lemmon, vice-président de la compagnie d'assurance Canada Life, est appelé

M. Lemmon: Monsieur le président, honorables sénateurs, la *Dominion Mortgage & Investments Association* est heureuse d'accepter l'invitation faite par M. le président de comparaître devant ce Comité et de lui fournir certains renseignements qui pourraient être utiles.

C'est en tant que vice-président de cette association que je témoigne aujourd'hui. M. O. B. Thornton, président de l'association, avait l'intention de se présenter devant ce Comité aujourd'hui; mais, pour cause de maladie, il en a été empêché.

Les personnes suivantes m'ont accompagné; M. G. A. Golden, surintendant du service des hypothèques, compagnie d'assurance *Sun Life*; M. C. Mackenzie, directeur général de la *Canada Permanent Trust Company*; et M. Jules Fortin, secrétaire-trésorier de notre association.

Nous nous efforcerons de répondre aux questions que vous voudrez bien nous poser. Je vais maintenant vous donner lecture du mémoire de l'association.

Notre association est un organisme volontaire composé de vingt-cinq compagnies d'assurance, de quinze compagnies de fiducie, d'une banque d'épargne et de sept compagnies de prêts. Elle a été formée en 1916 et, depuis ce temps, elle est le centre où l'on discute et où l'on traite des questions d'intérêt commun pour toutes ces compagnies en ce qui a trait à leurs placements. Bien que l'association ne comprenne pas toutes les compagnies canadiennes qui s'occupent de placement, le nombre de ses membres représente la plus grande partie du monde des affaires au Canada. Le rôle de l'association est de faire des recommandations aux compagnies membres, chaque compagnie étant libre de les accepter ou de les rejeter.

Les membres de notre association font affaire dans toutes les parties du Canada. A l'exception des 4, 722 millions de dollars de biens immobiliers des placements des compagnies de fiducie et des fonds d'agence administrés par les compagnies de fiducie qui font partie de notre association, les capitaux que les compagnies membres ont placés au Canada à la fin de 1957 s'élevaient à 6,699 millions de dollars dont 3,099 millions étaient placés sous forme d'hypothèques sur des biens immobiliers.

Ces compagnies sont, au Canada, l'une des sources principales du crédit à longue échéance. Elles achètent des actions et autres titres du Canada, des provinces, des municipalités et des districts scolaires. Elles financent les services d'utilité publique, les entreprises industrielles et commerciales, lorsque ces entreprises ont besoin de capitaux pour une période assez prolongée. Elles fournissent la plus grande partie des fonds hypothécaires qui aident à la construction et à l'achat de maisons. A la fin de 1957, 84.59 p. 100 des fonds hypothécaires prêtés par les compagnies membres sur des biens immobiliers situés au Canada ont été prêtés sur des maisons d'habitation.

Les fonds de placement dont disposent ces compagnies, et qui constituent leur actif, leur sont confiés par les citoyens du Canada sous forme de primes d'assurance-vie, sous forme de sommes confiées aux compagnies de prêts et aux compagnies de fiducie et sous forme de débentures et de certificats d'épargne vendus par ces compagnies. Ces fonds doivent être placés de façon qu'ils puissent être remboursés en temps voulu et avec intérêt aux détenteurs de polices, aux dépositaires et aux propriétaires de débentures et de certificats. Il s'ensuit qu'il faut suivre une politique de sélection prudente, de surveillance continue et de grande diversité dans les placements. Si ces principes sont observés, les fonds de placement trouveront les meilleurs revenus tout en restant dans les limites désirables de sécurité, de liquidité et modicité en fait de frais d'administration. L'actif des compagnies n'est pas constant. C'est un fond dynamique, croissant, automatiquement renouvelable, qui s'adapte constamment aux besoins économiques de la collectivité chaque fois qu'un placement est effectué, que ce soit un premier placement ou un renouvellement.

Il se fait une grande concurrence pour ces fonds. Le Canada, les provinces, les municipalités, les districts scolaires, les hôpitaux, les services d'utilité publique, les entreprises industrielles et commerciales qui projettent de nouvelles constructions éprouvent aussi des besoins considérables et pressants. Tous les capitaux des compagnies membres ne peuvent être placés dans un seul genre d'investissement, qu'il s'agisse d'obligations ou débentures, d'hypothèques de toutes sortes ou d'hypothèques domiciliaires en particulier. De plus, le financement de la construction ne se limite pas

au terrain non construit et à la maison. Il comprend aussi le financement des services suivants: rues, égouts, conduites d'eau, électricité, écoles, centres d'achat et autres services qu'on considère comme des services nécessaires ou désirables pour mener la vie urbaine d'aujourd'hui. Le transport, le commerce et l'industrie ont aussi besoin de fonds afin de pouvoir fournir du travail aux acheteurs de maisons et pour leur permettre de les payer.

La construction domiciliaire occupe une place de première importance dans les opérations de placement des compagnies membres.

1. Pendant onze ans, soit jusqu'en 1957, les compagnies membres ont approuvé un montant de 4,842 millions de dollars en prêts hypothécaires sur des propriétés immobilières situées au Canada. Ce montant ne comprend pas la participation du gouvernement aux prêts conjoints consentis en vertu de la Loi nationale de l'habitation de 1944 et les prêts d'agence accordés en vertu de la Loi de 1954. Les prêts consentis à la construction domiciliaire se sont élevés à 3,928 millions de dollars, soit 81.1 p. 100 du total des prêts, et ils ont contribué au financement de 776,000 unités de logement nouvelles ou qui existaient déjà.

2. Au cours de la même période de onze ans, les capitaux que ces compagnies ont placés au Canada, sans compter les biens immobiliers, les propriétés fiduciaires et des agences administrées par les compagnies de fiducie, ont augmenté de 3,742 millions de dollars. Ainsi, les prêts hypothécaires consentis par les compagnies sur des propriétés situées au Canada ont dépassé \$1,100,000,000 l'augmentation de l'actif des compagnies. Si l'on ajoutait à l'augmentation des capitaux les remboursements et les ventes d'hypothèques qui se sont élevés à 1,955 millions de dollars au cours de cette période, les prêts hypothécaires consentis atteindraient 84.9 p. 100 de ce total, tandis que les prêts pour fins domiciliaires seraient de 68.9 p. 100.

Les prêts consentis au cours des quelques dernières années par les compagnies qui font partie de notre association se répartissent comme suit :
Montant brut des prêts
hypothécaires approuvés :

	1957	1956	1955	1954	1953
	(en millions de dollars)				
Maisons neuves	286	435	476	399	280
Maisons déjà construites ..	119	134	139	103	85
Toutes les maisons	405	569	615	502	365
Toutes les propriétés	497	694	742	606	440

Prêt brut moyen :

Maison unifamiliale neuve	\$10,560	\$10,613	\$9,835	\$9,042	\$7,990 and \$ 5,140 en 1948.
---------------------------	----------	----------	---------	---------	----------------------------------

Au cours de la Deuxième Grande Guerre, les compagnies membres ont employé tout l'argent dont elles pouvaient disposer pour aider à financer l'effort de guerre du Canada. A la fin de la guerre, les obligations du Canada constituaient une forte partie de l'actif de ces compagnies. En reconstituant leur portefeuille, en vue de rétablir la diversité bien équilibrée recommandée

par les principes d'une saine administration et par les leçons de l'expérience, les compagnies ont réduit considérablement leurs avoirs en obligations du Canada et elles ont augmenté les prêts dans d'autres domaines, comme le domaine des prêts hypothécaires. Cette réduction des avoirs en obligations du Canada a contribué dans une mesure considérable à rendre possible le volume relativement élevé des prêts hypothécaires que les compagnies ont consentis au cours de la période d'après-guerre. Cette source de fonds est presque épuisée, car la plupart des compagnies ont probablement réduit ce genre d'avoirs au niveau qu'elles considèrent comme le minimum souhaitable.

Le ralentissement de l'activité dans le domaine des prêts hypothécaires au cours des deux dernières années, surtout au cours de 1957, reflète bien le niveau très élevé de la demande qui se fait sentir pour d'autres genres de crédit et l'attrait relatif qui en a découlé pour les autres genres de placement ainsi que la forte proportion d'hypothèques que les compagnies membres détenaient déjà dans leur portefeuille. À la fin de 1957, les compagnies de prêts qui font partie de notre association avaient placé 78.9 p. 100 du total de leurs avoirs dans des hypothèques sur biens immobiliers situés au Canada. Les compagnies de fiducie qui font partie de notre association en avaient placé 36 p. 100 et les compagnies canadiennes d'assurance-vie avaient placé 42.8 p. 100 de leurs avoirs au Canada. A cause des changements qui se sont produits dans le niveau général des taux d'intérêt et dans la tendance de la demande vers d'autres genres de crédit, le montant brut des prêts hypothécaires de tous genres consentis par les compagnies membres au cours des cinq premiers mois de 1958, dépassent de 38 p. 100 les prêts consentis au cours de la même période en 1957 : les prêts hypothécaires accordés pour la construction domiciliaire ont marqué une augmentation de 33 p. 100.

Le volume des fonds des compagnies qui veulent faire des placements dans le domaine hypothécaire est soumis à plusieurs facteurs complexes. On peut dire que la pratique générale est de prêter de nouveau sur hypothèque les remboursements de capital prêtés sur hypothèques et d'y ajouter la partie de l'augmentation nette des avoirs que chaque compagnie estime souhaitable dans son cas particulier pour maintenir la liquidité désirable de son actif et assurer à ses placements la diversité requise par la nature de son passif.

A compter de l'adoption de la Loi fédérale sur le logement en 1935, pour des raisons économiques et sociales, le Parlement a adopté diverses mesures pour rendre plus facilement accessibles les prêts hypothécaires sur les maisons, pour améliorer les normes de construction et pour accroître la demande de logements. Il a augmenté pour cela le montant du prêt et il a prolongé la période d'amortissement. Mais, en agissant de la sorte, il a créé pour le prêteur des risques nouveaux en plus de ceux qui sont reconnus comme ordinaires d'après la législation généralement en vigueur au Canada. Cette législation établit la limite statutaire des prêts hypothécaires que les compagnies sont autorisées à accorder à un maximum de 60 p. 100 de la valeur estimative des propriétés. Les compagnies étaient autorisées à consentir des prêts équivalents à une plus forte proportion de la valeur des propriétés, tout d'abord conjointement avec le gouvernement fédéral et ensuite de concert avec la Société centrale d'hypothèques et de logement. Les risques additionnels étaient couverts par les dispositions relatives à la garantie partielle de la Loi fédérale sur le logement et par celles de la Loi nationale sur l'habitation, en 1944. A compter de 1954, ces risques additionnels ont été partiellement couverts par les clauses d'assurance insérées dans la loi de cette année-

là. Dans la mesure où elles disposaient de fonds et en se conformant aux principes déjà énoncés ci-dessus, les compagnies ont fait tout ce qui leur était possible de faire pour répondre aux demandes de prêts hypothécaires pour la construction de maisons d'habitation.

En plus des prêts accordés en vertu des lois relatives à l'habitation, les compagnies ont consenti des prêts hypothécaires sur des maisons d'habitation dans une proportion maximum de 60 p. 100 de la valeur déterminée par les compagnies. Cette valeur estimative est généralement inférieure au prix de vente. L'intérêt sur ces prêts est de 6.75 à 7.25 p. 100 et les prêts se font pour une période qui parfois ne dépasse pas cinq ans. La demande pour ces genres de prêts est très forte. Pour les compagnies, ces prêts tombent dans la catégorie des opérations commerciales courantes et compte tenu des risques et des frais d'administration, ils sont consentis à un taux d'intérêt qui correspond au taux d'intérêt généralement en vigueur au Canada.

Les compagnies qui font partie de notre association ont fait preuve d'une grande collaboration dans l'application de la Loi fédérale sur le logement et de la Loi nationale sur l'habitation. Elles ont continué de collaborer quand, la loi étant devenue plus libérale quant au montant des prêts, les risques sont devenus plus grands. Les compagnies membres ne sont nullement obligées d'accepter un taux d'intérêt inférieur au taux en vigueur à un moment donné, si elles veulent rester dans les limites désirables de sécurité, de liquidité et de modicité en fait de frais d'administration. On se rendra compte qu'il en coûte beaucoup plus pour se porter acquéreur d'un portefeuille de placements hypothécaires et pour administrer ce portefeuille que pour placer un montant équivalent dans des valeurs. L'attrait des prêts hypothécaires garantis en vertu de la Loi nationale sur l'habitation dépend dans une mesure considérable de la suffisance du facteur assurance contre les risques et de la suffisance du revenu net de l'intérêt par rapport aux taux d'intérêt payés dans les autres domaines du placement. Pour la plus grande partie de l'année 1957, l'intérêt sur les hypothèques accordées en vertu de la Loi nationale sur l'habitation n'a pu soutenir la concurrence et les compagnies ont placé une plus grande quantité de leurs fonds disponibles dans d'autres genres d'investissements. À l'heure actuelle, bien que le taux brut de revenu qui est de 6 p. 100 sur les prêts accordés en vertu de la Loi nationale sur l'habitation ne puisse pas concurrencer tout à fait les autres taux d'intérêt, il correspond mieux au taux d'intérêt qui a cours sur les marchés monétaires pour les autres genres de valeurs comparables et, en conséquence, les prêts accordés par les compagnies sous le régime de la Loi nationale sur l'habitation ont augmenté considérablement.

À la fin du mois de mai de cette année, le nombre de maisons commencées était de beaucoup supérieur à celui de la même période de 1957, soit d'environ 60 p. 100 de plus. À la fin de mai, 76,271 unités de logement étaient en construction au Canada comparativement à 60,594 unités à la même époque en 1957. D'après les compagnies membres, les unités de logement en construction ont généralement trouvé preneurs cette année, dès qu'elles ont été mises sur le marché. Étant donné le nombre considérable de maisons qui seront mises sur le marché au cours des deux prochains mois, nous ne sommes pas certains que toutes les unités seront absorbées en même temps dans certaines localités et les compagnies se montrent plus prudentes quand il s'agit d'accorder des prêts qui comportent un risque de ce genre.

Nous sommes à votre disposition pour répondre aux questions que vous voudrez bien nous poser, si elles sont de notre ressort.

Le PRESIDENT suppléant: Le mémoire que l'on vient de présenter est très intéressant. J'aimerais à dire aux personnes qui ont bien voulu témoigner devant ce Comité ce matin qu'il est bien malheureux que deux autres comités importants aient dû siéger ce matin. Ce sont le Comité permanent du transport et des communications et le Comité spécial sur l'utilisation des terres au Canada. Je suis certain qu'un grand nombre de sénateurs qui font partie de ces comités auraient aimé à se joindre à nous et à prendre part aux délibérations. Que voulez-vous que nous fassions maintenant, messieurs les sénateurs? Désirez-vous poser des questions tout de suite à M. Lemmon?

Le sénateur BRUNT: J'aimerais à avoir une explication au sujet de la dernière phrase de la page 5 de l'exposé, qui se lit comme il suit: "A partir de 1954, ces risques additionnels ont été partiellement couverts par la clause d'assurance contenue dans la loi adoptée cette année-là." Quelle est la signification exacte de cette phrase?

M. LEMMON: Je crois que M. Bates a assez bien traité cette question dans son exposé. Il y a trois principaux domaines où il y a possibilité de perte pour ceux qui prêtent de l'argent sous le régime de la Loi nationale sur l'habitation. En premier lieu, il n'y a que 98 p. 100 de la dette principale qui est couverte par la police d'assurance. Deuxièmement, il y a possibilité de perdre de l'intérêt étant donné que l'intérêt n'est alloué au taux hypothécaire que pendant six mois et qu'ensuite le taux est considérablement réduit pour disparaître après 18 mois. Troisièmement, l'allocation pour les frais de saisie et les autres dépenses judiciaires n'est pas suffisante. En moyenne, elle ne couvre pas la moitié des débours en cas de saisie. Donc, une institution qui saisit une propriété et la remet à la Société centrale d'hypothèques et de logement peut perdre de l'argent de trois manières même avec la garantie d'une police d'assurance.

Le sénateur BRUNT: M. Bates a déclaré devant le Comité qu'il n'y a eu que six ou sept saisies et que toutes leur ont rapporté un profit. N'y a-t-il pas une partie du profit qui retourne au prêteur comme compensation pour les pertes qu'il a subies?

M. LEMMON: Non. Ce montant est placé dans le fonds de réserve de la Société centrale d'hypothèques et de logement pour couvrir les pertes futures. Nous ne retirons rien.

Le sénateur LAMBERT: Je croyais que M. Bates avait dit qu'il y avait eu environ 400 saisies depuis que la Société centrale d'hypothèques et de logement a été créée. Je peux me tromper, mais il y en a certainement eu plus que six ou sept.

Le sénateur SMITH (*Queens-Shelburne*): Je crois que les chiffres cités par le sénateur Brunt ne se rapportent qu'aux prêts assurés.

Le sénateur BRUNT: En effet.

M. FORTIN: Puis-je ajouter que, s'il faut trois ans pour obtenir un titre de propriété, le prêteur reçoit du fonds d'assurance environ 88 p. 100 du montant de sa réclamation, de sorte qu'il perd plus de 11 p. 100 du montant qu'il a prêté. D'un autre côté, si un titre peut être obtenu en dedans de six mois et que les procédures de saisie sont commencées au moment même où

l'emprunteur manque à ses engagements, la perte n'est que de 2 p. 100 de la réclamation principale plus le coût des procédures judiciaires. La perte dépend de la longueur du temps qui s'est écoulé depuis l'emprunt.

Le sénateur CRERAR: Vous faites beaucoup de prêts de toutes sortes par l'intermédiaire de la *Dominion Mortgage and Investments Association*. L'intermédiaire de la *Dominion Mortgage and Investments Association*. Je suppose que vous faites des prêts directs de temps à autre, des prêts non assurés ?

M. LEMMON: Nous en faisons beaucoup.

Le sénateur CRERAR: Et vous faites beaucoup de prêts assurés ?

M. LEMMON: Oui.

Le sénateur CRERAR: Vous prêtez de l'argent depuis un bon nombre d'années ?

M. LEMMON: Dans le cas de notre compagnie, depuis plus de cent ans.

Le sénateur CRERAR: C'est ce que je pensais. Le remboursement sur ces prêts s'est-il bien fait depuis, disons, les deux dernières années ?

M. LEMMON: Remarquablement bien, monsieur. Le pourcentage des retards et des défauts de paiement a été peu considérable dans toutes les compagnies qui sont membres de notre association. Peut-être que M. Fortin pourrait donner des chiffres à ce sujet.

M. FORTIN: Je dirais que le nombre est tellement petit qu'il ne peut s'exprimer en pourcentage.

Le sénateur CRERAR: Cinq pour cent ?

M. FORTIN: Non, moins de un pour cent.

Le sénateur CRERAR: Alors, êtes-vous d'avis que la récession et le chômage dont on a tant parlé n'ont eu aucune influence sur le remboursement de l'argent emprunté pour ces maisons ?

M. LEMMON: Aucune jusqu'à maintenant.

Le sénateur LAMBERT: A la fin de l'exposé, vous exprimez des doutes au sujet de l'avenir.

M. LEMMON: Le dernier paragraphe parle de doutes, mais pas au sujet des hypothèques. Nous nous demandons s'il n'y a pas trop de maisons qui sont construites dans certaines localités.

Le sénateur LAMBERT: En effet, c'est votre dernière phrase.

M. LEMMON: Il ne s'agit pas de la sûreté des hypothèques; il s'agit de surveiller le marché dans certaines localités du pays.

Le sénateur LAMBERT: Ce marché pourrait avoir une certaine influence sur la demande d'hypothèques ?

M. LEMMON: En effet.

Le sénateur LAMBERT: En d'autres termes, il s'agit de ne pas construire trop de maisons.

M. LEMMON: C'est exact, monsieur.

Le sénateur BRUNT: Dans certaines régions.

M. LEMMON: Dans certaines régions, car la situation n'est pas la même partout.

Le sénateur TURGEON: Dans certaines provinces en particulier ?

M. LEMMON: Non, je ne voudrais pas parler plus particulièrement d'une province, car la situation varie d'une localité à l'autre.

Le sénateur HAIG: Il n'y a pas de pénurie excepté dans certains cas. Ainsi, par exemple, une récolte manquée dans une région peut changer complètement la situation ?

M. LEMMON: C'est tout à fait vrai.

Le sénateur HAIG: C'est le cas des provinces de l'Ouest cette année. Il est évident qu'elles n'auront pas une bonne récolte. Il y aura donc pénurie dans cette partie du pays, mais la seule cause de cette pénurie sera la mauvaise récolte. Il n'y en a pas d'autres, n'est-ce pas ?

M. LEMMON: M. Fortin vient d'attirer mon attention sur le fait que la situation n'est pas la même d'une localité à l'autre pour les diverses catégories de maisons. Il peut y avoir un surplus de masions de \$25,000 et une pénurie de maisons de \$10,000 et vice versa; la situation peut varier considérablement.

Le sénateur HAIG: Il vous appartient de décider à qui vous devez prêter votre argent ?

M. LEMMON: C'est ce fait que j'ai voulu exprimer dans le dernier paragraphe.

Le sénateur SMITH (*Queens-Shelburne*): Vous avez dit que, sous le régime de la législation ordinaire, vous prêtez jusqu'à 60 p. 100 de la valeur nominale. Prêtez-vous pour des maisons usagées ?

M. LEMMON: Nous prêtons pour des maisons neuves et pour des maisons usagées.

Le sénateur SMITH: Pour les prêts consentis en vertu de la législation ordinaire, y en a-t-il beaucoup qui sont accordés pour de nouvelles maisons pour lesquelles le prêt ne doit pas dépasser 60 p. 100 de la valeur estimative ?

M. LEMMON: En parlant de l'association dans son ensemble, il faut dire que les prêts varient d'une compagnie à l'autre. Quelques compagnies se spécialisent dans les prêts pour les maisons usagées, tandis que d'autres ne prêtent pas du tout pour ces maisons. Je regrette de ne pas pouvoir donner de chiffres concernant le pourcentage de prêts pour les vieilles et les nouvelles maisons, mais il y a un nombre considérable de prêts dans les deux cas.

Le sénateur SMITH: Parmi les personnes qui se construisent une maison aujourd'hui, je me demande s'il y en a beaucoup qui emprunteraient de vos compagnies à un taux allant de 6.75 à 7.25 p. 100 sur une hypothèque à courte échéance. Y a-t-il un bon pourcentage de nouveaux propriétaires qui se construisent des maisons avec l'aide de prêts hypothécaires de ce genre ?

M. LEMMON: Je crois que M. Bates a aussi traité cette question dans son exposé. Pour les maisons qui valent jusqu'à \$16,000 ou \$17,000, un très fort pourcentage, peut-être 90 p. 100, sont financées en vertu de la Loi nationale sur l'habitation. Les maisons d'une valeur supérieure à ce montant seraient toutes financées en vertu du plan de 60 p. 100 de la valeur.

Le PRESIDENT suppléant: M. Bates a aussi parlé du constructeur qui construirait une bonne partie de sa maison lui-même.

M. LEMMON: Quelques-uns de ces constructeurs bénéficient aussi d'un prêt en vertu de la Loi. La valeur de la maison est le point important à considérer.

Le sénateur ISNOR: Je crois que M. Bates a parlé d'une valeur de \$16,200. A la page 5 de votre exposé, monsieur Lemmon, vous dites que, de façon générale, les prêts s'élèvent à 60 p. 100 de la valeur estimative de la maison.

M. LEMMON: Ce pourcentage est spécifié dans la Loi.

Le sénateur ISNOR: Avant que la Loi fédérale sur le logement fût adoptée en 1935, ce pourcentage n'était-il pas 70 au lieu de 60 ?

M. LEMMON: Non. Pour les compagnies d'assurance-vie la proportion de 60 p. 100 est en vigueur depuis plusieurs années. Je m'occupe d'affaires depuis 30 ans et je n'ai pas connu d'autre pourcentage.

Le sénateur ISNOR: Vous voulez dire que, depuis que la Société centrale d'hypothèques et de logement s'occupe de faire des prêts en vertu de la Loi nationale sur l'habitation, vous n'avez pas été obligés d'augmenter la proportion de 60 p. 100 ?

M. LEMMON: La Loi ne nous permet pas de dépasser ce pourcentage. La Loi sur les compagnies d'assurance, la Loi sur les compagnies et la Loi sur les compagnies de prêt limitent le montant des prêts à 60 p. 100 de la valeur estimative. Ce n'est pas là notre choix, ce sont les exigences de la Loi.

Le sénateur ISNOR: La loi mise à part, nous diriez-vous si vous conseilliez, dans les conditions présentes, d'augmenter cette proportion de 60 p. 100 ?

M. LEMMON: Monsieur le président, je n'aimerais pas à faire une déclaration officielle à ce sujet. Cette question n'a pas été étudiée d'une façon particulière par les compagnies qui font partie de notre association et je ne voudrais pas faire une déclaration en leur nom.

Le sénateur ISNOR: Monsieur le président, me serait-il permis de changer un peu la tournure de ma question ? Vous vous occupez spécialement de prêts. Est-ce que votre chiffre d'affaires serait augmenté si vous aviez la permission d'augmenter ce pourcentage ?

M. LEMMON: Vous demandez si notre chiffre d'affaires serait augmenté si nous avions cette permission ? Nous ne pouvons pas faire plus de prêts hypothécaires que nous n'en faisons à l'heure actuelle.

Le sénateur ISNOR: Vous en faites autant que vous le voulez ?

M. LEMMON: C'est là une norme que toutes nos compagnies croient désirable. Aux Etats-Unis, en général, les prêts s'élèvent à une proportion de 66 et 2/3 p. 100 au lieu de 60 p. 100 et dans quelques Etats la proportion est de 70 et même de 75 p. 100. Il semble que la proportion de 60 p. 100 soit une des plus basses du continent.

Le sénateur ISNOR: Vous vous rapprochez de mon idée. Vous croyez qu'on est plus généreux pour les prêts hypothécaires aux Etats-Unis qu'au Canada ?

M. LEMMON: La loi est plus généreuse aux Etats-Unis qu'au Canada.

Le sénateur ISNOR: Alors, nous pouvons dire qu'une proportion de 70 p. 100 aiderait certainement à augmenter la construction du genre de maison dont nous avons besoin. Elle contribuerait à augmenter le nombre de prêts.

M. LEMMON: Non, je ne le crois pas, monsieur le président. Nos compagnies qui font partie de notre Association sont bien près de la limite de l'actif qu'elles désirent prêter sur hypothèques et je ne sais pas si le fait de hausser la proportion jusqu'à 70 p. 100 au lieu de 60 augmenterait le nombre de prêts. Je ne crois pas que nous puissions faire cette supposition.

Le sénateur LAMBERT: Ai-je raison de penser que, de nos jours, des placements sur hypothèques des compagnies de prêt ont dépassé leurs achats de valeurs et autres genres de placements ?

M. LEMMON: De beaucoup, monsieur le sénateur.

Le sénateur LAMBERT: Les revenus que les compagnies d'assurance retirent des prêts hypothécaires ont augmenté beaucoup plus au cours des deux ou trois dernières années que els revenus qu'elles retirent des placements en actions et obligations ?

M. LEMMON: Je ne comprends pas bien ce que le sénateur veut dire. Parlez-vous de la différence du taux des intérêts ?

Le sénateur LAMBERT: Non, je parle du pourcentage des placements.

M. LEMMON: En ce cas vous avez parfaitement raison. Comme je l'ai dit dans mon exposé, à la fin de la guerre, les compagnies d'assurance-vie surtout avaient placé une grande partie de leur actif en obligations du gouvernement et une très petite partie en hypothèques. Aujourd'hui l'actif est partagé d'après les pourcentages que j'ai donnés dans l'exposé.

Le sénateur LAMBERT: J'irai plus loin et je dirai que les revenus des prêts hypothécaires ont rapporté plus que n'importe quel autre placement.

M. LEMMON: En général, les hypothèques donnent un revenu brut plus élevé que les prêts sur titres, mais naturellement il faut compter les frais. En général, je disais que le revenu net des prêts sur titres est peut-être plus intéressant; c'est pourquoi nous avons augmenté le pourcentage de ce genre de placements.

Le sénateur LAMBERT: Les rapports annuels des compagnies doivent donner ces indications.

Le sénateur GRERAR: Monsieur Lemmon, vous admettez qu'il se construit beaucoup de maisons. Croyez-vous que le nombre des maisons que nous construisons est trop élevé ? Ce point a-t-il été étudié par les membres de votre association ?

M. LEMMON: J'essayerai de répondre à cette question, monsieur le sénateur. Comme je l'ai dit au dernier paragraphe de notre exposé, nos compagnies surveillent le marché des maisons de très près dans chaque

localité et, si dans une localité il semble que le nombre de maisons en construction est plus grand que le nombre de maisons qui pourront être vendues, facilement, nous diminuons alors nos prêts dans cette localité. Mais, si les maisons se vendent facilement, nous continuons d'accorder des prêts. Comme je l'ai dit aussi dans l'exposé, d'après notre expérience les maisons sont vite absorbées par le marché. Je ne saurais vous dire combien de temps cette situation durera.

Le sénateur CRERAR: Une autre question. Le Comité a pour tâche principale l'étude du rapport annuel de la Société centrale d'hypothèques et de logement. Puis-je vous demander si vous entretenez des relations amicales avec cette société?

M. LEMMON: Nos relations sont en général très amicales. Dans les relations d'affaires de ce genre il y a des divergences d'opinion et chacun défend ses idées avec chaleur, mais, ordinairement, les relations entre nos compagnies et la Société centrale d'hypothèques et de logement sont excellentes.

Le sénateur CRERAR: Vous trouvez qu'ils tiennent leur bout assez bien?

M. LEMMON: Nous pensons qu'ils pourraient parfois aller encore plus loin. Dans les discussions avec notre groupe ils se défendent certainement très bien.

Le sénateur SMITH (*Queens-Shelburne*): Y a-t-il des désaccords au sujet de l'évaluation des logements entre vos experts et ceux de la Société centrale d'hypothèques et de logement?

M. LEMMON: Certainement, c'est inévitable. Deux experts n'envisageront pas la même propriété sous le même jour.

Le sénateur SMITH (*Queens-Shelburne*): Est-ce un problème assez grave pour que vous hésitez à prêter de l'argent à un jeune homme qui voudrait se construire une maison, parce que l'évaluation de la Société centrale d'hypothèques et de logement serait de \$1,000 de moins que l'évaluation faite par l'une de vos compagnies?

M. LEMMON: Comme je l'ai dit, il y a une différence d'opinion entre nos experts et les leurs. Nos évaluations sont parfois moindres que les leurs et elles sont parfois plus élevées. Il arrive que l'opinion locale estime qu'un de nos bureaux est trop exigeant à l'égard d'un certain type d'habitation. Nos gérants nous font alors parvenir les plaintes. D'autre part, dans d'autres régions, la Société centrale d'hypothèques et de logement est plus généreuse que nous dans l'évaluation des propriétés. Ce problème est d'ordre local et il n'est pas grave. C'est un désaccord comme il peut y en avoir entre des experts qui n'ont pas la même opinion sur la valeur d'une propriété.

Le sénateur SMITH (*Queens-Shelburne*): Merci.

Le sénateur CRERAR: Rencontrez-vous les mêmes divergences avec d'autres organismes que la Société centrale d'hypothèques et de logement?

M. LEMMON: Certainement. Nos propres compagnies ne sont pas d'accord sur l'évaluation des propriétés.

Le sénateur CRERAR: Pouvez-vous nous donner votre avis sur la tendance probable des taux d'intérêt pour des prêts de ce genre?

M. LEMMON: C'est là une question extrêmement difficile, monsieur le président. Je ne crois pas que je puisse y répondre. Certainement, depuis l'automne dernier, les taux d'intérêt ont diminué, non seulement au Canada et aux Etats-Unis, mais aussi dans la zone sterling et ailleurs.

Je n'essaie pas d'éluder la question, mais je crois que cette tendance dépend de la situation économique. Si la prospérité revient bientôt, ce que nous espérons et attendons tous, la demande d'argent augmentera de nouveau et cela pourrait affermir le taux d'intérêt. D'autre part, si la situation économique, contrairement à nos prévisions, ne se rétablit pas comme auparavant, une réaction contraire peut survenir dans les taux d'intérêt. Je regrette de ne pouvoir vous répondre d'une façon plus précise.

Le sénateur SMITH (*Queens-Shelburne*): Est-ce qu'il n'y a pas eu déjà une augmentation des taux d'intérêt depuis le dernier refinancement ?

M. LEMMON: J'espérais que personne ne poserait cette question.

Le sénateur SMITH (*Queens-Shelburne*): La réponse me semble évidente, mais peut-être qu'elle ne l'est pas.

M. LEMMON: En effet, les taux d'intérêt sur les obligations du Canada ont augmenté à la suite des mesures prises au cours de la semaine dernière. Je ne crois pas qu'on puisse prévoir en ce moment quels seront les effets de cette mesure sur les taux d'intérêt des prêts hypothécaires. C'est tout ce que je peux dire sur ce sujet. Les taux d'intérêt sur les obligations du Canada ont certainement augmenté. Les taux d'intérêt sur les prêts hypothécaires varient beaucoup plus lentement et leur fluctuation n'est pas si grande. Je crois qu'il faudra attendre quelques mois avant de connaître les effets de ces mesures sur le taux d'intérêt des prêts hypothécaires.

Le sénateur CRERAR: Si les taux d'intérêt s'élevaient, mettons, de 3/4 p. 100 au-dessus du taux actuel d'intérêt des obligations de haute valeur, croyez-vous que ce facteur attirerait les devises étrangères et les placements étrangers au Canada ?

M. LEMMON: Sans aucun doute, des taux d'intérêt plus élevés attireraient plus d'argent.

Le sénateur CRERAR: Apparemment, les Etats-Unis et l'Europe seraient intéressés à placer des capitaux au Canada.

M. LEMMON: C'est très possible.

Le sénateur ISNOR: M. Lemmon, voulez-vous expliquer plus longuement ce que vous avez dit au sujet des avoirs de votre compagnie ? Vous avez dit:

Lors de la reconstitution de leur portefeuille en vue de recouvrer l'équilibre qu'assure une diversité d'avoirs, chose que la direction et l'expérience estiment désirable, les avoirs des compagnies en obligations du Canada ont été considérablement diminués et d'autres avoirs, tels que les prêts hypothécaires, ont été augmentés.

Pourriez-vous nous éclairer davantage sur ce sujet ?

M. LEMMON: Je crois que j'ai expliqué la cause de cette situation jusqu'à un certain point, monsieur le président. Pendant la Deuxième Grande Guerre les compagnies ont placé tous leurs revenus dans les obligations du Canada

au point que ces titres constituaient un très haut pourcentage de leurs avoirs. Cet état de choses n'est pas normal : ordinairement, les compagnies n'engagent pas un si haut pourcentage de leurs avoirs dans les obligations du Canada. En d'autres termes, les compagnies d'assurance-vie, les compagnies de prêt et les compagnies de fiducie qui acceptent des dépôts ont des besoins différents; mais presque toutes avaient plus d'obligations du Canada qu'il n'est nécessaire en temps normal et il leur a fallu attendre quelques années avant que les proportions soient rectifiées, c'est-à-dire pour diminuer leurs avoirs en obligations du Canada et augmenter la proportion de leurs avoirs en valeurs municipales, en terrains de compagnies et en hypothèques, afin d'effectuer une distribution plus normale de leur actif.

Le sénateur ISNOR: Les compagnies se sont intéressées davantage au domaine des prêts hypothécaires à cause de l'entrée de certains concurrents dans ce domaine.

M. LEMMON: Non, monsieur. Les compagnies ont commencé à s'y intéresser immédiatement après la Deuxième Grande Guerre. Dès que la guerre a été terminée, elles ont commencé à équilibrer leur portefeuille.

Le sénateur ISNOR: La guerre ne s'est pas terminée avant 1945 ou 1946.

M. LEMMON: Ce remaniement s'est opéré en 1946. Le dernier Emprunt de la Victoire a été lancé cette année-là.

Le sénateur ISNOR: La Société centrale d'hypothèques et de logement a commencé à construire en 1935 et plus tard son activité s'est accélérée. C'est alors que vous avez décidé d'entrer dans le domaine du prêt sur hypothèque.

M. LEMMON: Non, nos compagnies se sont intéressées aux prêts sur hypothèque dès leur organisation ou à peu près. Ma propre compagnie s'y intéresse depuis plus de cent ans. Les compagnies ont toujours engagé une partie considérable de leur avoir dans des prêts hypothécaires. Elles ont été prises dans une situation temporaire pendant les deux guerres, mais que la Société centrale d'hypothèques et de logement ait entré ou non dans ce domaine, il est sûr que les compagnies seraient retournées au prêt sur hypothèque dans une proportion très appréciable.

Le sénateur ISNOR: Merci.

Le sénateur SMITH (*Queens-Shelburne*): Si le gouvernement présente des budgets déficitaires au cours de l'année prochaine et pendant les années suivantes, estimez-vous qu'il y aura assez de fonds hypothécaires pour continuer la construction des maisons au rythme actuel, qui est, je crois, de 140,000 à 150,000 maisons par année? En d'autres termes, le système de financement du gouvernement peut-il assécher les fonds hypothécaires?

M. LEMMON: Evidemment, si nos institutions sont obligées de souscrire à des emprunts du gouvernement, cela peut diminuer les fonds destinés à d'autres domaines de placement. Si nous plaçons plus de fonds dans un secteur, il nous en manquera dans les autres.

Quant à savoir s'il y aura des fonds en quantité suffisante dans les institutions de prêt ordinaires pour financer 140,000 à 150,000 unités commencées, il faut prendre en considération un certain nombre de facteurs. Cela dépend du montant que les banques à charte voudront bien placer en prêts hypothécaires. Cela dépend aussi, comme l'a fait remarquer le sénateur Crerar, du montant que les pays étrangers engageront dans les prêts hypo-

thécaires. S'il en dépend uniquement de nos compagnies, il n'y aura pas suffisamment d'argent et, par conséquent, d'autres sources devront fournir des fonds.

Le sénateur ISNOR: Le facteur principal serait la prospérité du pays.

M. LEMMON: C'est vrai.

Le sénateur ISNOR: Ou l'inverse.

M. LEMMON: Lorsque la demande d'argent excède l'offre, il y a pénurie quelque part.

Le PRESIDENT: Mais il se fait un remboursement continu des emprunts.

M. LEMMON: Oui, monsieur le président, je tiens compte de ce fait. J'ai signalé dans mon exposé que nous avons remis tous ces remboursements dans le fonds des prêts hypothécaires. Nous avons consacré un pourcentage appréciable de nos revenus et de nos avoirs aux prêts hypothécaires, mais, si nos compagnies n'obtenaient pas des fonds hypothécaires d'autres sources, elles ne pourraient pas suffire au financement des 140,000 ou 150,000 unités de logis commencées chaque année.

Le PRESIDENT: Pour revenir à ce que le sénateur Smith a dit au sujet du système de financement du gouvernement, je crois comprendre que vos compagnies estiment que ce système stabilisera les taux d'intérêt en établissant un régime de remboursement à longue échéance.

Le sénateur SMITH (*Queens-Shelburne*): Je ne pensais pas au programme qui vient d'être mis en vigueur. Je pensais plutôt au financement déficitaire de tous les gouvernements à l'heure actuelle. Ils ont besoin d'argent et la demande d'argent deviendra de plus en plus onéreuse à ce que j'ai pu comprendre.

Le sénateur HAIG: Le taux d'intérêt régularisera cette situation. Les gens retireront leur argent de certaines entreprises et ils le placeront là où il rapportera le plus. Ces compagnies font la même chose, ni plus ni moins.

Le sénateur SMITH (*Queens-Shelburne*): Vous dites donc qu'à votre avis le taux d'intérêt montera ?

Le sénateur HAIG: Je crois que, si vous avez raison dans ce que vous dites, les taux d'intérêt augmenteront. Si nous avons une bonne moisson et qu'une augmentation du commerce mondial se produise, si les Etats-Unis rétablissent leur équilibre et si l'Angleterre et l'Europe perdent leur crainte hystérique de la guerre, il y aura alors de l'argent pour l'expansion des affaires et nos produits se vendront. Nous n'avons pas été capables de vendre notre blé, notre avoine ou notre orge; nous avons été coincés. Dès que le marché reviendra à la normale, nous encaisserons de l'argent comme auparavant. En attendant, il nous faut décider ce qu'il faut faire, comme l'a dit M. Lemmon fort justement. Il nous faudra peut-être entreprendre la construction de 140,000 unités de logement l'an prochain et au cours des années suivantes afin de garder à leur travail les ouvriers du bâtiment. Rien n'est meilleur pour l'emploi que la construction de maisons. Cette activité englobe plus d'industries diverses qu'aucune autre entreprise. Elle aide plusieurs types d'occupations. J'en parle avec connaissance de cause, car j'ai travaillé dans le domaine de la construction pendant dix ans. Je sais ce

que c'est. Nous avons construit un très grand nombre de maisons à Winnipeg et nous n'avons eu aucune difficulté au début à trouver de l'argent. N'importe quelle compagnie de prêt aurait voulu nous en prêter; mais, vers 1930, lorsque la dépression mondiale a commencé à se faire sentir, nos sources de prêt ont aussi commencé à diminuer. L'évaluation de la propriété a baissé et l'argent disponible pour les prêts de construction a été réduit au minimum, de telle sorte qu'il nous a fallu déboursier plus d'argent personnel pour maintenir notre entreprise. Finalement, en 1929, j'ai décidé avec mon associé que nous ne pouvions pas continuer à travailler dans la construction plus longtemps et nous avons abandonné la partie. Je crois que le même principe s'applique ici. Je suis en faveur de la politique actuelle qui favorise un financement déterminé jusqu'à un certain point, mais je pense qu'il nous faudra un jour changer de système. L'entreprise pourra devenir trop difficile pour nos moyens. Je crois que c'est là la situation à laquelle nous devons faire face.

Je désire poser une question à M. Lemmon. Vous n'êtes pas obligé d'y répondre. Vos rapports avec la Société centrale d'hypothèques et de logement sont-ils semblables à ceux que vous entretenez avec d'autres compagnies? En d'autres termes, avez-vous des divergences d'opinion, de sorte que vous pouvez penser qu'ils ont tort et que vous avez raison et si plus tard, par exemple, vous vous apercevez qu'ils ont raison, vous agissez en conséquence? Est-ce qu'on agit envers la Société centrale d'hypothèques et de logement de la même façon qu'on le fait, en général, envers les autres compagnies?

M. LEMMON: C'est à peu près la même chose. Je dois leur rendre le témoignage qu'ils méritent. Ces hommes ont une tâche à accomplir et je pense qu'ils s'appliquent honnêtement à bien l'accomplir. Il arrive que nous ne voyions pas toujours les choses du même oeil, comme vous le dites, mais nous nous entendons bien. Parfois quelques-uns de nos confrères dans d'autres compagnies diffèrent d'opinion avec nous, mais les difficultés finissent toujours par s'aplanir. Je crois que vous avez très bien compris la situation.

Le sénateur HAIG: Merci.

Le sénateur ISNOR: Hier notre Comité des banques et du commerce a examiné des bills modifiant la Loi sur les compagnies fiduciaires et la Loi sur les compagnies de prêt. Les témoignages ont révélé qu'une association de compagnies fiduciaires a demandé au gouvernement, par l'entremise du surintendant des assurances, d'augmenter son pouvoir d'emprunt de dix fois à douze fois et demie son capital versé et ses réserves. Votre association a-t-elle déjà pensé à demander que la limite de 60 p. 100 soit relevée?

M. LEMMON: Comme je l'ai indiqué dans mon exposé, notre association comprend des institutions de quatre types différents. Ce sont des compagnies d'assurance-vie, des compagnies de fiducie, des compagnies de prêt et une banque d'épargne. Chacun de ces groupes est régi par une loi différente et chacun fonctionne sous le régime de sa propre loi indépendamment de notre association. Notre association ne présenterait pas une requête en leur nom au sujet d'une modification de la Loi sur les compagnies d'assurance-vie, par exemple. Les compagnies d'assurance-vie agissent par elles-mêmes, les compagnies fiduciaires se représentent elles-mêmes en ce qui concerne leur législation, et ainsi de suite. Lors de la dernière modification de la Loi

sur l'assurance, on a proposé au surintendant des assurances que la limite de 60 p. 100 soit portée à 66 2/3 p. 100 pour les compagnies d'assurance-vie. Le gouvernement n'a pas accordé cette requête.

Le sénateur ISNOR: Le gouvernement n'a pas fait de compromis ?

M. LEMMON: Non, monsieur.

Le sénateur ISNOR: Vous avez donc demandé que la limite soit portée à 66 2/3 p. 100 ?

M. LEMMON: Oui.

Le sénateur ISNOR: Je voulais que la chose fût établie clairement.

Le sénateur TURGEON: Quand avez-vous demandé cette augmentation ?

M. LEMMON: Je crois que c'est en 1950, lors de la dernière modification de la Loi sur l'assurance.

Le PRESIDENT suppléant: Il n'y a pas d'autres questions ? Nous vous remercions beaucoup, monsieur Lemmon. Votre exposé était très intéressant.

Nous entendrons maintenant M. E. J. Friesen, vice-président de l'Association canadienne des banquiers.

M. E. J. FRIESEN (gérant général de la Banque Impériale du Canada et vice-président de l'Association canadienne des banquiers):

Monsieur le président, au nom de l'Association canadienne des banquiers, je vous remercie de nous avoir invités à comparaître devant ce Comité. J'espère que notre collaboration sera de quelque utilité aux sénateurs qui ont entrepris d'étudier la situation du logement au Canada.

Je suis heureux d'être accompagné de M. S. A. Shepherd, directeur du service des hypothèques de la banque de Montréal et président du comité des prêts hypothécaires de l'Association canadienne des banquiers, et de M. H. L. Robson, secrétaire-trésorier adjoint de l'Association canadienne des banquiers.

Relations avec la Société centrale d'hypothèques et de logement:

M. Stewart Bates, président de la Société centrale d'hypothèques et de logement, a fait un excellent exposé devant ce Comité au début de juin. Son mémoire doit avoir fourni une matière abondante pour servir de base aux délibérations qui ont suivi. Il a certainement facilité notre travail, car il nous a permis d'omettre beaucoup de détails qui auraient été nécessaires en d'autres circonstances et qui ne seraient que de la répétition dans le cas présent. En conséquence, notre exposé ne sera pas très long. Il serait à propos de dire ici que, depuis que les banques à charte ont commencé à faire des prêts hypothécaires en 1954, leurs relations avec les fonctionnaires de la Société centrale d'hypothèques et de logement ont été excellentes. Ce climat de bonne entente qui a subsisté malgré les changements de personnel peut avoir facilité dans une large mesure ce que les banques à charte considèrent à juste titre comme un rendement satisfaisant dans cette sphère d'activité complètement nouvelle pour elles.

Rapport pour les années 1954 à 1958:

Il sera sans doute utile de vous fournir quelques détails sur le travail accompli par les banques à charte dans le domaine des prêts hypothécaires qui sont si nécessaires pour la réalisation d'une grande partie du programme d'habitations au Canada. Depuis mars 1954, les banques ont prêté sur hypothèques pour la somme de 900 millions de dollars. C'est un montant très imposant. Quand le Parlement a adopté la Loi nationale sur l'habitation, en 1954, les banques à charte se sont déclarées prêtes à collaborer entièrement à ce nouveau programme et elles l'ont fait aussitôt qu'elles eurent pris les mesures minutieuses et compliquées que ce nouveau programme exige. Le montant de 900 millions de dollars parle par lui-même.

Une répartition de cette participation aux prêts hypothécaires selon le nombre d'unités de logement pour chaque année nous est donnée dans le tableau suivant des demandes reçues par les banques qui ont été approuvées par la Société centrale d'hypothèques et de logement :

Année	
1954 (à partir de la fin de mars)	16,909
1955	34,457
1956	15,896
1957	15,695
1958 (demandes approuvées au 20 juin)	12,228

Ces chiffres ne représentent que les prêts consentis à même les propres fonds des banques; ils ne comprennent pas le programme des prêts d'agence du Gouvernement.

Il vaut la peine de mentionner que ces prêts approuvés ont été accordés pour toutes les parties du Canada et pour les petites localités comme pour les grandes et que le Parlement a ainsi atteint un des buts principaux qu'il se proposait en incluant les banques à charte dans la liste des prêteurs hypothécaires autorisés par la Loi nationale sur l'habitation.

Il y a très peu de maisons de ferme qui ont été financées sous le régime de la Loi nationale sur l'habitation, mais il peut être intéressant de faire remarquer que 18.5 pour cent des nouvelles maisons bâties dans les régions rurales au cours de 1956, dernière année pour laquelle les renseignements sont disponibles, ont été financées par les banques en vertu de la Loi sur les prêts destinés aux améliorations agricoles.

On se demandera peut-être la raison de la hausse de 1955. Il y en a plusieurs, mais en voici une : les banques désiraient établir rapidement un portefeuille de prêts hypothécaires assez important en vue de couvrir les frais d'organisation d'un service de prêts hypothécaires, car c'est un fait accepté que ces frais sont trop élevés tant qu'il n'y a pas un bon nombre de prêts en cours. Naturellement, on ne pouvait pas s'attendre à ce que le service des prêts hypothécaires fonctionne à plein rendement et d'une manière efficace dans toutes les banques dès 1955, même si le rapport de 1954 offrait les perspectives les plus encourageantes. La baisse que l'on constate après 1955 pourrait être interprétée comme la fixation à un niveau normal, si l'on peut se servir de ce terme après quatre années d'expérience seulement. Il est difficile de prédire ce que les banques pourront accomplir normalement au cours des prochaines années dans les circonstances où elles se trouveront.

Remboursements du capital hypothécaire:

Il n'y a qu'une petite partie du capital qui est remboursée au cours des cinq premières années dans le cas des hypothèques consenties sous le régime de la Loi nationale sur l'habitation qui sont remboursables en 25 ans par mensualités égales pendant toute la durée du prêt. Voici le pourcentage du capital qui est remboursé chaque année pendant les cinq premières années (d'après les conditions stipulées dans l'hypothèque):

Première année	1.8 p. 100
Deuxième année	1.9 p. 100
Troisième année	2.0 p. 100
Quatrième et cinquième année (ensemble)	4.5 p. 100

De sorte que, après cinq ans, il n'y a que 10.2 p. 100 du capital emprunté emprunté qui sera remboursé. Après dix ans, 24.8 p. 100 sera remboursé et 42.2 p. 100 après quinze ans. Il faut que les paiements soient faits régulièrement pendant un peu plus de seize ans pour que 50 p. 100 du capital soit remboursé. Comme on l'a déjà dit, les chiffres sont ceux qui sont mentionnés dans l'hypothèque.

Ces remarques illustrent bien qu'il faudra quelques années avant qu'un montant suffisant de capitaux soit remboursé annuellement aux banques pour être prêté de nouveau et avant que ce montant égale la moyenne des prêts annuels faits par les banques sous le régime de la Loi nationale sur l'habitation depuis qu'elles ont commencé à faire des prêts hypothécaires.

La situation des banques n'est pas la même que celle des prêteurs hypothécaires qui sont en affaires depuis plusieurs années et qui ont maintenant un volume considérable de capitaux remboursés qui peuvent être prêtés de nouveau et qui sont suffisants pour maintenir, au besoin, un programme régulier de nouveaux prêts approuvés sans prélever sur de nouveaux fonds.

Marché des prêts hypothécaires :

Un moyen de continuer cette participation à de nouveaux prêts hypothécaires approuvés est de vendre ces hypothèques ou de s'engager à faire de nouveaux prêts à d'autres prêteurs, ce qui produit le même résultat. A la fin de 1957, les banques avaient conclu avec la Société centrale d'hypothèques et de logement la vente d'hypothèques pour une somme de 89 millions de dollars. Il est probable que cette somme a maintenant atteint 100 millions de dollars. La plupart de ces ventes ont été faites à des caisses de retraite de sociétés constituées en corporation. Ce marché fait des progrès lents mais réguliers et c'est le marché le plus normal. Il est probable que l'importance de ces fonds augmentera à mesure que les fidéi-commissaires des caisses de retraite s'habitueront à considérer les prêts hypothécaires comme un mode normal de placement.

On a étudié d'autres méthodes de vente, mais on n'en a pas encore trouvé qui puissent fonctionner sans difficultés sérieuses. Les grands financiers étrangers sont attirés par le taux d'intérêt, mais ils sont hésitants en raison du risque du change et à cause de la diminution du revenu réel par suite de la taxe de 15 p. 100 qui est prélevée sur les revenus des non-résidents.

Programme du prêt d'agence :

Nous devons dire quelques mots sur la participation des banques au programme des prêts d'agence. Le Comité sait qu'il y a eu une entente par laquelle les prêteurs agréés ont été appelés à venir en aide à la Société centrale d'hypothèques et de logement. Pour assurer la construction des maisons commencées on leur demandait de répondre aux demandes de prêts hypothécaires assurés conformément à la Loi nationale sur l'habitation et de s'en occuper comme de leurs propres prêts tout en se servant des fonds de la Société centrale d'hypothèques et de logement c'est-à-dire avec l'argent du Gouvernement. Ces prêts qui varient un peu des prêts consentis directement par la Société centrale d'hypothèques et de logement, sont autorisés par l'article 40 de la Loi. M. Bates a parlé de ce genre de prêts dans son exposé et nous désirons simplement attirer l'attention sur le fait que, en se servant des prêteurs agréés, on a pu accomplir une grande quantité de travail dans un court délai. Les banques à charte ont collaboré pleinement et, parce qu'elles ont des succursales qui s'étendent d'un océan à l'autre, elles ont apporté une aide importante.

Taux d'intérêt :

Il y a un point important qui intéresse tous les prêteurs et qui influe sur l'expansion d'un marché secondaire, c'est le taux maximum d'intérêt fixé par la Loi. Le taux actuel de 6 p. 100, qui est en deça de la limite maximum permise à l'époque où le taux a été fixé à 2 1/4 p. 100 de plus que le taux payé pour les obligatoires à longue échéance du Canada, a pu soutenir la concurrence et, en 1958, il a attiré une quantité considérable de capital au marché des prêts hypothécaires. Si, sur un marché libre de placements, on veut que les prêts hypothécaires soient considérés comme un bon placement, il est essentiel que le taux d'intérêt soit maintenu à un niveau convenable. Ainsi, par exemple, les prêteurs du marché secondaire comme les caisses de retraite dont nous avons parlé plus haut n'augmenteront pas la quantité de fonds hypothécaires par l'achat d'hypothèques prises sous le régime de la Loi nationale sur l'habitation, si le revenu que ces prêts portent n'est pas aussi élevé que celui des autres placements. L'exemple des Etats-Unis peut nous servir de leçon. Dans ce pays, en vertu des programmes de logement subventionnés par le gouvernement, soit par la *Federal Housing Administration*, soit par la *Veterans' Administration*, on s'est efforcé de maintenir des taux d'intérêt assez bas et il en est résulté un manque de fonds malgré le fait qu'on ait eu recours, pour élever les taux, à des rabais sur le montant de l'hypothèque qui parfois ont été reconnus officiellement et autorisés. En d'autres termes, nous n'atteindrons pas le but désiré si nous fixons un revenu qui n'est pas raisonnable pour le capital consacré à l'habitation. Heureusement, c'est là une chose qui semble être bien comprise par le gouvernement canadien.

Prêts pour l'amélioration des maisons :

À ce problème de la construction d'habitations en nombre suffisant pour loger toute la population se rattache le problème de l'entretien, de l'amélioration et de l'agrandissement des maisons actuelles. La Partie IV de la Loi nationale sur l'habitation prévoit des prêts pour l'amélioration des maisons. Ces prêts consentis par des prêteurs comportent une garantie du gouverne-

ment (jusqu'à 5 p. 100 du total des prêts consentis) pour laquelle l'emprunteur paie une taxe. La raison de cette garantie, c'est que ces prêts sont consentis pour des périodes plus longues que les prêts ordinaires consentis par les banques et, dans quelques cas, ils n'offrent pas d'autre garantie que la signature de l'emprunteur et l'endossement par le mari ou l'épouse. Les dispositions de la Loi au sujet des prêts pour l'amélioration des maisons sont entrées pleinement en vigueur en février 1955 quand on a estimé qu'il n'était plus nécessaire que la Loi nationale sur l'habitation fasse porter tous ses efforts sur la construction de nouvelles maisons et monopolise à cette fin le capital disponible.

Les banques ont encouragé le public à profiter des avantages offerts par la Loi au sujet des prêts pour l'amélioration des maisons et, à plusieurs reprises, quand les autorités ont demandé que l'on fasse une publicité spéciale à ces prêts, surtout au cours des mois d'hiver alors que les travaux de construction se font plus rares, les banques se sont empressés de répondre à ce désir. De fait, l'application du régime des prêts pour l'amélioration des maisons nous a fourni une excellente démonstration de l'efficacité d'une publicité spéciale. De plus, les campagnes organisées par les manufacturiers, les entrepreneurs et autres intéressés ont aussi reçu la collaboration des banques. Les statistiques suivantes à ce sujet peuvent être intéressantes:

Année	Nombre de prêts	Montant des prêts
1955	24,711	\$27,227,000
1956	30,411	29,767,000
1957	29,998	30,168,000
1958 (jusqu'au 30 juin)	14,617	15,526,000
		\$103,138,000

Si nous considérons l'état de certaines habitations dans toutes les parties du Canada, nous pouvons constater que nous avons toutes les raisons du monde d'augmenter ce genre de prêts qui peut contribuer dans une large mesure à améliorer le confort des familles.

Le régime des prêts pour l'amélioration des maisons à bien fonctionné. Depuis trois ans que ces prêts sont mis à la disposition du public, il y a eu une augmentation assez régulière du pourcentage des paiements en retard de 60 jours ou plus sur les prêts courants, mais il fallait s'y attendre au début d'une entreprise de ce genre. À un moment donné, s'il n'y a pas de recul réel dans les conditions économiques générales, ce pourcentage devrait se stabiliser grâce au risque que prend le gouvernement en vertu de la garantie qu'il offre et qui est de plus en plus protégée par la réserve de la Société centrale d'hypothèques et de logement constituée à cette fin par le paiement du droit de 1 p. 100.

Le nombre de réclamations que la Société a payées aux prêteurs jusqu'au 30 juin 1958 est très petit. Elle a versé la somme de \$74,000 sur un montant total de prêts de \$103,138,000 soit un dollar sur 1,394 dollars.

Un programme de prêts pour l'amélioration des maisons avait fonctionné avec succès pendant plusieurs années avant la Deuxième Grande guerre. Il semble qu'un programme de ce genre fournit une excellente occasion d'occuper la main-d'oeuvre qui est en chômage ou qui a beaucoup moins de travail dans le domaine de la construction ou dans des domaines connexes, particulièrement au cours des mois d'hiver, alors qu'il n'y a presque pas de travail à l'extérieur. Il vaut la peine que tous les intéressés accordent leur plein appui à ce programme.

Participation future et collaboration.

À la fin de cet exposé il n'est probablement pas nécessaire de donner l'assurance que les banques à charte, pleinement conscientes de leurs responsabilités, sont prêtes à continuer de collaborer à l'amélioration de l'habitation et au financement de la construction domiciliaire au Canada par tous les moyens raisonnables et, nécessairement, selon les conditions existantes et les exigences légitimes que peuvent leur imposer leurs autres obligations.

Le sénateur SMITH (*Queens-Shelburne*): Auriez-vous d'autres chiffres à nous donner pour le tableau qui figure à la page 2? Vous donnez le nombre de logements familiaux. Quelle serait la valeur en dollars des prêts consentis par les banques pour ces logements familiaux?

M. FRIESEN: Ces chiffres comprennent non seulement l'argent qui est déboursé mais aussi l'argent qui a été promis à des constructeurs et à des particuliers qui construisent des maisons. Naturellement, le montant qui figure dans nos livres est beaucoup moins élevé que le montant de nos engagements. Nos engagements réels s'élèvent à 900 millions de dollars.

Le sénateur SMITH (*Queens-Shelburne*): C'est là le montant de tous les prêts consentis depuis que vous avez commencé à faire des prêts hypothécaires?

M. FRIESEN: En effet, depuis quatre ans. Les prêts réels, par suite du retard de certains engagements, étaient estimés à 631 millions de dollars dans les livres des banques au 31 mai. Cet état de chose est attribuable en partie à un retard normal dans l'utilisation des fonds.

Le sénateur ISNOR: J'ai constaté avec plaisir que vous avez attiré l'attention dans votre exposé sur la nécessité du programme d'améliorations des maisons. Du moins c'est ce que j'ai pu comprendre et les chiffres de la page 2 et 7 confirment certainement mon interprétation. Le tableau indique qu'il y a eu 34,457 prêts en 1955. Cette année est celle où vous avez fait le plus de prêts. Cela n'est-il pas attribuable au fait que l'on a fait une grande publicité au programme de prêts au cours de 1955? Je me souviens qu'une banque en particulier a fait valoir les facilités d'emprunt que comporte le plan d'amélioration des maisons.

M. FRIESEN: Comme je l'ai mentionné dans mon exposé, je crois que notre désir commun d'intensifier le programme de prêts a été la principale raison de cette publicité. Nous avons établi nos services de prêts hypothécaires, et nous avons absorbé tous les frais de publicité. Nous nous sommes alors lancés dans le programme à pieds joints.

Le sénateur ISNOR: A ce moment-là, le programme fonctionnait depuis seulement une année, n'est-ce pas?

M. FRIESEN: En 1954, nous avançons plus ou moins à l'aveuglette. L'année suivante, après avoir bien organisé nos services de prêts hypothécaires, nous avons jugé qu'il convenait de raffermir ces services et de justifier les frais occasionnés par leur fonctionnement. On n'établit pas un service à moins de pouvoir tenir son personnel occupé et d'être capable de justifier les frais généraux de son fonctionnement. C'est là l'une des principales raisons pour lesquelles nous avons intensifié notre programme de prêts hypothécaires.

Le sénateur ISNOR: Si vous le voulez bien, appliquons ce raisonnement à une autre année. D'après le tableau qui paraît à la page 7 de votre exposé, ce n'est pas en 1955 que vous avez accordé la plus forte quantité de prêts, mais en 1957, soit deux ans plus tard.

M. FRIESEN: Nous avons seulement avancé un million de plus en 1957 qu'en 1956, alors que nous avons consenti 30,411 prêts. A mon avis, il ne faut pas attacher trop d'importance à ces fluctuations. Elles montrent seulement que plus de gens ont compris la nécessité d'améliorer leurs logements. Je pense que, dans la plupart des cas, le gouvernement, les banques, les constructeurs et les vendeurs de matériaux de construction ont fait plus d'efforts pour inciter les gens à améliorer leurs propriétés.

Le sénateur ISNOR: C'est la raison pour laquelle il me semble que vous pourriez faire un peu plus de publicité à l'heure actuelle.

M. FRIESEN: Je crois que toutes les banques ont intensifié leurs programmes de publicité. L'automne et l'hiver derniers, nous l'avons fait en vue d'atteindre un double objectif: l'amélioration des propriétés et la réduction du chômage durant l'hiver.

Le sénateur ISNOR: Trouvez-vous que le requérant qui fait une demande de prêt sous le régime de la Loi nationale sur l'habitation diffère de celui qui emprunte en vue d'améliorer son logement?

M. FRIESEN: Oui. Autant que j'en puis juger, ceux qui empruntent en vue d'améliorer leurs maisons sont propriétaires depuis 20 ou 30 ans. Ils comprennent que leurs logements ont besoin de faire peau neuve.

Le sénateur ISNOR: Quelle catégorie préférez-vous: celle des emprunteurs qui font construire de nouveaux logements ou celle des emprunteurs qui font rénover leurs vieilles maisons?

M. FRIESEN: Nous n'accordons pas la préférence aux uns plutôt qu'aux autres. Les deux catégories de prêts rendent service, non seulement à l'emprunteur, mais au pays tout entier.

Le sénateur ISNOR: A votre avis, l'emprunteur de la première catégorie n'est-il pas un individu d'un tout autre genre que celui de la seconde catégorie?

M. FRIESEN: Très souvent, dans les nouveaux quartiers, l'âge moyen de l'emprunteur est relativement peu élevé. Ce sont surtout les jeunes ménages qui s'achètent des maisons neuves, tandis que les personnes qui empruntent en vue de rénover leurs propriétés sont généralement plus âgées.

Le sénateur ISNOR: Par conséquent, les gens de la seconde catégorie sont mieux connus dans les banques, n'est-ce pas?

M. FRIESEN: C'est probable.

Le sénateur ISNOR: Je me demande si cela peut expliquer l'augmentation du nombre de prêts qui ont été consentis pour l'amélioration des maisons?

M. FRIESEN: Non, je ne le crois pas. Il me semble que les prêts consentis dans le cadre du programme d'amélioration des maisons s'appuient plus sur la personnalité de l'emprunteur que les prêts accordés en vertu de la Loi nationale sur l'habitation. La plupart des prêts consentis sous le régime de la Loi nationale sur l'habitation sont d'abord accordés aux constructeurs. Ils sont ensuite transférés aux acheteurs.

Le sénateur SMITH (*Queens-Shelburne*): A la page 6 de votre exposé, vous signalez qu'on accorde parfois des prêts pour l'amélioration des maisons en n'exigeant aucune forme de garantie. Le cas se présente-t-il souvent?

M. FRIESEN: La plupart des prêts de cette catégorie sont consentis sans garantie.

Le PRESIDENT suppléant: Cela est probablement attribuable au fait que l'emprunteur est un client de la banque et qu'il y fait peut-être affaire depuis plusieurs années.

M. FRIESEN: C'est cela. La plupart des emprunteurs de cette catégorie jouissent déjà d'un bon crédit ou connaissent le gérant de la banque.

Le PRESIDENT suppléant: Par contre, le jeune homme qui fait une demande de prêt en vertu de la L. N. H. n'est peut-être pas aussi bien connu.

M. FRIESEN: Il arrive très rarement qu'une demande de prêts soit rejetée si le plan de rénovation est bien préparé. En ce moment, je n'ai pas de données statistiques sur cet aspect de la question. Mais il faut dire que les gérants des succursales sont très bien disposés envers les personnes qui désirent emprunter pour améliorer leurs propriétés.

Le sénateur SMITH (*Queens-Shelburne*): Au cours de l'une des séances précédentes du Comité, M. Bates a fait savoir que la Société centrale envisagera peut-être la possibilité de consentir des prêts pour la construction de logements inachevés. Il s'agirait d'une maison que l'on construirait sans parachever immédiatement la seconde chambre à coucher ou, peut-être, tout l'étage supérieur. Dans un cas comme celui-là, quelle serait l'attitude de votre association? Acquiescerait-elle à la demande d'un jeune homme qui s'est fait construire un logement inachevé et qui désire obtenir un prêt dans le cadre du programme de prêts pour l'amélioration des maisons?

M. FRIESEN: Parlez-vous d'un logement dont la construction aurait été parachevée sous le régime de la L. N. H.?

Le sénateur SMITH (*Queens-Shelburne*): Je parle d'un logement qui aurait été occupé pendant quelques années. Le programme de votre association défend-il à vos banques d'accorder un prêt à un individu qui désire améliorer sa maison en parachevant la chambre à coucher qui n'a pas été terminée au moment de la construction?

M. FRIESEN: Je crois qu'il faut considérer chaque demande en particulier. Nous n'accorderions pas un prêt sans savoir dans quelle mesure le requérant a respecté les termes du contrat initial conclu en vertu de la Loi nationale sur l'habitation et sans avoir pris quelques autres renseignements.

Le sénateur SMITH (*Queens-Shelburne*): Mais vous n'avez pas adopté n'est-ce pas? une ligne de conduite uniforme qui interdit à vos banques de consentir un prêt pour l'amélioration d'une propriété? En ce qui vous concerne, c'est tout simplement une question de risque.

M. FRIESEN: C'est cela.

Le sénateur ISNOR: D'après l'exposé que vous nous avez présenté ce matin, j'imagine que les premiers prêts que vous avez consentis ne seront pas remboursés avant 1971 ou 1972?

M. FRIESEN: La période de remboursement est de quinze ans. Les premiers prêts hypothécaires que nous avons consentis, il y a quatre ans, nous seront remboursés en 1969.

Le sénateur ISNOR: L'année 1955 est votre grosse année.

M. FRIESEN: C'est exact.

Le sénateur CRERAR: D'après votre exposé, je remarque que vous avez prêté à peu près 900 millions de dollars au cours des quatre dernières années, car le programme de prêts bancaires pour l'amélioration des maisons a été lancé il y a près de quatre ans ou peut-être un peu plus tôt. J'aimerais à savoir tout d'abord si ce programme a eu quelque influence sur la quantité de prêts que vous avez l'habitude de consentir aux entreprises commerciales?

M. FRIESEN: Je puis vous répondre en répétant les paroles de M. Lemmon: on ne peut pas employer le même montant pour deux fins différentes. Il va de soi que les capitaux qui ont été engagés dans une entreprise ne sont plus immédiatement disponibles.

Le sénateur CRERAR: Cela est très juste, monsieur Friesen, mais vous éludez la question. Je veux savoir si le programme de prêts hypothécaires que vous avez poursuivi a eu des effets sensibles sur la quantité de prêts que vous avez pu consentir aux entreprises commerciales.

M. FRIESEN: Nous aimons croire que nous avons répondu à toutes les demandes légitimes que les entreprises commerciales nous ont adressées. Un pays jeune comme le Canada peut toujours employer ses capitaux. Cela ne fait pas de doute. Je ne veux pas vous donner l'impression de vouloir éluder la question, mais je ne crois pas émettre une opinion contraire à la réalité lorsque je dis qu'un pays jeune comme le Canada peut toujours se servir de ses capitaux. Nous espérons que nos capitaux serviront à quelque chose d'utile, soit pour la construction domiciliaire en vertu de la L.N.H., soit pour autre chose. Au cours des dernières années, certaines entreprises commerciales ont certainement eu l'impression qu'elles n'obtenaient pas tout l'argent dont elles pouvaient faire usage; mais, tout bien considéré, je crois, que le Canada avance sur la voie du progrès.

Le sénateur CRERAR: Vous dites que vous avez pu vendre des hypothèques pour plus de 100 millions aux prêteurs, surtout aux caisses de retraite.

M. FRIESEN: Les caisses de retraite ont été les plus importants acheteurs.

Le sénateur CRERAR: Ne perdriez-vous pas ce débouché, du moins en partie, si les taux d'intérêt tendaient à monter?

M. FRIESEN: Cela est possible, si les taux d'intérêt manifestent une tendance à la hausse. Il va de soi que ceux qui placent les fonds des caisses de retraite préfèrent les hypothèques aux autres formes de placement parce que les hypothèques rapportent davantage.

Le sénateur CRERAR: Si les taux d'intérêt manifestent une tendance à la hausse, les hypothèques que vous vendez actuellement n'intéresseront plus les prêteurs, parce qu'elles immobilisent les capitaux pendant une longue période.

M. FRIESEN: En effet, les prêts hypothécaires seraient moins attrayants.

Le sénateur CRERAR: Les capitaux engagés sous forme de prêts hypothécaires sont complètement immobilisés pendant un certain nombre d'années. C'est bien cela, n'est-ce pas?

M. FRIESEN: Oui. Les prêts hypothécaires ne constituent pas un actif liquide comme certains autres placements.

Le sénateur CRERAR: Aimeriez-vous à donner une opinion sur la question de la tendance éventuelle des taux d'intérêt que j'ai posée au témoin qui vous a précédé?

M. FRIESEN: Je préfère me ranger de l'avis de M. Lemmon à ce sujet. Toute opinion que je pourrais exprimer serait une opinion personnelle.

Le sénateur CRERAR: C'est justement ce que j'aimerais à savoir.

M. FRIESEN: Je préfère réellement ne pas donner d'opinion personnelle à ce sujet, parce que je considère que je n'ai pas qualité pour le faire.

Le sénateur CRERAR: Dans ce cas nous allons laisser tomber la question.

Le sénateur SMITH (*Queens-Shelburne*): Accordez-vous encore un taux d'intérêt supérieur de $2\frac{1}{4}$ p. 100 à celui des obligations du Canada à longue échéance?

M. FRIESEN: C'est la pratique que nous avons toujours suivie.

Le sénateur SMITH (*Queens-Shelburne*): Si les obligations rapportaient $4\frac{1}{2}$ p. 100, vos taux subiraient-ils une augmentation proportionnelle?

M. FRIESEN: Nous pouvons très bien le supposer.

Le sénateur SMITH (*Queens-Shelburne*): Mais vous ne pourriez pas poursuivre votre programme de prêts hypothécaires si vous conserviez le même taux d'intérêt, n'est-ce pas?

M. FRIESEN: Cela est tout à fait probable. A l'heure actuelle, comme vous le savez, les banques doivent s'en tenir au taux d'intérêt maximum qui est établi à 6 p. 100.

Le sénateur CRERAR: Lorsque la Loi sur les banques a été modifiée afin de permettre aux banques de participer au programme de prêts hypothécaires pour la construction domiciliaire, je puis vous dire, monsieur Friesen, que je doutais fort de la réussite de l'entreprise. Les banques rendent surtout service dans le domaine des prêts commerciaux à brève échéance, et j'y vois leur principale raison d'être. Si notre commerce d'exportation des sciages, de la pâte et du papier se poursuit à un rythme satisfaisant, les banques recevront naturellement un plus grand nombre de demandes de prêts, et, à mon avis,

il serait regrettable qu'un programme de prêts à longue échéance empêchât les banques de remplir leurs obligations ordinaires. C'est là mon opinion personnelle. Elle peut très bien ne pas valoir grand chose. Quels ont été vos rapports avec la Société centrale d'hypothèques et de logement?

M. FRIESEN: Excellents.

Le sénateur CRERAR: J'en suis enchanté. J'aimerais à vous poser une autre question. Avez-vous commencé à percevoir des remboursements des 900 millions. que vous avez prêtés au cours des quatre dernières années?

M. FRIESEN: L'expérience a été très satisfaisante.

Le sénateur CRERAR: En d'autres termes, vous n'avez pas raison de vous inquiéter à ce sujet?

M. FRIESEN: Non, vous avez raison. Il n'y a pas eu lieu de s'inquiéter jusqu'ici.

Le sénateur CRERAR: A mon avis, cette situation est vraiment remarquable. Elle discrédite, dans mon esprit au moins, toutes les rumeurs qui ont circulé au sujet d'une régression. Le danger n'est pas aussi grave que bien des gens essayent de le faire croire.

Le PRESIDENT suppléant: Vous avez la parole, monsieur le sénateur.

Le sénateur WHITE: Pouvez-vous me dire, monsieur Friesen, si le montant total des prêts hypothécaires est réparti entre les banques d'une façon à peu près proportionnelle à leur capital ou s'il y a des banques qui ont été appelés à prêter un certain montant ou une proportion définie de leurs capitaux?

M. FRIESEN: Il m'est impossible de répondre à cette question à moins d'avoir les chiffres sous les yeux. Au moyen des bilans mensuels des banques on peut connaître le montant des prêts accordés, mais non le montant des prêts consentis. Je dois avouer que je ne puis pas répondre à cette question, car je n'ai pas la documentation requise sous la main. Je ne crois pas que les prêts hypothécaires soient répartis entre les différentes banques d'une façon absolument égale.

Le sénateur SMITH (*Queens-Shelburne*): Pouvez-vous nous dire le pourcentage des prêts engagés dans la construction domiciliaire par rapport à l'ensemble des prêts que les banques ont consenti? Les banques à charte du Canada ont-elles fait un pourcentage élevé de leurs prêts dans le programme de l'habitation? M. FRIESEN: Oui. A la fin de mai, les banques avaient engagé 631 millions sous forme de prêts hypothécaires. Voyons maintenant quel est le montant total des prêts qui ont été consentis par l'ensemble des banques. Malheureusement, d'après les données que j'ai sous la main les prêts sont classés en diverses catégories. En date du 31 mai, les prêts courants que les banques avaient consentis aux entreprises commerciales s'élevaient à 4,807 millions. Il y a aussi les prêts courants accordés aux particuliers, mais ils varient de façon considérable du jour au lendemain. Les prêts courant consentis en dehors du Canada atteignent 619 millions, soit un montant à peu près semblable à celui des prêts hypothécaires. Ainsi 631 des 5,407 millions qui constituent le montant total de prêts ont été engagés sous forme de prêts hypothécaires.

Le sénateur SMITH: Bien que le pourcentage soit peu élevé, il s'agit là d'un montant considérable.

Le sénateur HAIG: Quel est le capital et quelles sont les réserves de votre banque?

M. FRIESEN: En date du 31 mai, notre actif total s'élevait à 913 millions. Les prêts hypothécaires que nous avons consentis représentent 36 millions de ce montant.

Le sénateur HAIG: Je vous demande quel est votre capital et quelles sont vos réserves.

M. FRIESEN: Je vous donne l'actif total de la Banque Impériale, qui s'élève à 913 millions. Nous avons avancé 36 millions de ce montant à des emprunteurs sur hypothèque.

Le sénateur HAIG: Je ne vous demande pas quel est l'actif total de la Banque Impériale. Je tiens à savoir quel est son capital et quelles sont ses réserves.

M. FRIESEN: Notre capital payé s'élève à \$11,200,000; le compte de la réserve est de 30 millions et le profit non distribué de \$650,000. Cela fait un total de près de 42 millions.

Le sénateur HAIG: 42 millions de dollars. Combien la banque a-t-elle prêté jusqu'à la fin de 1957?

M. FRIESEN: Je n'ai pas de données à ce sujet actuellement, mais je puis vous dire quel était le total des prêts au 31 mai.

Le sénateur HAIG: Je vous en prie.

M. FRIESEN: Voulez-vous dire le total des prêts hypothécaires ou le total de tous les prêts?

Le sénateur HAIG: Le total de tous les prêts.

M. FRIESEN: Nos prêts commerciaux s'élevaient à 390 millions de dollars et nos prêts hypothécaires à 36 millions de dollars, ce qui fait un total de 426 millions de dollars. Nous avons aussi accordé, il va sans dire, des prêts courants de tous genres, des prêts aux courtiers pour une valeur de 37 millions de dollars ainsi que des prêts aux municipalités et nous avons d'autres valeurs en porte-feuille.

Le sénateur HAIG: Et la mise de fonds qui vous a permis d'accorder ces prêts étaient assurés en partie par vos dépositaires?

M. FRIESEN: En effet, tous les prêts en sus de notre réserve de capitaux et autre actif de ce genre, et je dois dire que nous détenons une quantité assez considérable de placements très sûrs.

Le sénateur HAIG: Comment se fait-il que vous puissiez accorder des prêts hypothécaires à long terme pour une valeur de 42 millions de dollars ou un montant semblable, si vous n'avez que 36 millions de dollars en caisse? Vous ne pouvez sûrement pas recouvrer votre argent en deçà de soixante ans pour rembourser les dépôts des clients, n'est-ce pas?

M. FRIESEN: Cela nous serait impossible si nous avions engagé tout notre capital en des placements à longue échéance. Vous savez sans doute qu'une quantité assez importante de notre argent est remboursable sur demande. En réalité, si vous envisagez la question sous cet aspect, je puis vous affirmer qu'il nous reste encore assez d'argent en caisse pour rembourser tous les

dépôts sans compter sur notre réserve de capitaux et autres sommes de ce genre en supposant que tout cet argent ait été engagé en prêts hypothécaires.

Le sénateur HAIG: Même en considérant la question sous cet angle, je crains fort que vous n'avez pas assez d'argent en caisse pour rembourser vos dépositaires si vous continuez à prêter pour la construction d'habitations. Je ne déposerai pas d'argent à votre banque pour être remboursé dans soixante ans, vous pouvez en être certain.

M. FRIESEN: Il y a naturellement des prêts dont l'échéance est dans vingt-cinq ans. Quoi qu'il en soit, l'histoire du système bancaire du Canada, en matière de sécurité, se passe de commentaire.

Le sénateur WHITE: Ne croyez-vous pas qu'il serait juste d'avancer que, lorsqu'on a adopté la première modification à la Loi sur les banques, au Canada, en ce qui a trait aux prêts sur hypothèque, les banques n'avaient pas l'intention ni le désir de faire des prêts de cette catégorie?

M. FRIESEN: Je suis d'avis qu'on a prévu pour cette éventualité lorsqu'on a modifié la loi. J'en suis convaincu.

Le sénateur WHITE: N'est-il pas juste aussi de dire que la grande différence qu'il y avait entre le système bancaire du Canada et celui des Etats-Unis, c'est que les banques de ce pays pouvaient accorder des prêts sur hypothèques alors que nos banques ne le pouvaient pas avant qu'on ait modifié la Loi sur les banques? Cette modification a mis nos banques dans une bien meilleure situation maintenant qu'elles sont autorisées à prêter sur hypothèque.

M. FRIESEN: C'est un fait reconnu que les banques des Etats-Unis pouvaient prêter sur hypothèque, alors que les banques du Canada ne le pouvaient pas.

Le sénateur HAIG: Vous n'avez pas eu à fermer vos portes, comme cela a été le cas aux Etats-Unis.

Le sénateur WHITE: Vous avez fait mention, à la page 7 de votre exposé, de pertes minimes d'une fraction seulement de un pour cent. Est-ce que la Société centrale d'hypothèques et de logement absorbe toutes les pertes ou les banques doivent-elles subir des pertes?

M. FRIESEN: Les banques ne subissent des pertes que si elles prêtent des sommes supérieures au montant qui est garanti par la Société centrale.

Le sénateur WHITE: Les banques n'ont jamais subi de pertes?

M. FRIESEN: Non.

Le sénateur HAIG: C'est le gouvernement qui se porte garant de tous les prêts?

M. FRIESEN: En effet, jusqu'à concurrence de cinq pour cent.

Le sénateur WHITE: Vous voulez dire, cinq pour cent de tous les prêts?

M. FRIESEN: De tous les prêts, c'est bien cela, monsieur.

Le sénateur CRERAR: J'aimerais à faire une autre observation, monsieur le président. Je suis d'avis que ces messieurs nous ont donné lecture de deux excellents exposés.

Le PRESIDENT: suppléant: Je partage votre opinion.

Le sénateur CRERAR: A mon avis, ils seront d'une aide précieuse au Comité quand il aura à faire l'étude du rapport de la Société centrale d'hypothèques et de logement.

Le PRESIDENT suppléant: A-t-on d'autres questions à adresser à M. Friesen?

Messieurs les sénateurs, à la fin de la séance de la semaine dernière, M. S. A. Gitterman de la Société centrale d'hypothèques et de logement nous a présenté une description d'une fosse domestique d'épuration des eaux d'égouts et d'une maison expérimentale en plastique-mousse. Comme cette description n'a pas été incorporée au compte rendu de la séance de la séance et qu'il m'a fait tenir depuis un résumé de sa déposition, je propose que ce résumé soit annexé au procès-verbal de la présente séance.

DES VOIX: Adopté.

(Voir l'Appendice A).

Le Comité s'ajourne jusqu'au 24 juillet 1958.

DESCRIPTION DU FONCTIONNEMENT POSSIBLE D'UNE FOSSE DOMESTIQUE POUR L'ÉPURATION DES EAUX VANNES

La fosse domestique la plus connue pour l'épuration des eaux vannes est la fosse septique qui comprend le lit de tuiles pour le déversement. Cette méthode est en usage depuis plus de cent ans. Des améliorations y ont été apportées, mais elle ne fonctionne pas toujours bien dans les endroits surpeuplés.

Dans la fosse septique, les corps solides sont réduits par séchage et digérés par des bactéries dites anaérobiques. Le résidu qui demeure dans la fosse s'appelle "fange digérée". Pour purifier ce résidu il faut avoir recours à l'action d'un autre genre de bactéries dites aérobiques. Ces bactéries ont besoin d'une grande quantité d'oxygène qui leur est fournie quand on permet à la fange de glisser sur un lit de déversement en tuile qu'on aura installé dans la terre peu profondément de façon à laisser pénétrer l'oxygène. Cette action purifiera la matière fangeuse d'une façon assez satisfaisante.

Il existe une fosse qui fonctionne d'après les mêmes principes mais dans laquelle une grande partie du travail est effectuée par des moyens mécaniques. Les déchets sont poussés sous pression dans un moulin qui réduit les solides, comme le fait la fosse septique, après quoi les déchets ainsi réduits sont déposés dans une fosse qui contient de l'eau. On fait barboter continuellement de l'air dans cette eau pour fournir de l'oxygène aux bactéries aérobiques qui ensuite peuvent purifier les effluents. Ce procédé est appelé "méthode d'activation mécanique". On l'emploie depuis nombre d'années dans les grandes usines d'épuration des eaux vannes.

Cette installation se fabrique couramment, mais il semble qu'elle présente plusieurs inconvénients lorsqu'elle est employée comme circuit fermé et que ce circuit se sert de la même eau à plusieurs reprises. La Société centrale d'hypothèques et de logement a financé une entreprise ayant pour but d'étudier cette action des bactéries et de découvrir les améliorations qu'on peut y apporter en vue de faire fonctionner la fosse d'une façon satisfaisante.

Cette description de la fosse domestique pour l'épuration des eaux vannes est fondée sur l'utilisation des bactéries. Il peut exister d'autres méthodes et la Société centrale d'hypothèques et de logement essaie d'encourager les recherches qui se feront en vue d'éliminer les égouts collecteurs et les grandes usines de traitement des eaux vannes.

Une des premières choses que la Société centrale d'hypothèques et de logement a faite quand elle a décidé d'étudier ce problème a été de recueillir la documentation relative au problème. Cette enquête a révélé que, sur ce sujet, très peu de recherches ont été faites ou le sont à l'heure actuelle.

On a étudié soigneusement la documentation et on a dressé des lettres à tous les principaux pays du monde. Il semble que les Etats-Unis soient le seul pays où l'on ait fait des travaux dans ce domaine. Certains pays semblent avoir déconseillé l'installation de fosses domestiques en raison de la forte densité de leur population et par crainte de la pollution de la terre et de l'eau. Cependant, aux Etats-Unis, deux genres de fosses sont déjà sur le marché. Les deux fonctionnent d'après le procédé nommé "méthode d'activation mécanique" ou "principe aérobique".

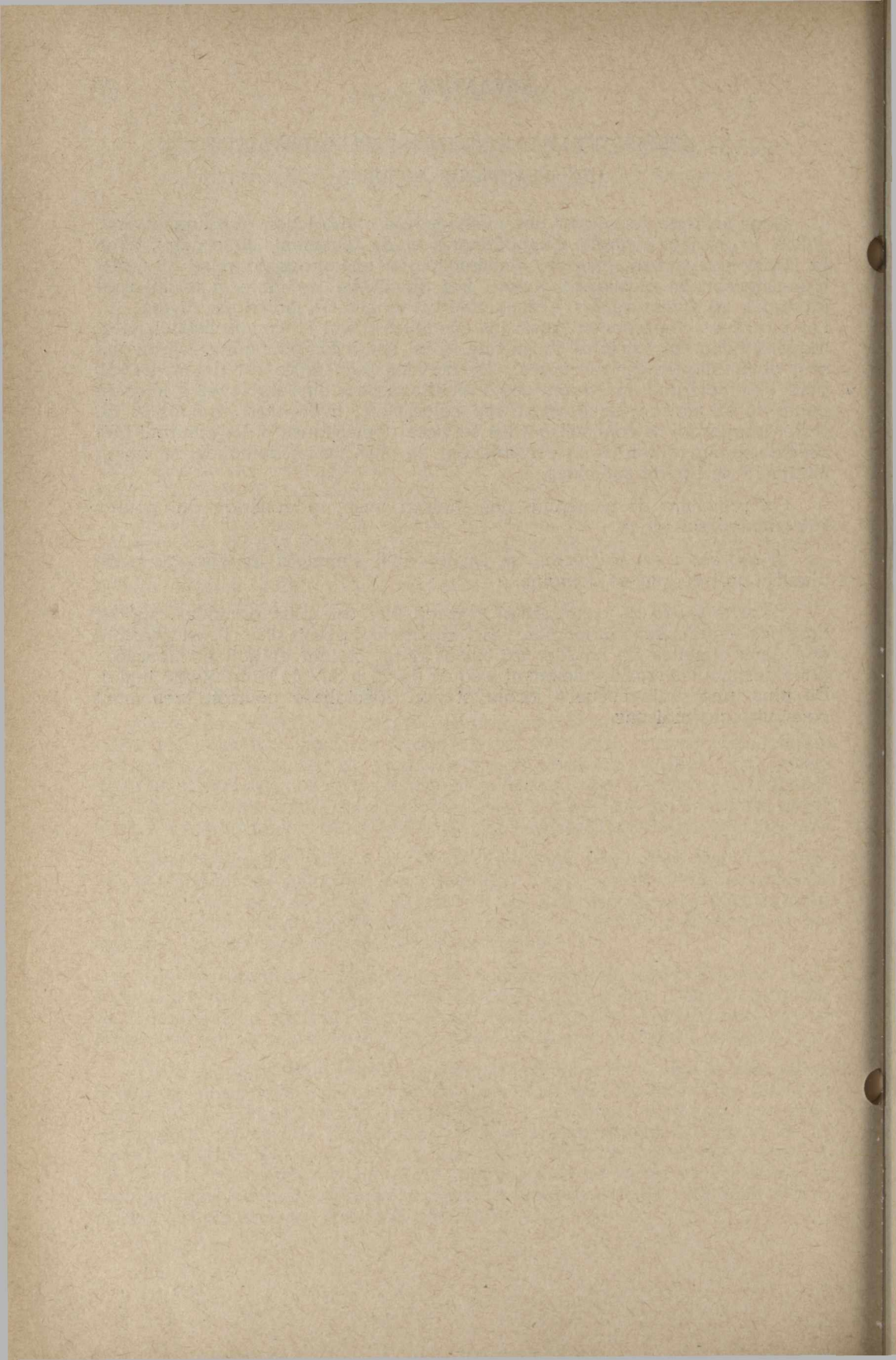
DESCRIPTION D'UNE MAISON EXPERIMENTALE
EN PLASTIQUE - MOUSSE

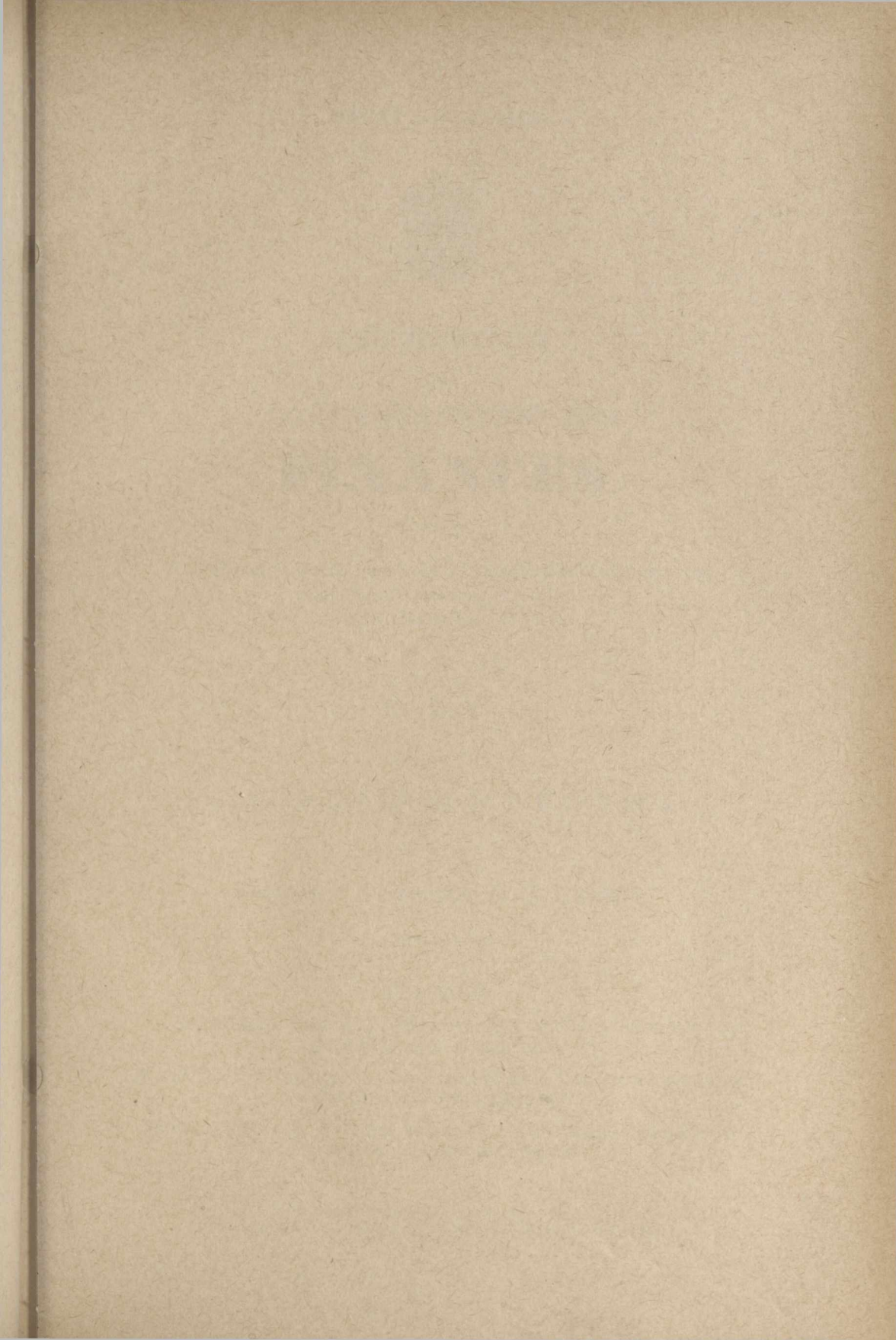
Dans le désir de trouver des méthodes de construction absolument nouvelles, la Société centrale d'hypothèques et de logement, de concert, avec la Division des recherches en construction, a encouragé la mise au point d'une maison en plastique-mousse. Les planchers, les murs et le toit sont fabriqués de divers genres d'âmes contreplaquées de matériaux divers. Les planchers comprennent aussi les conduites d'eau et la canalisation électrique qui sont encastrés de façon que, si on réunit les panneaux, les tuyaux sont automatiquement raccordés. Le but des recherches est de mettre au point des matériaux qui seront assez résistants pour être employés à la charpente de la maison; ils devront être calorifuges, hydrofuges, rigides et de belle apparence, ils contiendront les services domestiques et ils pourront être assemblés sur le lieu de la construction; de plus, ils ne demanderont qu'un minimum de travail sur place.

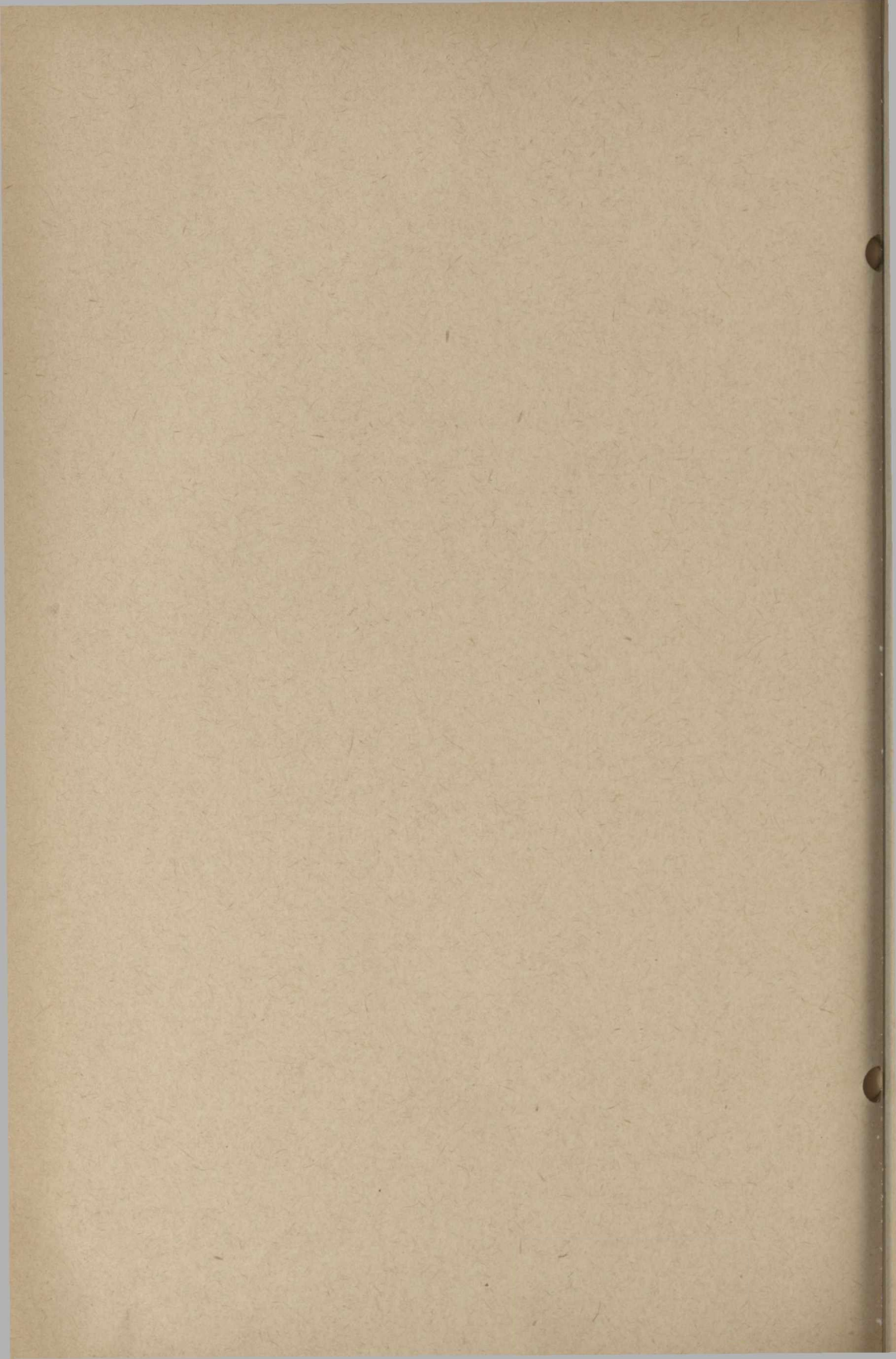
On projettera de construire une maison avec un matériau qui pourra être moussé sur place.

Si cet essai est fructueux, on espère qu'il stimulera la mise au point d'autres projets dans ce domaine.

Cette méthode de construction pourrait être des plus pratiques, surtout dans les régions septentrionales. Si l'expérience réussit bien, il est possible que deux canettes de liquide, expédiées à un certain endroit et moussées dans des moules légers, atteignent jusqu'à de 20 à 30 fois leur volume initial. De plus, une main-d'oeuvre locale et non spécialisée pourrait facilement construire ces maisons.







1958

SÉNAT DU CANADA



DÉLIBÉRATIONS
DU
COMITÉ PERMANENT DES
FINANCES

sur le

Rapport de la Société centrale d'hypothèques et de logement
pour l'année financière terminée
le 31 décembre 1957

Fascicule 7

SÉANCE DU JEUDI 24 JUILLET 1958

Président: l'honorable C. G. Hawkins

TÉMOINS:

- M. Andrew Stewart, président de la Conférence nationale
des universités canadiennes.
- M. W. T. R. Flemington, vice-président de la Conférence nationale
des universités canadiennes.
- M. G. S. Mooney, directeur exécutif de la Fédération canadienne
des maires et des municipalités.

Extrait des Procès-verbaux du Sénat du mercredi 11 juin 1958.

L'honorable sénateur Aseltine propose, avec l'appui de l'honorable sénateur Quinn,

Que les noms des honorables sénateurs Brunt, Emerson et Thorvaldson soient ajoutés à la liste des sénateurs qui font partie du Comité permanent des finances.

Après débat, la motion, mise aux voix, est adoptée.

Le greffier du Sénat,
J. F. MacNEILL.

LE COMITÉ PERMANENT DES FINANCES

Président: l'honorable C. G. Hawkins

Les honorables sénateurs

Aseltine	Gershaw	Pratt
Baird	Golding	Quinn
Barbour	*Haig	Reid
Beaubien	Hawkins	Roebuck
Bouffard	Hayden	Robertson
Brunt	Horner	Smith (<i>Queens-</i> <i>Shelburne</i>)
Burchill	Howden	Stambaugh
Campbell	Isnor	Taylor (<i>Norfolk</i>)
Connolly (<i>Halifax-Nord</i>)	Lambert	Thorvaldson
Connolly (<i>Ottawa-Ouest</i>)	Leonard	Thurvaldson
Crerar	*Macdonald	Turgeon
Dupuis	McKeen	Vaillancourt
Emerson	Molson	Vien
Euler	Paterson	White
Farris	Pearson	Woodrow—44
Fraser	Petten	

(Quorum: 9)

**membre ex-officio.*

ORDRE DE RENVOI

Extrait des Procès-verbaux du Sénat

MARDI 20 mai 1958.

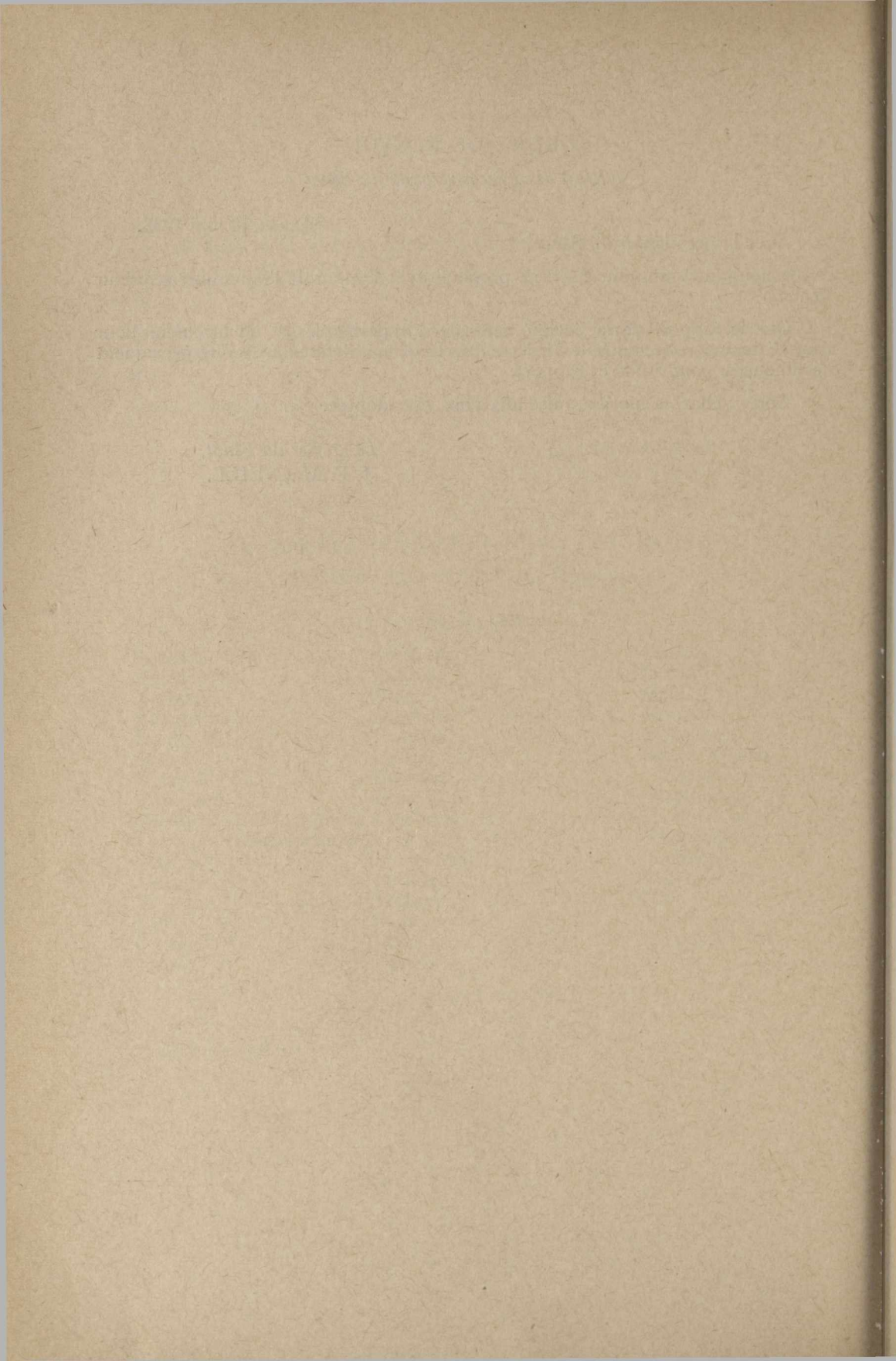
Avec la permission du Sénat,

L'honorable sénateur Aseltine propose, avec l'appui de l'honorable sénateur Pearson,

Que le rapport de la Société centrale d'hypothèques et de logement pour l'année financière terminée le 31 décembre 1957, soit déferé au Comité permanent des finances, pour étude et rapport.

Après débat, la motion, mise aux voix, est adoptée.

Le greffier du Sénat,
J. F. MacNEILL.



PROCÈS-VERBAL

JEUDI 24 juillet 1958.

Conformément à la motion d'ajournement et à l'avis de convocation, le Comité permanent des finances se réunit aujourd'hui à 10h. 30 du matin.

Présents: les honorables sénateurs Hawkins, *président*; Barbour, Beaubien, Burchill, Campbell, Connolly (*Ottawa-Ouest*), Crerar, Dupuis, Gershaw, Horner, Isnor, Lambert, Molson, Robertson, Taylor (*Norfolk*), Thorvaldson, Turgeon et Woodrow.—(18)

Aussi présents: les sténographes officiels du Sénat.

Le Comité reprend l'étude de l'ordre de renvoi du 20 mai 1958.

Les personnes suivantes rendent témoignage et sont interrogées par les membres du Comité:

M. Andrew Stewart, président de la Conférence nationale des universités canadiennes;

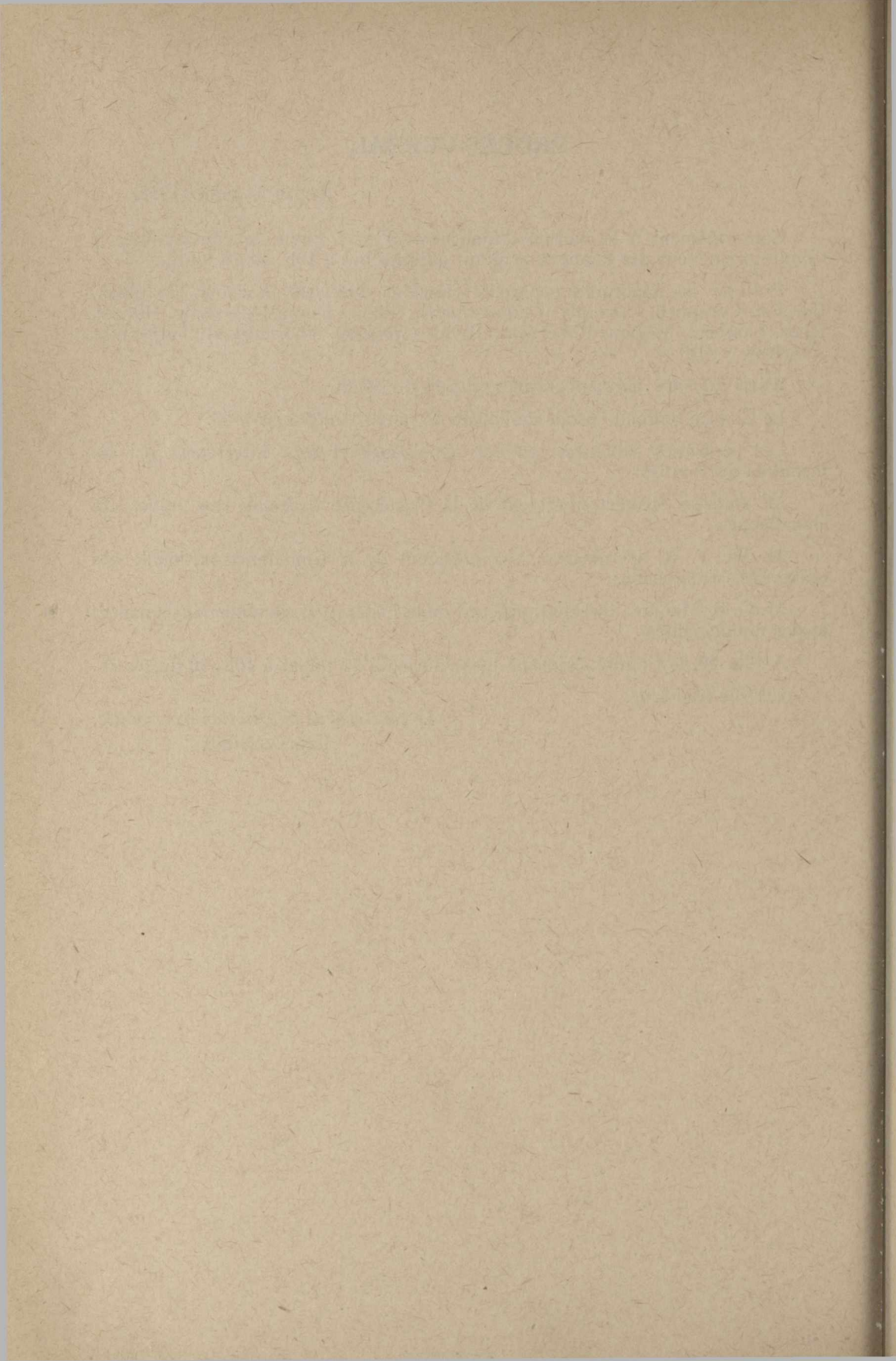
M. W. T. R. Flemington, vice-président de la Conférence nationale des universités canadiennes;

M. G. S. Mooney, directeur exécutif de la Fédération canadienne des maires et des municipalités.

A 12h. 40, le Comité s'ajourne jusqu'au jeudi 31 juillet à 10h. 30 du matin.

Certifié conforme.

Le sous-chef de la Division des comités,
John A. Hinds.



LE SÉNAT

COMITÉ PERMANENT DES FINANCES

OTTAWA, le jeudi 24 juillet 1958.

TÉMOIGNAGES

Le Comité permanent des finances, auquel on a déferé le rapport de la Société centrale d'hypothèques et de logement pour l'année financière terminée le 31 décembre 1957, se réunit aujourd'hui à 10h. 30 du matin.

Le sénateur Hawkins occupe le fauteuil.

Le PRÉSIDENT: Messieurs, la séance est ouverte. Il est 10h. 30 et nous sommes en nombre.

Avant de commencer la réunion, je veux faire quelques remarques relatives à la réunion d'aujourd'hui et à celles des prochaines semaines. Le comité directeur a l'intention de terminer les auditions publiques jeudi prochain le 31 juillet et de rédiger ensuite le rapport de ses délibérations.

Nous avons avec nous ce matin M. A. Stewart, président de la Conférence nationale des universités canadiennes; M. W. T. R. Flemington, vice-président de la Conférence nationale des universités canadiennes et président de l'université Mount Allison; M. T. H. Matthews, secrétaire exécutif de la Conférence nationale des universités canadiennes, ainsi que M. George Mooney, directeur exécutif de la Fédération canadienne des maires et des municipalités. Vous vous rappelez que nous avons parlé il y a quelques jours de demander à un représentant des maires et des municipalités de venir témoigner devant le Comité. Jeudi prochain, nous entendrons M. Clements, secrétaire-gérant de l'Association des constructeurs de maisons de la région métropolitaine de Toronto, et le comité directeur a jugé bon de demander à M. Bates, président de la Société centrale d'hypothèques et de logement, de venir donner le mot de la fin. M. Bates invite les membres du Comité qui ont des questions spéciales à poser à se mettre en communication avec M. Joynes ou avec le secrétaire du Comité avant la prochaine réunion pour qu'il puisse donner une réponse aussi complète que possible.

Nous invitons maintenant les délégués de la Conférence nationale des universités canadiennes, MM. Stewart, Flemington et Matthews, à nous présenter leur exposé.

A. Stewart, président de la Conférence nationale des universités canadiennes, est appelé

M. STEWART: Monsieur le président, messieurs les sénateurs, au nom de mes collègues, MM. Flemington et Matthews, et au nom de tous les présidents des universités canadiennes, je désire vous dire que nous sommes heureux de comparaître devant ce Comité pour parler au nom des jeunes de toutes les provinces, de tout le pays. Les termes de notre exposé sont modérés, mais soyez certain que derrière ces mots se cachent un profond et vrai souci du bien-être de la jeunesse du Canada et des universités qui sont chargées d'assurer le bien-être de cette jeunesse.

La Conférence nationale des universités canadiennes, qui représente les universités du Canada, exhorte respectueusement le Comité permanent des finances du Sénat à recommander au gouvernement du Canada que la Loi nationale sur l'habitation soit modifiée afin de permettre l'octroi de prêts en vue de la construction de résidences pour les étudiants des universités.

L'importance des résidences pour les étudiants des universités — Il est important pour le Canada que les jeunes gens et les jeunes filles qui fréquentent les universités retirent le plus de profit possible de l'éducation supérieure qu'ils y reçoivent. Pour arriver à cette fin, d'après l'opinion des personnes compétentes en matière d'éducation, la grande majorité des étudiants qui doivent s'éloigner de leur famille pour fréquenter les collèges devraient habiter des résidences spéciales plutôt que des maisons de pension ordinaires. Dans les résidences d'étudiants les jeunes garçons et les jeunes filles partagent une vie commune qui leur permet d'acquérir une expérience personnelle, sociale et intellectuelle qui est un complément important de la formation purement théorique de la salle de classe et du laboratoire.

On a attiré l'attention sur ce fait dans une série de mémoires présentés à l'assemblée annuelle de la Conférence nationale des universités canadiennes qui a eu lieu en juin 1957. Ainsi, par exemple, dans son exposé intitulé, "Les maisons d'étudiants sont-elles avantageuses pour la formation universitaire?", Mgr Irénée Lussier, recteur de l'Université de Montréal, a déclaré que le secrétaire de l'Association des étudiants qui habite la maison des étudiants de l'Université de Montréal a exprimé la satisfaction unanime de tous les habitants de cette résidence. Et Mgr Lussier de conclure: "Même en ne tenant compte que des avantages du point de vue académique, je songe à faire construire une nouvelle aile." Dans son exposé sur le même sujet, M. T. H. B. Symons, doyen de *Devonshire House*, qui est une maison pour les étudiants du sexe masculin qui fréquentent l'Université de Toronto, nous a dit que les six universités fondées en Angleterre depuis la fin de la guerre ont opté dès leur fondation pour la formule résidentielle et que plusieurs de leurs vice-chanciers ont soutenu que les bonnes maisons d'étudiants sont "le facteur le plus important dans l'éducation supérieure". M. Symons concluait son exposé en déclarant que la construction de maisons d'étudiants rendraient les universités conformes à la définition de Newman, qui dit qu'une université n'est pas "une fonderie ni un hôtel des monnaies ni un moulin de discipline, mais une Alma Mater qui connaît personnellement tous ses enfants".

Une étude des résultats des examens de l'Université de l'Alberta révèle que les notes obtenues par les étudiants qui habitent la cité universitaire sont bien meilleures que les notes de ceux qui vivent à l'extérieur. Tous ceux qui connaissent bien les milieux universitaires s'accordent à dire que la vie dans les maisons d'étudiants contribue grandement à compléter la formation universitaire.

Le nombre actuel de résidences disponibles pour les étudiants — La population du Canada était de 14,009,429 en 1951. De ce nombre, 5,084,013 habitaient des villes dans lesquelles il y a une université reconnue. Ce qui nous indique que, si le pourcentage des jeunes gens et des jeunes filles qui fréquentent les universités du pays était partout le même, le nombre de ceux qui devraient vivre loin de leur foyer serait beaucoup plus grand que le nombre de ceux qui pourraient rester dans leur famille. Mais, en réalité, le pourcentage des étudiants universitaires est beaucoup plus élevé parmi la jeunesse des villes qui possèdent une université.

À l'Université McGill, plus de 57 p.100 des étudiants de l'extérieur vivaient dans les résidences de l'université en 1937-1938. Ce pourcentage est descendu à 34 pour cent en 1957-1958. La construction de nouvelles résidences n'a pas été aussi rapide que l'augmentation du nombre des étudiants. Et c'est le même état de choses qui existe dans toutes les universités du pays. En Alberta, par exemple, il y avait environ 25 p.100 des étudiants qui vivaient dans les résidences de l'université en 1937-1938 et cette proportion a baissé à 17 p.100 en 1957-1958.

Les rapports de 23 universités indiquent qu'il n'y a que 15 p.100 du nombre total d'étudiants qui peuvent actuellement être logés dans les résidences des cités universitaires. Ces chiffres qui sont donnés à l'Appendice I englobent plus

de 70 p.100 des 86,500 étudiants de tous les universités et collèges du Canada. On verra que certaines universités importantes n'ont pas de résidences pour leurs étudiants, comme par exemple, Memorial, Carleton, Sir George Williams. D'autres, comme Dalhousie et Laval et les universités du Nouveau-Brunswick et de Saskatchewan, ne peuvent loger qu'une petite partie de leurs étudiants de l'extérieur.

Même dans les universités qui peuvent loger un bon nombre d'étudiants, il n'est pas rare de lire dans l'annuaire: "Les chambres sont réservées aux étudiants de première année et à un petit nombre d'étudiants des classes supérieures. Dans les trois résidences de l'Université de l'Alberta, qui peuvent loger 450 étudiants, il n'y a que 90 lits qui sont réservés aux étudiants plus avancés. Tous les autres sont réservés aux étudiants de première année qui viennent de l'extérieur d'Edmonton. Pour la résidence des étudiantes, les places sont remplies dès le mois de février pour l'admission en septembre.

À notre avis, les universités devraient fournir le logement à 25 p.100 environ de leurs étudiants. Ce pourcentage est probablement proche de la proportion des années d'avant-guerre après une période prolongée de crise au cours de laquelle il y a eu très peu de construction.

Le flot montant d'étudiants — En 1955, Sheffield a préparé une estimation qui indique une inscription possible de 128,900 étudiants en 1964-1965. Dubé, Howes et McQueen ont fait d'autres calculs en 1957 pour la Commission royale Gordon sur les perspectives économiques et ont prévu une inscription de 133,200 étudiants pour 1964-1965 et 267,000 pour 1979-1980. Le nombre d'étudiants inscrits en 1957 s'est élevé à 11.9 pour cent de plus que le chiffre prévu par Sheffield pour cette année-là³. Il semble donc que le nombre 133,200 prévu pour 1964-1965 ne soit pas trop élevé.

Même si les universités maintiennent leur capacité présente de logement, qui est de 15 p.100 de l'inscription, il faudra 7,000 unités supplémentaires en 1964. Mais si l'inscription atteint au moins 133,200 en 1964-1965, dans six ans et si 25 p.100 des étudiants peuvent se loger convenablement dans les cités universitaires, il faudra augmenter les capacités de logement actuelles de 20,000 unités, c'est-à-dire que le nombre actuel de 13,000 devra être porté à 33,000.

Il faut remarquer que les universités et les collèges situés dans les petits centres, comme Acadia et Wolfville, St-François-Xavier à Antigonish, Mount Allison à Sackville et Bishop's à Lennoxville, ne pourront accepter le nombre additionnel d'étudiants qu'elles recevront sans doute au cours des années futures sans augmenter leurs possibilités de logement.

Prix actuel des chambres et de la pension — Les prix pour la chambre et la pension dans les résidences varient. Le prix normal est de \$60 à \$65 par mois ou \$450 à \$490 pour une année scolaire d'environ 7 mois et demi. Ces prix sont peut-être suffisants pour couvrir les frais d'exploitation et les frais d'entretien ordinaires, mais ils ne sont pas suffisants pour assurer le remboursement des frais d'immobilisations.

Les prix couvrent les frais de la chambre et de la pension. À l'Université de l'Alberta, où les taux étaient de \$60 à \$65 par mois, on n'a pas pu couvrir tous les frais d'exploitation pour l'année 1957-1958. L'université alloue \$45 pour la nourriture et \$20 pour les autres services.

On s'accorde à dire en général que les universités ne doivent pas subventionner les résidences en puisant dans leurs fonds généraux. Les étudiants qui vivent dans leurs familles ou qui sont en pension en dehors de l'université aideraient alors à payer les frais de logement de leurs camarades qui demeurent dans les résidences. D'un autre côté, si l'université a des fonds spéciaux composés de donations affectées spécialement, par contrat ou autrement, à la construction ou à l'entretien des résidences pour les étudiants, ces fonds peuvent être employés légitimement pour rendre ces résidences aussi confortables et aussi économiques

que possible. Les donations spéciales sont rares, cependant, et la ligne de conduite ordinaire consiste à organiser les résidences pour qu'elles paient leurs propres frais, c'est-à-dire pour qu'elles fonctionnent sans l'aide des fonds généraux. Si les revenus d'une résidence suffisent pour couvrir les dépenses courantes, on ne leur demande pas ordinairement de rapporter des revenus suffisants pour assurer le remboursement du capital.

Le coût de nouvelles résidences — Les prix que l'on a donnés plus haut ne comprennent pas le remboursement du capital. En calculant le coût de nouvelles résidences, il nous faut supposer que ces dernières devront se suffire à elles-mêmes, c'est-à-dire que le prix de la pension qui sera demandé aux étudiants devra être assez élevé pour payer l'intérêt sur le capital emprunté en vue de construire l'édifice et pour amortir ce capital au cours d'un certain nombre d'années.

Il est nécessaire de faire cette hypothèse, car le besoin d'édifices destinés à l'instruction proprement dite est si grand qu'il est nécessaire d'y engager tous les capitaux disponibles ainsi que les subventions ou les dons accordés aux universités. Par conséquent, les universités ne pourront pas d'une façon générale construire des résidences avec les fonds qu'elles ont en mains et elles devront emprunter à cette fin. Les universités s'attendent à rembourser leurs emprunts au moyen de montants payés par les étudiants qui habitent les résidences. La chose sera facilitée dans la mesure où cette résidence pourra être construite complètement ou partiellement au moyen de dons ou de subventions.

Le montant annuel requis par étudiant pour pouvoir rembourser un prêt dépend des quatre facteurs suivants: (1) le montant de l'emprunt, qui est fondé sur le coût de construction par étudiant; (2) le taux de l'intérêt; (3) la période d'amortissement; et (4) le nombre de mois pendant lesquels la résidence est habitée.

1. *Coût de construction par étudiant*

Il semble que les chambres simples sont plus avantageuses pour les étudiants. Cependant le coût de la construction par étudiant est diminué de beaucoup si on installe deux étudiants par chambre. Toutes les résidences devraient néanmoins avoir quelques chambres simples.

Les recettes provenant des repas devraient couvrir les charges du capital ainsi que les frais d'exploitation de la salle à manger. Mais il faut inclure pour toutes les résidences certains services qui ne rapportent pas de revenus, comme les salles communes, les salles de récréation, les salles d'étude, les appartements du concierge. Tous ces services augmentent les frais de construction par étudiant.

Les frais de construction par étudiant dépendent aussi du genre de construction, c'est-à-dire du plan de l'édifice et du prix des matériaux employés.

Le montant estimatif du coût de construction par étudiant varie considérablement selon l'importance que l'on attache aux divers facteurs mentionnés plus haut. Il y a neuf mois, le représentant de Banff recevait les rapports de certaines universités au sujet des plans de maisons d'étudiants qu'elles projetaient de construire. Quatre de ces rapports donnaient la capacité de logement probable et le coût des résidences. Celles-ci pouvaient loger un total de 1,830 étudiants pour un montant estimatif de \$11,545,000, soit une moyenne de \$6,305 pour chaque étudiant. Le montant estimatif peut cependant varier entre cinq et dix mille dollars par étudiant.

2. *Taux d'intérêt et période d'amortissement*

Le rapport qui existe entre le taux d'intérêt et la période d'amortissement, d'une part, et le montant des paiements annuels est évident.

3. *Nombre de mois pendant lesquels la maison est habitée*

Ordinairement les étudiants occupent leur chambre sept mois et demi par année. Les universités qui donnent des cours d'été de six semaines environ

peuvent allonger la période d'habitation jusqu'à neuf mois, et, si elles louent les résidences pour des conférences ou des réunions de cercles, elles peuvent en retirer des revenus supplémentaires.

En tenant compte de tous ces faits, les universités peuvent s'attendre à ce que les résidences soient complètement occupées environ neuf mois par année.

À l'Appendice II, nous donnons le montant mensuel requis pour amortir le coût de construction des résidences d'après les différents coûts de construction par étudiant, les différents taux d'intérêts et en supposant que ces résidences seront habitées neuf mois par année pendant, 20, 30 ou 40 ans.

Quel montant mensuel les universités peuvent-elles demander aux étudiants ? Le montant actuel, qui ne couvre pas les frais d'immobilisations est d'environ \$60 par mois pour chambre et pension. Le montant maximum qui pourrait être ajouté à cette somme est \$20, ce qui donnerait un total de \$80 par mois pour chambre et pension. Supposons un taux d'intérêt de $4\frac{1}{4}$ p.100 et une période d'amortissement de 40 ans, le coût de construction par étudiant ne devrait pas dépasser \$3,500. Si le taux d'intérêt était de 3 p.100 pour la même période, le coût initial serait d'environ \$4,000.

Après une étude faite à l'Université de la Colombie-Britannique on a conclu que, au prix de \$4,000 par étudiant, les recettes annuelles nettes pourraient financer (a) près des deux tiers du montant annuel de l'intérêt et de l'amortissement à un taux d'intérêt de 3 p.100 et (b) environ la moitié du montant annuel de l'intérêt et de l'amortissement à un taux d'intérêt de $4\frac{3}{4}$ p.100. (Ces chiffres figurent à l'Appendice III).

Il est clair que, si les maisons d'étudiants doivent se financer par elles-mêmes, il est nécessaire que le taux d'intérêt soit très bas ou que le coût de construction par étudiant soit peu élevé ou encore que les maisons reçoivent de l'aide sous forme de subventions ou de dons.

Conclusions:

(1) Les résidences universitaires sont importantes pour aider à dispenser une saine éducation au niveau universitaire.

(2) Il y a au moins 25 p.100 des étudiants qui devraient être logés dans des résidences.

(3) Les fonds mis à la disposition des universités sous forme de subventions et de dons ne sont pas suffisants pour payer les édifices où se trouvent les salles de cours et, par conséquent, il faut emprunter des fonds pour construire des résidences.

(4) Les universités doivent rembourser les prêts à même les revenus fournis par les étudiants qui habitent les résidences.

(5) Il y a une limite au fardeau supplémentaire qui peut être imposé aux étudiants.

(6) Cette limite exige (a) des constructions à prix modiques, (b) des taux d'intérêt peu élevés, (c) un amortissement à longue échéance, (d) des subventions ou des dons, ou (e) tous ces avantages à la fois.

À la conférence tenue par la Conférence nationale des universités canadiennes à Ottawa du 14 au 16 novembre 1956 sur "La crise de l'enseignement supérieur au Canada", il a été résolu de demander que "la loi et les règlements qui régissent la Société centrale d'hypothèques et de logement" soient modifiés de façon à permettre à la Société de prêter de l'argent aux universités aux meilleures conditions possibles afin que ces dernières puissent construire des résidences pour les étudiants et des maisons pour les étudiants mariés et pour le personnel enseignant, résidences et maisons qui se paieront par elles-mêmes."⁵ Le sujet a été discuté de nouveau à la réunion de la Conférence nationale des universités canadiennes qui a été tenue en juin 1957 et une résolution semblable a été adoptée.⁶

Par la suite, des lettres ont été échangées entre le secrétaire exécutif de la Conférence et le ministre des Travaux publics sur la nécessité de modifier l'article 16 de la Loi nationale sur l'habitation. Dans sa lettre du 16 juin 1958, le ministre a déclaré que "le problème du logement dans les collèges et les universités est constamment à l'étude et que c'est un des aspects du problème du logement qui sera examiné attentivement quand on considérera les modifications à apporter à la Loi nationale sur l'habitation". (Des copies de cette correspondance constituent l'Appendice IV).

Nous croyons fermement que les résidences pour les étudiants universitaires sont importantes, non seulement pour les étudiants et pour les universités, mais pour le Canada tout entier et que le pays aiderait à résoudre les problèmes urgents que lui pose son expansion rapide s'il facilitait le financement de la construction des résidences pour étudiants universitaires.

Par conséquent, nous recommandons que le Comité permanent des finances du Sénat recommande au gouvernement du Canada que la Loi nationale sur l'habitation soit modifiée de façon qu'il soit possible de consentir des prêts pour la construction de résidences universitaires.

Présenté au nom de la Conférence
nationale des universités canadiennes
par
Andrew Stewart, président
W. R. T. Flemington, vice-président
T. H. Matthews, secrétaire exécutif

(on trouvera les renvois et les appendices I, II, III, IV et V à la fin du procès-verbal de la réunion d'aujourd'hui).

Le PRÉSIDENT: Merci M. Stewart.

Le sénateur ISNOR: M. Stewart voudrait-il nous dire quelle université il représente ?

M. STEWART: Je suis le président de l'Université d'Alberta et, cette année, je suis président de la Conférence nationale des universités canadiennes. M. W. T. R. Flemington est le président de l'Université Mount Allison et le futur président de la Conférence nationale. M. T. H. Matthews est le secrétaire exécutif de la Conférence nationale.

Le PRÉSIDENT: Merci. Les honorables sénateurs peuvent maintenant poser des questions.

Le sénateur CRERAR: Est-ce que votre proposition signifie que la Société centrale d'hypothèques et de logement devrait payer le coût total des dortoirs ? Dans le passé, elle n'a pas payé le coût total de construction de tels édifices, mais elle en a parfois fourni une partie considérable.

M. STEWART: Notre réponse dépend des taux d'intérêt et de la durée de la période d'amortissement. Avec un taux d'intérêt de 4 p.100 sur une période de 30 ans, les universités seraient dans l'impossibilité de fournir le montant total pour la construction de ces résidences. Nous ne pouvons pas faire payer entièrement le coût de construction par les étudiants. Il nous faudrait obtenir d'autres fonds avant d'entreprendre la construction de ces bâtiments.

Le sénateur CRERAR: Je voulais simplement explorer le sujet. Il serait assez difficile pour les universités de trouver des fonds, à moins qu'elles ne les obtiennent de sources provinciales.

M. STEWART: Je crois que je peux exprimer notre point de vue de la façon suivante. Les fonds que nous pourrions affecter aux résidences au moyen de subventions et de prêts seraient très insuffisants par rapport à nos besoins. Cependant, si nous pouvons augmenter ces fonds au moyen d'emprunts à taux d'intérêt peu élevés, je crois que nous pourrions commencer la construction de quelques résidences.

Le sénateur CRERAR: Croyez-vous que le problème sera résolu si la Société d'hypothèques et de logement fournit 80 p.100?

M. STEWART: Ce serait une aide considérable.

Le sénateur CRERAR: Serait-il possible alors de mener le projet à bonne fin?

M. STEWART: Non, il faudrait d'autres fonds, sauf si nous abaissions le coût de construction au point que les bâtiments seraient de type temporaire.

Le sénateur CRERAR: Évidemment, cela ne serait pas sage du tout. Je suppose que les universités subsisteront 50 ou 100 ans, même 150 ans ou plus, je l'espère, et il est important de connaître votre opinion sur le type de construction le plus stable qui pourra résister au temps.

M. STEWART: Oui.

Le sénateur CONNOLLY (*Ottawa-Ouest*): Dans les conditions actuelles, quelles seraient, à votre avis, la durée idéale d'une période d'amortissement et le taux d'intérêt désirable?

M. STEWART: J'hésite à répondre à cette question. Lorsque nous avons mentionné un taux de 4½ p.100 sur une période de trente ans, nous avons supposé que ces chiffres sont assez raisonnables.

Le sénateur CONNOLLY: Très probablement. Sur cette base et d'après le point de vue de la Société centrale d'hypothèques et de logement, pensez-vous qu'une université qui entreprendrait un projet de construction serait capable, à même ses revenus ordinaires, de rembourser son emprunt au cours de cette période d'amortissement?

M. STEWART: Je dirais qu'un emprunt doit être accordé sur cette base. Or, s'il en est ainsi, je pense que, pour construire le type de résidence que nous aimerions avoir et pour maintenir le coût de construction à un niveau raisonnable, il nous faut des ressources additionnelles sur lesquelles il n'y a pas d'intérêt à payer.

Le sénateur CONNOLLY: Je suppose aussi que la Conférence nationale s'attendrait à ce que chaque demande soit considérée séparément. La proposition que vous faites n'est pas une proposition de portée générale et applicable dans tous les cas d'une façon uniforme; c'est simplement une modification de l'article 16 qui permettrait aux universités d'emprunter pour une fin spéciale et dans des cas bien déterminés.

M. STEWART: C'est tout à fait exact.

Le sénateur CONNOLLY: Autre chose encore. Comme le président de la Société centrale d'hypothèques et de logement sera présent à notre prochaine assemblée, je propose que le secrétaire du Comité lui envoie ce mémoire afin qu'il puisse nous donner son opinion à ce sujet.

Le PRÉSIDENT: Ce sera fait.

Le sénateur ISNOR: A la page 3 de votre mémoire, M. Stewart, vous dites: "C'est le même état de chose dans tout le pays. Ainsi, par exemple, en 1937-1938, en Alberta, environ 25 p.100 des étudiants vivaient dans des résidences universitaires: en 1957-1958 cette proportion a baissé à environ 17 p.100." Je suppose que cette baisse dépend en grande partie de l'augmentation du nombre des étudiants en comparaison de 1937?

M. STEWART: Oui. Nous n'avons construit aucune résidence depuis 1937 et la baisse dépend du nombre croissant d'étudiants.

Le sénateur BURCHILL: Monsieur Stewart, j'occupe un poste dans l'administration de l'Université du Nouveau-Brunswick et je peux dire que je suis d'accord avec ce que vous dites dans votre mémoire. Au début, vous faites remarquer que votre mémoire est rédigé en termes "modérés". L'expression est juste. À l'Université du Nouveau-Brunswick l'expérience nous a démontré que les résidences d'étudiants sont une cause de déficit au point de vue financier. Nous avons suppléé chaque année à l'insuffisance de leurs revenus par des subven-

tions puisées aux fonds généraux. Nous demandons le plus possible aux étudiants, mais nous subissons quand même chaque année des déficits considérables. Nous construisons des résidences, mais nous le faisons en partie au moyen de souscriptions publiques, en partie grâce à l'aide du Conseil des arts du Canada. Si cette méthode est employée, est-ce qu'elle vient en conflit avec votre programme? La Société centrale d'hypothèques et de logement serait-elle intéressée à aider les universitaires si le Conseil des arts les subventionnait?

M. STEWART: Je ne peux pas parler au nom de la Société centrale d'hypothèques et de logement, mais il est évident, d'après nous, qu'une combinaison des fonds publics et des subventions du Conseil des arts qui comblerait nos besoins nous permettrait de fonctionner d'une façon plus satisfaisante. Nous estimons, cependant, que ces sources combinées ne seraient pas suffisantes par elles-mêmes et que, par conséquent, il faut une caisse de prêt. Il est vrai que les circonstances varient selon les différentes parties du pays et, comme je l'ai indiqué, notre requête se borne à demander une législation qui accorde des pouvoirs facultatifs. Je ne sais pas quelles sont les universités qui en profiteront. Il y en a qui ne s'en serviront pas, d'autres s'en serviront certainement, et leur décision dépendra des circonstances particulières dans lesquelles elle se trouveront quant aux autres sources de fonds disponibles.

Le sénateur LAMBERT: M. Stewart, au cours de votre exposé devant le Comité, vous proposez, en ce qui concerne la Société d'hypothèques et de logement, que des mesures soient prises afin de répondre à vos besoins. Le sénateur Burchill vient de mentionner le Conseil des arts. J'y pensais aussi. On a proposé que 50 millions de dollars soient affectés aux dépenses des universités en immobilisations. Je crois qu'il serait normal que le Conseil des arts, qui gère ce fonds, soit chargé d'approuver ou de désapprouver les demandes de ce genre. Je ne soulève la question que pour demander si vous vous êtes adressés au Conseil des arts à ce sujet. Je crois qu'une démarche a été faite en ce sens.

M. STEWART: Oui, notre organisme a fait des démarches auprès du Conseil des arts. Il y avait apparemment quelque hésitation à décider si le Conseil des arts pouvait et s'il devait fournir des capitaux destinés à la construction de résidences pour étudiants. Nous savons maintenant qu'une décision a été prise à ce sujet. Le Conseil des arts peut légalement faire de tels prêts et il le souhaite. Dans mon exposé j'ai parlé d'un projet en Colombie-Britannique. Le président Mackenzie est membre du Conseil des arts, comme vous le savez. Dans ce cas, l'étude de la question a révélé que, si le taux d'intérêt n'était pas trop élevé, il serait possible de faire payer par les étudiants la moitié ou les deux tiers des immobilisations. Ainsi, avec l'appui du Conseil des arts, qui a assumé la moitié du coût total, il a été possible en Colombie-Britannique d'entreprendre un projet de construction de résidences universitaires.

Le sénateur LAMBERT: Par conséquent votre proposition serait modifiée ou nuancée par le fait que le Conseil des arts et des sciences a déjà commencé à s'intéresser à la question. Je pense que votre proposition doit être modifiée de façon que la Société centrale d'hypothèques et de logement tienne compte du fait que le Conseil des arts a déjà été saisi de la question.

Le sénateur WALL: Sauf erreur, n'est-il pas vrai que les 50 millions de dollars qui sont entre les mains du Conseil des arts, et dont une partie peut être affectée à la construction de résidences, ne suffirait aucunement, loin de là, au besoin actuel de résidences? Je pense que M. Matthews pourrait confirmer cette affirmation. Le modeste programme des universités vise à construire des résidences au montant d'environ 50 millions de dollars, ce qui est un chiffre très modéré, environ 5 millions de dollars par année pendant dix ans. Or, si le Conseil des arts voulait fournir la moitié du fonds nécessaire à la construction de résidences, il devrait dépenser 25 millions de dollars uniquement pour les résidences, ce qui est fort peu probable. Voulez-vous donner votre opinion à ce sujet, monsieur Stewart?

Le sénateur LAMBERT: Permettez-moi de faire remarquer que le point que vous soulevez, quelle que soit l'opinion de M. Stewart, n'est pas du tout le point que je voulais établir. Je veux faire remarquer, monsieur le président, que notre Comité fera un rapport au Sénat et que, s'il le juge à propos, il peut inclure dans son rapport la proposition que vous avez faite, mais que la mise en vigueur de la proposition dépendra entièrement de l'adoption du rapport par le Sénat. Il me semble que pour parvenir à vos fins, vous utilisez ce Comité ce qui est parfaitement légitime. Vous avez présenté les faits et vous avez fait connaître la situation du logement à l'université à tous ceux qui s'intéressent à cette question, y compris les membres du Comité. Cependant, en ce qui concerne l'aide que vous obtiendrez par la suite, soit du Conseil des arts, soit de la Société centrale d'hypothèques et de logement, cela n'est pas du ressort de notre Comité.

Le sénateur MOLSON: Monsieur le président, puis-je demander à M. Stewart s'il est vrai que la construction de résidences serait moins difficile et serait peut-être même possible si une université amassait une certaine somme de sa propre initiative et se trouvait ainsi capable de demander une somme équivalente au Conseil des arts pour doubler ce montant. Avec ce capital elle serait peut-être alors en mesure de construire des résidences pour étudiants si elle pouvait obtenir un prêt hypothécaire à des conditions avantageuses. Croyez-vous que ce serait possible ?

M. STEWART: C'est la meilleure évaluation de notre situation qui pouvait être faite. C'est exactement ce que nous voulons dire.

Le sénateur MOLSON: En d'autres termes il y aurait possibilité d'obtenir des subventions du Conseil des arts, mais ces subventions complèteraient seulement toute autre aide qui pourrait être proposée dans ce mémoire ou qui pourrait être obtenue par les universités.

M. STEWART: C'est exact. Nous connaissons la situation du Conseil des arts et nous faisons cette proposition en toute connaissance de ce qu'il peut nous offrir. Nous disons simplement que leur secours apporte à notre problème un élément de solution qui pourrait nous aider considérablement.

Le sénateur CAMPBELL: Quelle est la politique de la province de l'Alberta en ce qui concerne les subventions aux universités ?

M. STEWART: Je représente également l'Université de l'Alberta, dont la situation financière, dit-on, est excellente. Il ne m'appartient pas d'émettre une opinion à l'égard d'autres institutions qui sont moins fortunées. Pour sa part, l'Université de l'Alberta a tout lieu de se réjouir de la part qu'elle a touchée des deniers publics. Une affectation initiale de 4 millions de dollars va nous permettre de commencer à mettre à exécution, dès cette année, un programme de construction de trois ans et dont le coût total s'élèvera à 15 millions et demi de dollars. Ce programme vise à la construction d'édifices destinés à l'enseignement et la province va fournir tous les fonds nécessaires à ce sujet. Ce qui signifie que nous n'avons pas de problème financier pour le moment, du moins en ce qui a trait à la construction d'édifices destinés à l'enseignement. Mais, toutes les fois que nous avons proposé la construction d'une maison d'étudiants dans notre budget des dépenses, le gouvernement nous a répondu: "Qu'est-ce qui presse le plus, à votre avis: la construction d'édifices destinés à l'enseignement ou la construction de maisons d'étudiants?" Je crois que cette question n'est pas tout à fait légitime. Si nous n'avons pas assez d'édifices pour fournir l'instruction à nos étudiants, je ne vois pas l'utilité de faire construire des maisons d'étudiants à leur intention. C'est pourquoi nous devons dire: "Nous avons besoin d'édifices destinés à l'enseignement, nous avons besoin d'un laboratoire de chimie, le laboratoire de physique demande à être agrandi et ainsi de suite." Aussi nous a-t-il été impossible d'année en année, d'affecter des fonds à la construction de maisons d'étudiants.

Le sénateur CAMPBELL: Quant à l'Université de l'Alberta, il lui serait possible, n'est-ce pas, d'obtenir une aide financière de la province si elle pouvait se procurer des fonds supplémentaires auprès d'une institution de prêts.

M. STEWART: C'est exact. Après avoir étudié la situation, nous avons décidé que la meilleure manière peut-être de passer immédiatement à la construction de maisons d'étudiants, c'était de contracter un emprunt. Nous avons fait une étude approfondie de ce projet pendant quelque temps avec une compagnie importante de construction pour établir s'il lui serait possible de nous construire des demeures pour étudiants qui se payeraient par elles-mêmes. Tout allait bien, mais il y a trois semaines, les représentants de la compagnie nous ont appris, à leur retour de l'est, que le taux d'intérêt qu'il faudrait payer rend le projet irréalisable. Nous avons dû abandonner notre projet. Si nous pouvions obtenir un peu d'argent, sous forme de subvention ou de don ou autrement, et si nous pouvions alors emprunter le reste du montant à un taux d'intérêt raisonnable, je crois que nous pourrions mener notre projet à bonne fin.

Le sénateur MOLSON: Après avoir étudié les plans dont vous parlez, avez-vous une idée de ce que pourrait être le coût minimum par étudiant, comme versement initial?

M. STEWART: L'estimation la moins élevée, et je le dis à regret, est de 2,000 dollars par étudiant. C'est à peu près là le prix le plus bas possible.

Le sénateur CAMPBELL: Pour quel genre d'habitations?

M. STEWART: Pour des maisons de bois recouvertes de stuc.

Le sénateur CRERAR: Monsieur Stewart, il nous arrive parfois d'entendre dire que les universités, d'une manière générale, visent à construire des maisons d'étudiants de grandes dimensions plutôt que des maisons de bonne qualité et que, dans une certaine mesure, pour attirer un plus grand nombre d'étudiants, ou pour d'autres raisons, on a sacrifié les normes qui doivent régir la construction. Il va sans dire que cette pratique a une certaine portée sur le problème en question. J'aimerais entendre les commentaires de M. Stewart à ce sujet, monsieur le président. Qu'on me permette de faire remarquer que j'ai ouvertement déclaré, lors d'un discours que j'ai fait à Winnipeg, que les universités tendaient de plus en plus à ne devenir que des écoles techniques d'un degré supérieur et qu'on en venait ainsi à oublier le rôle véritable des institutions de haut savoir. Je dois vous dire, monsieur Stewart, que j'entretiens encore cette opinion dans une certaine mesure. J'aimerais que vous nous fassiez part de vos commentaires à ce sujet.

M. STEWART: Je pense que l'opinion générale à ce sujet est que nous avons fourni la meilleure estimation possible du nombre d'étudiants qui seront admis aux universités au cours des années à venir. Les estimations préparées par M. Sheffield et certaines autres personnes reposent sur l'hypothèse que les conditions d'admission aux universités vont demeurer ce qu'elles sont actuellement, c'est-à-dire qu'on ne fera pas en sorte qu'il soit plus difficile ou plus facile de fréquenter l'université. En d'autres termes, on suppose que les conditions d'admission demeureront les mêmes mais que, par contre, le nombre d'étudiants ira augmentant. C'est là une chose que les universités ne peuvent régler à leur guise. Il se peut que l'Université Queen's décide de ne pas admettre d'autres étudiants, mais je ne puis prendre une telle décision et je puis affirmer que 90 p. 100 de nos universités devront accueillir tous les jeunes gens qui se présenteront à leurs portes et qui répondront aux conditions d'admission requises. Je sais que pour notre part nous devons leur ouvrir nos portes.

Le sénateur CRERAR: En élimineriez-vous un certain nombre, si vous rendiez les conditions d'admission plus difficiles?

M. STEWART: Sûrement. Cependant, ce n'est pas aussi facile que cela. Je crois que la réponse à cette question, c'est qu'on serait bien mal avisé d'adopter une telle pratique dans un pays comme le nôtre qui manque de jeunes gens pourvus d'une formation universitaire. Mais je n'exprime là que mon opinion personnelle.

Le sénateur CRERAR: J'aimerais que vous me renseigniez sur un aspect de la question. Il m'arrive parfois d'entendre dire qu'on constate à l'université que des étudiants qui ont passé l'examen d'admission souffrent de déficiences même dans des sujets comme l'orthographe. A votre connaissance, croyez-vous qu'il y ait du vrai dans ces affirmations ?

M. STEWART: Oui, monsieur le sénateur, nous avons des étudiants qui sont faibles en orthographe.

Le sénateur CRERAR: Eh bien, s'ils sont faibles en orthographe, ne sont-ils pas déficients aussi à d'autres points de vue ? Je n'exprime peut-être pas ma pensée très clairement, monsieur le président. J'estime que c'est un désir légitime chez la plupart des parents que de vouloir donner une formation universitaire à leurs enfants. Il y a eu un relâchement marqué dans la formation familiale et c'est pourquoi un bon nombre de jeunes gens considèrent une carrière universitaire comme une partie de plaisir plutôt qu'une occasion de développer leurs talents. Pour ma part, si cette tendance est réelle, et je crois que c'est le cas, je crois que nous aurions intérêt à y mettre un frein. La seule façon de le faire, à mon avis, c'est de forcer les universités à rendre les conditions d'admission plus difficiles et à montrer ainsi qu'elles n'ont pas l'intention de perdre leur temps avec des étudiants qui ne prennent pas au sérieux leur stage à l'université.

Le PRÉSIDENT: Qui sera juge en la matière ?

Le sénateur CRERAR: Les universités doivent être les juges en ce qui a trait aux conditions d'admission. Les conceptions modernes en matière d'enseignement sont un des problèmes auxquels nous devons faire face. Ces conceptions, qui se sont manifestées au cours des cinquante dernières années et qui nous viennent peut-être en partie des États-Unis, faussent le véritable but de l'enseignement.

M. STEWART: Cette question est fort compliquée et je suis incapable de la traiter ici comme il convient. Néanmoins, deux choses me viennent à l'esprit. Je désire tout d'abord vous faire remarquer qu'il y a actuellement trois commissions royales qui siègent dans l'Ouest: une en Colombie-Britannique, une en Alberta et une autre au Manitoba. Ces trois commissions font actuellement une étude approfondie de la question, du moins de l'aspect de cette question qui intéresse les paliers inférieurs de l'enseignement. Tout ce que je puis vous dire, c'est que les étudiants frivoles ne font pas vieux os à l'Université de l'Alberta. Nous en faisons échouer trente pour cent environ en première année. C'est une vraie honte. On ne devrait pas être obligé d'agir ainsi. Enfin, nous ne leur donnons pas l'occasion de perdre leur temps à l'université.

Le sénateur CRERAR: Ces étudiants que vous faites échouer, se présentent-ils à l'université l'année suivante ?

M. STEWART: Un petit nombre seulement retourne à l'université l'année suivante.

Le sénateur CRERAR: Les incapables sont éliminés dès la première année ?

M. STEWART: Oui.

Le sénateur CRERAR: Ne serait-il pas préférable, et c'est là où je veux en venir, de les éliminer avant leur admission à l'université ?

Le PRÉSIDENT: Le temps passe, messieurs, et je crains que nous ne nous éloignons du sujet à l'étude. M. le sénateur Turgeon désire poser une question. Je suis d'avis que nous devrions limiter nos questions à ce qui a rapport strictement à l'exposé que nous venons d'entendre. Nous attendons un autre témoin et il conviendrait, je crois, de lui accorder le plus de temps possible.

Le sénateur TURGEON: Monsieur le président, ma question se rapporte directement au sujet et en particulier à la proposition qu'a formulée le sénateur Lambert et avec laquelle je suis d'accord. Il est vrai qu'on demande dans l'exposé de modifier la Loi nationale sur l'habitation pour autoriser cette affectation supplémentaire. Il va de soi alors que seul le cabinet ou l'un des ministres du cabinet ont compétence pour formuler une proposition de cette nature en Chambre. Mais je crois fermement qu'il serait bon que le Comité présentât un rapport quelconque au Conseil des arts du Canada. Je ne dis pas qu'il est nécessaire que nous présentions un tel rapport, mais j'estime que nous pourrions présenter un rapport au Conseil des arts du Canada au sujet de la demande que nous étudions, si nous approuvons cette demande, et j'espère que nous l'approuverons.

En plus des propositions qui seront contenues dans notre rapport au Sénat pour demander au gouvernement de prendre l'initiative d'une modification à la Loi nationale sur l'habitation, j'estime que nous devrions proposer également que le Comité soit chargé de discuter cette question avec le Conseil des arts du Canada en vue d'attirer leur attention sur la proposition qui a été faite ce matin et qui, à mon avis, est excellente et mérite tout notre appui.

Le sénateur BURCHILL: Monsieur le président, j'aimerais que M. Stewart nous donne des précisions par rapport à l'une des questions qui lui ont été posées. Si je vous ai bien compris, monsieur, vous avez dit, n'est-ce pas, que la subvention annuelle pour dépenses courantes qui est accordée par la province d'Alberta s'élève à 4 millions de dollars.

M. STEWART: Non, ce montant doit servir à notre programme de construction. Nous allons recevoir cette année une subvention pour dépenses courantes qui dépassera légèrement 3 millions de dollars.

Le sénateur BURCHILL: Cela fera un total de 7 millions de dollars environ?

M. STEWART: Nous recevons cette année de la province un total de 7 millions et demi de dollars.

Le sénateur LAMBERT: Ce montant tout entier vous est accordé par la province à titre de subvention, n'est-ce pas?

M. STEWART: C'est exact.

Le sénateur ROBERTSON: Monsieur Stewart, si vous me permettez de reprendre la question que vous a posée le sénateur Molson, vous suggérez de modifier la Loi nationale sur l'habitation de telle façon que la Société centrale d'hypothèques et de logement puisse avancer les fonds nécessaires à la construction de maisons d'étudiants.

Si je comprends bien votre proposition, la mise de fonds de 20 p. 100 proviendrait de diverses sources, de telle sorte que la proposition se résumerait en somme à un emprunt dont le montant dépendrait de la longueur de la période de remboursement. Les taux d'intérêt que vous proposez sont-ils moins élevés que les taux d'intérêt que comportent les prêts que consent la Société centrale?

M. STEWART: Je ne puis vous donner de réponse précise à ce sujet, car je ne connais pas très bien le fonctionnement de la Société centrale. Pour autant que je sache, le taux d'intérêt courant est de $4\frac{1}{4}$ p. 100.

Le sénateur ROBERTSON: Si ce taux d'intérêt est inférieur au taux d'intérêt payable sur les hypothèques de la SCHL, il faut nécessairement que ce taux d'intérêt soit un taux subventionné, car, enfin, quelqu'un doit combler la différence. Si l'on s'en tient à votre proposition, est-ce que vous croyez que la SCHL devrait s'écarter de sa pratique habituelle et qu'elle devrait avancer de l'argent aux universités à un taux d'intérêt inférieur au taux courant?

M. STEWART: Pour ma part, je ne proposerais pas cela, quoique nous sachions que les universités américaines peuvent obtenir des prêts à un taux d'intérêt de 3 p. 100. Je sais naturellement que la situation n'est pas la même aux États-Unis.

Le sénateur ROBERTSON: Pour contourner la difficulté, cela pourrait se faire au moyen d'une subvention spéciale. Il me semble néanmoins que la meilleure pratique à suivre en ce qui a trait aux prêts pour la construction de demeures d'étudiants serait de fonder les calculs sur la longueur de la période du remboursement plutôt que sur le taux d'intérêt. Je crains que toucher au taux d'intérêt n'entraîne toutes sortes de complications. Cela signifierait en pratique que la Société centrale d'hypothèques et de logement prêterait de l'argent à un individu à un taux d'intérêt et à un autre individu à un taux d'intérêt différent. Nous aurions alors un méli-mélo indescriptible. En d'autres termes, étant donné qu'un projet de construction de demeures d'étudiants et même de construction d'édifices universitaires est avant tout une entreprise à longue durée, il conviendrait, à mon avis, que vous étudiiez de plus près la possibilité de consentir aux universités une période de remboursement plus étendue plutôt que d'envisager de leur accorder des subventions pour amoindrir leur taux d'intérêt sur les prêts de la SCHL. Pour qu'on puisse modifier le taux d'intérêt, il faudrait modifier la loi et on ne doit pas oublier que le taux d'intérêt est un élément d'importance capitale. Les taux d'intérêt sont sujets à des fluctuations très marquées. Je ne doute pas que les taux d'intérêt aient varié depuis la rédaction de votre exposé.

M. STEWART: Je n'ai pas eu l'occasion de consulter tous mes collègues à ce sujet et, naturellement, je ne puis vous dire ce qu'ils en pensent personnellement. Toutefois, je me rallie à votre opinion là-dessus.

Le sénateur CRERAR: Si je vous ai bien compris, monsieur Stewart, vous avez dit, il y a quelques instants, que trente pour cent des élèves échouaient en première année, à l'Université de l'Alberta.

M. STEWART: C'est juste.

Le sénateur CRERAR: À votre avis, ce pourcentage s'applique-t-il à toutes les universités du Canada ?

M. STEWART: Pour autant que je sache, ce pourcentage est à peu près le même dans toutes les universités.

Le sénateur CRERAR: Combien d'étudiants avez-vous en première année à l'Université de l'Alberta ?

M. STEWART: 1,500 environ.

Le sénateur CRERAR: Ce qui signifie que 450 étudiants environ échouent, n'est-ce pas ?

M. STEWART: En effet.

Le sénateur CRERAR: La majeure partie de ces étudiants ne se présenteront pas de nouveau à l'université, n'est-ce pas ?

M. STEWART: Cette affirmation est peut-être exagérée. Je ne puis vous donner une réponse précise au pied levé quant au nombre qui se présenteront de nouveau à l'université.

Le sénateur CRERAR: Est-ce qu'on s'attend que 200 de ces étudiants se présenteront de nouveau à l'université ?

M. STEWART: À peu près ce nombre, en effet.

Le sénateur CRERAR: Dans ces conditions, et si j'ai bien saisi le sens des proportions que vous avancez dans votre exposé, le problème consiste, pour nous, à décider si nous vous accorderons les fonds nécessaires pour la construction de maisons à l'intention de quelque 200 étudiants qui répètent une année de leur cours universitaire.

Le PRÉSIDENT: Vous ne vous attendez tout de même pas à une réponse à ce sujet, n'est-ce pas? Monsieur le sénateur Wall a la parole.

Le sénateur WALL: Permettez-moi de me reporter un instant à la partie de votre exposé où vous parlez du besoin urgent de maisons d'étudiants. J'ai consulté mes notes et j'y découvre que M. Matthews s'est mis en rapport avec toutes les universités et qu'il s'est informé du montant qu'elles comptaient consacrer à la construction de maisons d'étudiants au cours des cinq prochaines années. Les données qu'il a recueillies s'appliquent à 27 universités et collèges, et le montant global que ces institutions comptent dépenser s'élève à 50 millions répartis en tranches de 10 millions par année. Je me reporte maintenant à votre exposé. Vous dites, à la page 4 de votre exposé: "Si l'on se fonde sur l'hypothèse que l'inscription s'élèvera à 133,200 au moins pour l'année scolaire 1964-1965, soit dans six ans, et qu'on devra loger sur le terrain de l'université 25 pour 100 de ces étudiants, il s'ensuit qu'on devra accroître de 20,000 notre capacité de logement..." Si donc on doit loger 20,000 étudiants de plus et s'il en coûte pour chaque étudiant un montant de \$2,000 pour un logement, ce qui est bien modique, il s'ensuit qu'il en coûtera au total 40 millions en six ans. Si l'on fixe le prix d'un logement à \$4,000, ce qui est le prix demandé par l'Université de l'Alberta, il en coûterait au total 80 millions de dollars. Ainsi, pour faire face aux besoins de logement, il en coûtera au bas mot entre 40 et 80 millions au cours des cinq ou six prochaines années. Cette estimation me semble assez juste. Toutefois, même si on disposait d'une somme de cette importance, on ne pourrait sans doute pas répondre à tous les besoins, car l'Université de l'Alberta à elle seule se propose de dépenser un million et, d'après les données les plus récentes que j'ai pu obtenir, les collèges affiliés auront besoin d'un autre 2 millions de dollars au cours des cinq prochaines années. Ce qui signifie que le montant total des dépenses sera probablement très considérable, et les besoins immenses. La proposition qu'on relève dans l'exposé, à savoir qu'on pourrait accomplir quelque chose en apportant une modification à la Loi nationale sur l'habitation, est excellente. Il faudra peut-être adopter cette mesure. Ce que je veux faire ressortir, c'est qu'on devrait nous donner une vue d'ensemble de tous les besoins, c'est-à-dire une évaluation non seulement du nombre probable des étudiants mais aussi des capitaux nécessaires. Combien en coûtera-t-il au minimum?

M. STEWART: Je crois que le programme de construction d'édifices universitaires proprement dits coûtera au moins \$5,000 ou \$6,000 environ par élève. C'est la meilleure réponse que je puisse vous donner. Mais cette estimation ne tient pas compte des logements d'étudiants. Il faut ajouter le coût des logements d'étudiants à celui des édifices universitaires et tenir compte du nombre croissant d'élèves pour se faire une idée du coût total du programme. Il s'agit d'une affaire de plusieurs millions.

Le sénateur CAMPBELL: Pouvez-vous nous dire, monsieur Stewart, s'il y a moyen de trouver ailleurs les capitaux pour financer la construction des immeubles universitaires? J'ai l'impression qu'il est presque impossible de trouver des prêteurs pour financer la construction des édifices universitaires et des maisons d'étudiants.

M. STEWART: C'est bien là ma pensée.

Le sénateur CAMPBELL: Ainsi donc, si vous voulez atteindre votre objectif, il faudra nécessairement modifier la loi afin que des organismes publics puissent consentir ces prêts. La façon normale de réaliser ce programme serait de passer par l'intermédiaire des provinces ou de la SCHL. À mon avis, la Société centrale est pourvue de tous les rouages nécessaires pour le mener à bien, à condition que la loi soit modifiée de façon à lui permettre de consentir ces prêts. Comme les États-Unis ont déjà adopté une mesure semblable, le Parlement du Canada devrait certainement lui accorder la plus grande attention.

Le sénateur WALL: Au cours des 10 ou 15 dernières années, y a-t-il eu des universités qui ont été capables de recueillir 20 ou 40 p.100, mettons, des frais de construction d'un logement d'étudiants et d'obtenir par la suite le reste du montant d'une institution de prêts? Y a-t-il eu par le passé des institutions de prêts qui ont avancé des capitaux aux universités pour fins de construction?

M. STEWART: Je ne le crois pas et mes collègues semblent être du même avis.

M. FLEMINGTON: Le sénateur Wall a dit, il y a quelques instants, qu'il importe d'avoir une vue d'ensemble de la situation. J'aimerais à faire quelques commentaires à ce sujet. Mes deux collègues et moi, nous représentons officiellement la Conférence nationale des universités canadiennes. M. Matthews est secrétaire du conseil d'administration de la Conférence nationale tandis que M. Stewart et moi-même représentons non seulement différentes régions du pays mais aussi différents groupes d'universités canadiennes.

C'est à titre de président de la C.N.U.C. que M. Stewart est venu témoigner ce matin, et la pâleur de son teint indique qu'il n'a pas eu le temps d'aller à la pêche la semaine dernière. Quant à moi, j'ai fait de la pêche pendant toute la semaine dernière dans les cours d'eau de l'Ontario. Le sénateur Burchill peut se demander comment il se fait qu'un citoyen des Maritimes vienne pêcher dans ce coin du pays. Je dois avouer que les poissons que j'ai pris ne peuvent pas être comparés aux saumons de la rivière Miramichi. Mais j'ai passé une semaine magnifique, comme vous pouvez le constater d'après le hâle de mon teint. M. Stewart représente, comme vous le savez, l'Ouest du Canada, où il y a une université par province. Je viens d'une région plus ancienne, où la plupart des universités ont été fondées avant que les autorités provinciales n'aient songé à établir des institutions de haut savoir. Il y a seize institutions qui confèrent des grades universitaires dans les provinces de l'Atlantique, et plusieurs de ces institutions sont confessionnelles. On y trouve des maisons d'enseignement anglicanes et catholiques et des universités fondées par l'Église-Unie. C'est la raison pour laquelle les gouvernements provinciaux ne nous accordent pas d'aide financière. La situation est la même dans les quatre provinces de l'Atlantique.

Le sénateur ISNOR: Les universités bénéficient toutefois de subventions spéciales.

M. FLEMINGTON: Vous avez raison, elles bénéficient de subventions spéciales. Le gouvernement du Nouveau-Brunswick a eu, semble-t-il, une heureuse inspiration et il accorde des subventions annuelles à toutes les universités, qu'elles soient confessionnelles ou non. Je crois que le gouvernement de la Nouvelle-Écosse a adopté une mesure semblable pour la première fois cette année et qu'il distribue un quart de million aux universités, qu'elles soient confessionnelles ou non-confessionnelles. En fait, l'Université du Nouveau-Brunswick exceptée, nous n'avons pas d'universités provinciales dans les provinces Maritimes. Ce sont des institutions privées et confessionnelles. À plusieurs reprises, les représentants de ces institutions ont fait connaître au gouvernement fédéral leur désir de faire construire des logements d'étudiants. La chose est non seulement désirable, elle s'impose. À l'heure actuelle, nous ne pouvons accepter plus d'élèves que nous en avons parce que les maisons d'étudiants font défaut. L'Université du Nouveau-Brunswick est en train de faire construire des logements d'étudiants avec l'aide du gouvernement provincial, mais qu'advendra-t-il des institutions confessionnelles qui sont tout aussi importantes et qui ne bénéficient pas de cette source de revenu? Nous avons fait une enquête pour savoir si d'autres prêteurs consentiraient à nous avancer des capitaux lorsque nous aurions réussi à recueillir une partie des fonds nécessaires. À l'heure actuelle, 80 p.100 des 1,100 élèves qui fréquentent l'Université de Mount Allison habitent des maisons d'étudiants et nous sommes en train de faire construire des logements pour en loger 300 autres. La population de la ville est de 3,000 âmes seulement,

et les 300 étudiants qui y demeurent la font déborder. Nos universités ne peuvent pas se développer, bien que l'économie des provinces de l'Atlantique soit en train de s'améliorer. Elles ne peuvent pas prendre de l'expansion et accepter un plus grand nombre d'élèves pour le bénéfice des provinces Maritimes et, permettez-moi de le dire en toute humilité, pour le bénéfice du reste du Canada, comme elles le font depuis un siècle, tant que les maisons d'étudiants font défaut.

Le sénateur Wall a demandé s'il était possible d'obtenir ailleurs les fonds dont nous avons besoin. Le printemps dernier, nous avons commencé la construction d'une maison en vue de loger 300 nouveaux élèves. L'impulsion a été donnée principalement par le fait que le capitaine Bennett, vieux capitaine retraité de la marine et frère de l'ancien premier ministre du Canada, nous a fait don de \$100,000 le printemps dernier pour nous aider à financer la construction d'une maison d'étudiants. Il nous a déclaré: "Je vous offre ce montant pour deux raisons particulières. La première, c'est que vous avez besoin d'un logement d'étudiants. La seconde, c'est qu'il ne faut pas qu'il y ait du chômage dans cette partie du pays à présent que le parti conservateur est au pouvoir. Je vous remets cet argent à condition que vous entrepreniez la construction sans tarder."

On ne va pas loin avec \$100,000 quand on veut faire construire des logements pour 300 étudiants. L'estimation que M. Stewart a faite tout à l'heure est très modérée. Les logements que nous faisons construire coûteront moins de \$300,000, ce qui représente \$2,800 à \$2,900 par étudiant, et nos moyens ne nous permettent pas d'en faire davantage. Nous entreprenons donc la construction de ces logements grâce au don de \$100,000 que nous avons reçu et aux subventions du Conseil des arts du Canada, qui représentent un autre montant de \$100,000. J'aimerais à vous faire remarquer, messieurs les sénateurs, que la caisse de subventions aux universités du Conseil des arts est très restreinte. En tout et partout, elle s'élève seulement à 50 millions. Les universités canadiennes ont besoin de 80 millions pour financer la construction de logements d'étudiants. Mais la caisse de 50 millions du Conseil des arts est destinée aussi à favoriser l'expansion des beaux-arts, des humanités, des sciences sociales et de tous les autres programmes d'enseignement universitaire, de sorte qu'on affectera seulement une partie des fonds à la construction de maisons d'étudiants. Il importe donc au plus haut point que nous puissions compter sur un organisme comme la Société centrale pour obtenir les capitaux supplémentaires dont nous avons besoin à un taux d'intérêt peu élevé, car nous n'avons pas le droit de prélever le montant requis en augmentant les frais de pension et de logement. Nous devons être capables de financer ces programmes nous-mêmes. Les universités peuvent toutefois emprunter un certain montant des banques, mais les taux d'intérêt sont élevés. Je tiens à vous mettre au courant de cet aspect de la situation qui se rapporte aux institutions des provinces de l'Atlantique.

LE PRÉSIDENT: Messieurs, nous avons avec nous ce matin un autre témoin et, en toute impartialité, il convient de lui laisser la parole. Permettez-moi de remercier sincèrement M. Stewart, M. Flemington et M. Matthews des précieux renseignements qu'ils ont bien voulu nous apporter.

Je laisse donc la parole à M. Mooney, directeur général de la Fédération canadienne des maires et des municipalités.

M. George S. Mooney, directeur général de la Fédération canadienne des maires et des municipalités, est appelé.

M. MOONEY: Monsieur le président, messieurs les sénateurs: — Je m'appelle George Mooney et je viens représenter ce matin la Fédération canadienne des maires et des municipalités, dont je suis le directeur général.

La Fédération canadienne des maires et des municipalités est un organisme national créé par les gouvernements municipaux du Canada en vue de favoriser la collaboration entre les municipalités de toutes les provinces. En plus de tenir

chaque année un congrès national des municipalités, la Fédération poursuit des programmes de recherches intensives sur tous les aspects de l'administration municipale et sur les problèmes qui relèvent de cette administration. Elle sert également de porte-parole aux municipalités auprès des provinces et du gouvernement fédéral.

Plus de 300 gouvernements municipaux, particulièrement les gouvernements des plus grandes villes, ainsi que toutes les associations provinciales-municipales et les associations de municipalités sont directement affiliés à la Fédération. Vu le nombre de municipalités, grandes ou petites, urbaines ou rurales, qui lui sont directement ou indirectement affiliées, la Fédération peut représenter les gouvernements municipaux du Canada avec une certaine autorité. C'est un organisme non lucratif dont le fonctionnement est entièrement financé par les cotisations de ses membres.

Les municipalités s'intéressent vivement aux questions que le Comité permanent des Finances du Sénat étudie à l'heure actuelle et qui portent sur le rapport de la Société centrale d'hypothèques et de logement pour l'année financière 1957. Cela a été démontré par les témoins qui ont été appelés à déposer aux séances précédentes du Comité. Nous avons lu le compte rendu de ces séances avec beaucoup d'intérêt et la Fédération est d'accord avec la plupart des opinions qui ont été émises.

Les gouvernements municipaux ne sont pas près d'oublier l'importante contribution que le gouvernement fédéral a apporté en vue de favoriser la mise à exécution d'un vaste programme d'habitation destiné à améliorer les conditions de vie et de logement du peuple canadien. La Loi nationale sur l'habitation a joué un rôle de premier plan dans le domaine du logement dans tout le pays depuis son adoption, en 1935, et au cours des années subséquentes, surtout au cours des années qui ont suivi la guerre, alors que ses dispositions ont été étendues peu à peu. Sous le régime de la Loi nationale, on a établi de nouvelles normes qui ont incontestablement amélioré la qualité des maisons construites dans tout le Canada. Cependant, bien que nous ayons réalisé des progrès considérables, nous sommes encore loin d'avoir atteint l'objectif désirable qui consisterait à mettre à la disposition de tous les Canadiens des logements convenables et conformes aux normes minimums de la L.N.H. Nous avons augmenté le nombre et amélioré la qualité des habitations, mais la demande est encore loin d'être satisfaite, surtout dans le domaine du logement à prix modique et à loyer peu élevé. De plus, il y a toujours des taudis.

Quelques témoins ont déclaré aux membres du Comité que l'attitude des gouvernements municipaux par rapport aux règlements de construction et de zonage et à l'installation des services d'utilité publique, particulièrement des conduites principales d'eau et d'égout, qu'on appelle les "gros tuyaux", et aux autres questions de cet ordre, constitue l'un des obstacles qui empêche les responsables de l'industrie du logement de faire construire un plus grand nombre de maisons, surtout des maisons à prix modique.

On peut facilement comprendre les opinions qui ont été émises. Il faut dire aussi que ces opinions ont été bien présentées. Mais il serait faux de soutenir que les municipalités sont, de fait, les coupables qui ont créé toutes les difficultés. Voici comment les choses se sont passées. Avec la meilleure volonté du monde, les municipalités, grandes ou petites, urbaines, suburbaines ou rurales, se sont trouvées dans une situation dont elles ne sont pas responsables mais qui les contraint à devenir des obstacles relativement à la plupart des questions qui ont suscité des critiques.

Avant d'aborder ces questions, il conviendrait peut-être de faire consigner au compte rendu un certain nombre de données fondamentales qui peuvent mettre en lumière les raisons pour lesquelles les gouvernements municipaux sont en quelque sorte devenus des obstacles inconscients, qui retardent et rendent

plus difficile la mise à exécution ordonnée et progressive d'un programme économique de logement. Ces faits sont bien connus dans leurs grandes lignes et ils ont été amplement discutés en d'autres occasions. Mais il arrive parfois qu'on perde de vue les faits les plus importants lorsqu'on analyse une question comme celle qui a été déférée à ce Comité. Il importe d'y revenir, même de façon sommaire.

En général, vous connaissez la nature vulnérable de l'organisation financière des municipalités. Au cours des périodes de déflation, la valeur des propriétés est à la baisse, et il en va de même pour les sources de revenu des municipalités. Pendant les périodes d'inflation, la valeur des propriétés connaît une hausse, mais on s'oppose vivement à toute augmentation correspondante de l'impôt sur la propriété, bien que les gouvernements municipaux subissent, comme tout le monde, la montée en flèche des prix et des échelles de salaires qui caractérise les périodes inflationnaires.

De plus, l'impôt sur la propriété, qui est la principale source de revenu des municipalités, ne répond pas aux influences économiques aussi rapidement ni dans la même mesure que les sources de revenu souples, variés et multiples qui sont à la disposition des autres gouvernements et qui sont fondées sur la productivité des affaires ou sur le revenu des groupes et des particuliers. A première vue, il est anormal que les gouvernements municipaux administrent des régions où se trouve concentrée la plus grande partie des richesses imposables du pays et qu'elles ne soient capables d'imposer ces richesses que dans une faible mesure. Les municipalités ne seraient plus en butte à des problèmes financiers si elles avaient le droit de percevoir des impôts sur toutes les richesses imposables à l'intérieur des régions qu'elles administrent, et il n'y aurait plus lieu de critiquer les gouvernements municipaux au sujet du problème de l'habitation et autres questions de cet ordre. Mais les sources de revenu mises à la disposition des gouvernements municipaux sont limitées, précaires, peu considérables et incertaines.

En conséquence, les gouvernements municipaux sont, pour ainsi dire, emprisonnés dans une camisole de force et ils n'ont pas les moyens de réaliser les travaux importants et les améliorations qui s'imposent et qui se sont accumulés avec les années. Ils sont également incapables de répondre aux besoins actuels et encore moins de faire des réserves en vue de satisfaire les besoins qui naissent du développement continu et accéléré des villes.

Depuis la fin du dernier conflit mondial, et de plus en plus chaque année, on presse les municipalités de mettre à exécution sans tarder des programmes coûteux d'amélioration et de modernisation. Le besoin urgent de réaliser de vastes programmes municipaux d'amélioration provient des causes suivantes:

1. L'accroissement de la population des villes, qui produit une demande sans précédent de nouvelles écoles, de nouvelles routes, de nouveaux réseaux d'aqueduc et d'égout et d'autres services essentiels d'utilité publique.

2. La multiplication des taudis et des maisons délabrées, surtout dans nos plus vieilles et nos plus grandes villes, déprécie l'usage et la valeur des propriétés, ce qui a pour effet d'amoindrir considérablement le revenu des gouvernements municipaux.

3. La ruée vers les banlieues, qui a ajouté une forte demande de services publics aux besoins qui s'étaient accumulés de façon massive pendant la dépression et la guerre et qui étaient restés insatisfaits.

4. Les progrès techniques, qui ont rendu inutilisable une grande partie de la machinerie ordinaire et de l'équipement qui servaient autrefois aux municipalités.

5. La prospérité croissante qui a amené le désir d'améliorer notre niveau de vie et le bien-être commun au moyen de notre abondance économique.

En plus des facteurs que je viens de mentionner, il y en a un autre dont on ne saurait nier l'importance. Nous traversons une période dans laquelle d'autres idéologies économiques et politiques mettent au défi les réalisations progressives de notre démocratie canadienne. La crise idéologique contemporaine se manifeste surtout dans nos villes, qui sont devenues les symboles de notre civilisation démocratique. Les maisons, les écoles, les institutions sociales et culturelles, les moyens de transport et les commodités de la vie, y compris l'eau courante et les services d'égout, sont les normes extérieures sur lesquelles les hommes se fondent pour juger du degré de perfectionnement de la société.

La réalisation de ces objectifs est la tâche la plus importante qui incombe de droit aux collectivités et aux gouvernements autonomes qui les régissent. En tant que peuple, nous devons nous tourner vers ces gouvernements locaux si nous voulons conserver et perfectionner notre niveau d'enseignement, améliorer la santé physique et mentale de nos citoyens, éliminer nos taudis, faire construire de meilleurs logements et des routes plus sûres, remanier les plans des quartiers délabrés de nos villes et les moderniser, et doter les nouvelles agglomérations suburbaines de services d'eau et d'égout, de routes, de parcs, d'écoles et des autres services d'utilité publique.

Les gouvernements municipaux doivent continuer à exercer leur pouvoir administratif afin d'assurer le progrès de leurs territoires respectifs et les gouvernements provinciaux doivent continuer à exercer leurs prérogatives constitutionnelles par rapport aux institutions municipales. Mais il est évident que le revenu des municipalités, compte tenu de l'aide financière supplémentaire que les provinces peuvent mettre à leur disposition, ne suffit pas pour faire face aux dépenses onéreuses qu'il faut faire pour répondre aux besoins grandissants qui naissent de l'expansion sans précédent de nos villes et pour entreprendre sans tarder les vastes programmes de logement, de réaménagement et de modernisation qui s'imposent, y compris l'installation des conduites principales d'eau et des égouts collecteurs.

A ce sujet, vous avez sans doute pris connaissance de l'enquête approfondie sur la situation des services d'égout dans les villes canadiennes que la Société centrale d'hypothèques et de logement a faite en 1956. L'enquête a porté sur 300 municipalités, ce qui représente 95 p. 100 des logements urbains qui sont habités à l'heure actuelle. Les données qui ont été publiées par suite de cette enquête sont renversantes. On a constaté que 32 p. 100 de la population totale de 7,956,000 âmes, sur laquelle a porté l'enquête, demeure dans des municipalités où très peu de logements sont pourvus de services publics. Dans les provinces de l'Ontario et de la Colombie-Britannique, la population des municipalités qui étaient en grande partie privée de services d'égout atteignait 1,941,000, soit 24 p. 100 de la population totale des 300 municipalités. L'enquête a également révélé qu'un bon nombre de maisons construites entre les années 1951 et 1955 sont situées dans des municipalités très insuffisamment pourvues de services publics. Cette constatation s'applique, par exemple, à 40 p. 100 des 327,000 nouveaux logements des régions métropolitaines. Un bon nombre des municipalités dont il est question ici sont de vastes banlieues qui ont surgi au cours des dernières années. Le rapport de cette enquête de la Société centrale ne donnait pas le nombre exact des nouveaux logements qui n'étaient pas desservis, mais il indiquait que "la situation a pris une mauvaise tournure par suite du vaste programme de construction domiciliaire."

Les données publiées dans ce rapport soulèvent une question qui a déjà été posée par quelques-uns des témoins qui m'ont précédé: Comment se fait-il que les gouvernements municipaux aient été incapables de répondre au besoin qui se

faisait sentir et de financer l'installation des conduites principales d'eau et des égouts collecteurs? La réponse n'est pas difficile à trouver: elle ressort des deux circonstances suivantes.

1. L'installation des conduites principales d'eau et des égouts collecteurs est seulement l'un des nombreux services publics que les municipalités ont été obligées de financer.

2. Les municipalités disposent de ressources très limitées quand il s'agit de financer des programmes de travaux publics et de travaux d'amélioration à l'échelle locale. Les municipalités sont limitées par les deux facteurs suivants. Dans quelle mesure les contribuables peuvent-ils assumer la mise de fonds et l'intérêt requis pour la mise à exécution d'un programme? Et dans quelle mesure les municipalités peuvent-elles vendre leurs obligations sur le marché?

Deux exemples peuvent servir à illustrer ce problème. Tout près de la ville de Montréal, il y a deux municipalités de banlieue qui se développent à un rythme accéléré. L'une est plus grande que l'autre.

À l'heure actuelle, la municipalité "A" essaye de lancer une émission d'obligations de l'ordre de plusieurs millions de dollars en vue de financer l'installation d'égouts collecteurs, l'asphaltage des rues et la construction des trottoirs. Pas plus tard qu'hier, j'ai su de bonne source que les courtiers en valeurs sont d'avis que les obligations ne pourront être écoulées pour les deux raisons suivantes: a) la municipalité a presque épuisé son pouvoir d'emprunt; b) le ministère des Affaires municipales verrait l'émission d'un mauvais oeil, étant donné qu'elle ajouterait un fardeau à la dette consolidée de la municipalité, qui a déjà atteint son extrême limite.

La municipalité "B" est une banlieue qui a commencé avec rien. Au début, elle était absolument dépourvue de conduites de distribution d'eau et ne possédait pas un seul tuyau d'égout. À l'heure actuelle, c'est une municipalité assez importante et qui se développe rapidement. Elle est encore dépourvue de conduites d'eau; on y a creusé un puits commun et un gros wagon-citerne assure la distribution de l'eau en parcourant les rues. Un garçonnet fait tinter une clochette pour annoncer le passage de la voiture et les ménagères viennent chercher dans des seaux l'eau dont elles ont besoin. Comme l'administration municipale est incapable de lancer une émission d'obligations qui serait écoutée sur le marché, elle a conclu une entente avec un entrepreneur qui a accepté de financer l'installation des conduites principales d'eau et des égouts collecteurs dont on a besoin. Pour garantir le remboursement du prêt, elle lui a laissé en gage l'actif total de la municipalité, à savoir ses immeubles et les travaux publics d'amélioration qu'elle a fait exécuter.

C'est ce qu'on appelle "une mesure extrême."

Une des plus vieilles municipalités du Canada peut aussi servir d'exemple pour illustrer les problèmes qu'occasionnent les services d'égout. Le réseau d'égout de la municipalité en question est en train de tomber en morceaux. On devra le remplacer. De plus, le service actuel ne dessert pas tout le territoire habité, car la municipalité a grandi et elle est encore en train de se développer. L'installation d'un nouveau réseau d'égout et les raccordements nécessaires pour atteindre tout le territoire habité entraîneraient des frais de plus de 2 millions de dollars. La dette consolidée de la municipalité est déjà de près de 2 millions de dollars. On comprend facilement les difficultés auxquelles l'administration municipale doit faire face. Pour le moment il faut que le vieux réseau continue à faire l'affaire et que les nouveaux secteurs se passent des services d'égout.

Les gouvernements municipaux doivent résoudre leurs problèmes financiers du passé en vue de pouvoir s'occuper des besoins du présent. Ils doivent traîner le poids accablant des dettes qui se sont accumulées par le passé et qui n'ont pas

été liquidées. Une bonne partie de la machinerie municipale est devenue hors d'usage. De plus, les municipalités doivent lutter contre l'inertie et l'indifférence de certains milieux qui devraient s'efforcer davantage de comprendre leur situation et de leur venir en aide.

C'est pour ces raisons que les municipalités tentent d'obtenir la tenue d'une conférence qui réunirait les représentants des trois paliers de gouvernement et dont le seul et l'unique but serait d'étudier les moyens qui permettraient aux gouvernements municipaux du Canada d'être en mesure de mieux remplir leurs obligations. La rencontre non officielle qui est censée avoir lieu cet automne entre les représentants du gouvernement fédéral et ceux de la Fédération constitue un premier pas vers la réalisation de cet objectif. Quelques-uns des témoins qui m'ont précédé y ont déjà fait allusion. On a tenu à signaler que cette rencontre serait non officielle et qu'on n'y prendrait aucune décision. Mais ce sera une expérience qui préparera la voie à de futures rencontres des trois paliers de gouvernement, alors qu'on pourra analyser franchement le problème des municipalités sous tous ses aspects et trouver les moyens capables de le résoudre. Ainsi, les municipalités de toutes les provinces pourront venir à bout des nombreuses tâches qu'elles n'ont pas pu remplir par le passé, malgré toute leur bonne volonté. En même temps, elles auront les moyens de se mieux préparer pour les besoins de l'avenir, qui commencent déjà à se faire sentir.

Jusqu'ici le gouvernement du Canada a reconnu en principe, et jusqu'à un certain point, que le revenu national et le pouvoir financier du gouvernement fédéral doivent être employés à la solution de certaines phases du problème que constitue le développement urbain. Le gouvernement fédéral a mis en exécution, avec la collaboration des provinces, de nombreux programmes de partage des frais qui ont directement ou indirectement favorisé la tâche des municipalités par rapport aux questions que vous étudiez en ce moment. La Loi nationale sur l'habitation a rendu bien des services aux gouvernements municipaux, mais ceux-ci n'ont pas encore appris à en retirer tous les avantages possibles. Cette constatation s'applique surtout aux dispositions de la loi qui portent sur l'aide financière pour l'élimination des taudis, le lotissement et les programmes de modernisation.

Sans la Loi nationale sur l'habitation on peut se demander si une municipalité aurait pu réaliser un projet, même modeste, d'abolissement des taudis. Même avec de telles mesures, il est peu probable qu'une municipalité, grande ou petite, puisse entreprendre un programme d'urbanisme et de développement de l'envergure qui est maintenant requise dans nos grandes et même dans nos petites villes. Il est même douteux que les gouvernements municipaux puissent assumer les charges onéreuses que constituent la pose des conduites d'eau et des systèmes d'égouts dans les districts nouveaux, particulièrement dans les banlieues, à moins qu'ils ne reçoivent une certaine assistance financière. Ils en sont incapables pour plusieurs raisons, dont la plus importante est que leur structure financière et fiscale, destinée à subvenir aux besoins d'un temps révolu, ne suffit plus maintenant aux besoins actuels.

Voilà le nœud du problème des municipalités et il n'y a pas de moyen simple ou facile pour le résoudre.

Les membres du Comité des finances du sénat se demandent peut-être pourquoi le gouvernement fédéral doit s'intéresser aux conduites d'eau et aux systèmes d'égouts des villes et, s'il s'y intéresse, n'en résultera-t-il pas un effet d'une valeur contestable, c'est-à-dire une plus grande spéculation sur les terrains à cause des aubaines inespérées dont les propriétaires fonciers pourront profiter ?

La réponse est bien banale, mais c'est un fait que la pose des conduites principales d'eau et des égouts collecteurs, les "gros tuyaux" comme on dit, est devenue dorénavant la clé du problème de l'habitation et, en particulier, de l'habitation à prix modique. C'est un problème national au moins aussi urgent que la construction d'une route nationale au Yukon. Il touche certainement

beaucoup plus de gens et il concerne le bien-être des régions urbaines déjà établie et qui sont d'une importance économique certaine pour la nation. C'est un problème national autant que la construction d'hôpitaux, pour laquelle le gouvernement fédéral a déjà versé des sommes importantes. C'est là l'obstacle immédiat à la réalisation du programme national d'habitations et, jusqu'à ce qu'il soit aplani le principal objectif de la Loi nationale sur l'habitation ne sera pas atteint.

Quant à la possibilité de spéculation qui pourrait résulter du prolongement des conduites d'eau et des égouts, la réponse peut aussi sembler banale. La voici. C'est précisément l'absence de tels services urbains qui a déjà provoqué, dans une large mesure, des spéculations sur la valeur des terrains urbains. Pour remédier à cet inconvéient, cependant, il semble raisonnable de supposer que des mesures préventives pourraient être mises en vigueur afin de réduire au minimum les possibilités de spéculation et, indirectement, afin de diriger vers le trésor public une forte proportion de la plus-value qui reviendrait autrement au propriétaire foncier. Les experts en fiscalité ne manquent pas d'ingéniosité en cette matière. Il y a longtemps que des mesures appropriées sont devenues nécessaires pour arrêter la spéculation sur les terrains, tout à fait injustifiée sinon pernicieuse, qui a caractérisé la propriété immobilière urbaine depuis la fin de la guerre.

Les gouvernements municipaux approuveraient la plupart des opinions qui ont été exprimées devant le Comité par les témoins précédents. Il serait superflu, par conséquent, de renchériser sur les témoignages bien informés et documentés que le Comité a déjà entendus. On pourrait cependant y ajouter une ou deux observations.

Les témoins précédents ont fait allusion à la rigidité de la réglementation et à d'autres problèmes soulevés par les règlements municipaux relatifs à la construction et au zonage. Les plaintes n'ont pas été exposées en détail. Il est donc difficile de savoir quelles sont les difficultés dont on se plaint. Mais, en général, on peut dire que les normes de l'habitation dans la plupart des municipalités canadiennes sont aujourd'hui fondées sur le Code national de l'habitation où sont de fait, la reproduction exacte du "Code national de l'habitation". Je ne peux pas imaginer que les gouvernements municipaux voudraient baisser les normes qui, après plusieurs années d'études sérieuses par des ingénieurs, des architectes et des artisans compétents, constituent le Code national de l'habitation. S'ils le faisaient, ils rétrograderaient. Une certaine rigidité peut s'être infiltrée par-ci par-là, mais, dans l'ensemble, les normes de construction municipales se sont élevées dans le pays à un niveau enviable et les gouvernements municipaux envisageraient avec inquiétude toute proposition qui viserait à les modifier sérieusement.

En ce qui concerne les règlements relatifs au zonage, ici encore les gouvernements municipaux ont essayé, dans l'intérêt de leurs administrés, de maintenir les normes de zonage qu'ils ont réussi à établir. Un zonage insuffisant ou l'absence de zonage a occasionné dans le passé des abus dans l'utilisation du terrain et il faudra attendre longtemps avant de pouvoir corriger certains abus actuels. A tout prendre, les gouvernements municipaux sont raisonnables et, lorsqu'on peut leur démontrer qu'en réalité un règlement municipal de zonage nuit à la réalisation d'un projet d'habitations, il est possible d'obtenir des modifications.

Les gouvernements municipaux partagent les opinions exprimées par les témoins précédents en ce qui concerne la nécessité de construire des habitations à prix modique que les familles à revenu peu élevé pourront acheter. Mais ils s'opposent à la construction de maisons à prix modique s'il faut pour cela abaisser les normes qui ont été établies. Il n'est pas vrai qu'une maison construite de nos jours ne durera qu'une seule génération. En réalité, elle servira beaucoup plus longtemps qu'une génération. En conséquence, en ce qui concerne l'emplacement, le plan et les matériaux il faut se rappeler que ces habitations ne sont pas construites pour constituer plus tard des quartiers de taudis.

Nous avons jeté un coup d'œil sur beaucoup de questions sans examiner de près le rôle des municipalités par rapport au problème de l'habitation qui se pose avec tant d'acuité. Qu'il nous suffise de dire que les gouvernements municipaux s'intéressent énormément à la question, surtout aux habitations à prix modique et à loyer modique, car c'est là la plus grande lacune du programme national de l'habitation. Les grandes villes particulièrement ont besoin d'habitations à prix modique et à loyer modique. Les fluctuations continues de l'emploi constituent pour elles un problème. Le fait qu'un jour un homme est employé dans une certaine partie de la ville et que, la semaine suivante, il est envoyé à plusieurs milles plus loin, à l'autre bout de la ville, ne facilite pas la solution du problème. Le fait qu'il y a une grande concentration de travailleurs à revenu modique dans un même secteur aggrave encore le problème dans les grandes villes.

Pour ces raisons et pour d'autres encore, les gouvernements municipaux voudraient qu'il se construise des habitations à loyer modique et ils aimeraient aussi à entreprendre une campagne d'abolition des taudis et de réaménagement. Ils en ont le désir mais non les moyens.

En février dernier, une délégation de la Fédération a rencontré le premier ministre, M. Diefenbaker. Entre autres choses, la question de l'habitation a été discutée. Un mémoire a été laissé au premier ministre et nous ne pouvons faire mieux aujourd'hui que de vous en citer la partie qui touche aux questions soumises à la considération de votre Comité.

En bref, le mémoire de la Fédération demandait au gouvernement fédéral de participer aux programmes de construction d'habitations à loyer modique et de réaménagement, aux termes de la Loi nationale sur l'habitation, au moyen d'une augmentation considérable de sa contribution au coût d'abolition des quartiers malsains dont le niveau est au-dessous de la moyenne. Il demandait, de plus, que les sommes nécessaires aux municipalités pour ce déblaiement des taudis leur soient prêtées et que les municipalités puissent rembourser ce prêt sur une période de plusieurs années. Enfin, il demandait que le coût total de l'installation des égouts collecteurs et des conduites d'eau dans les districts de banlieue soit assumé par le gouvernement fédéral selon les dispositions de la Loi nationale sur l'habitation.

Le Comité voudra sans doute me poser des questions. Je suis à votre entière disposition.

Le PRÉSIDENT: Au nom du Comité et en mon nom propre, je vous remercie beaucoup, monsieur Mooney. Les sénateurs qui le désirent peuvent maintenant poser des questions.

Le sénateur LAMBERT: Je suis très heureux que vous ayez insisté sur l'importance des systèmes d'égout pour l'expansion des municipalités. Comme vous le savez, le district fédéral et la municipalité de la ville d'Ottawa font face à un problème qui a reçu la priorité au Comité parlementaire mixte chargé d'étudier la question. À ce propos je veux vous demander s'il n'est pas vrai que la province d'Ontario, grâce à sa législation sur ses ressources hydrauliques et à la Commission qu'elle a établie et dans laquelle M. Berry a joué un rôle important, fournit une aide financière générale à toute municipalité de l'Ontario qui désire installer un meilleur système d'égouts et de destruction des eaux-vannes qu'elle n'avait pas dans le passé? Je crois que la province d'Ontario offre à cette fin un plan d'amortissement de trente ans à toute municipalité de la province. Si je suis bien informé, ces mesures législatives ont été bien accueillies dans toute la province.

J'insiste sur ce point parce que je pense que les municipalités n'apprécient pas à sa juste valeur l'établissement des égouts et se tournent vers la propriété immobilière en banlieue sans tenir compte de ce problème fondamental et je suis porté à croire qu'une bonne partie de ces habitations suburbaines peuvent devenir des articles de surplus sur le marché.

M. MOONEY: Je ne suis pas sûr, monsieur le sénateur, que le programme de la Commission hydraulique de l'Ontario aille aussi loin que vous l'avez dit pour fournir de l'argent à intérêt peu élevé en vue d'installer des égouts dans toutes les municipalités de la province. Je ne crois pas, par exemple, que le plan puisse s'appliquer à Ottawa, à Hamilton, à Toronto ou à Windsor. Du moins, il ne s'applique pas à l'heure actuelle.

Je crois que ces mesures législatives ont pour but d'aider les municipalités qui ont besoin de ces services mais qui, à cause de leurs moyens financiers limités, sont incapables d'en assumer le coût par elles-mêmes. En pratique, la Commission doit aider les municipalités peu fortunées qui, sans cette assistance, seraient incapables d'effectuer de telles entreprises. Les gouvernements municipaux apprennent rapidement, monsieur le sénateur, qu'il est sage de bien organiser les services d'utilité publique et de leur donner priorité. Le budget alloué aux services d'utilité publique a pris une place prépondérante dans la politique financière de la plupart des grandes villes et il y a une tendance croissante à accorder la priorité à ces projets. Il y a certains endroits où ces projets n'ont pas la priorité; mais, en dépit de ces exemples, il est juste de dire qu'en général les municipalités ont adopté une politique d'organisation des services d'utilité publique.

Je ne partage pas entièrement votre opinion, monsieur le sénateur, quand vous me dites que les programmes de construction d'habitations dans les banlieues, menacent d'inonder le marché et que ces programmes ont pris une trop grande expansion. Il faut cependant prendre garde à ce danger.

Le sénateur LAMBERT: Je crois que certains témoignages déjà exprimés devant le Comité ont révélé qu'il y a un surplus.

M. MOONEY: On peut peut-être démontrer qu'il y a un surplus dans certaines régions; mais, si je connais bien ce qui se passe au Canada, ce fait ne caractériserait pas, à mon avis, la situation générale.

Le PRÉSIDENT: Ce surplus existerait peut-être pour les habitations d'un certain prix.

M. MOONEY: Exactement, monsieur le président. La demande d'habitations au-dessus de \$15,000, \$16,000 et \$17,000 a diminué. Dans un certain nombre de régions, il s'est produit une diminution de la demande des maisons de ce prix, mais la demande de maisons de \$12,000 à \$15,000 ou moins est toujours considérable.

Le sénateur MOLSON: Dans votre mémoire, monsieur Mooney, vous parlez longuement des "gros tuyaux". C'est un problème qui a été exposé avec vigueur devant le Comité. Si l'on y ajoute le problème du traitement des eaux-vannes et celui de la pollution des eaux, je présume que l'on s'éloigne tellement de la capacité financière de la plupart de nos municipalités que votre mémoire n'en fait pas état.

M. MOONEY: Je n'ai pas traité la question dans ce mémoire parce que réellement elle déborde le cadre des délibérations du Comité en cette matière. Mais le problème existe dans tout le pays, monsieur le sénateur. Certaines municipalités ont entrepris des projets de construction pour le traitement des eaux-vannes. La question est certainement un sujet de vive discussion dans plusieurs régions, en particulier dans les régions voisines de lacs et de rivières, où le danger de pollution augmente à cause de l'insuffisance du système de purification de l'eau et du déversement des eaux-vannes dans les lacs et les rivières.

Le sénateur MOLSON: N'est-il pas vrai qu'aux environs de Montréal, où toutes les étendues d'eau sont polluées, une ville prend l'eau polluée par une autre située en amont, purifie cette eau, l'utilise puis la rejette dans la rivière dans un état de pollution, de telle sorte que la prochaine ville doit effectuer la même opération ?

M. MOONEY: Il semble bien que c'est là le résultat final de la récente construction d'usines de purification de l'eau dans quelques municipalités du lac St-Louis. Elles ne font que purifier l'eau polluée qu'elles ont reçue, retourner l'eau purifiée de nouveau dans la rivière et cette eau se pollue à mesure qu'elle descend le courant.

Le sénateur LAMBERT: C'est le même processus qui se répète d'Ottawa à Montréal.

M. MOONEY: C'est un problème d'envergure nationale auquel on s'intéresse de plus en plus.

Le sénateur LAMBERT: Il y a à Montréal une Ligue contre la pollution des eaux. Je me demande si elle fait quelque progrès.

M. MOONEY: Elle continue de déplorer cet état de chose.

Le sénateur ISNOR: J'allais justement faire le même commentaire et poser des questions sur le problème soulevé par le sénateur Molson. J'avais une note, ici, concernant la page 16, mais on a déjà répondu à cette question. Je n'ai rien à ajouter, sauf que je veux demander à M. Mooney s'il aurait l'obligeance de nous dire à quelle date son mémoire a été préparé.

M. MOONEY: Hier, monsieur.

Le sénateur CAMPBELL: Je me demande si le témoin, dans son mémoire, vise le problème des égouts collecteurs ou le problème des conduites d'eau des égouts dans les limites des nouveaux lotissements.

M. MOONEY: Non. Quand j'ai employé les mots "conduites principales" et "égouts conducteurs" je ne faisais pas allusion aux tuyaux d'aqueduc et d'égout qu'on appelle "tuyaux latéraux" qui desservent les habitations. C'est là la responsabilité du propriétaire de l'habitation. Le coût de ces tuyaux est compris dans l'hypothèque et à ce titre devient une partie intégrante de l'amortissement financier d'une maison.

Le sénateur CAMPBELL: Vous parlez donc principalement des égouts collecteurs?

M. MOONEY: Oui.

Le sénateur CAMPBELL: Que pensez-vous au juste que le gouvernement fédéral puisse faire? Estimez-vous que le gouvernement devrait avancer des fonds aux municipalités et assurer ainsi le financement de leurs entreprises, ou que le gouvernement devrait s'immiscer dans le domaine de la construction?

M. MOONEY: J'estime que le gouvernement fédéral pourrait accorder son aide de deux façons. Il pourrait accorder directement des subventions pour aider à couvrir les coûts d'installation des conduites principales d'eau et des égouts collecteurs ou consentir des prêts à un taux d'intérêt modique pour couvrir les coûts d'installation; et, quand je dis "modique", je veux dire "très modique".

Le sénateur CAMPBELL: Mais c'est précisément là, n'est-ce pas? ce que vous avez discuté avec les gouvernements précédents.

M. MOONEY: Il y a déjà un bon nombre d'années que nous préconisons un taux d'intérêt modique sur les prêts aux municipalités pour fins d'immobilisation. Ainsi, dans le mémoire que nous avons remis au premier ministre au mois de février dernier, nous proposons que l'on établisse une caisse fédérale-municipale qui servirait à accorder des prêts de capitaux aux municipalités à un taux d'intérêt peu élevé et remboursables au cours d'une période d'amortissement prolongée. Si on établissait une caisse de cette nature, il est fort probable que les municipalités en feraient leur principale source d'emprunts pour le financement de leurs travaux.

Le sénateur HORNER: Quel taux d'intérêt proposeriez-vous alors? Deux pour cent?

M. MOONEY: Oui. Je pense que c'est à peu près ce que je considère comme un taux d'intérêt modique.

Le sénateur LAMBERT: J'imagine que vous connaissez la Loi sur les subventions aux municipalités, qui est une loi fédérale, et en vertu de laquelle on accorde des subventions aux municipalités pour payer tous les frais relatifs aux propriétés de la Couronne situées dans les municipalités?

M. MOONEY: Oui, monsieur le sénateur, je connais très bien la Loi sur les subventions aux municipalités. Comme vous le savez maintenant, bien qu'elle fasse encore partie du répertoire des lois fédérales, elle ne sert pas à grand chose. Cette loi n'a jamais véritablement joué le rôle qu'elle était destinée à jouer. On n'a consenti que des prêts peu élevés en vertu de cette loi. La mise de fonds de la caisse était supposée se chiffrer par 30 millions de dollars. Le montant du prêt qu'une municipalité pouvait obtenir de la caisse était basé sur ces 30 millions répartis selon le rapport qui existe entre le nombre d'habitants de la municipalité et la population totale du pays. Ce qui signifiait en pratique que la ville de Montréal, par exemple, pouvait emprunter \$250,000 environ. Vous vous rendez aisément compte dans quelle mesure un prêt limité à \$250,000 peut subvenir aux besoins d'une ville de l'importance de Montréal en fait de capitaux pour fins d'immobilisation. On n'a qu'à appliquer cette situation à tout le pays pour constater que ce projet était ridicule et voué à l'échec.

Le sénateur LAMBERT: Permettez-moi de vous faire remarquer que nous parlons de deux choses différentes.

M. MOONEY: Je m'en excuse, monsieur le sénateur.

Le sénateur LAMBERT: La Loi sur les subventions aux municipalités a été adoptée pour aider les gouvernements municipaux à acquitter les frais d'installation des services publics sur les propriétés de la Couronne. Le gouvernement a accordé près de 8 ou 9 millions en subventions à plus de 100 municipalités l'an passé. Ces subventions ont pour but de remplacer les taxes immobilières et autres taxes municipales et de compenser les municipalités pour l'usage des services d'aqueducs et autres services fournis aux propriétés de la Couronne. Pour tenir compte de votre proposition, je suis d'avis que, si le gouvernement fédéral voulait participer plus activement aux affaires municipales, il pourrait très facilement le faire dans le contexte de la loi en question qu'il pourrait modifier, il va sans dire, de façon à pouvoir mieux répondre à vos besoins.

M. MOONEY: Il pourrait difficilement le faire, monsieur le sénateur, et pour la raison suivante. La Loi sur les subventions aux municipalités, à laquelle vous avez fait allusion et au sujet de laquelle je me suis mépris sur le sens de vos paroles, est une loi qui autorise le gouvernement fédéral à faire des versements bénévoles aux municipalités en remplacement des taxes municipales qu'il devrait normalement payer sur les édifices gouvernementaux. Toutefois, comme la Couronne n'a que peu de propriétés ou même, aucune propriété dans certaines des nouvelles banlieues où on a précisément besoin de l'aide du gouvernement, il n'y aurait pas lieu d'accorder ces paiements bénévoles.

Le sénateur LAMBERT: Ces paiements sont restreints?

M. MOONEY: Oui.

Le sénateur CRERAR: J'aimerais à poser quelques questions au témoin. Si on s'en tient au mémoire qu'on a présenté au premier ministre et à ses collègues et que vous avez mentionné à la fin de votre exposé, le gouvernement fédéral devrait accorder une aide considérable pour mener à bien la réalisation de ce programme en ce qui a trait aux buts que vous mentionnez dans ce mémoire comme, par exemple, les frais de démolition des taudis dans les quartiers pauvres, les frais d'installation des conduites principales d'eau et des égouts collecteurs et le financement des projets d'habitation dans les nouveaux quartiers. Avez-vous fait une évaluation de la somme qui serait requise pour un programme de cette envergure?

M. MOONEY: Une somme considérable serait requise.

Le sénateur CRERAR: Si le gouvernement fédéral accordait de l'aide à cette fin à une ville comme Montréal, ne croyez-vous pas qu'il serait tenu d'appliquer la même politique à tout le pays?

M. MOONEY: Sûrement.

Le sénateur CRERAR: Mais n'avez-vous pas une idée du montant qui serait requis?

M. MOONEY: Le montant requis serait de l'ordre de plusieurs millions par année, monsieur le sénateur. Les municipalités devront faire des dépenses considérables si elles veulent mener à bien un programme municipal d'amélioration et de réaménagement qui comporterait l'élimination des taudis, la modernisation des habitations, le réaménagement des villes, la transformation ou l'adaptation de nos villes pour répondre aux besoins de notre époque, c'est-à-dire, pour répondre aux exigences de la vie moderne, et la démolition des constructions inutiles pour que les villes puissent répondre aux exigences modernes en matière d'urbanisme. Il va sans dire que la possibilité de mener à bien un programme de cette nature à l'échelle municipale dépendra de la main-d'œuvre qui sera disponible, de la quantité de matériaux qu'on pourra se procurer et de l'importance des fonds qu'on pourra consacrer à la réalisation d'un tel programme. Quoi qu'il en soit, la réalisation d'un tel programme demanderait 25, 30 ou 40 ans et peut-être plus encore. Il faut dire, cependant, que les municipalités ne pourraient pas actuellement mettre sur pied un tel programme ou assumer la responsabilité de le mener à bonne fin, car elles n'ont pas les fonds nécessaires pour faire ces dépenses.

Mais la Loi nationale sur l'habitation tient compte de cette situation. Ainsi, aux termes de l'article de la loi qui se rapporte à la modernisation et au réaménagement des villes, le gouvernement fédéral doit fournir, conjointement avec les municipalités, 50 p. 100 du montant nécessaire pour l'achat et pour le défrichage des terrains. L'article 36 de la Loi nationale sur l'habitation autorise et même oblige les municipalités à consacrer une partie de ces terrains à la construction d'un certain nombre de logements à loyer modique. Le gouvernement fédéral accorde une aide de 75 cents par dollar pour le financement des projets d'habitation de cette nature.

Nous avons déclaré au premier ministre qu'un partage égal des frais, soit 50 cents par dollar, aux termes des articles de la Loi nationale sur l'habitation qui se rapportent à la modernisation des villes, n'est pas suffisant pour permettre aux municipalités d'entreprendre des projets de cette nature sur une grande échelle.

Le sénateur CRERAR: Je dois dire, monsieur le président, que j'ai écouté les explications de M. Mooney avec le plus grand intérêt. Permettez-moi, toutefois, monsieur Mooney, de vous faire remarquer que la proposition que vous voulez faire endosser par le gouvernement fédéral comporte deux aspects. Vous demandez d'abord au gouvernement fédéral de consentir des prêts aux municipalités à un taux peu élevé afin de leur permettre de financer ces projets d'habitation et vous demandez en même temps au gouvernement de leur accorder des subventions non remboursables. Mais le gouvernement fédéral se voit forcé actuellement, dans le cadre de son programme financier, d'émettre des obligations à long terme qui portent intérêt à 4½ p. 100. J'imagine que vous cherchez à obtenir des fonds à des conditions beaucoup plus avantageuses que cela.

S'il est vrai que vos besoins financiers sont considérables, comme vous l'avez mentionné il y a un moment, il ne faut pas oublier par ailleurs que le gouvernement fédéral se trouve cette année en présence d'un déficit de l'ordre de 650 millions et que les déficits continueront probablement pendant quelques années encore, si l'on s'en tient aux prévisions de la *Canadian Tax Foundation* de Toronto, qui est un organisme très compétent en la matière.

Croyez-vous qu'il serait avantageux d'augmenter la dette nationale pour permettre aux municipalités de mettre ce programme à exécution ?

M. MOONEY: Je n'oserais l'affirmer. Mais cette question devrait peut-être inciter le peuple canadien, monsieur le sénateur, à faire un examen approfondi soigneux de la répartition des deniers publics. Il est peut-être temps que le peuple canadien fasse un examen minutieux de la répartition des revenus de l'État à chaque palier du gouvernement et que nous étudions de près le fonctionnement et les réalisations des divers services qu'on trouve aux divers échelons gouvernementaux. Il pourrait alors se demander si l'argent dont il dispose est réparti de la façon la plus avantageuse et là où le besoin est le plus urgent.

J'ai déclaré, et je le signale de nouveau, qu'à titre de contribuables nous devons faire quelque chose pour remédier aux problèmes créés par la croissance des villes et les projets d'aménagement qui s'y rattachent et qui entraînent de si fortes dépenses. J'ai également signalé que les gouvernements municipaux du pays sont incapables d'assumer les frais de projets d'aménagement de cette importance, car ils n'en ont pas les moyens. Étant donné que les municipalités ont des ressources financières restreintes et qu'elles sont dans une situation critique au point de vue financier, il va de soi qu'elles ne peuvent se permettre d'assumer les frais qu'entraîneraient la réalisation de projets de cette nature ou d'imposer ces frais à leurs contribuables. Je suis d'avis que le temps est venu pour le peuple canadien de se rendre compte qu'il y a une communauté d'intérêts entre les trois paliers de gouvernement du pays (le gouvernement fédéral, les gouvernements provinciaux et les municipalités) à l'égard de ces problèmes qui influent sur le bien-être des habitants de la ville.

Le fait que le gouvernement fédéral ait fait adopter la Loi nationale sur l'habitation, aux termes de laquelle il avance des fonds pour des projets d'aménagement et à d'autres fins connexes, montre bien qu'il s'intéresse très activement et de très près à ce problème. On conçoit jusqu'à un certain point qu'il y a une communauté d'intérêt entre les divers paliers de gouvernement, mais on n'a pas encore très bien compris la nécessité qui en découle, la nécessité d'un partage des dépenses entre les divers paliers de gouvernement.

Le sénateur ROBERTSON: Permettez-moi tout d'abord de vous dire que j'ai également suivi votre exposé avec le plus grand intérêt. J'aimerais cependant à vous faire une observation. Il me semble que vous insistez dans votre exposé sur l'établissement de rapports directs entre le gouvernement fédéral et les municipalités. J'ai l'impression que vous ne faites aucun cas en quelque sorte des gouvernements provinciaux. J'aimerais à connaître les raisons de cette attitude.

M. MOONEY: Je n'ai nullement déclaré, monsieur le sénateur, qu'on peut se passer des provinces, et ce n'est pas non plus ce que notre exposé laisse entendre. Bien au contraire. Nous admettons et nous faisons remarquer dans l'exposé que les municipalités font partie d'un système constitutionnel qui les place sous l'autorité des provinces où elles sont situées. Les municipalités soutiennent fermement que les provinces doivent participer financièrement et autrement à la réalisation des programmes qui font l'objet de notre étude et autres programmes semblables.

Le sénateur ROBERTSON: Vous nous avez dit, par exemple, que, dans le mémoire présenté au premier ministre, on a proposé l'établissement d'une caisse fédérale-municipale. Pour quelles raisons les gouvernements provinciaux seraient-ils exclus de cette entreprise ?

M. MOONEY: Personnellement, je ne verrais pas d'objection à ce qu'ils y participent.

Le sénateur ROBERTSON: Je sais que vous n'y verriez pas d'objection, mais j'aimerais à savoir pourquoi les provinces ne seraient pas invitées à participer à cette entreprise.

M. MOONEY: A vrai dire, monsieur le sénateur, si les municipalités ont adopté l'expression "caisse fédérale-municipale", c'est qu'il y a pour ainsi dire l'équivalent de cette caisse dans la Loi sur l'aide aux municipalités de 1935 qui constituait en quelque sorte une caisse fédérale-municipale pour les prêts aux municipalités. Les gouvernements provinciaux devaient accepter de se porter garants des prêts consentis aux municipalités. J'ai l'impression qu'ils étaient obligés de le faire.

Le sénateur DUPUIS: Monsieur le président, puis-je poser une question à notre bon ami M. Mooney, qui mérite toutes nos félicitations pour l'excellent exposé qu'il nous a présenté?

J'aimerais qu'il nous expliquât comment on pourrait parvenir à construire des logements à loyer modique lorsque le prix des terrains est si élevé. Il sait certainement, par exemple, que le gouvernement fédéral participe, de concert avec plusieurs associations de la ville de Montréal, à la réalisation d'un projet de construction d'habitations dans un quartier délabré du centre de Montréal, et que le prix des terrains à cet endroit est de \$10 le pied. M. Mooney nous a fait remarquer que le gouvernement fédéral s'est engagé à assumer la moitié des frais de telles entreprises; mais si on additionne les frais de construction au prix versé pour les terrains, peut-il nous expliquer maintenant comment on pourrait construire des logements à loyer modique dans la ville de Montréal lorsque le coût de la construction est si élevé? Les personnes qui habitaient ce quartier payaient un loyer qui variait entre 15 et 25 dollars par mois. Pour mener à bien ce projet d'habitation, si on y parvient, le pays et la ville de Montréal devront assumer des frais considérables et parmi ces frais il faut mentionner l'achat des terrains. Par conséquent, ne serait-il pas préférable de construire à l'extérieur de la ville et d'acheter des terrains à prix modique dans le Domaine Saint-Sulpice comme on l'a proposé?

M. MOONEY: Je n'ai pas l'intention de discuter ce qu'on est en train de faire à Montréal pour résoudre le problème du logement. Je sais qu'on est aussi à réaliser un projet semblable à Toronto. Je dirai toutefois au sénateur Dupuis que les locataires de ce quartier, qu'on a décrit comme un quartier délabré dans son ensemble, y ont habité tout d'abord à cause des logements à loyer modique qu'ils pouvaient trouver dans ces maisons délabrées et, en deuxième lieu, parce qu'ils n'avaient pas à payer des frais de transport et certains autres frais. Dans les villes de l'importance de Montréal, Toronto et Winnipeg, il y aura toujours un grand besoin de logements à loyer modique situé non loin du centre de la ville. Si on ne peut loger dans un quartier peu éloigné de la ville les personnes qui habitaient un quartier délabré, on n'aura pas réussi à résoudre une partie du problème qu'on voulait résoudre, c'est-à-dire de trouver les moyens qui permettront aux petits salariés de trouver des logements convenables à un prix minimum dans un quartier où ils n'auront pas à payer des frais additionnels comme ce serait le cas s'ils doivent habiter des quartiers éloignés comme le Domaine Saint-Sulpice qui est situé à 4 ou 5 milles du centre de la ville.

Le sénateur DUPUIS: Monsieur le président, je crois que le témoin est en train de détourner la question sur le plan sociologique. Je partage entièrement l'opinion qu'il serait bon d'attendre encore quelque temps avant de forcer ces gens-là à emménager ailleurs, mais cela ne se rapporte pas à ma question. Ma question porte sur le coût de construction des maisons. Je demande au témoin de nous expliquer comment on réussira à construire des logements à loyer modique lorsque les frais de construction sont si élevés. Si l'on considère l'aspect financier d'un tel projet de construction domiciliaire, ne pensez-vous pas qu'il est préférable de réserver ce secteur du centre de la ville pour la construction d'immeubles commerciaux?

M. MOONEY: On pourrait sans doute construire des logements à un prix encore moins élevé si on pouvait acheter des terrains à meilleur marché.

Le sénateur DUPUIS: On peut acheter des terrains à Montréal à un prix très raisonnable.

M. MOONEY: Même si cela était, vous ne vous trouveriez pas à résoudre le problème que vous vouliez résoudre lorsque vous avez décidé de démolir les taudis et de construire ensuite des logements convenables à l'usage des personnes qui habitent les maisons démolies, car la plupart de ces personnes vont insister pour demeurer dans le secteur où elles habitent présentement.

Le sénateur DUPUIS: A-t-on fait une enquête pour établir ces faits ?

M. MOONEY: Je crois savoir qu'on a fait une étude approfondie de cette question.

Le sénateur DUPUIS: Je n'ai jamais entendu dire qu'on ait consulté ces personnes-là pour établir si elles préféreraient un logement neuf à une maison située dans un secteur luxueux.

M. MOONEY: Je suis bien certain qu'on a fait une enquête de ce genre dans tout le secteur avant de mettre le projet à exécution. Au surplus, je serais fort étonné que la Société centrale d'hypothèques et de logement n'ait pas insisté sur la nécessité de faire une telle enquête avant la mise à exécution du projet de construction.

Le sénateur DUPUIS: Dois-je comprendre, monsieur le président, d'après ce que nous dit le témoin, que j'avais raison de soutenir que le prix des terrains est de 10 ou 15 dollars le pied dans certaines parties du secteur où se fait l'élimination des taudis ?

M. MOONEY: Le prix des terrains est de cet ordre.

Le sénateur DUPUIS: Dans votre mémoire, vous mentionnez deux districts situés près de Montréal qui ne sont pas pourvus de système d'égout. Sans vous demander le nom de ces municipalités, pourrais-je savoir si elles sont situées sur l'île de Montréal ?

M. MOONEY: Ce sont des municipalités qui sont situées juste sur l'autre rive. Je serais heureux de communiquer confidentiellement ces noms au président.

Le PRÉSIDENT: Les noms peuvent être communiqués au sénateur Dupuis. Messieurs, nous ne sommes plus en nombre et nous devons suspendre la séance. Je vous remercie, Monsieur Mooney, non seulement de nous avoir donné lecture de votre mémoire, mais aussi d'avoir répondu d'une façon si obligeante aux questions des honorables sénateurs.

La réunion s'ajourne jusqu'au jeudi 31 juillet 1958.

APPENDICES AUXQUELS ON S'EST RÉFÉRÉ DANS LE MÉMOIRE SOU MIS PAR M. A. STEWART, PRÉSIDENT DE LA CONFÉRENCE NATIONALE DES UNIVERSITÉS CANADIENNES

RENVOIS

1. E. F. Sheffield, "Inscription prévue jusqu'en 1965 aux universités et aux collèges du Canada", Procès-verbaux de la Conférence nationale des universités canadiennes de 1955, p. 42-43.

2. Yves Dubé, J. E. Howes et D. L. McQueen, l'habitation et le capital social, rapport de la Commission royale d'enquête sur les perspectives économiques du Canada de 1957, p. 84.

3. E. F. Sheffield, Inscription future dans les universités, Édition de 1958, Procès-verbaux de la Conférence de 1958 de la *Canadian Association of University Business Officers*, juin 1958, p. 35-37.

4. Débats du Sénat, première session de la vingt-troisième législature, volume 105, numéro 23, le 3 décembre 1957, p. 328.

5. C. T. Bissell (éd.), *La crise de l'enseignement secondaire au Canada*, Procès-verbaux de la conférence tenue par la Conférence nationale des universités canadiennes à Ottawa, du 12 au 14 novembre 1956, p. 245.

6. Procès-verbaux de la Conférence nationale des universités canadiennes de 1957, p. 62.

APPENDICE I

CAPACITÉ DE LOGEMENT DES MAISONS POUR ÉTUDIANTS UNIVERSITAIRES PAR RAPPORT À L'INSCRIPTION À PLEIN TEMPS DES ÉTUDIANTS
DANS VINGT-TROIS UNIVERSITÉS CANADIENNES, 1957-1958.

	Hommes			Femmes			Total		
	Cap. ¹	Insc. ²	% ³	Cap. ¹	Insc. ²	% ³	Cap. ¹	Insc. ²	% ³
PROVINCE DE L'ATLANTIQUE									
Université Memorial de Terre-Neuve	—	663	—	—	348	—	—	1,011	—
Université Dalhousie	37	1,103	3	100	284	35	137	1,387	10
Nova Scotia Technical College	—	278	—	—	1	—	—	279	—
Université St. Mary's ⁴	230	323	71	—	8	—	230	331	70
Mount Saint Vincent College	—	—	—	175	311	56	175	311	56
Université Acadia	293	466	63	193	254	76	486	720	67
Université Mount Allison ⁵	527	719	73	300	347	86	827	1,066	78
Université du Nouveau-Brunswick	85	1,211	7	70	152	46	155	1,363	11
QUÉBEC									
Université Laval ⁶	325	2,913 ^e	11	—	400 ^e	—	325	3,313	10
Université de Montréal ⁶	115	3,330 ^e	3	—	1,100 ^e	—	115	4,430	3
Université McGill	470	4,915	10	608	1,903	32	1,078	6,818	16
Sir George Williams College	—	953	—	—	197	—	—	1,150	—
ONTARIO									
Université Carleton	—	479	—	—	166	—	—	645	—
Université d'Ottawa ^{4,6}	275	1,835	15	—	256	—	275	2,091	13
Université Queen's ⁸	220	2,009	11	311	553	56	531	2,562	21
Université de Toronto ⁹	883	7,823	11	600 ^e	2,844	21	1,483	10,667	14
Université McMaster	100	876	11	135	292	46	235	1,168	20
Université Western ⁶	310	1,767	18	204	691	30	514	2,458	21
Université de l'Assomption, de Windsor ⁹	150	718	13	50	151	30	200	869	25
PROVINCES DE L'OUEST									
Université du Manitoba ⁶	400	2,477	16	200	848	24	600	3,325	18
Université de la Saskatchewan ⁶	245	2,511	10	105	766	14	350	3,277	11
Université de l'Alberta ⁹	588	3,073	19	152	1,143	13	740	4,216	18
Université de la Colombie-Britannique	780	6,314	12	202	2,291	9	982	8,605	11
TOTAL	6,033	46,756	13	3,405	15,30	22	9,438	62,062	15

NOTA:

¹Capacité de logement des maisons. Sources: Annuaires des universités et Annuaire des universités du Commonwealth de 1958.

²Inscription à plein temps des étudiants sous-gradués et gradués au 1^{er} décembre 1957. Source: Bureau fédéral de la statistique, *Inscription dans les universités et dans les collèges à l'automne de 1957*.

³Capacité en pourcent de l'inscription.

⁴Les maisons d'étudiants semblent loger les étudiants du niveau secondaire de même que les étudiants universitaires.

⁵Y compris 32 logements pour les étudiants mariés, qui sont considérés comme 32 unités de logement pour hommes.

⁶À l'exclusion des collèges affiliés.

⁷Y compris le collège Macdonald.

⁸Y compris une capacité de logement pour 34 hommes et 21 femmes dans des maisons administrées par une coopérative et qui n'appartiennent pas à l'université.

⁹Y compris les collèges associés qui sont construits sur les terrains de l'université.

^e=Chiffre estimatif

APPENDICE II

TABLEAUX D'AMORTISSEMENT

Les taux suivants indiquent les loyers mensuels requis pour amortir des placements de \$2,500, \$5,000, \$7,000 et \$10,000 à des taux d'intérêt composé annuellement de 2, 3, 4, 5, 6, et 7 p.100 par année. Les loyers sont perçus neuf mois par année. Le tableau 1 est établi sur une base de 20 ans pour la perception des loyers; le tableau 2, sur une base de 30 ans et le tableau 3, sur une base de 40 ans. Les chiffres sont arrondis au dollar le plus rapproché.

Prenons, par exemple, le cas où l'on a investi \$5,000 par étudiant dans un immeuble qui durera 30 ans, le taux d'intérêt étant de 3 p.100 par année. Le loyer requis par étudiant pour amortir le placement sera de \$28 par mois.

20 ANS	2%	3%	4%	5%	6%	7%
2,500.....	17	19	21	22	24	27
5,000.....	33	37	41	44	48	53
7,500.....	50	56	63	66	72	81
10,000.....	67	74	82	88	96	106
30 ANS	2%	3%	4%	5%	6%	7%
2,500.....	11	14	16	19	20	22
5,000.....	22	28	32	38	40	44
7,500.....	33	42	48	57	60	66
10,000.....	44	56	64	76	80	88
40 ANS	2%	3%	4%	5%	6%	7%
2,500.....	8	12	14	16	18	21
5,000.....	17	24	28	32	37	42
7,500.....	24	36	42	48	54	63
10,000.....	33	48	56	64	74	84

APPENDICE III

Prévisions financières au sujet de la construction et du fonctionnement d'une maison d'étudiants capable de loger 752 personnes et construite sur les terrains de l'université de la Colombie-Britannique.

Dépenses en immobilisations

Terrain (Terrains de l'université).....	rien
Maisons	
a) Immeubles.....	2,940,000
b) Ameublement et outillage.....	330,000
Facilités pour les repas	
a) Immeuble.....	400,000
b) Outillage.....	100,000
Services d'utilité publique	
a) Eau, égouts et tuyaux d'écoulement.....	30,000
b) Chauffage.....	50,000
c) Électricité, téléphone et appareils avertisseurs d'incendie.....	50,000
d) Chemins et terrains de stationnement.....	50,000
Aménagement du paysage.....	30,000
Total des dépenses en immobilisations.....	4,000,000

*Revenus et frais d'exploitation pour une année**Revenus*

Saison régulière	
752 étudiants à \$70 chacun pendant 7 mois.....	370,000
Saison d'été	
752 étudiants à \$105 chacun.....	75,000
Congrès et réunions au cours des mois de mai et de juin occupant le quart de l'espace disponible.....	65,000
	<hr/>
Revenu total.....	510,000

Frais d'exploitation

Services d'alimentation et de logement.....	400,000
	<hr/>
Revenu total.....	110,000

Frais annuels d'intérêt et d'amortissement de l'emprunt pour une période de cinquante ans

<i>Mise de fonds</i>	<i>Emprunt</i>	<i>Total</i>	<i>Montants des paiements annuels à divers taux d'intérêt et pour divers montants d'emprunt</i>				
			<i>3%</i>	<i>3½%</i>	<i>4%</i>	<i>4½%</i>	<i>4¾%</i>
1,000,000	4,000,000	4,000,000	155,462	170,535	186,201	202,409	210,700
2,000,000	3,000,000	4,000,000	116,596	127,901	139,651	151,807	158,025
	2,000,000	4,000,000	77,731	85,267	93,100	101,204	105,350

Comme il est indiqué dans le tableau ci-dessus, le revenu annuel net d'environ \$110,000 financerait (a) près des deux tiers des frais annuels d'intérêt et d'amortissement à un taux d'intérêt de 3 p.100 et (b) environ la moitié des frais annuels d'intérêt et d'amortissement à un taux d'intérêt de 4¾ p.100.

APPENDICE IV

Échange de lettres entre M. T. H. Matthews, secrétaire exécutif de la Conférence nationale des universités canadiennes, et l'honorable H. C. Green, ministre des Travaux publics, au cours des mois de mai et de juin 1958.

M. Matthews à M. Green, le 12 mai 1958.

Le conseil d'administration de la Conférence nationale des universités canadiennes m'a demandé de m'informer si le gouvernement fédéral consentirait à étudier la possibilité d'accorder des prêts aux universités canadiennes par l'entremise de la Société centrale d'hypothèques et de logement en vue de la construction de maisons pour le personnel de l'université et pour les étudiants.

Si le gouvernement se propose de consentir des prêts de ce genre, je vous serais très reconnaissant de me faire connaître les conditions exigées pour obtenir ces prêts.

M. Green à M. Matthews, le 6 juin 1958.

Dans votre lettre du 12 mai vous me faites savoir que le conseil d'administration de la Conférence nationale des universités canadiennes vous a demandé de vous informer si le gouvernement consentirait à étudier la possibilité d'accorder des prêts aux universités canadiennes par l'entremise de la Société centrale d'hypothèques et de logement en vue de la construction de maisons pour le personnel de l'université et pour les étudiants.

Je suppose que votre conseil d'administration a en vue l'article 16 de la Loi nationale sur l'habitation, en vertu duquel de l'aide est accordée aux compagnies à dividendes limitées pour leur permettre de construire des unités de logement indépendantes avec entrée privée. Pour des raisons d'ordre administratif, nous n'avons pas appliqué le plan des compagnies à dividendes limitées

à la construction de maisons destinées à loger des groupes spéciaux. Vous admettez que, si le gouvernement accordait ce genre d'assistance à un groupe, il lui faudrait prendre en considération le cas d'un grand nombre d'autres groupes comme, par exemple, les infirmières et le personnel des institutions publiques.

L'expression "projet d'habitation" employée aux fins de l'article 16 se limite aux logements indépendants avec entrée privée. Pour financer des maisons d'étudiants en vertu de la Loi nationale sur l'habitation, il faudrait modifier la loi actuelle.

La question du logement des étudiants sur les terrains des collèges et des universités est actuellement à l'étude. C'est aussi l'un des aspects du problème du logement qui sera étudié très soigneusement quand on étudiera les modifications à apporter à la Loi nationale sur l'habitation.

APPENDICE V

CONFÉRENCE NATIONALE DES UNIVERSITÉS CANADIENNES

Universités faisant partie de la Conférence

Université Acadia	Wolfville (N.-É.)
Université de l'Alberta	Edmonton (Alb.)
Université de l'Assomption	Windsor (Ont.)
Université Bishop	Lennoxville (P.Q.)
Collège de Brandon	Brandon (Man.)
Université de la Colombie-Britannique	Vancouver 8 (C.-B.)
Université Carleton	Ottawa (Ont.)
Université Dalhousie	Halifax (N.-É.)
King's College	Halifax (N.-É.)
Université Laval	Québec (P.Q.)
Université du Manitoba	Winnipeg (Man.)
Université McGill	Montréal (P.Q.)
Université McMaster	Hamilton (Ont.)
Université Memorial	Saint-Jean (T.-N.)
Université de Montréal	Montréal (P.Q.)
Université Mount Allison	Sackville (N.-B.)
École d'agriculture de la Nouvelle-Écosse	Truro (N.-É.)
École polytechnique de la Nouvelle-Écosse	Halifax (N.-É.)
École d'agriculture de l'Ontario	Guelph (Ont.)
Université d'Ottawa	Ottawa (Ont.)
Université Queen's	Kingston (Ont.)
Collège militaire royal du Canada	Kingston (Ont.)
Collège Saint-Dunstan	Charlottetown (I. P.-É.)
Université Saint-François-Xavier	Antigonish (N.-É.)
Université Saint-Joseph	Saint-Joseph, côté ouest (N.-B.)
Université Sainte-Marie	Halifax (N.-É.)
Université de la Saskatchewan	Saskatoon (Sask.)
Université de Sherbrooke	Sherbrooke (P.Q.)
Collège Sir George Williams	1435, rue Drummond, Montréal (P.Q.)
Université de Toronto	Toronto (Ont.)
Collège Saint-Michel	Toronto (Ont.)
Trinity College	Toronto (Ont.)
Université Victoria	Toronto (Ont.)
Université Western	London (Ont.)
*Le Conseil national des recherches	Ottawa (Ont.)
*Le Conseil des Arts du Canada	Ottawa (Ont.)

*Membre à titre spécial.

1958

SÉNAT DU CANADA



DÉLIBÉRATIONS
DU
COMITÉ PERMANENT
DES
FINANCES

sur le
Rapport de la Société centrale d'hypothèques et de logement
pour l'année financière terminée le 31 décembre 1957

Fascicule 8

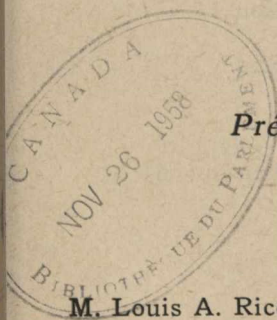
SÉANCE DU JEUDI 31 JUILLET 1958

Président: l'honorable C. G. HAWKINS

TÉMOINS:

M. Louis A. Rice, président de l'Association des constructeurs de maisons de la région métropolitaine de Toronto; M. W. G. Clements, secrétaire-directeur de l'Association des constructeurs de maisons de la région métropolitaine de Toronto; M. Stewart Bates, président de la Société centrale d'hypothèques et de logement.

EDMOND CLOUTIER, C.M.G., O.A., D.S.P.
IMPRIMEUR DE LA REINE ET CONTRÔLEUR DE LA PAPETERIE
OTTAWA, 1958
61194-7-1



Extrait des Procès-verbaux du Sénat du mercredi 11 juin 1958.

L'honorable sénateur Aseltine propose, avec l'appui de l'honorable sénateur Quinn—

Que les noms des honorables sénateurs Brunt, Emerson et Thorvaldson soient ajoutés à la liste des sénateurs qui font partie du Comité permanent des finances.

Après débat, la motion, mise aux voix, est adoptée.

Le greffier du Sénat,
J. F. MacNEILL.

LE COMITÉ PERMANENT DES FINANCES

Président: l'honorable C. G. Hawkins

Les honorables sénateurs

Aseltine	Gershaw	Pratt
Baird	Golding	Quinn
Barbour	*Haig	Reid
Beaubien	Hawkins	Roebuck
Bouffard	Hayden	Robertson
Brunt	Horner	Smith (<i>Queens-</i> <i>Shelburne</i>)
Burchill	Howden	Stambaugh
Campbell	Isnor	Taylor (<i>Norfolk</i>)
Connolly (<i>Halifax-Nord</i>)	Lambert	Thorvaldson
Connolly (<i>Ottawa-Ouest</i>)	Leonard	Turgeon
Crerar	*Macdonald	Vaillancourt
Dupuis	McKeen	Vien
Emerson	Molson	White
Euler	Paterson	Woodrow—44
Farris	Pearson	(Quorum: 9)
Fraser	Petten	

**membre ex-officio.*

ORDRE DE RENVOI

Extrait des Procès-verbaux du Sénat

MARDI 20 mai 1958.

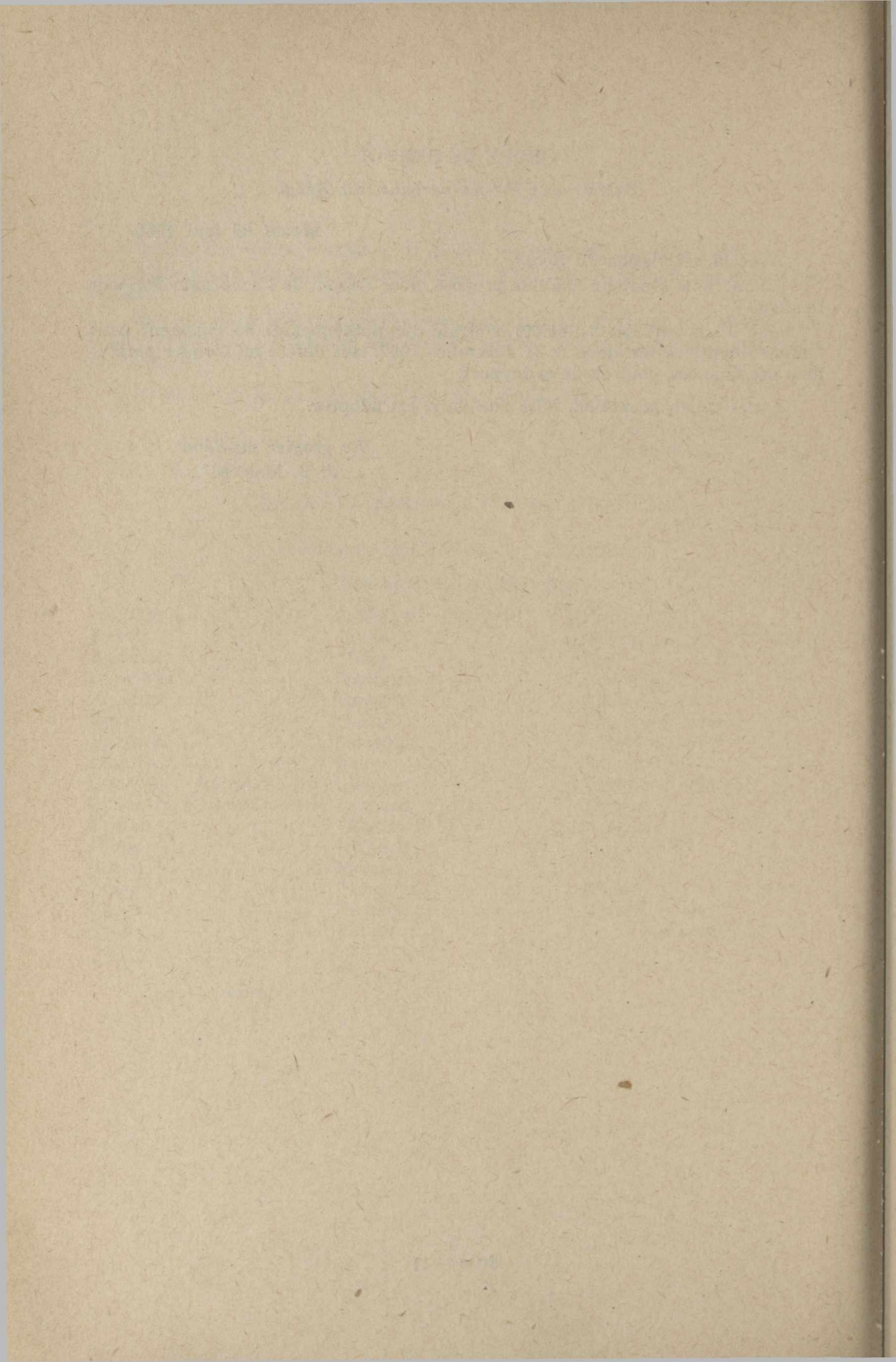
Avec la permission du Sénat,

L'honorable sénateur Aseltine propose, avec l'appui de l'honorable sénateur Pearson—

Que le rapport de la Société centrale d'hypothèques et de logement pour l'année financière terminée le 31 décembre 1957, soit déferé au Comité permanent des finances, pour étude et rapport.

Après débat, la motion, mise aux voix, est adoptée.

Le greffier du Sénat,
J. F. MacNEIL.



PROCÈS-VERBAL

JEUDI, 31 juillet 1958.

Conformément à la motion d'ajournement et à l'avis de convocation, le Comité permanent des finances se réunit aujourd'hui à 10 h. 30 du matin.

Présents: les honorables sénateurs Hawkins, *président*; Connolly (Ottawa-Ouest), Crerar, Gershaw, Haig, Horner, Isnor, Lambert, Pearson, Pratt, Smith (Queens-Shelburne), Thorvaldson, Turgeon et White—(14).

Aussi présents: les sténographes officiels du Sénat.

Le Comité reprend l'étude de l'ordre de renvoi du 20 mai 1958.

Les personnes suivantes rendent témoignage et sont interrogées par les membres du Comité:

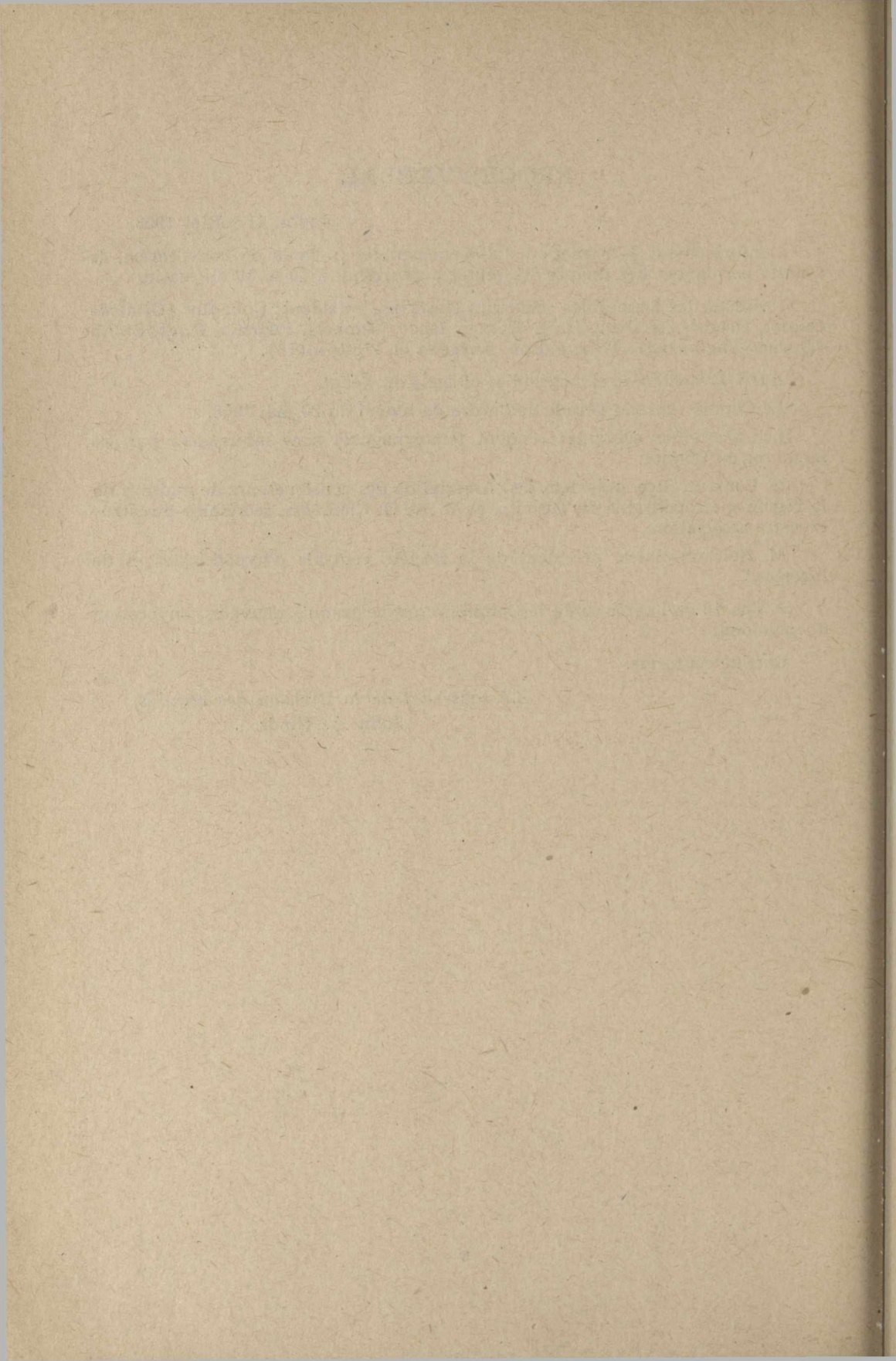
M. Louis A. Rice, président de l'Association des constructeurs de maisons de la région métropolitaine de Toronto, et M. W. G. Clements, secrétaire-directeur de cette association;

M. Stewart Bates, président de la Société centrale d'hypothèques et de logement.

A 1 h. 10 de l'après-midi, le Comité s'ajourne jusqu'à nouvelle convocation du président.

Certifié conforme.

Le sous-chef de la Division des comités,
John A. Hinds.



LE SÉNAT
COMITÉ PERMANENT DES FINANCES

OTTAWA, le jeudi 31 juillet 1958.

TÉMOIGNAGES

Le Comité permanent des finances auquel on a déféré le rapport de la Société centrale d'hypothèques et de logement pour l'année financière terminée le 31 décembre 1957, se réunit aujourd'hui à 10 h. 30 du matin.

Le sénateur Hawkins occupe le fauteuil.

Le PRÉSIDENT: Messieurs, il est maintenant 10 h. 30 et nous sommes en nombre. Nous avons avec nous ce matin deux représentants de l'Association des constructeurs de maisons de la région métropolitaine de Toronto. Nous avons aussi M. Stewart Bates, président de la Société centrale d'hypothèques et de logement, que le Comité directeur a jugé bon d'inviter à cette dernière réunion de notre Comité afin qu'il apporte des précisions sur certains points qui ont été touchés au cours de la discussion et qu'il donne le mot de la fin.

Tout d'abord, je vous présente M. Louis A. Rice, président de l'Association des constructeurs de maisons de la région métropolitaine de Toronto, et M. W. G. Clements, secrétaire-directeur de cette association.

M. Clements nous lira le mémoire au nom de l'Association.

M. W. G. Clements, secrétaire-directeur de l'Association des constructeurs de maisons de la région métropolitaine de Toronto, est appelé.

Honorables sénateurs, l'Association des constructeurs de maisons de la région métropolitaine de Toronto a été continuellement active depuis qu'elle a été constituée en corporation en 1921. Elle compte environ 600 membres. Elle est composée surtout de constructeurs-vendeurs, mais elle comprend aussi des maisons commerciales qui s'occupent de la vente de matériaux de construction et certaines entreprises qui assurent des services d'entretien ainsi que des sous-traitants de l'industrie de la construction domiciliaire. Notre organisme est affilié à l'Association nationale des constructeurs de maisons, dont les représentants ont déjà témoigné devant votre Comité. Nous vous sommes reconnaissants de nous fournir l'occasion de vous donner certains renseignements sur des questions qui ont trait au coût de la construction domiciliaire et au financement de cette construction, surtout dans une région qui se développe rapidement comme la région métropolitaine de Toronto au nom de laquelle nous parlons.

Tout d'abord, permettez-nous de vous dire que le centre du problème de l'habitation à l'heure actuelle est l'abaissement du coût de la construction au niveau des moyens du plus grand nombre des travailleurs. En tant qu'Association, nous avons construit en 1954 des unités-modèles de logement à loyer modique. En comptant sur la collaboration du gouvernement pour l'acquisition des terrains, nos membres espéraient être en mesure de construire ces logements sur une vaste échelle et de les louer à \$58 par mois. Plus de 6,000 cartes ont été adressées à notre Association par des personnes qui avaient visité les logements. Le projet n'a pu se réaliser, mais la demande nous a convaincus encore davantage du besoin de logements à prix modique.

Pour atteindre le niveau du travailleur moyen, nous devons épargner autant que possible sur la construction sans pour cela en diminuer la qualité et sans mettre en danger la sécurité financière de l'entreprise. Dans le cas d'une maison qui se vend sous le régime de la Loi nationale de l'habitation à un prix moyen de \$14,362 et qui comporte une hypothèque de \$12,527, le revenu annuel de l'acheteur doit être de \$4,452 d'après la proportion de salaire exigée par rapport à la dette, proportion qui est de 27 p. 100. En d'autres termes, chaque \$1,000 d'hypothèque signifie une différence d'environ \$7 dans l'enveloppe de paye hebdomadaire de l'acheteur pour qu'il puisse être admissible à un prêt sur hypothèque.

Bien que certains constructeurs aient semblé contents du récent changement apporté par la Société centrale d'hypothèques et de logement, savoir que la proportion de salaire par rapport à la dette a passé à 27 p. 100, nous devons vous faire remarquer que certaines compagnies de prêt refusent d'admettre ce nouveau pourcentage et ne veulent pas déborder de l'ancien pourcentage de 23 p. 100. Il y a au moins une compagnie qui n'acceptera la proportion de 27 p. 100 que sur les prêts directs mais qui n'acceptera pas ce pourcentage sur les prêts réguliers garantis en vertu de la Loi nationale sur l'habitation. Quand on applique la proportion de 23 p. 100, chaque \$1,000 d'hypothèque signifie une différence de \$8 dans la paye hebdomadaire de l'acheteur. Ces montants peuvent paraître bien peu considérables, mais ils ont une influence réelle sur le nombre d'acheteurs éventuels de maisons.

Les frais d'aménagement de terrains pour fins de construction sont de beaucoup le plus sérieux obstacle à la construction de maisons à prix modique dans la région métropolitaine de Toronto. Permettez-nous de vous exposer les raisons de cette situation.

Avant 1946, les taxes prélevées en vertu des règlements relatifs à l'amélioration locale couvraient en grande partie les frais d'aménagement de services comme les routes pavées, les bordures de trottoir, les rigoles, les égouts, les conduites principales d'eau et les trottoirs. Depuis lors, la coutume s'est implantée de faire payer ces travaux par l'acheteur de la maison comme partie du prix d'achat initial.

C'est maintenant une coutume établie pour les municipalités qui font partie de la région de Toronto d'exiger l'installation de toutes les améliorations possibles avant d'approuver un plan de lotissement. Ces exigences comprennent:

1. L'installation de systèmes complets d'égouts sanitaires et d'égouts d'urgence pour les eaux de surface.
2. L'installation d'égouts dont les dimensions dépassent la moyenne si la chose est nécessaire pour desservir les régions situées en dehors des limites de la subdivision.
3. Le pavage des rues et un service d'entretien pendant deux ou trois ans après la construction de ces rues.
4. L'aménagement de trottoirs et de bordures de trottoirs, ainsi que la pose de lampadaires et de plaques indicatrices des noms de rue.
5. La plantation d'arbres et le gazonnement de tous les parterres qui donnent sur la rue et, dans un cas au moins, le gazonnement du terrain au complet.
6. La participation des propriétaires calculée à tant le pied de façade pour rembourser les frais d'immobilisations de la municipalité.

Voici un exemple typique de ce qu'il en coûte pour pourvoir de services les terrains destinés à la construction domiciliaire:

Terrains non aménagés (40 acres)	\$209,075.00
Frais d'avocat	1,113.00
Intérêt sur hypothèque (18 mois)	22,800.00
Taxes municipales (18 mois)	5,025.00
Espace réservé pour les parcs municipaux	10,453.00
	<hr/>
	\$248,466.00

Coût des terrains non aménagés par terrain (222 terrains) 248,466	1,120.00
--	----------

222

COÛT PAR TERRAIN

Coût d'un terrain non aménagé (voir ci-dessus)	1,120.00
Routes, bordures de trottoir, trottoirs, égouts et conduites d'eau (doubles raccordements)	1,783.00
Égouts d'urgence pour les eaux de surface	95.00
Honoraires d'ingénieur à \$6.00	113.00
Levés	25.00
Honoraires des urbanistes-conseils	7.00
Octroi municipal à \$35 l'acre (honoraires d'ingénieur)	7.00
Contributions municipales à \$5.00 le pied linéaire de façade et de profondeur	295.00
Frais d'inspection des égouts de la municipalité	29.00
Compteur d'eau de la municipalité	20.00
Engagement d'exécution (18 mois)	21.00
Engagement d'entretien (24 mois)	8.00
Frais généraux de la compagnie	98.00
Total	\$ 3,621.00

COÛT D'UN TERRAIN POURVU DE SERVICE

Largeur moyenne de chacun des 222 terrains	44.7 pieds
Coût par pied de façade	\$81.00

L'exemple précédent a été choisi au hasard dans le township de Scarborough, mais la même chose se produit dans la plupart des municipalités qui sont situées dans la région métropolitaine de Toronto comme Scarborough, Etobicoke et York-Nord. De plus, certaines exigences qui ont pris naissance à Toronto semblent avoir tendance à se répandre dans des municipalités situées un peu partout au Canada.

Dans l'exemple que je viens de donner, l'estimation de l'espace réservé pour les parcs municipaux est très modéré: il a été fixé au prix du terrain non aménagé. Il y a une pratique qui est encore plus répandue. C'est quand une municipalité fait l'acquisition de terrains pourvus de tous les services ou demande un fort paiement au comptant.

Pas plus tard qu'en 1958, le township de Scarborough a imposé de nouvelles exigences qui ont fait monter de \$418 le coût de chaque terrain. Voici le détail de cette augmentation:

Une proportion de $\frac{3}{8}$ du service d'adduction de l'eau au terrain (raccordements séparés)	\$ 37.00
Raccordements séparés des égouts au terrain	98.00
Retrait réglementaire de 25 pieds imposé par la municipalité (longueur additionnelle de l'égout, de l'allée, de la conduite d'eau, du trottoir et du gazon)	23.00
Gazonnement de la cour arrière (environ 650 verges carrées par terrain)	235.00
Frais de la Commission des services d'utilité publique	25.00
	\$ 418.00

Toutes les exigences imposées lors de l'aménagement des terrains augmentent le prix des terrains disponibles pour fins domiciliaires. On peut voir par la ventilation ci-dessus la raison pour laquelle le prix minimum des terrains pourvus de services qui sont situés dans la région métropolitaine de Toronto s'élève maintenant à plus de \$4,500 par terrain. Comme il existe une relation directe entre le coût d'une maison terminée et le coût du terrain, il a été impossible de construire des maisons et de les revendre à un prix qui conviendrait au plus grand nombre de personnes qui ont besoin de maisons. Même dans le cas d'une maison qui se vend \$15,000, le prix du terrain à lui seul représente un tiers du prix total.

Un autre facteur qui contribue à l'augmentation du prix des maisons, c'est que plusieurs municipalités obligent les constructeurs et les entrepreneurs en aménagement de terrains à prévoir une imposition pour fins industrielles sur une base de pourcentage de l'évaluation de la propriété. Les permis pour la construction domiciliaire ne sont accordés que sur preuve d'une imposition industrielle prochaine. Le lotisseur se trouve donc obligé de faire des efforts pour attirer des industries et de contribuer à leurs impôts. Le résultat final de cette exigence des municipalités, c'est que l'acheteur de maison subventionne les industries. Nous comprenons bien le point de vue des municipalités à cet égard; mais, à notre avis, on pourrait obtenir une distribution beaucoup plus équitable des taxes, si toutes les taxes industrielles et commerciales étaient versées directement aux provinces qui ensuite les distribueraient équitablement aux municipalités.

En plus de ces dépenses croissantes, d'autres facteurs contribuent à augmenter le coût du produit fini, comme, par exemple, une grandeur minimum de terrain et la défense de construire, pour fins de vente, des unités multifamiliales qui logeraient un trop grand nombre de personnes, comme les maisons en enfilade. Ainsi, par exemple, une certaine municipalité exige maintenant que les maisons de bois soient construites à 17 pieds de la ligne de la rue et qu'il y ait 34 pieds entre les maisons.

Notre association estime que certaines de ces exigences ne sont pas essentielles et qu'elles pourraient être éliminées. D'autre part, le nœud du problème semble demeurer l'incapacité des municipalités à financer ces améliorations qui sont considérées à juste titre comme des améliorations essentielles.

De l'avis de notre association, le gouvernement du Canada pourrait peut-être se joindre aux provinces et trouver un moyen de contribuer à l'installation des services de base qui sont nécessaires à toute construction domiciliaire convenable. Les égouts collecteurs, les usines pour le traitement des eaux-vannes, les conduites principales d'eau et les usines de pompage sont devenus beaucoup

plus qu'une question de responsabilité locale. Comme le problème semble dépasser les capacités financières des municipalités, nous estimons que les paliers gouvernementaux supérieurs doivent subvenir en partie à ces besoins urgents.

L'installation d'égouts collecteurs et de conduites principales d'eau sur une étendue suffisante aurait pour effet d'équilibrer l'offre et la demande en fait de terrains à subdiviser immédiatement. Il y a actuellement si peu de terrains qui peuvent être pourvus de services de ville que le marché des terrains non aménagés est un marché dominé par les vendeurs.

Nous vous ferons aussi remarquer que l'aménagement de terrains occasionne aujourd'hui un sérieux problème de financement parce que la plupart des municipalités exigent que les services de base soient installés avant qu'on entreprenne la construction. A cause de ces exigences l'aménagement de terrains est réservé à ceux qui disposent de capitaux considérables. En conséquence, il est dangereux que l'aménagement ne soit monopolisé par un petit nombre de grosses entreprises.

Il y a un autre besoin urgent qui se fait sentir. Il faut une réserve de fonds hypothécaires qui soit régulière et sur laquelle on puisse compter à l'avance. La pénurie périodique de cette "matière première" de la construction domiciliaire met obstacle aux aménagements de grande envergure, maintient l'industrie dans un état chaotique, diminue le rendement et augmente le coût de revient. Nous n'avons pas l'intention de proposer les moyens qu'on pourrait employer pour surmonter cette difficulté, mais nous sommes convaincus que ce problème devra continuer d'occuper la première place dans les préoccupations du gouvernement quand il établira sa politique financière à l'égard de la construction domiciliaire. L'entrée des banques à charte dans le domaine des prêts hypothécaires a déjà donné des résultats extrêmement encourageants, tout comme le programme des prêts résiduels qui se font en vertu de la Loi nationale sur l'habitation.

Nous constatons que, sous le régime des règlements actuels, les prêts directs et les prêts hypothécaires sont consentis aux personnes qui font une demande d'emprunt pour l'achat d'une maison située dans des centres qui comptent plus de 55,000 habitants. Comme il s'agit ici de la région métropolitaine de Toronto, notre Association estime que les prêts hypothécaires consentis aux propriétaires de maison qui ont fait la demande ne constituent pas l'emploi le plus profitable des fonds disponibles. Ils ne correspondent pas à l'opinion courante des acheteurs de maisons.

L'entrepreneur en aménagement de terrains vend des terrains au prix du gros au constructeur-marchand. Celui-ci emploie des techniques de production destinées à maintenir au minimum les prix de revient et de vente. Dans ces circonstances, le particulier se trouve presque dans l'impossibilité d'acheter un terrain. Même s'il pouvait le faire, il est peu probable que cela serait avantageux. Les emprunts sollicités par les personnes qui désirent occuper leur propre maison semblent se classer dans la catégorie de \$20,000 et plus. Dans ce cas, le propriétaire peut se permettre de faire dessiner le plan de sa maison et de la faire construire à son goût. Mais cela est du domaine du financement ordinaire plutôt que du domaine du financement en vertu de la Loi nationale sur l'habitation.

En cherchant des moyens de diminuer le prix de revient des maisons, nous avons examiné soigneusement les primes d'assurance hypothécaire imposées par la Société centrale d'hypothèques et de logement et qui sont ajoutées au montant de l'hypothèque. Notre association est d'avis que, en regard d'un montant d'engagements de \$1,500,000,000, le montant de 30 millions de dollars qui est maintenant accumulé en réserve ne peut être considéré comme excessif. Nous estimons qu'il est prudent de maintenir le taux de 2 p. 100 et que la

situation devra être étudiée de nouveau quand on connaîtra mieux le montant des "défauts de paiement" et quand le fonds de réserve aura atteint une proportion plus élevée par rapport aux engagements.

Enfin, nous aimerions attirer votre attention sur les frais élevés qu'entraînent les règles, les règlements et les exigences imposés à la construction domiciliaire par un grand nombre de conseils, de commissions et autres organismes qui ont chacun leur but spécial et qui ont le pouvoir de faire respecter leurs lois. Ce qu'il y a de plus ennuyeux, c'est que ces frais tendent constamment à monter et parfois, à notre avis, sans aucune considération pour le coût éventuel que l'acheteur devra payer. L'exagération dans la superficie des terrains est un exemple typique de cet état de choses.

Nous nous rendons bien compte des services que rend la Loi nationale sur l'habitation à l'acheteur de maison et au constructeur. De plus, la loi a évolué selon les besoins et elle a été administrée d'une façon qui mérite notre respect. Des différences d'opinions ont parfois surgi, mais elles sont ordinairement réglées à l'amiable et tout à l'avantage de l'acheteur de maison. Nous croyons toutefois que, si un constructeur faisait partie du conseil d'administration de la Société centrale d'hypothèques et de logement et s'il pouvait discuter sur un pied d'égalité avec les architectes et avec les représentants du travail et du service social, l'activité de la Société en serait encore mieux coordonnée.

Le constructeur-marchand est la personne qui a le plus d'intérêt à fournir les meilleurs logements au plus bas prix possible. Une quantité suffisante de terrains et de fonds hypothécaires lui permettrait de répondre à la demande.

Voilà, messieurs, l'exposé que l'Association des constructeurs de maisons de la région métropolitaine de Toronto a l'honneur de vous présenter.

Ces considérations terminent notre exposé, monsieur le président. Si vous avez des questions à poser, vous feriez bien de les poser à notre président, M. L. A. Rice. Il est constructeur lui-même et son travail de tous les jours lui a permis de se familiariser avec la plupart des questions à l'étude.

Le PRÉSIDENT: Merci, monsieur Clements, pour cet excellent exposé.

Messieurs, vous pouvez maintenant poser à M. Rice des questions au sujet de l'exposé que vous venez d'entendre.

Le sénateur SMITH (*Queens-Shelburne*): Monsieur Rice, à la page un de l'exposé vous dites que certaines compagnies de prêts ne veulent pas reconnaître l'augmentation à 27 p. 100 du pourcentage du salaire par rapport à la dette. Est-ce que ce refus s'est manifesté dans un grand nombre de cas ou s'il n'arrive qu'une fois de temps à autre qu'une compagnie de prêts hypothécaires veut s'en tenir à la proportion de 23 pour cent?

M. L. A. Rice, président de l'Association des constructeurs de maisons de la région métropolitaine de Toronto:

Monsieur le sénateur, je ne peux pas dire qu'il y ait beaucoup de compagnies qui refusent d'admettre ce pourcentage. Nous en connaissons une qui prétend qu'elle peut risquer davantage avec les fonds qu'elle emploie à titre d'agence, mais quelle n'est pas prête à prendre les mêmes risques avec ses propres fonds; elle insiste donc pour que le pourcentage de 23 p. 100 soit maintenu.

Le sénateur SMITH (*Queens-Shelburne*): Je comprends pourquoi certaines compagnies agissent ainsi. Mais je veux savoir si le fait se présente assez souvent pour qu'il vaille la peine d'en tenir compte?

M. RICE: Je ne pourrais pas le dire. Nous n'avons découvert le fait que récemment. Peut-être que, si nous faisons une enquête plus poussée, nous découvririons qu'il y a d'autres compagnies qui ont la même attitude.

Le sénateur CRERAR: Monsieur le président, l'assemblée est plutôt silencieuse. J'ai une ou deux questions à poser. Monsieur Rice, à la page 3 de votre exposé, au troisième paragraphe à partir du bas de la page, vous parlez de la nécessité d'avoir une réserve constante de fonds hypothécaires sur laquelle on peut toujours compter. Vous parlez des fonds comme de la "matière première" de la construction domiciliaire et vous dites que la pénurie de cette matière première diminue le rendement et augmente le coût de revient des maisons. Vous ajoutez, "nous n'avons pas l'intention d'indiquer quels sont les moyens qu'il faudrait prendre pour surmonter cette difficulté".

Vous signalez un obstacle qui entrave la construction domiciliaire et vous n'avez aucune proposition à faire pour aider à le surmonter. Les propositions de ce genre seraient pourtant utiles au comité.

M. RICE: C'est là une très bonne question, monsieur le sénateur, mais j'estime que je n'ai pas les connaissances nécessaires pour y répondre. Il faudrait étudier longuement le sujet pour trouver les solutions. Je suis certain, cependant, qu'il y a plusieurs fonctionnaires du gouvernement qui pourraient probablement les trouver beaucoup mieux que nous.

Le sénateur CRERAR: Vous avez aussi fait les mêmes observations que nous avons déjà entendues à une réunion précédente au sujet du prix des égouts, des trottoirs, des égouts d'urgence pour les eaux de surface et des conduites d'eau qui constitue un obstacle réel à la construction de maisons pour les membres de votre association. Chacun déclare qu'il n'a pas de propositions à faire pour aider à payer le coût de ces services?

M. RICE: Je ne suis pas expert en la matière; mais je crois qu'il y a plusieurs années, le gouvernement fédéral devait contribuer à l'installation de ces services en vertu d'un certain arrangement qui, je le crois, est encore en vigueur. En vertu de cet arrangement le gouvernement fournirait aux municipalités un tiers du montant nécessaire pour la construction de routes et pour d'autres services. Est-ce que ceci répond en partie à votre question?

Le sénateur CRERAR: Si le fait s'est déjà présenté, je pense que le gouvernement fédéral de cette époque aurait dû subir un examen mental. Voici le point où je veux en venir et, d'après moi, c'est un point très important: qui paie à la fin? Allons-nous toujours accuser des déficits et augmenter la dette publique? Il faudrait, je crois, éclaircir ce point. Plusieurs des exposés qui nous ont été présentés contenaient implicitement des recommandations dans ce sens.

M. RICE: Je ne suis certainement pas en faveur des subventions. Je ne crois pas que ce soit la meilleure solution. En parcourant les comptes rendus des réunions précédentes, nous avons remarqué que le problème des maisons à prix modique revient constamment dans la discussion et nous croyons que, à la longue, la construction de maisons à prix modique servirait mieux les intérêts du pays. Ce genre de construction épargnerait de l'argent à la longue. Cela vaudrait mieux que d'augmenter le fardeau des municipalités en les obligeant à dépenser de fortes sommes pour la construction de maisons à prix modique. Nous croyons que cela peut se faire sans qu'on ait à accorder des subventions aux constructeurs de maisons. De sorte que le système des subventions, qui d'après vous pourrait être un fardeau pour le pays, serait plutôt à la longue plus économique.

Le sénateur CRERAR: Peu importe la façon dont elle est donnée, une assistance est toujours une subvention.

M. RICE: C'est peut-être vrai. Mais il y a plusieurs autres industries qui reçoivent des subventions. Les cultivateurs, par exemple, reçoivent certaines subventions.

Le sénateur CRERAR: Si ce principe est appliqué aux cultivateurs et à toutes les autres classes de la société, ne croyez-vous pas que le gouvernement devra tôt ou tard prendre complètement à sa charge la direction de leurs entreprises?

M. RICE: C'est malheureusement vrai et je vois le danger que peut présenter cette manière de faire.

Le sénateur CRERAR: Vous ne croyez pas sans doute, que c'est là un but vers lequel il faut tendre.

M. RICE: Je ne crois pas que ce soit la meilleure solution; mais, si c'est un mal nécessaire, nous devons peut-être l'accepter.

Le sénateur CRERAR: Voilà une déclaration dangereuse. Ne pensez-vous pas qu'une telle ligne de conduite peut éventuellement changer toutes nos notions de liberté?

M. RICE: Je suis complètement d'accord avec vous, monsieur le sénateur, mais je crois que vous abordez là un sujet un peu trop profond pour moi.

Le sénateur CRERAR: Je ne veux pas aller trop loin, mais il me semble que c'est là une question importante.

Une autre question, monsieur Rice. Êtes-vous d'avis que l'on attache trop d'importance à l'expansion des grandes villes et à l'aménagement de vastes régions métropolitaines?

M. RICE: Je crois que oui. Cela cause beaucoup de problèmes, le problème du transport, par exemple. Les gens pourraient vivre plus heureux dans des centres plus petits qui peuvent être organisés d'une façon plus économique. Vous avez parfaitement raison.

Le sénateur CRERAR: De fait, au cours des années de crise, je dirais que 90 pour 100 des problèmes que le gouvernement avait à résoudre lui venaient des villes, si on excepte la région agricole de la Saskatchewan. Cela est vrai pour la province du Manitoba, car j'ai vu les chiffres quelque part.

M. RICE: Je ne peux pas parler en connaissance de cause sur ce sujet, monsieur le sénateur.

Le sénateur LAMBERT: Monsieur le président, je désire interroger le témoin au sujet du premier paragraphe qui décrit les membres de votre association. Ce sont, je suppose, des constructeurs-marchands et des maisons qui fournissent des matériaux. Je voudrais savoir si votre association a consulté les autorités municipales de la région de Toronto au sujet de l'exposé que vous venez de présenter. En avez-vous discuté en détail? En d'autres termes, le problème que vous nous soumettez touche la région métropolitaine de Toronto dans son ensemble et vous venez devant un comité fédéral exposer les moyens qu'il faudrait prendre pour assurer le succès de l'industrie de la construction domiciliaire dans cette région. Quelle est l'attitude officielle de la ville de Toronto à ce sujet? Est-ce qu'elle reconnaît qu'il est nécessaire à l'heure actuelle d'aménager de nouveaux quartiers d'habitation?

M. RICE: Monsieur le sénateur, je crois que, pour le moment, le problème de la ville de Toronto est de fournir les services principaux comme le système d'égout et d'aqueduc. Nous savons tous que c'est là la raison pour laquelle on a réuni en une région métropolitaine treize municipalités importantes qui entourent la ville de Toronto. Cette région a été créée en vertu du bill 81, je crois, un bill provincial. Le Conseil métropolitain s'occupe des problèmes importants qui concernent les treize municipalités, tandis que les conseils des municipalités qui font partie de la région métropolitaine traitent plus ou moins directement avec l'entrepreneur en aménagement de terrains et le constructeur. De sorte que nous devons faire affaire avec deux organismes distincts dans la

région de Toronto. Je suis certain que tous ces organismes sont parfaitement au courant de nos idées et qu'ils savent que des exposés de cette nature sont présentés de temps à autre à différents corps publics.

Le sénateur LAMBERT: La semaine dernière nous avons eu comme témoin M. G. S. Mooney, directeur exécutif de la Fédération canadienne des maires et des municipalités. D'après ce qu'il a dit dans son exposé et d'après ce qu'il a confirmé au cours de son interrogatoire, je me demande si la ville de Toronto ou le conseil de la région métropolitaine appuieraient tous les points de votre mémoire et les considéreraient d'une nécessité immédiate?

M. RICE: Je ne crois pas qu'elles feraient une déclaration en ce sens à l'heure actuelle. Elles estiment sincèrement qu'elles font ce qu'elles doivent faire, mais je ne sais pas ce que pense à ce sujet chacun des membres de ces deux organismes.

Le sénateur LAMBERT: Puis-je vous poser une question directe? D'après vous, la demande de nouvelles maisons a-t-elle augmenté? Je veux parler particulièrement du genre de maisons dont vous parlez, les maisons à coût modique sur lesquelles on a particulièrement attiré l'attention. En d'autres termes, y a-t-il à l'heure actuelle une demande plus pressante pour ce genre de maisons que l'année dernière ou l'année précédente?

M. RICE: Je crois que la demande augmente régulièrement et que nous n'aidons pas à régler le problème du logement pour les petits salariés qui forment naturellement la grosse partie de notre population. Nous les contraignons à habiter des logements d'un prix plus élevé, des appartements par exemple, et ils ne peuvent donc pas épargner assez d'argent pour se permettre de faire un paiement initial sur une maison à coût modique.

Le sénateur LAMBERT: Je pense aux conditions économiques actuelles. A mon avis, il semble qu'elles ne s'amélioreront pas beaucoup et je me demande si ces conditions auront des répercussions sur l'industrie de la construction domiciliaire. Dans votre mémoire vous exposez, naturellement, les vues de ceux qui veulent maintenir un haut niveau d'activité dans l'industrie de la construction. Pour ma part, je voudrais savoir quelle peut être la demande pour ces maisons. Il n'y a pas de ligues de consommateurs qui nous ont donné le point de vue du consommateur à ce sujet. Les exposés des besoins publics nous viennent des organismes provinciaux, qui veulent avant tout que l'industrie de la construction continue à fonctionner à une bonne allure.

Le PRÉSIDENT: M. Stewart Bates est avec nous et vous pourrez lui poser cette question.

Le sénateur LAMBERT: M. Bates nous a dit quelle est l'attitude prise par la Société centrale d'hypothèques et de logement, mais il est limité lui aussi jusqu'à un certain point. De toutes parts on a exprimé des doutes au sujet de la grave pénurie de logements qui sévirait à l'heure actuelle. Je sais que la ville de Toronto s'agrandit très rapidement et qu'il y a une grande demande de nouvelles maisons; mais, pour savoir dans quelle mesure cette demande peut être pressante, je crois que nous devons, nous, la considérer dans la perspective de la situation économique.

M. RICE: Je ne peux pas vous donner de statistiques pour prouver qu'il y a un réel besoin, mais je peux vous dire que, d'après mes contacts directs avec le public acheteur, il y a un réel besoin et une grande demande. Je ne peux pas vous dire si on a besoin de 100 ou de 1,000 maisons, mais il y a certainement une demande de logements à prix modique.

Le sénateur SMITH (*Queens-Shelburne*): Monsieur Rice, vous ne voulez pas parler du marché quand vous employez le mot "demande"? Vous dites qu'il y a une grande demande de maisons à prix modique. Ne voulez-vous pas

dire réellement qu'il y a un marché composé de gens qui ont l'argent nécessaire pour acheter une maison à prix modique si on pouvait réduire le prix des maisons en diminuant le prix du terrain? Peut-être que je vous fais dire le mot "marché" et que vous n'avez pas l'intention de l'employer, mais je voudrais savoir si c'est d'un tel marché que vous parlez.

M. RICE: Je suppose que la demande et le marché sont normalement liés ensemble, monsieur le sénateur. Disons que le marché dépend de la demande. Si les gens demandent ce type de maison et que c'est tout ce qu'ils peuvent se permettre d'acheter et qu'ils sont contents de l'acheter, alors nous devons satisfaire à leur demande.

Le sénateur HORNER: J'allais dire au témoin que, naturellement, il n'aime pas à répondre à la question telle qu'elle est formulée par le sénateur Crerar. Quant à moi, je puis me permettre de faire remarquer au sénateur Crerar que, lorsqu'il faisait partie du gouvernement qui a adopté plusieurs des mesures qui prennent maintenant une direction qui lui fait peur, j'ai fait de mon mieux pour lui faire remarquer que c'était un sentier glissant et qu'il serait impossible de remonter la pente. Maintenant il essaie de changer de direction au milieu du courant.

Le PRÉSIDENT: Je comprends votre point de vue et je n'ai qu'une chose à dire. C'est que je ne donnerai pas au sénateur Crerar la chance de répondre en ce moment.

Le sénateur CRERAR: Je vous assure que je ne tiens pas à répondre.

Le sénateur ISNOR: Lors de l'enquête qui a été faite en 1954, il y a quatre ans, vous avez reçu 6,000 demandes pour des maisons de \$58 par mois. Pour quelle raison n'avez-vous pas mis ce plan à exécution?

M. RICE: Nous avons eu des pourparlers avec le gouvernement provincial qui est, je crois, co-propriétaire des terrains avec le gouvernement fédéral et, à l'époque, nous n'avons pas pu obtenir les terrains que nous voulions.

Le sénateur ISNOR: Auriez-vous fait quelque profit sur ces maisons?

M. RICE: A titre d'association, nous estimions que nous devons faire notre part. Nous aurions fait cet effort comme geste de bonne volonté et de civisme en tant que constructeurs de maisons de la région de Toronto. Nous pensions que nous devons contribuer de quelque façon à améliorer la situation et, même si ce plan n'avait pas réussi à améliorer beaucoup la situation, nous voulions faire notre petite part pour aider à atteindre cette fin. En d'autres termes, il n'y avait pas grand profit à faire dans la construction de ces maisons à prix modique, mais nous voulions participer à un plan de ce genre.

Le sénateur ISNOR: Il reste que, même si vous avez eu 6,000 demandes, vous n'êtes pas plus avancés qu'en 1954. Pour une raison ou pour une autre, vous n'avez rien fait?

M. RICE: Non, monsieur.

Le sénateur ISNOR: Nous venons seulement d'atteindre ce stade, monsieur le président, en essayant de créer ou de construire des maisons à un prix qui se rapproche du loyer de \$56 par mois. M. Rice pourrait-il nous dire s'il y a des restrictions quant à la façade? Vous avez dit qu'on exigeait 44.7 pieds de façade dans la région métropolitaine. J'ai toujours cru que les entrepreneurs en aménagement de terrains essayaient d'appliquer la règle de 50 pieds.

M. RICE: Je crois que le ministère de l'Urbanisme de la province d'Ontario a demandé que toutes les municipalités appliquent la règle de 50 pieds de largeur. La municipalité de Scarborough a fait exception et elle ne s'est pas conformée à la pleine mesure de 50 pieds. C'est de là que vient cette autre mesure dans la municipalité de Scarborough. La plupart des autres municipalités appliquent la règle de 50 pieds pour la largeur de terrain.

Le sénateur HORNER: Vous nous avez dit qu'on exige un espace libre de 17 pieds de profondeur devant les maisons. On ne peut construire une très grande maison, même si le terrain mesure 50 pieds de largeur, en laissant cet espace libre de 17 pieds.

M. RICE: C'est exact et c'est ce qui s'est produit au cours des deux ou trois derniers mois. Nous connaissons une municipalité au moins qui a adopté un nouveau règlement à ce sujet.

Le sénateur HORNER: Presque toutes les provinces, ou du moins la Saskatchewan, estiment que toutes les nouvelles maisons doivent être construites sur un terrain d'au moins cinquante pieds de largeur.

M. RICE: C'est ce que demande le ministère de l'Urbanisme de la province d'Ontario, je crois. Je ne sais pas, cependant, si cette mesure est obligatoire.

Le PRÉSIDENT: Avez-vous d'autres questions à poser?

Le sénateur ISNOR: Oui, monsieur le président. J'aimerais à parler de la valeur des terrains à Toronto. M. Rice nous a dit dans son mémoire que la valeur des terrains représente à peu près le tiers du prix de la maison terminée. Est-ce que la même proportion s'applique aux maisons à prix élevé?

M. RICE: Oui, malheureusement, monsieur le sénateur. S'il s'agit d'une maison d'environ \$50,000, le constructeur peut payer de \$12,000 à \$13,000 pour un terrain de 80, 90 ou 100 pieds.

Le sénateur HORNER: D'après votre exposé, est-ce que ce montant comprend l'installation des services ou est-ce le prix du terrain non pourvu de services?

M. CLEMENTS: Cela comprend l'installation des services.

Le sénateur ISNOR: Il faut enlever \$1,000 pour les services.

Le sénateur HORNER: Les services coûtent plus cher que cela.

M. RICE: Si vous soustrayez du total de \$3,600 le coût du terrain non pourvu de services qui est de \$1,120, il reste \$2,500 pour les frais d'installation des services sur ce terrain et, comme nous l'avons déjà fait remarquer, on impose depuis quelques mois dans la municipalité de Scarborough des frais additionnels de \$418.

Le sénateur PEARSON: A propos de nouveaux aménagements de terrains dans ces régions métropolitaines, n'est-il pas vrai que les villes s'étendent graduellement et continuellement, que les propriétaires de terrains non aménagés savent que leurs terrains seront englobés éventuellement par la ville et qu'ils ne veulent pas les vendre immédiatement? Est-ce que cela n'explique pas le prix très élevé des terrains dans ces régions?

M. RICE: Oui, vous avez raison.

Le sénateur PEARSON: Les villes n'agiraient-elles pas plus sagement si elles renonçaient à s'étendre et si elles suivaient un plan comme celui de la ceinture de verdure qui été prévue pour la ville d'Ottawa. Les autorités municipales ont déclaré: "Voici les limites de la ville pour le moment. La prochaine subdivision sera à 20 milles plus loin." Les autorités ont pu acheter des terrains dans cette région en se disant qu'elle se développera à mesure que la ville prendra de l'expansion.

Le sénateur HAIG: Permettez-moi de vous faire remarquer un point avant que M. Rice réponde à cette question. Les conduites d'eau et les égouts font aussi partie du problème.

Le sénateur PEARSON: Voici le problème, monsieur Rice. Il s'agit d'ouvrir à 10 ou 12 milles de la ville une nouvelle localité qui serait une entité indépendante. Il faudrait que cette localité soit pourvue de ses propres services d'utilité publique. De plus, elle ne ferait pas partie de la région métropolitaine.

Le sénateur HAIG: Cela est impossible. Les villes ne peuvent pas faire cela dans la région des Prairies.

Le sénateur PEARSON: Je ne parle pas des Prairies en particulier.

Le sénateur HAIG: Winnipeg fournit l'eau à des localités situées à soixante-dix milles de distance. Nous avons la source d'eau la plus puissante et la meilleure eau du Canada.

Le sénateur PEARSON: J'aimerais bien que M. Rice réponde à ma question.

Le sénateur HAIG: J'aimerais que M. Rice réponde à votre question en ne la considérant pas sous le même angle que vous, mais en la considérant plutôt d'une façon générale. C'est la question de l'eau et des égouts qui le préoccupe.

Le sénateur PEARSON: Je pose simplement une question à laquelle j'aimerais qu'on réponde.

M. RICE: Je suis un peu embarrassé.

Le sénateur PEARSON: Je veux parler du coût du terrain et non de l'installation des services. D'après votre mémoire, vous construisez à peu près quatre maisons sur une acre de terrain. Cela augmente considérablement le coût de la maison. Ne serait-il pas possible de sortir de la ville, à 10, 15 ou 20 milles par exemple, de choisir tout d'abord les terrains puis de les acheter? Vous pourriez alors vous les procurer à un prix raisonnable.

M. RICE: Oui, je crois que la chose serait possible, monsieur le sénateur, si on pouvait acheter d'un seul coup une assez grande étendue de terrain pour que le prix ne soit pas augmenté par les spéculateurs. A 10 milles au nord de la grand-route n° 7 de Toronto, ce qui n'est pas à une très grande distance de la région métropolitaine de cette ville, on pourrait acheter des terrains à un prix aussi bas que de \$200 à \$500 l'acre, tandis qu'il nous faut payer des prix aussi exorbitants que \$5,000 et parfois \$8,000 pour un terrain situé dans le centre de la ville. Si on pouvait se procurer une immense région à un très bas prix, cela répondrait à votre question, n'est-ce pas? Il y a probablement une autre voie à explorer. A notre avis, le prix des terrains est déterminé par le degré de proximité des conduites principales d'eau et des égouts collecteurs de sorte que, si ces conduites et ces égouts étaient installés sur une grande distance le long des routes qui conduisent aux régions susceptibles d'être aménagées, il y aurait une telle quantité de terrains disponibles situés à proximité des services que le prix pourrait être réduit. Je ne dis pas que c'est possible, mais c'est une théorie.

Le sénateur HAIG: Nommez-moi une ville où la chose pourrait se faire, à l'exception de Toronto.

M. RICE: Je ne suis pas en mesure de vous nommer d'autres villes, monsieur le sénateur. Je connais Toronto, mais les autres villes ne me sont pas familières.

Le sénateur HAIG: Vous ne réussiriez pas à convaincre les habitants de Winnipeg à aller demeurer à 10 milles en dehors de la ville. La distance est trop grande à parcourir matin et soir entre le lieu de résidence d'une personne et l'endroit où elle travaille. Les habitants de Winnipeg ne consentiront pas à s'installer si loin de la ville.

Le sénateur PEARSON: Les gens de Selkirk voyagent bien depuis des années aller-retour, ils parcourent une distance de 25 milles par jour.

Le sénateur HAIG: C'est juste, mais ils ne pouvaient aller ailleurs. Ces villes doivent concurrencer les autres villes du Canada au point de vue de l'industrie manufacturière. Winnipeg doit concurrencer Toronto et Montréal quant aux prix; mais, si nous devons transporter les marchandises sur une distance de dix à vingt milles, nous ne pouvons leur faire une concurrence fructueuse. Les habitants de la ville n'iront pas demeurer à l'extérieur.

M. RICE: C'est peut-être la tendance générale, mais à Toronto ce problème ne semble pas se poser.

Le sénateur HAIG: De plus, à Winnipeg nous ne pouvons pas nous procurer de l'eau à moins de 80 milles de la ville. Cette année, le niveau de l'eau du lac a baissé de cinq pieds et on a dû acheter de la machinerie pour pomper l'eau tandis que, au cours de certaines années précédentes, l'eau est descendue à Winnipeg sur une distance de 65 milles. Comme je l'ai déjà dit, nous devons pomper l'eau dans des tuyaux pour desservir la population. Qui va payer ce service?

Voici un exposé de la situation. Vous pouvez acheter un terrain à 10 milles de la ville pour \$100 l'acre ou vous pouvez acheter un terrain situé dans la région métropolitaine pour \$800 l'acre. Vous faites un meilleur marché en achetant le terrain de \$800, parce que vous pouvez construire quatre ou cinq maisons sur ce terrain et les revendre ensuite. Vous ne pouvez pas revendre les maisons qui sont construites sur les terrains de \$100 l'acre.

Le sénateur PEARSON: Est-ce qu'il ne serait pas plus économique d'acheter des terrains en dehors de la ville et d'y acheminer l'eau en partant de la région métropolitaine?

Le sénateur HAIG: Cela coûterait trop cher.

Le sénateur PEARSON: Cela serait encore plus économique que de payer \$5,000 l'acre, comme on vient de le dire, pour un terrain situé dans la région métropolitaine. A ce prix-là vous pourriez installer une bonne longueur de tuyaux.

Le sénateur PRATT: Monsieur le président, je regrette de n'avoir pas assisté à la lecture d'un mémoire qui semble contenir de si précieux renseignements. Est-ce que ce mémoire traite de questions qui touchent à la juridiction du gouvernement fédéral ou traite-t-il exclusivement de la juridiction de la ville de Toronto et de la juridiction des provinces?

M. RICE: Monsieur le sénateur, nous parlons actuellement d'un groupe de citoyens de la vaste région métropolitaine de Toronto. Nous croyons que, en agissant ainsi, nous pouvons faire connaître notre cause et que la Société centrale d'hypothèques et de logement pourra venir à notre aide, ce qui nous permettrait de diminuer le coût de revient pour le constructeur de maisons. Je suis peut-être complètement dans l'erreur; mais à mon avis, nous sommes bien près d'atteindre le stade où les maisons construites dans notre région ne coûteront pas moins de \$20,000. Nous ne sommes pas responsables de ces prix élevés; ils sont attribuables aux frais toujours croissants.

Le sénateur PRATT: Le but principal de votre exposé est d'établir une relation plus étroite entre l'activité de la Société centrale d'hypothèques et de logement et ce qui se fait dans le domaine de la construction domiciliaire dans votre région.

M. RICE: Comme nous l'avons déjà fait remarquer dans notre mémoire, la même tendance existe généralement dans tout le Canada. J'ignore où la chose a commencé. Je ne sais pas si c'est à Montréal, à Toronto ou à Winnipeg, mais je sais que, lorsqu'un problème de ce genre surgit quelque part, il a tendance à se répandre dans tout le pays. Toutes les municipalités doivent éventuellement y faire face.

Le sénateur SMITH (*Queens-Shelburne*): Monsieur Rice, pourriez-vous nous donner des renseignements au sujet du montant des taxes imposées sur une maison de \$15,000 qui serait construite dans la région métropolitaine?

M. RICE: A Etobicoke, par exemple, nous estimons à \$250 les taxes imposées sur une maison de 1,050 pieds carrés qui aurait coûté \$15,200. Dans ce cas, la maison serait construite sur le terrain le plus petit, le terrain de 50 pieds de

largeur. Le montant des taxes comprendrait les services suivants: les bordures de trottoirs, le pavage, les conduites d'eau, les égouts et autres services.

Le sénateur SMITH (*Queens-Shelburne*): En d'autres termes si une municipalité voit elle-même à ces frais additionnels, les taxes seront naturellement beaucoup plus élevées.

M. RICE: Certainement, si tous ces services sont fournis. Nous croyons aussi que les exigences des municipalités peuvent être un peu trop grandes. En d'autres termes, le propriétaire pourrait se passer de certains de ces services, mais la municipalité les exige.

Le sénateur SMITH (*Queens-Shelburne*): Je crois qu'il est intéressant de faire remarquer que, même dans les petites villes où nous n'avons pas à payer les frais additionnels imposés sur les terrains à prix élevé, nous payons plus de taxes sur une maison de \$15,000 que l'on en paie dans une région bien peuplée. Ce qui m'étonne, c'est que, si un homme veut habiter la région métropolitaine, il doit consentir à payer plus de taxes sur sa maison que s'il demeurerait dans une petite ville, parce qu'il touche un salaire plus élevé et qu'il jouit de certains autres avantages.

En conséquence, je me demande s'il ne s'agirait pas de plaintes mal fondées de la part des personnes qui veulent demeurer dans une région comme la région métropolitaine de Toronto, parce qu'elles doivent assumer une dette plus considérable qui comprend le raccordement des conduites d'eau et des égouts, tandis que dans d'autres municipalités ces services sont payés à même les taxes qui sont passablement élevées, surtout si on les compare au revenu moyen. Voici où je veux en venir: je me demande si nous ne devrions pas recommander que l'organisme national contribue à réduire les frais de ces propriétaires occupants dans les régions comme la région métropolitaine de Toronto.

Peut-être que vous n'aimeriez pas à faire des commentaires sur ce point?

M. RICE: Monsieur le sénateur, je crois que vous m'avez mal compris. Nous ne demandons pas de l'assistance seulement pour la région de Toronto.

Le sénateur SMITH (*Queens-Shelburne*): Je comprends cela.

M. RICE: C'est une tendance qui se répand rapidement dans tout le Canada.

Le sénateur CRERAR: Monsieur le président, j'aimerais à poser quelques questions. Au commencement de la page 2 du mémoire, vous donnez un exemple typique que je considère comme un exemple réel et non un exemple théorique.

M. RICE: Oui, c'est un exemple réel.

Le sénateur CRERAR: D'après votre exemple, vous achetez 40 acres en tant que constructeur. La première chose que la municipalité fait, c'est d'exiger l'installation d'un système d'égouts sanitaires et un système d'égouts d'urgence pour les eaux de surface. Il faut ensuite installer des égouts de dimensions qui dépassent la moyenne, si la chose est jugée nécessaire par les hauts fonctionnaires de la municipalité. Vous devez ensuite faire paver les rues et assurer un service d'entretien pendant les deux ou trois ans qui suivent la construction; vous devez aménager des trottoirs et des bordures de trottoirs, payer pour l'installation de lampadaires et d'enseignes; vous devrez planter des arbres, gazonner les parterres qui donnent sur la rue et parfois même gazonner tout le terrain. Il va sans dire que, dans ce dernier cas, les autorités municipales ont des goûts un peu extravagants. De plus, il faut contribuer aux dépenses en immobilisation de la municipalité. Cette contribution est calculée à tant le pied de façade. C'est probablement là votre participation au paiement du salaire du maire ou à une autre fin semblable. Vos 40 acres vous reviennent à \$5,225 chacune. Alors vous pouvez commencer à les aménager.

Le mémoire est très intéressant, monsieur le président, car il expose très clairement les divers frais d'aménagement d'une région jusqu'à ce qu'elle soit prête à être construite. Mais ne croyez-vous pas que \$5,000 l'acre soit un prix

un peu exorbitant? Si quelqu'un avait acheté ces terrains d'avance en sachant qu'ils serviraient d'emplacements pour la construction de maisons et qu'il ait attendu son prix pour les revendre, ne croyez-vous pas que la municipalité pourrait être taxée de négligence si elle tolérait cette situation et ne prenait pas certaines mesures pour mettre des terrains à bon marché à la disposition des intéressés.

M. RICE: Monsieur le sénateur, vous avez tout à fait raison; mais nous vivons en démocratie et sous un régime de liberté économique. Si un homme ne veut pas vendre son terrain, je crois que c'est son droit.

Le sénateur CRERAR: Savez-vous ce que je ferais dans un cas comme celui-là? Je dirais au propriétaire du terrain: "Très bien, gardez votre terrain, mais vous devrez payer vos taxes tous les ans sur ce terrain. Vous pouvez le garder cinquante ans si vous le désirez."

Le sénateur SMITH (*Queens-Shelburne*): Pour compléter les renseignements qui me manquent au sujet de cette question, pourriez-vous me dire quels sont les taux du service d'aqueduc, c'est-à-dire ce qu'il en coûte à un propriétaire ou à un locataire pour le service d'eau et aussi pour le service d'égout.

M. RICE: Il n'y a pas de taux pour le service d'égout comme il y en a un pour le service d'aqueduc.

Le sénateur SMITH (*Queens-Shelburne*): Il n'y a pas d'impôt pour les égouts?

M. RICE: Il n'y a pas de taux mensuel pour le service d'égout. Dans la plupart des municipalités, l'eau est calculée au compteur, c'est-à-dire qu'on a installé un compteur d'eau individuel pour la conduite d'eau de chaque propriété. Les municipalités imposent une taxe de tant par gallon pour chaque gallon qui passe dans le compteur. J'ajouterai que les municipalités font ordinairement un profit sur l'eau, selon le prix de gros qu'elles doivent payer au Toronto métropolitain. La ville de Toronto peut demander 16c. le mille gallons tandis que la municipalité de York-Nord revendra l'eau au consommateur à 45c. le mille gallons.

Le sénateur SMITH (*Queens-Shelburne*): Savez-vous quel serait la moyenne des comptes?

M. RICE: Je peux seulement vous dire que, dans mon cas, je dois payer environ \$14 tous les trois mois pour l'approvisionnement d'eau. C'est une maison de quatre chambres à coucher.

Le sénateur HAIG: Est-ce qu'une municipalité ne pourrait pas dire à un entrepreneur en développement urbain, comme on le fait à Winnipeg: "Les égouts pour votre terrain coûteront, disons, \$10,000 et vous devrez payer comptant". Ainsi l'entrepreneur paie comptant et à l'avance pour toutes ces améliorations avant qu'elles soient installées. Évidemment cette dépense supplémentaire s'ajoute au coût de la maison, car c'est une partie de l'aménagement de la propriété.

M. RICE: Oui, monsieur le sénateur, vous avez tout à fait raison. Si vous examinez notre exposé vous y trouverez une liste de plusieurs autres choses qu'il nous faut faire et certaines commissions, comme la Commission hydraulique et la Commission hydro-électrique, peuvent demander de l'argent immédiatement avant d'installer leurs services. C'est ce fait que nous voulions faire ressortir dans notre exposé quand nous avons dit qu'il viendra un temps où le lotissement des terrains se fera exclusivement par de grandes corporations qui auront d'abondantes réserves de capitaux.

Le sénateur WALL: Supposons qu'un programme d'aménagement de terrains comprenant l'installation des égouts et des conduites principales d'eau et tout le reste, dirigé par les municipalités sous la surveillance du gouvernement

provincial et avec l'aide du gouvernement fédéral, puisse fonctionner à base de prêt, puisqu'en fin de compte je pense que le principe de base doit être maintenu, à savoir que les gens qui bénéficieront de ces améliorations et vivront dans ces régions paieront aussi le coût d'installation. En principe, on ne peut certainement pas vouloir qu'un contribuable de la Colombie-Britannique aide à payer l'installation des égouts qui seront utilisés par des contribuables du Manitoba. Cette entreprise d'aménagement de terrains pourvus des services urbains devient un problème de plus en plus important et de plus en plus coûteux, et vous en concluez qu'il ne peut être résolu que par d'immenses corporations privées, au point où je ne pourrai pas acheter un terrain à moins que je ne le fasse par l'entremise d'un entrepreneur en aménagement urbain ou d'une corporation privée, qui à son tour me dira qu'il faut que je paie un certain montant avant d'obtenir ce terrain et que, si je veux construire une maison, je ne pourrai pas la construire moi-même.

M. RICE: Vous allez droit à l'essentiel de la question, monsieur le sénateur.

Le sénateur WALL: Il faudrait que je puisse m'adresser à ma municipalité et lui dire: "Je veux acheter un terrain". Et la municipalité devrait pouvoir me vendre un terrain pourvu de services urbains. C'est là probablement l'objectif que nous devrions poursuivre sans enlever aucun droit à l'entreprise privée.

M. RICE: Ainsi que nous l'avons signalé dans notre exposé, je crois que les municipalités devraient fournir ces services, puisque l'une de leurs attributions est précisément de fournir à tous les citoyens les services nécessaires; mais nous croyons qu'elles ont renoncé à ce droit, peut-être à cause de leur impuissance à régler la question, étant donné que leurs revenus sont insuffisants, peut-être parce qu'elles estiment que, si quelqu'un d'autre veut faire ce travail, elles sont heureuses de lui laisser cette tâche. Mais il est intéressant de noter que l'entrepreneur en aménagement urbain paie parfois le double du prix pour son terrain à certains points de vue, tel que les frais occasionnés par les travaux de génie et d'urbanisme. Le constructeur qui achète un terrain d'un cultivateur pour y construire des maisons doit faire préparer des plans par des ingénieurs ou des urbanistes, et ces plans doivent être ensuite acceptés par la municipalité où se trouve le terrain et satisfaire ses exigences. A son tour la municipalité demande à ses propres ingénieurs et à ses urbanistes d'examiner ces plans et de les reviser, de sorte que le même travail, exécuté deux fois dans un assez grand nombre de cas, coûte deux fois plus cher qu'il ne le devrait.

Le PRÉSIDENT: Je crois que nous avons obtenu de nos deux témoins de Toronto tous les renseignements qu'ils pouvaient nous donner. Je les remercie chaleureusement de leur participation aux travaux du Comité, car je pense que leur exposé nous a fourni ample matière à réflexion. La question soulevée par le sénateur Wall est un peu trop longue et trop complexe pour être discutée aujourd'hui.

Je demande maintenant à M. Bates de nous présenter le mémoire qu'il a préparé.

M. Stewart Bates, président de la Société centrale d'hypothèques et de logement est appelé:

M. BATES: Messieurs, vous avez entendu le mémoire de l'Association des constructeurs de maisons de la région métropolitaine de Toronto, dont les vues, à mon avis, ressemblent aux miennes. Je dois dire qu'une proportion de 37 p. 100 des logements construits au Canada aujourd'hui se trouve dans la région métropolitaine de Toronto.

(Voir la note à la fin de l'exposé de M. Bates.)

Le sénateur CRERAR: Il n'est pas étonnant dans ce cas que le prix de l'acre s'élève à \$5,000.

B. BATES: Je ne dis pas que vous devez surestimer la valeur des opinions du témoin qui m'a précédé; mais ceux qui s'occupent des affaires nationales, comme vous et moi, ne peuvent pas s'empêcher de constater la gravité du problème qui se pose quand 30 p. 100 de l'augmentation du nombre des habitations se situe dans une seule ville.

(Voir la note à la fin de l'exposé de M. Bates.)

Le sénateur HORNER: Il y a là, il me semble, un manque d'équilibre: Cette situation va-t-elle continuer? En d'autres termes, la ville de Toronto pourra-t-elle assurer de l'emploi aux personnes qui occuperont ces maisons? Voilà ce qui m'intéresse.

M. BATES: Messieurs, je pense que votre problème est exactement le même que le mien. Voici le nœud de la question à l'étude. Vous êtes, pour la plupart, des Canadiens plus âgés que moi, mais je sais qu'il y a presque 4 millions d'habitations au Canada et qu'il y a 6 millions d'enfants à l'école. Ce ne sera pas tellement long avant qu'ils se marient et qu'ils aient besoin d'au moins 3 millions d'habitations. Je ne sais pas quels étaient vos sentiments quand vous aviez entre vingt et trente ans, mais il est certain que le Canada doit presque doubler le nombre de ses habitations au cours des 15 ou 20 prochaines années. Vous devez reconnaître ce fait. Que ce soit Toronto qui se développe à ce point ou qu'il y ait trois nouvelles villes d'un million de population chacune, je n'en sais rien. Ce n'est pas là le problème que nous avons à régler. Je crois que la question la plus importante à laquelle les Canadiens doivent songer, c'est que nous avons 6 millions d'enfants à l'école, c'est-à-dire 3 millions de familles à loger dans un avenir prochain.

Le PRÉSIDENT: Et les enfants doivent être éduqués.

M. BATES: Nous les éduquons en ce moment. Le nombre des maisons s'élève actuellement à 4 millions, et beaucoup de ces maisons dépassent 50 ans d'existence. Les unes sont décrépitées et infestées de rats et, de plus, 3 millions de familles devront être logées dans un avenir prochain. Comme je l'ai dit plus haut, c'est là l'essentiel du problème sur le plan national.

Le PRÉSIDENT: Avant que vous commenciez la lecture de votre mémoire, monsieur Bates, je me fais un devoir, au nom de tous ceux qui sont ici présents, de vous remercier très profondément de l'étonnante clarté avec laquelle vous nous avez fait voir le problème. Je suis sûr qu'un grand nombre d'entre nous ne connaissaient pas la gravité de la situation avant de vous avoir entendu.

M. BATES: A Winnipeg, par exemple, le problème est fondamental. Il s'étend à d'autres régions que Winnipeg. Il embrasse tout le pays. Nous devons presque doubler le nombre des habitations pour prendre soin de nos écoliers dans un avenir prochain. Quelle que soit la proportion de l'immigration ou les événements qui surviendront, au cours des 20 prochaines années nous devons fournir à nos propres enfants qui sont maintenant à l'école les logements nécessaires. Ils devront être logés quelque part et à un prix raisonnable. Je ne pense pas, messieurs, que nous devions envisager la situation aujourd'hui comme il y a 20 ans, alors que l'aménagement des terrains, dans les Prairies, était préparé des années à l'avance. Nous avons des services d'eau et d'égout installés d'avance. Cette réserve est épuisée et un grand nombre de municipalités, pendant la dépression n'ont pas pu suffire à leurs besoins. Il y a déjà eu des services installés en prévision de l'avenir, mais il n'y en a plus nulle part au Canada, sauf dans une ou deux villes des Prairies où les terrains à bâtir sont déjà pourvus d'égouts et de conduites d'eau.

Nous pourrions bâtir trois nouvelles villes d'un million de population chacune ou nous pourrions ajouter cette population à des villes déjà existantes. Quoi qu'il en soit, l'installation des services nécessaires pour desservir cette population coûtera de l'argent. Vous n'exagérerez pas plus que je ne le ferais, je l'espère, quoique je sois un témoin partial en cette matière, l'importance du logement dans ce développement. Cependant, ce n'est pas le facteur le plus important. C'est seulement l'un des facteurs. Il faut trouver du capital pour développer les ressources et fournir des emplois à notre population. Nous disons que les capitaux nécessaires pour la construction d'habitations sont insuffisants. Eh bien, ils le seront tant que nous devons loger 3 millions de familles. Généralement, les capitaux seront insuffisants.

Le sénateur ISNOR: Qu'entendez-vous au juste par 3 millions?

M. BATES: Il y a 6 millions d'enfants à l'école, monsieur le sénateur. Je suppose simplement que la plupart d'entre eux se marieront.

Le PRÉSIDENT: C'est juste.

M. BATES: Voilà donc 3 millions de familles. N'oubliez pas que 6 millions d'enfants ont moins de 18 ans. S'ils se marient à l'âge où nos jeunes gens se marient maintenant, à l'âge de 20 ou 21 ans, ce ne sera pas long avant qu'ils cherchent un logement.

Le sénateur ISNOR: En d'autres termes, vous dites qu'au taux actuel de la construction des maisons, il faudra 30 ans avant de rétablir l'équilibre entre l'offre et la demande?

M. BATES: Attention à ce chiffre, monsieur le sénateur.

Le sénateur ISNOR: Suivez mon raisonnement et voyez si je n'ai pas raison.

M. BATES: Cette année nous construirons au Canada—je ne veux pas dire la Société centrale d'hypothèques et de logement mais les citoyens du Canada—au moins 150,000 maisons. Si nous continuons à ce taux, nous parviendrons tout juste à loger les enfants qui terminent leurs études. En plus, un million de maisons ont plus de 50 ans d'existence. Ajoutons aussi les maisons infestées de rats et les taudis.

Le sénateur HORNER: Vous devez vous rappeler que les vieilles gens ne vivent pas éternellement et qu'elles laisseront de très bonnes maisons.

Le sénateur LAMBERT: Il faut prendre en considération le taux de la mortalité.

M. BATES: J'en tiens compte. La mort est inévitable, mais la naissance ne l'est pas.

Le sénateur CRERAR: Admettons qu'il y a des maisons qui ont 50 ans d'existence. Faut-il en concure qu'elles doivent être remplacées?

M. BATES: Ma maison a 55 ans d'existence, monsieur le sénateur, et elle ne sera pas rebâtie avant longtemps.

Le sénateur CRERAR: En 1951 j'ai passé deux mois en Angleterre dans une maison qui a été construite à l'époque de Cromwell.

M. BATES: Cela, c'est dans un autre pays.

Le sénateur HAIG: Les maisons peuvent durer une centaine d'années.

Le sénateur SMITH (*Queens-Shelburne*): J'espère que M. Bates reprendra le raisonnement qu'il développait si bien.

Le sénateur HAIG: Je crois que les chiffres de M. Bates sont exacts.

Le sénateur CRERAR: J'ai peut-être donné une fausse impression. Je connais certaines maisons à Winnipeg qui ont été bâties il y a 60 ans et qui sont encore très confortables. Elles ont les tuyaux d'eau et d'égout, l'électricité et tout le reste. Je pense que ces maisons pourront durer encore une quarantaine d'années.

M. BATES: Je ne peux pas le nier, monsieur le sénateur. Je vis dans une maison qui a 55 ans d'existence, mais dans cent ans je ne peux pas prévoir ce qui arrivera.

Le sénateur CRERAR: Mais vous ne vouliez pas dire que des maisons de cinquante ans d'existence devraient être remplacées?

M. BATES: Non, mais vous n'avez qu'à aller au centre de la ville d'Ottawa, de Montréal, de Toronto, de Winnipeg ou de Vancouver et vous verrez ce que je veux dire. Vous savez très bien ce que je veux dire.

Le sénateur PRATT: Votre organisme peut-il prévoir le nombre de maisons qui seront construites chaque année au cours d'une période de plusieurs années? Le nombre s'élève en ce moment à 150,000, n'est-ce pas?

M. BATES: Cette année 150,000 maisons seront bâties.

Le sénateur PRATT: Pouvez-vous nous donner la progression du taux de construction de maisons et l'augmentation d'année en année au cours des dix ou quinze prochaines années? Est-ce qu'on fait le calcul d'une façon au moins approximative?

M. BATES: Oui, la Commission Gordon a établi le nombre l'année dernière. Nous construisons cette année 150,000 logements, et il nous faut faire face aux familles qui apparaîtront lorsque les enfants d'aujourd'hui auront terminé leurs études, sans compter la question des taudis, la rénovation de certains districts et le réaménagement urbain. C'est là une partie du problème. J'ai lu les sept fascicules des délibérations du Comité, monsieur le sénateur, et je n'y ai rien vu sur la question du réaménagement urbain. Mais, cette question mise à part, il faut chaque année un strict minimum de 150,000 nouvelles maisons. S'il faut remplacer certaines habitations, il faut augmenter, au cours des quinze ou vingt prochaines années, le nombre que j'ai donné, car il y a de plus quatre millions de maisons à remplacer et trois millions de familles nouvelles qui voudront trouver un logis.

Le sénateur PRATT: On prévoit une moyenne de 150,000 maisons par année plus une augmentation possible?

M. BATES: Disons plutôt qu'une moyenne de 150,000 maisons par année ne laissera pas beaucoup de maisons inoccupées.

Le sénateur WALL: Et cette moyenne n'inclut pas le problème du réaménagement.

M. BATES: Non, cette moyenne ne comprend pas le réaménagement. Ce fait a été établi par la Commission Gordon. Vous pouvez vérifier ces chiffres si vous le voulez.

Le sénateur HAIG: Vous voulez dire que le Comité, quand il présentera son rapport au Sénat, devra se rappeler que 150,000 Canadiens achèteront des maisons chaque année dans l'avenir?

M. BATES: Davantage. Ce chiffre est un minimum.

Le sénateur HAIG: Est-ce que ce chiffre tient compte des immigrants qui viendront s'installer au pays et de certains autres facteurs?

M. BATES: Non. Je voudrais revenir à mon premier raisonnement. Il y a à l'école 6 millions d'enfants de moins de 18 ans. Il est vrai que certains d'entre nous mourront, mais le taux de la mortalité n'augmente pas aussi rapidement que le taux de la natalité et il faut faire face à cet accroissement. Qu'il soit réparti sur la périphérie de Toronto, de Winnipeg, de Vancouver ou du comté de Shelbourne, peu importe. Le fait est qu'il se produira un accroissement considérable de la demande de logements et c'est là l'essentiel de ce problème qui est peut-être notre problème national le plus sérieux. Nous ne connaissons aucun autre pays au monde où la proportion de jeunes enfants, par rapport à la population totale, soit si grande.

Le sénateur LAMBERT: Vous exposez la situation d'une façon très générale lorsque vous proposez ce chiffre de six millions. Avez-vous fixé la répartition de la construction des 150,000 maisons en question dans les endroits où on en a le plus besoin?

M. BATES: Non. Dans la région métropolitaine de Toronto, l'activité actuelle va continuer. Personne ne dirigera cette activité. Les entreprises privées envahissent la périphérie de Toronto, les gens quittent la campagne et des immigrants s'installent à Toronto. Une proportion de 37 p. 100 de la construction se fait à Toronto. Le fait est là. C'est le cœur de l'Amérique du Nord.

(Voir la note à la fin de l'exposé de M. Bates.)

Le sénateur LAMBERT: Je ne nie pas le besoin de logement. Mais je demande qu'on me présente des preuves plus convaincantes de l'efficacité des méthodes qui sont employées pour satisfaire ce besoin. En d'autres termes, les gens qui s'occupent de l'industrie de la construction nous ont présenté toutes sortes de propositions. Ils sont aussi en relations avec la Société centrale d'hypothèques et de logement. Vous collaborez probablement avec la Société pour la construction de maisons, mais ce n'est pas vous qui prenez l'initiative des mesures nécessaires pour répondre à la demande. Je crois que c'est là le nœud du problème. Je me demande quelles sont les mesures qui doivent être prises pour que la construction domiciliaire ne soit pas en retard sur le développement social du Canada. A mon avis, il importe d'analyser minutieusement les chiffres que vous venez de citer afin de savoir exactement où se trouve le besoin de logement. Le gouvernement, fédéral ou provincial, devra s'attaquer au problème d'une manière différente si la demande semble se concentrer à Toronto, à Montréal ou à Winnipeg, parce que cette concentration a un effet absolument désastreux sur l'équilibre de notre économie.

Le sénateur HORNER: Préconisez-vous la tenue d'une enquête à l'échelle nationale?

Le sénateur LAMBERT: A mon avis, il faudrait étudier la question d'une façon plus approfondie. L'idéal serait qu'on s'en occupât à l'échelle municipale. Au lieu de venir nous demander tant de millions de dollars pour faire construire des maisons, la ville de Toronto et la province de l'Ontario devraient se charger de prévoir, dans une certaine mesure, le rythme d'accroissement de leur population en vue de satisfaire le besoin de logement qui va se faire sentir. Je crois qu'il convient vraiment d'analyser cette question au niveau local.

Le sénateur PRATT: La concentration de la population est le résultat de l'expansion industrielle.

Le sénateur LAMBERT: L'expansion industrielle n'est pas la seule raison.

Le sénateur PRATT: J'ai peine à m'imaginer un comité américain siégeant à New-York il y a bien des années, alors que cette ville comptait peut-être un million et demi d'habitants, et étudiant une question comme celle qui nous préoccupe en ce moment. La ville a grandi, et il est tout probable que personne n'avait prévu une telle expansion, puisqu'elle a été le fruit naturel du développement du pays. Je ne crois pas que le Canada puisse envisager la situation d'une manière différente.

Le sénateur LAMBERT: L'expansion industrielle n'est pas le seul facteur qui entre en ligne de compte. L'immigration a aussi ses conséquences sur l'évolution d'une société. En d'autres termes, nous recevons des colonies d'étrangers qui, pas plus de six mois après leur arrivée, se groupent quelque part en Alberta ou en Ontario, par exemple, parce qu'ils jugent avantageux de vivre avec leurs compatriotes.

Le PRÉSIDENT: Messieurs, nous avons invité M. Bates à cette séance pour qu'il nous apporte des renseignements. Je crois donc que nous devons nous en tenir à l'audition de son exposé et aux réponses qu'il doit apporter aux questions qui lui ont été posées.

Le sénateur ISNOR: J'aimerais à obtenir des précisions sur une question. Comme 37 p. 100 des logements approuvés en vertu du programme de prêts d'agence ont été construits à Toronto, cette ville se développe-t-elle plus rapidement que Montréal?

(Voir la note à la fin de l'exposé de M. Bates)

M. BATES: En effet, beaucoup plus rapidement.

Le sénateur ISNOR: Eh bien! ce n'est pas là que vous éprouverez de la difficulté en ce qui concerne la construction domiciliaire.

M. BATES: Considérez-vous la question du point de vue du pourcentage? J'ai l'impression que nous ne parlons pas de la même chose. Je parle en ce moment du pourcentage. A ce point de vue, nous n'aurons certainement aucune difficulté.

Le sénateur ISNOR: Il y a quelques instants, je vous ai demandé quel était le nombre de logements construits par rapport à la population.

M. BATES: Vous voulez simplement savoir combien de logements ont été construits. C'est cela?

Le sénateur ISNOR: Je m'en rapporte à la page 19 de votre brochure intitulée "Statistique du logement au Canada". Dans la dernière colonne du tableau n° 14, qui donne le nombre total de maisons commencées en 1956, je constate qu'il y a eu 420,901 mises en chantier à Montréal et 348,677 à Toronto.

M. BATES: Je ne suis pas en train de consulter le même rapport que vous, monsieur le sénateur, mais les chiffres que vous venez de citer sont exacts. Le nombre total de mises en chantier à Montréal est plus élevé que le nombre total de mises en chantier à Toronto. Mais il reste que le rythme de la croissance de Toronto est extraordinaire, comparativement à n'importe quelle autre ville de l'Amérique du Nord.

Le sénateur LAMBERT: Vous voulez dire dans l'ensemble, indépendamment du nombre de logements construits?

M. BATES: C'est cela.

Le sénateur ISNOR: La ville de Vancouver ne fait-elle pas de grands progrès au point de vue de la population?

M. BATES: Oui. Elle progresse à un rythme très prononcé. Mais revenons à Toronto. Si l'on tient compte des banlieues comme Etobicoke, Scarboro et York, 37 p. 100 de l'ensemble de la construction domiciliaire au pays se fait dans la Ville-Reine.

(Voir la note à la fin de l'exposé de M. Bates)

Le sénateur ISNOR: Je ne veux pas trop insister là-dessus.

Le PRÉSIDENT: Les données en question ont été versées au compte rendu. Je ne crois pas qu'il soit nécessaire de les répéter.

Le sénateur LAMBERT: Mais cela est très important pour évaluer le coût global du programme de construction.

Le sénateur ISNOR: Il nous faut tenir compte de la situation dans tout le pays, et non seulement à Montréal ou à Toronto. C'est ici que la question de l'expansion industrielle entre en jeu. Allez-vous faire pour une région du Canada en particulier ce que vous ne pouvez pas faire pour d'autres régions? Nous savons que la population de l'Ontario, calculée d'après le nombre de ses salariés, représente 35 p. 100 de la population canadienne environ, tandis que la population du Québec en représente 32 p. 100 et la population de la région

maritime, que j'habite, à peu près 9 p. 100. Ce qu'il importe avant tout, c'est de savoir si vous allez réaliser à Montréal et à Toronto un programme de construction domiciliaire que vous ne pourriez pas entreprendre dans la région qu'habite le sénateur Smith, par exemple. A mon avis, c'est là la question que vous devez étudier dans votre exposé. Au lieu de nous éterniser sur le développement de Toronto et de vous entendre dire ce que vous devrez faire pour cette ville, nous aimerions à obtenir des renseignements qui peuvent nous donner une vue d'ensemble de la situation.

M. BATES: J'ai simplement essayé de vous mettre au courant de la situation, monsieur le sénateur. Je n'ai pas commenté le fait que 37 p. 100 des nouveaux logements canadiens sont construits à Toronto. Car il s'agit bien d'un fait, et il est clairement exprimé dans notre rapport.

(Voir la note à la fin de l'exposé de M. Bates)

Le sénateur ISNOR: Vous voulez apporter une solution au problème de l'habitation pour les années à venir, n'est-ce pas?

M. BATES: Oui. Mais j'ignore si trois millions de personnes, par exemple, iront s'établir à Halifax, à Winnipeg ou à Toronto. L'expansion de nos villes résultera d'une multitude de facteurs complexes d'ordre social, politique et économique.

Le sénateur LAMBERT: Ces faits et ces données vous sont présentés. Vous ne prenez pas vous-mêmes l'initiative de les recueillir, n'est-ce pas?

M. BATES: Non.

Le sénateur LAMBERT: Mais qui fait réellement naître la demande dans le domaine de la construction domiciliaire? La Société centrale se tient-elle prête à fournir un certain nombre de maisons?

Le PRÉSIDENT: La demande vient des gens qui ont besoin de logement.

Le sénateur LAMBERT: Et qui satisfait cette demande? La Société centrale, la municipalité ou l'entrepreneur?

M. BATES: Aucun des trois. Quelle que soit la localité qu'ils habitent, les gens qui désirent se porter acquéreurs d'un logement s'adressent d'abord aux prêteurs agréés, c'est-à-dire aux banques et aux compagnies d'assurance. Ils viennent nous trouver s'ils ne peuvent obtenir le montant dont ils ont besoin des prêteurs agréés. Il y a deux intermédiaires entre nous et l'acheteur éventuel.

Le sénateur LAMBERT: Les données qui sont contenues dans le rapport et que vous venez de nous citer proviennent des demandes de prêts qu'on a adressées à la Société centrale d'hypothèques et de logement, n'est-ce pas?

M. BATES: Les données du rapport comprennent tous les prêts hypothécaires qui ont été consentis, tant par les prêteurs agréés que par les autres prêteurs. Elles représentent le total de la construction domiciliaire.

Le sénateur LAMBERT: J'essaie d'en venir à une étude des perspectives d'avenir. Quelle sera la situation lorsque les six millions d'enfants qu'il y a actuellement au Canada auront grandi et auront besoin de logements? Les demandes de prêts vous atteignent seulement après avoir passé par divers intermédiaires, n'est-ce pas?

M. BATES: Oui.

Le sénateur LAMBERT: Et j'imagine que ce sont surtout des maisons de commerce qui servent d'intermédiaires?

M. BATES: C'est cela. Les autorités publiques du Canada, c'est-à-dire les municipalités, les provinces et la Société centrale, font construire très peu de

logements. Cette année, elles feront peut-être construire de 3,000 à 4,000 logements, ce qui est très peu quand on considère que le nombre total de maisons construites dans tout le pays s'élèvera à 150,000.

Le sénateur LAMBERT: Il va sans dire que la loi s'applique aussi aux demandes individuelles.

M. BATES: En effet. Mais les gens sont parfaitement libres d'aller s'établir à Halifax, par exemple, ou dans une autre ville.

Le sénateur LAMBERT: Comme dans tous les autres secteurs du commerce, le besoin se révèle par la demande qui existe sur le marché.

M. BATES: C'est cela.

Le sénateur LAMBERT: Vous jouez le rôle des derniers prêteurs, n'est-ce pas?

M. BATES: Vous avez raison. Il se peut que nous consentions une plus forte proportion de prêts que d'habitude dans telle ou telle région du pays, si les prêteurs ordinaires de la région en question refusent d'acquiescer aux demandes des requérants. Ainsi nous accordons une plus forte proportion de prêts dans les centres moins importants où les prêteurs ordinaires ne tiennent pas à décaisser. On ne s'adresse pas à nous en premier lieu. Nous jouons toujours le rôle de derniers prêteurs.

Le sénateur CONNOLLY (*Ottawa-Ouest*): En d'autres termes, un problème qui se fait sentir à l'échelle locale n'en demeure pas moins national dans ses conséquences. Vous avez parlé de Toronto comme de la région la plus importante du Canada. A mon avis, les habitants de la capitale ne seraient pas d'accord avec vous, et il est probable que les habitants de Montréal contesteraient eux aussi votre assertion.

M. BATES: J'entends, par centre du Canada, la région qui s'étend de Montréal à Windsor, en passant par Kingston, Oshawa, Toronto, Ajax et Hamilton. Tout ce territoire est en train de devenir une seule région. La ville de Toronto a presque rejoint Hamilton. Vous n'avez qu'à traverser la région en voiture pour vous en apercevoir. L'organisme administratif de la région métropolitaine de Toronto ne répond plus aux besoins de cette région plus vaste qui s'étend aujourd'hui vers l'est jusqu'à Ajax.

Le sénateur CONNOLLY (*Ottawa-Ouest*): C'est le territoire qui borde le bassin du St-Laurent que vous considérez comme une région.

M. BATES: Oui. Le même phénomène se produit de l'autre côté de la frontière, à partir des environs de Cleveland jusqu'à Chicago. C'est tout le territoire qui borde le bassin du St-Laurent, et non seulement la ville de Toronto que je considère comme le cœur du Canada.

Le sénateur CONNOLLY: Je l'espère bien.

Le PRÉSIDENT: Auriez-vous la bonté de nous présenter votre exposé, monsieur Bates?

M. BATES: A la lecture des comptes rendus des séances précédentes de votre Comité, on s'est aperçu sans peine que la question du réaménagement urbain avait été presque complètement négligée, et c'est la raison pour laquelle je viens ce matin vous présenter un exposé à ce sujet. Sous plusieurs rapports, nos centres urbains sont réellement vieux à l'heure actuelle. Le Canada est un jeune pays, mais il renferme des villes qui sont loin d'être jeunes. Certaines de ces villes sont habitables, tandis que d'autres tombent en ruine. Nous désirons porter cette question à votre attention parce qu'elle constitue un autre aspect du problème national et de la Loi nationale de l'habitation et que, à ce titre, elle mérite d'être étudiée.

Cependant, la question du redéveloppement urbain a été très peu discutée au cours des séances du Comité. En mai dernier, le discours du Trône a indiqué

que le gouvernement était prêt à apporter son entière collaboration, sous le régime de la Loi nationale sur l'habitation, en vue de mettre à exécution tout nouveau projet d'élimination des taudis ou de réaménagement urbain destiné à améliorer l'aspect des villes du Canada. J'ai l'impression que je me déroberais à mes responsabilités si, avant la clôture de vos délibérations, je négligeais de porter à votre attention le problème auquel doivent faire face plusieurs de nos villes canadiennes. Je tâcherai ensuite de donner un aperçu des mesures que l'on peut prendre, en vertu des dispositions actuelles de la Loi nationale sur l'habitation, pour mettre à exécution le programme de redéveloppement urbain du gouvernement fédéral.

Il y a cinquante ans, la population canadienne était extrêmement clairsemée et l'agriculture était notre principale industrie. Aujourd'hui, le Canada est un pays florissant qui compte 17 millions d'habitants. Dans l'espace d'un demi siècle, nous sommes devenus un peuple de citoyens. En 1901, on trouvait 37 p. 100 de notre population dans les centres urbains. En 1957, cette proportion était passée à 65 p. 100 environ, et tout semble indiquer qu'elle continuera de s'élever. D'après le rapport de la Commission royale Gordon, notre population urbaine sera de 80 p. 100 en 1980.

Depuis la dernière guerre, on a commencé la construction de 1,200,000 maisons environ. En dépit de cette augmentation imposante, un bon nombre de Canadiens vivent encore dans des conditions déplorable.

A l'heure actuelle, une bonne partie de nos logements sont inférieurs aux normes courantes, bien que le niveau de vie du Canada soit aussi élevé que celui de tout autre pays. Cela semble presque incroyable, mais c'est cependant exact. Il y a actuellement quatre millions de logements au Canada. Un million environ de ces logements datent de plus de cinquante ans et un demi-million ont besoin de réparations importantes. De plus, si vous prenez en considération le fait que nous n'avons pas assez de maisons au Canada, vous pourrez vous faire une idée de l'ampleur que prend le problème de l'habitation dans notre pays. Près de 8 p. 100 du nombre total de familles canadiennes n'occupent pas un logis complet, à titre de propriétaires ou de locataires. Rien que dans nos villes, une famille sur huit, ou presque, n'occupe pas un logement complet.

A titre d'agence immobilière du gouvernement fédéral, la Société centrale d'hypothèques et de logement doit s'efforcer de créer des conditions qui permettront de mettre un nombre suffisant de logements salubres à la disposition de la population actuelle et future de notre pays. Telle est, énoncée en quelques mots, la tâche qui lui incombe. Cette obligation ne connaît aucune limite d'ordre géographique, ethnique ou économique. Le problème se retrouve dans les régions du Canada. Il importe surtout que nous abordions le problème du logement à l'échelle locale et avec un esprit ouvert. Visitez n'importe laquelle de nos principales villes et vous verrez des maisons hors d'usage, délabrées et infestées de rats qui abritent encore des familles. Les gens qui habitent ces maisons font autant partie de la ville que ceux qui demeurent en banlieue, dans des bungalows de type ranch.

Il est regrettable qu'une telle situation subsiste, mais nous pouvons y remédier dans une bonne mesure. Les dispositions actuelles de la Loi nationale sur l'habitation nous en fournissent les moyens.

L'article 23 de la Loi nationale sur l'habitation permet au gouvernement fédéral d'accorder de l'aide financière aux municipalités pour fins de réaménagement urbain. Les dispositions de cet article ne sont pas aussi rigides qu'elles l'étaient autrefois. Il y a trois ans, il était impossible d'éliminer un secteur de logements au centre d'une ville à moins d'y reconstruire des maisons. On n'impose plus cette condition à l'heure actuelle. Il est possible de faire disparaître une agglomération de maisons au centre d'une ville et de céder les terrains ainsi dégagés à l'industrie ou au commerce. En d'autres termes, les

terrains déblayés peuvent maintenant servir aux fins qu'on juge les meilleures, pour répondre aux besoins actuels, que ce soit la construction domiciliaire ou une autre fin.

La loi impose l'obligation de loger les familles évincées dans de nouvelles habitations. Cela ne fait pas de doute. Mais elle reconnaît que les villes se modifient, tout comme les êtres humains, et elle admet qu'un chic quartier résidentiel, qui servait exclusivement à loger des familles, puisse devenir un centre industriel ou commercial des plus modernes. De plus, l'article 32 de la LNH permet aux entreprises privées de travailler, en collaboration avec les municipalités, à la réalisation de vastes programmes de réaménagement urbain.

Le gouvernement fédéral est disposé, dans le cadre des programmes de cette nature, à assumer une partie du coût total qu'entraîneraient l'achat et le déblayage d'un secteur destiné au réaménagement et une portion assez considérable des frais de construction et d'entretien des logements à louer à l'usage des personnes qui habitaient le secteur démoli.

Il y a lieu de s'étonner que le Comité ait étudié les moyens de remédier à la rareté de terrains pourvus de services publics, lorsqu'on sait que des centaines d'acres de terrain dans nos grandes villes renferment nombre d'habitations délabrées et au-dessous des normes convenables. Ce fléau se répand comme la peste. Il ne connaît pas de répit, il ne cessera de se répandre et il ne peut décroître de lui-même. Il faut reconnaître toutefois qu'on met sur pied, tous les jours, dans nos villes, de modestes projets de réaménagement. Ainsi, nous avons un exemple de réaménagement chaque fois que l'entreprise privée fait démolir des logements qui sont inférieurs aux normes en matière d'habitation pour faire construire à leur place un immeuble commercial. Pour que règne dans nos villes le niveau de vie que nous en sommes venus à considérer comme un droit, il importe que le réaménagement soit le résultat de l'effort collectif des contribuables sous la direction, probablement, de leurs gouvernements municipaux.

L'aide qui est accordée en vertu de la Loi nationale sur l'habitation pour le réaménagement des villes a pour but de permettre aux contribuables de décider eux-mêmes quels sont les travaux qui s'imposent dans leur ville respective. Le gouvernement fédéral est disposé à donner des conseils et à accorder de l'aide financière aux municipalités qui se sont fixé un programme de démolition des taudis.

On a longuement discuté, au cours des séances du Comité, une question qui préoccupe plusieurs d'entre nous: la question des logements à prix modique. Qu'on me permette de faire remarquer qu'une autre question tout aussi importante est celle des "logements à prix élevé". Lorsque je parle des logements à prix élevé, au cours de cet exposé, je ne pense pas aux habitations luxueuses qui embellissent un si grand nombre de nos villes. Je crois sincèrement que l'expression "logements à prix élevé" peut être appliquée avec raison aux taudis qui infestent nos villes.

On n'apprécie pas la valeur d'un logement uniquement en termes de ses frais de construction et de sa valeur vendable. Promenez-vous dans n'importe quel quartier délabré, que ce soit à Toronto, à Vancouver, à Montréal, à Saint-Jean (Terre-Neuve), à Halifax, ou à Saint-Jean (Nouveau-Brunswick). Examinez les personnes qui habitent ces quartiers, rendez-vous compte des conditions dans lesquelles elles vivent. La valeur vendable de n'importe quel de ces logements ne dépasse pas quelques milliers de dollars.

Mais c'est en milliers de dollars qu'on doit évaluer les frais réels qu'occasionnent les logements délabrés. Parmi les dépenses les plus importantes que doivent faire les municipalités où l'on trouve des quartiers délabrés, il faut mentionner les frais d'entretien des services d'incendie, les frais occasionnés

par la délinquance juvénile, les pertes que subit la collectivité par suite de la déformation du sens moral, les foyers brisés, les maladies, les encombrements de circulation, les services de bien-être.

La Loi nationale sur l'habitation contient déjà des dispositions qui permettent d'accorder de l'aide pour la démolition des taudis. Permettez-moi de vous rappeler les articles et les dispositions qui se rapportent précisément à ce mode d'assistance.

L'article 16 de la Loi nationale sur l'habitation contient des dispositions qui permettent d'aider des compagnies privées à acheter des propriétés en vue d'y faire des travaux de réparation et de les louer à un prix modique. Malheureusement, on n'a presque pas profité de ces dispositions de la Loi nationale sur l'habitation.

Il va sans dire qu'on a bénéficié grandement des dispositions de cet article qui concernent les compagnies à dividendes limités, mais on n'a presque pas profité de la partie de la loi que je viens de mentionner.

L'article 23 de la Loi nationale sur l'habitation autorise le gouvernement fédéral à accorder de l'assistance aux municipalités pour leur permettre d'acheter des quartiers délabrés et d'y éliminer les taudis. Cela se fait, naturellement, avec l'entière collaboration du gouvernement de la province dans laquelle la municipalité est située. La subvention accordée par le gouvernement fédéral est de 50 p. 100 du coût de l'acquisition et du déblaiement. La deuxième moitié du coût est à la charge de la municipalité avec ou sans l'assistance du gouvernement de la province dans laquelle la municipalité est située.

Malheureusement, il n'y a que quatre villes qui ont profité de ces dispositions. Ces villes sont les suivantes:

Toronto, où on a mis deux projets d'habitation sur pied au cours des huit dernières années. On est à construire 730 logements dans Regent Park South et 1,020 logements environ dans St. Lawrence Heights. Toronto est l'une des villes auxquelles j'adresse des éloges. On est à y construire 2,000 logements environ.

Montréal. On a fait le déblaiement du secteur destiné au projet d'habitation Jeanne Mance. Les travaux ont commencé l'an passé et ce projet comporte la construction de 800 logements d'ici deux ans.

Saint-Jean (Terre-Neuve). Ce projet est déjà en bonne voie de réalisation et l'on doit avoir complété 160 logements à l'heure actuelle. Toutes proportions gardées, c'est un chiffre impressionnant pour cette petite région.

Halifax. On vient tout juste de commencer le déblaiement d'un quartier de taudis et on compte y construire 300 logements environ.

Ainsi, notre rendement total en vertu de l'article 23 s'élève à 2,500 logements environ, si on fait le total des logements qu'on a l'intention de construire dans chaque cas.

L'article 36 de la Loi nationale sur l'habitation permet au gouvernement fédéral d'assumer 75 p. 100 des frais de construction des logements à prix modique en vertu d'une entente conclue entre le gouvernement fédéral et les provinces. Cet article permet de faire construire de nouveaux logements à l'usage des locataires qui habitaient d'anciens quartiers délabrés qui servent maintenant à d'autres fins. La province doit assumer l'autre 25 p. 100 des frais.

Le volume de la construction a été beaucoup plus considérable en vertu de cet article de la Loi nationale sur l'habitation qu'en vertu de tout autre

article que j'ai mentionné. A la fin de 1957, on avait réalisé 54 projets d'habitation dans 36 villes. La répartition de ces projets d'habitation, par province, est la suivante:

Terre-Neuve	3
Nouvelle-Écosse	1
Nouveau-Brunswick	4
Ontario	41
Saskatchewan	3
Colombie-Britannique	2

On a construit au total 5,845 logements jusqu'à la fin de 1957.

Toute ville qui en fait la demande peut obtenir de l'aide financière en vertu de la Partie V de la Loi nationale sur l'habitation pour faire une étude en matière de modernisation urbaine. Ces études permettent de bien délimiter les secteurs délabrés et de dresser un plan méthodique de réaménagement.

Il y a 50 villes au Canada qui ont une population de plus de 25,000 habitants. Jusqu'à maintenant, 14 villes ont eu recours aux subventions que le gouvernement fédéral accorde pour faire des études en matière de modernisation urbaine.

Les villes en question sont Halifax, Saint-Jean (Terre-Neuve), Moncton, Kingston, London, Toronto, Hamilton, Windsor, Sarnia, Winnipeg, Saskatoon, Regina, Trail et Vancouver.

Je ne crois pas que ces renseignements aient jamais été rendus publics dans le passé. C'est pourquoi je profite de l'occasion qui m'est offerte de faire consigner ces données et ces renseignements au compte rendu du Comité.

On peut donc constater que les moyens de remédier aux problèmes que pose l'élimination des taudis existent déjà. Nous, de la Société centrale d'hypothèques et de logement, nous ne pouvons en aucune façon obliger qui que ce soit à avoir recours à ces dispositions, mais j'estime que je manquerais à mon devoir si je ne faisais pas consigner au compte rendu le fait que ces dispositions existent.

On me permettra d'exprimer le souhait que les municipalités se renseignent plus à fond au sujet de ces dispositions. Les gérants de nos filiales, nos représentants régionaux et notre personnel du bureau central sont tout à fait compétents pour aider, conseiller et renseigner tous les intéressés, et j'entends par là les fonctionnaires municipaux ou les représentants élus des municipalités. Nous faisons tout notre possible pour former un personnel capable de rencontrer n'importe quel groupe de représentants élus ou de fonctionnaires des municipalités et de discuter de ces questions avec eux. Notre personnel de l'extérieur a suivi un cours de formation de six semaines, à Ottawa, et il peut maintenant discuter de ces questions sur place dans tout le Canada.

Aucun programme de construction de logements au Canada ne sera couronné de succès si on ne parvient pas à éliminer une bonne partie des taudis.

Le PRÉSIDENT: Je vous remercie de nous avoir présenté votre exposé.

Le sénateur HORNER: Un des témoins a prétendu qu'une façon de résoudre le problème du logement serait de consentir des prêts sur l'achat de maisons qui ont déjà été habitées. Ne pourrait-on accorder des prêts à cette fin en vertu de la Loi nationale sur l'habitation?

M. BATES: On ne consent pas de prêts en vertu de la Loi nationale sur l'habitation aux personnes qui veulent acheter des maisons qui ont déjà été habitées. On n'accorde des prêts en vertu de la Loi nationale sur l'habitation que sur les maisons neuves. Les personnes qui habitent de vieilles maisons et qui veulent y faire des travaux de rénovation peuvent obtenir des prêts pour l'amélioration de maisons par l'entremise de leur banque. La Société centrale

se porte garante des prêts accordés par les banques de manière à ce que celles-ci ne risquent aucune perte. Si je ne m'abuse, une société à dividendes limités peut, aux termes de l'article 16 de la loi, acheter des vieilles maisons en vue de les rénover, mais je ne crois pas qu'un cas de ce genre se soit présenté depuis que je suis au service de la Société centrale. Je crois toutefois qu'il s'est présenté un cas il y a dix ans environ. Pour répondre à votre question sans détours, monsieur le sénateur, je dois vous dire qu'on ne peut obtenir de prêts en vertu de la Loi nationale sur l'habitation pour l'achat d'une vieille maison.

Le sénateur WALL: En ce qui a trait à l'article 16 de la loi, supposons que vingt citoyens soucieux du bien-être public décident de faire quelque chose pour réaménager un certain secteur de leur ville, que chacun d'entre eux fasse une mise de fonds de mille dollars et qu'ils fondent une compagnie qui serait connue, disons, sous le nom de "Canadian Enterprises Limited". Je suppose qu'ils décident d'acheter de vieux logements en vue de les rénover et de les louer ensuite à un prix modique. Quelles sont les dispositions de la loi à ce sujet? Comment se fait-il qu'on n'ait rien fait en ce sens en vertu des dispositions de l'article 16 de la Loi nationale sur l'habitation?

M. BATES: Nous n'avons jamais reçu de demandes de ce genre, monsieur le sénateur, depuis que je suis au service de la Société centrale, et je dois vous dire que je suis au service de la Société centrale depuis quatre ans.

Le sénateur WALL: Supposons que 20 personnes font une mise de fonds globale de \$20,000 et qu'elles fondent une compagnie en vue de rendre service à leur municipalité. Sur quelle assistance peuvent-elles compter en vertu de la Loi nationale sur l'habitation et que peut-on faire en vertu de l'article 16 de la loi pour favoriser la réalisation de leur programme?

M. BATES: Connaissez-vous l'article 16?

Le sénateur WALL: Non, je dois avouer que je ne le connais pas.

M. BATES: Le paragraphe (1) de l'article 16 se lit comme suit: "La Société peut, ou nom de Sa Majesté et avec l'assentiment du gouverneur en conseil, consentir un prêt à une compagnie de logement à dividendes limités en vue d'aider à la construction d'un projet d'habitation à bas loyer ou à l'achat d'immeubles existants avec le terrain sur lequel ils sont situés et à leur transformation en un projet d'habitation à bas loyer."

En d'autres termes, le gouvernement a tenu à faire bien comprendre à la Société centrale que l'article 16 doit servir à deux fins: favoriser la construction de nouveaux logements à loyer modique et améliorer et moderniser des logements actuels sur les terrains où ils sont situés.

Cette question ne s'est jamais présentée depuis que je suis au service de la Société centrale. Comme vous êtes au service de la Société centrale depuis 10 ans, monsieur Secord, voudriez-vous avoir l'obligeance de répondre à la question du sénateur Wall? Vous pouvez peut-être nous dire s'il s'est déjà présenté des cas de ce genre et si les règlements de la Société centrale sont rigoureux à ce sujet. Je ne me souviens pas d'avoir rencontré de cas de ce genre au cours de mes quatre années de service.

Le sénateur WALL: Soyons pratiques. Supposons qu'il y ait un pâté de dix vieilles maisons qui ont l'air délabrées, que parmi ces maisons, certaines devraient être démolies et que d'autres pourraient être rénovées. Supposons encore que nos vingt citoyens qui veulent remédier à cette situation consentent à faire une mise de fonds globale de \$20,000 à cette fin, à titre de service, et qu'ils se contentent d'un taux d'intérêt variant entre 3 et 5 p. 100 sur leur mise de fonds, car c'est tout ce qu'ils comptent obtenir.

M. BATES: Vous voulez savoir quelle est la marche à suivre, n'est-ce pas?

Le sénateur WALL: Qu'est-ce qu'un organisme comme le vôtre peut faire pour résoudre un problème comme celui-là?

M. BATES: Voulez-vous avoir l'obligeance de répondre à cette question, monsieur Secord?

M. SECORD: La Société centrale étudierait la demande de cette compagnie avec autant d'attention qu'elle en mettrait à étudier une demande qui lui viendrait de toute autre compagnie qui envisage de réaliser un projet de construction. Il y avait à Prince-Rupert un vieil immeuble dont on s'est servi durant la guerre. Un certain groupe de personnes ont fait une mise de fonds de 10 p. 100 pour l'achat de cet immeuble et un prêt de 90 p. 100 du prix d'achat leur a été consenti pour fins de rénovation, mais il était bien entendu qu'ils ne se serviraient de cet argent que pour les travaux de rénovation.

Le sénateur WALL: Maintenant, voudriez-vous nous dire si la mise de fonds était de 10 p. 100 de la valeur de l'immeuble avant ou après les travaux de rénovation?

M. SECORD: Il leur a fallu faire un versement initial de 10 p. 100 du prix total et prouver qu'ils avaient les moyens d'acheter l'immeuble.

M. BATES: Je n'ai eu à répondre à une question de ce genre qu'une seule fois dans le passé, et c'est le maire d'Halifax qui me l'a posée. Il voulait faire l'acquisition de certains secteurs de la ville et il m'a demandé s'il pourrait obtenir de l'assistance en vertu de l'article 16. Je lui ai répondu affirmativement. C'est là la seule fois qu'on m'a posé cette question.

Le sénateur WALL: Il est entendu, n'est-ce pas, quand vous parlez de loyers modiques, qu'il peut y avoir des restrictions basées sur l'équité ou des restrictions définies par la loi.

M. BATES: Il n'y a pas de restrictions statutaires, mais il y a des restrictions contractuelles qui sont établies par le gouvernement. Pour pouvoir se procurer une maison dans un de ces projets d'habitations, une personne doit appartenir à la catégorie qui constitue, au point de vue du revenu, le tiers le plus bas de la population de la municipalité où elle se trouve. Ainsi, les exigences ne sont pas les mêmes à Saint-Jean (Terre-Neuve) qu'à Toronto. Il s'agit d'une restriction contractuelle, et c'est le gouvernement qui définit la catégorie des familles à revenu modique.

Le sénateur WALL: En d'autres termes, un philanthrope pourrait consacrer une partie de son argent à l'achat d'un vieil immeuble en vertu des dispositions de l'article 16 et y faire faire par la suite des travaux de rénovation. Le gouvernement lui avancerait 90 p. 100 de la somme requise et, si le projet était couronné de succès, il se trouverait ainsi à rendre un service au public sous le régime de cet article.

M. BATES: En effet. Nous passons un contrat avec les personnes en question. Nous leur demandons de nous fournir le montant de leurs frais avec preuves à l'appui. Pour ce qui est des vieux immeubles, je crois qu'on doit se fonder sur l'ensemble des frais, c'est-à-dire, le prix d'achat ajouté aux frais de rénovation. Nous leur demandons de nous fournir, avec preuves à l'appui, le montant de leurs frais d'exploitation et, si ces frais représentent 5 p. 100 de leur mise de fonds, ils servent à déterminer le loyer. Je dois dire que nous tenons compte chaque année des loyers demandés par les entreprises à dividendes limités pour déterminer quelle sera la classe de gens qui pourront habiter ces logements.

Le sénateur ISNOR: La question n'est pas aussi simple que cela, n'est-ce pas? monsieur Bates. N'êtes-vous pas d'avis que les propriétaires ont leur mot à dire dans tout cela et qu'il leur appartient de décider s'ils veulent ou non vendre leur propriété à une municipalité qui veut se lancer dans une entreprise de ce genre?

M. BATES: Vous parlez en ce moment de l'étape qui précède l'achat de la propriété, n'est-ce pas?

Le sénateur ISNOR: En effet.

M. BATES: Si je ne me trompe, le sénateur Wall a en vue le propriétaire d'un immeuble. Si qu'elqu'un refuse de vendre une propriété, on ne peut rien y faire.

Le sénateur ISNOR: En ce qui concerne la municipalité, elle a le droit d'exproprier, mais il arrive alors que certains groupes se mettent à faire des pressions, alléguant qu'ils ont vécu à cet endroit-là pendant quarante ans, par exemple, et qu'ils ne veulent aucunement emménager ailleurs. Est-ce que cela ne vous a pas causé des difficultés à plusieurs reprises dans la réalisation de vos projets d'habitations?

M. BATES: Je crois que nous ne parlions pas de la même chose. Parlez-vous des propriétés qui sont expropriées pour être démolies par la suite? Cela est une tout autre question que celle qu'a soulevée le sénateur Wall.

Le sénateur ISNOR: Vous avez peut-être raison.

M. BATES: Le sénateur Wall nous a parlé de l'achat d'un immeuble par des particuliers et de la rénovation de cet immeuble par l'entreprise privée.

Le sénateur WALL: J'ai parlé plus précisément d'un groupe de sept ou huit maisons.

M. BATES: Les travaux de rénovation, dans ce cas, seraient faits par l'entreprise privée. Si je ne m'abuse, monsieur le sénateur, vous parlez de quelque chose de différent, n'est-ce pas?

Le sénateur ISNOR: Cela se peut.

Le sénateur WALL: Le sénateur Isnor pense peut-être au problème auquel on aurait à faire face si on faisait une étude en matière de modernisation urbaine dans le genre de celle qui a été faite à Winnipeg. On a fait une étude dans un secteur de la ville de Winnipeg et on a suggéré certains travaux d'urbanisme. Il s'est alors présenté des difficultés, à savoir comment on devrait s'y prendre pour faire l'acquisition des propriétés dans ce secteur, pour régler l'emploi de la propriété foncière, et ainsi de suite, de manière que cette étude puisse porter fruit dans une bonne mesure. N'est-ce pas là le problème auquel on aura à faire face?

M. BATES: Je crois que c'est là ce que le sénateur Isnor voulait dire et je partage votre avis lorsque vous dites que ce problème en est un d'importance. Les municipalités ont le droit d'exproprier et, si un conseil municipal veut ordonner des travaux de réaménagement et même, peut-être, faire passer une route dans la ville, il n'y a rien qui l'en empêche, pourvu que les contribuables lui donnent leur appui. J'imagine que vous songez aux procédés démocratiques que les contribuables ont à leur disposition pour exprimer leur opposition à un projet quelconque, n'est-ce pas?

Le sénateur ISNOR: Je suis d'avis, monsieur le président, que M. Bates nous a donné lecture d'un excellent exposé et je dirai même que c'est, à mon avis, le meilleur exposé qu'on nous ait présenté. Cet exposé nous donne un tableau complet de la question. Je me demande si nous ne devrions pas entrer plus avant dans la question et demander à M. Bates ce qu'il pense de la proposition qu'on a avancée, lors de l'adoption de la Loi nationale sur l'habitation, en 1938, si je ne fais erreur, à savoir qu'on pourrait procéder à la construction de logements de la même manière que le gouvernement ou son agent vendent et garantissent de l'assurance. La Société centrale a-t-elle jamais étudié un projet de cette nature?

M. BATES: N'est-ce pas précisément ce que la loi de 1954 a accompli? La modification qu'on a apportée à la loi en 1954 a mis le gouvernement en

état de jouer le rôle d'assureur des prêts consentis par les banques et les institutions de prêt et destinés à la construction de logements. Le gouvernement s'est constitué agent d'assurance en 1954.

Le sénateur ISNOR: Il reste néanmoins que les constructeurs sont encore obligés de fournir une certaine somme.

M. BATES: Ils n'ont pas à fournir des sommes très importantes. Si tel était le cas, il n'y aurait pas tant de constructeurs au pays.

Le sénateur ISNOR: Est-ce que vous prenez en considération la garantie morale?

M. BATES: Je ne suis pas sûr de très bien comprendre votre question. Auriez-vous l'obligeance de me la répéter sous une autre forme? Quel est, à votre avis, le problème auquel les constructeurs doivent faire face à ce point de vue?

Le sénateur ISNOR: J'aimerais à savoir si on a jamais pensé que la Société centrale d'hypothèques et de logement pourrait financer la construction de logements en se fondant sur la garantie morale comme on le fait pour la vente des assurances?

M. BATES: Les compagnies d'assurance ne tiennent nullement compte de la garantie morale. Je ne vois pas du tout où vous voulez en venir.

Le sénateur SMITH (*Queens-Shelburne*): Je crois que le sénateur Isnor veut savoir si la Société centrale ne songerait pas à entrer dans l'industrie du logement comme le gouvernement fédéral l'a fait dans le domaine des rentes viagères.

Le sénateur ISNOR: Je vous remercie. C'est à peu près là ce que je voulais dire.

Le sénateur SMITH: En d'autres termes, le gouvernement s'occuperait d'acheter et de vendre des maisons.

M. BATES: Il fut un temps, monsieur le sénateur, où la Société centrale possédait 57,000 maisons.

Le sénateur SMITH (*Queens-Shelburne*): En d'autres termes, le gouvernement s'occuperait d'acheter et de vendre des maisons.

Le PRÉSIDENT: Je dois vous faire remarquer que c'est là une décision d'ordre administratif.

M. BATES: Il fut un temps où le gouvernement possédait 57,000 maisons, mais nous avons réduit ce nombre à 14,000. Le gouvernement a décidé de s'en débarrasser.

Le sénateur SMITH (*Queens-Shelburne*): Il s'agit de maisons de temps de guerre, n'est-ce pas?

M. BATES: Il y a des maisons de temps de guerre, des maisons pour le compte du ministère de la Défense nationale et d'autres.

Le sénateur CONNOLLY (*Ottawa-Ouest*): J'aimerais à discuter, monsieur le président, d'une question que M. Bates a soulevée dans l'exposé qu'il nous a présenté ce matin. Il s'agit de l'emploi trop coûteux de certaines propriétés dans les grands centres urbains soit pour fins de logement soit pour des fins industrielles. Je veux parler des propriétés délabrées. L'entreprise privée peut faire l'acquisition de secteurs entiers, démolir les immeubles qui s'y trouvent et, quelquefois, y construire en remplacement des logements d'une bonne qualité, peut-être même d'une qualité supérieure à tout ce qu'on peut trouver dans le secteur.

M. BATES: Nous en avons des exemples à Ottawa.

Le sénateur CONNOLLY (*Ottawa-Ouest*): On trouve ce genre de construction à Ottawa dans des rues qui étaient considérées comme des rues strictement commerciales, il y a quelques années.

M. BATES: C'est juste.

Le sénateur CONNOLLY (*Ottawa-Ouest*): Cela se fait dans quelques-uns des plus grands centres, comme Toronto et Montréal, et, dans certains cas, le coût de la modernisation est très élevé. Il convient sans doute de mentionner que d'habitude la majeure partie de l'espace disponible dans ces nouveaux immeubles est loué à l'avance, ce qui facilite la réalisation de l'entreprise.

Mais malgré les entreprises de ce genre, il y a, n'est-ce pas, dans les régions métropolitaines beaucoup de terrains qui ne sont pas employés de façon économique dans l'intérêt de la municipalité. Peut-on espérer que les gouvernements provinciaux et les gouvernements municipaux entreprendront de faire un relevé des propriétés qui ne sont pas employées de façon économique en vue de leur transformation ou de leur rénovation par voie d'expropriation ou par tout autre moyen qu'on jugera opportun? Si je pose cette question, c'est qu'il me semble que les municipalités doivent faire des dépenses de plus en plus élevées pour la construction de logements dans les secteurs éloignés et dans les banlieues, alors que les terrains du centre des villes ne sont pas employés de façon économique. Les municipalités peuvent-elles faire quelque chose dès maintenant pour remédier aux problèmes de cette nature?

M. BATES: J'estime, monsieur le sénateur, que cet aspect de la question est très important. La situation que vous venez de décrire existe dans la plupart des villes de l'Amérique du Nord et non seulement au Canada. Je mentionne la chose dans le passage de mon exposé qui a trait à la Partie V de la loi. Nous estimons que les études en matière de modernisation urbaine sont la première et la plus importante mesure à prendre pour amener les municipalités et la population des municipalités à faire le meilleur usage possible des terrains situés dans le centre des villes. Cela demande une étude d'ensemble. L'étude que le professeur Stephenson a faite en matière de modernisation urbaine, à Halifax, en est un excellent exemple. Cette étude a permis aux citoyens d'Halifax de découvrir les améliorations qui pourraient être faites dans leur ville et auxquelles ils n'avaient jamais songé. Nous avons là un exemple de l'influence qu'une étude en matière de modernisation urbaine peut avoir sur la mentalité des habitants d'une ville et sur l'attitude de son conseil municipal. C'est là, à mon avis, la seule réponse que nous puissions vous donner. Il y a déjà 14 villes qui sont en train de faire des études de ce genre en vue de déterminer quel est le meilleur usage qu'elles peuvent faire des vieux secteurs aussi bien que des nouveaux quartiers. Il ne s'agit pas d'études stéréotypées et d'une précision rigoureuse, mais plutôt d'études qui reposent sur des principes généraux et qui permettent de faire des projets d'avenir fondés sur une vue d'ensemble de la situation et qui peuvent être modifiés selon les circonstances.

Le sénateur LAMBERT: La ville d'Halifax a été la première à faire une de ces enquêtes, n'est-ce pas?

M. BATES: En effet.

Le sénateur PRATT: Monsieur le président, puis-je demander au témoin, en rapport avec cette question, si le financement des études en matière de modernisation urbaine est assuré en vertu d'un accord avec les municipalités ou avec les provinces où elles se trouvent?

M. BATES: Nous assumons 75 p. 100 des dépenses que nécessitent ces études et même, dans bien des cas, nous accordons une aide considérable en sus de ce montant, en mettant à la disposition des intéressés notre personnel spécialisé et un certain nombre d'employés de bureau.

Le sénateur PRATT: La Société centrale fait cela à titre gratuit, n'est-ce pas?

M. BATES: C'est exact; elle le fait gratuitement. La Société centrale assume 75 p. 100 des frais.

Le sénateur PRATT: Je trouve pour le moins curieux qu'il n'y ait pas un plus grand nombre de municipalités qui aient profité de cette occasion.

M. BATES: Quatorze villes l'ont déjà fait. Il ne faut pas oublier aussi que cet accord n'est entré en vigueur qu'il y a deux ans. Lorsque je suis entré au service de la Société centrale il n'y avait pas une seule ville qui avait entrepris une étude de ce genre; il y en a maintenant quatorze.

Le sénateur PRATT: Cela témoigne d'un vif intérêt à cet égard.

M. BATES: Un très vif intérêt.

Le sénateur CONNOLLY (*Ottawa-Ouest*): Monsieur le président puis-je reprendre la question que j'ai posée tout à l'heure et qui se rapporte à la question que le sénateur Pratt vient de poser? N'est-il pas vrai que la SCHL met ses organismes de recherche à la disposition des municipalités qui veulent mettre sur pied un programme d'aménagement?

M. BATES: Je ne dirais pas cela. Notre personnel est assez réduit, mais nous sommes disposés à fournir aux intéressés tout le personnel qu'il y a moyen de mettre à leur disposition, sans leur promettre pour autant de faire tout le travail pour leur compte. De plus, la Société centrale, c'est-à-dire le gouvernement fédéral, assumera 75 p. 100 du montant des frais.

Le sénateur CONNOLLY (*Ottawa-Ouest*): Les municipalités pourraient sans doute réussir à faire un usage à la fois plus efficace, plus économique et peut-être même plus avantageux des terrains, si elles tiraient profit des dispositions de cet article pour mettre sur pied des projets d'aménagement bien conçus.

M. BATES: Vous avez tout à fait raison. Permettez-moi de mentionner encore une fois le cas d'Halifax. La municipalité d'Halifax a décidé de mettre à exécution la première étape d'un plan de réaménagement qui est le résultat d'une étude qu'on a terminée il y a huit mois environ. Je ne sais si vous connaissez bien Halifax. Le secteur qui part de la rue Jacob, en arrière des édifices municipaux, est pauvre et délabré. Les maisons ont été démolies dans ce quartier pour permettre la construction d'immeubles commerciaux. Les personnes qui habitaient ces maisons seront logées dans Mulgrave Park, secteur de la ville qui vient d'être réaménagé.

Le secteur qui a été déblayé est situé tout près de l'hôtel de ville. Ce secteur était très vieux, très délabré et très pauvre. On est en train de transformer tout le secteur qui servira à un usage complètement différent. Cela constitue la première étape d'un plan de réaménagement, ainsi qu'il est mentionné dans le rapport qui a été rédigé après une étude en matière de modernisation urbaine. Nous avons ici un bon exemple d'un projet de réaménagement qu'on a commencé à la base, qui a passé par toutes les étapes, qui a été approuvé par le conseil municipal et qui est maintenant en voie de réalisation. Pour notre part, nous sommes en train de réaliser le projet d'aménagement de Musgrove conjointement avec la ville d'Halifax. La Société centrale a tracé les plans de tout le projet ainsi que les plans des maisons.

Le sénateur LAMBERT: Ce projet a vu le jour à Halifax, n'est-ce pas?

M. BATES: C'est exact.

Le sénateur CONNOLLY (*Ottawa-Ouest*): Dans une certaine mesure, c'est ce qu'on en train de faire à Ottawa, n'est-ce pas? dans le cadre du Plan de la capitale nationale.

M. BATES: Pas de la même manière.

Le sénateur PRATT: N'avez-vous pas dit que la Société centrale d'hypothèques et de logement peut obtenir une subvention spéciale du gouvernement fédéral?

M. BATES: Elle obtient cette subvention par l'entremise du ministre et elle ne vise que 75 p. 100 des frais. En d'autres termes, le ministre en tient compte dans ses prévisions budgétaires. Ce n'est pas là une entreprise que nous réalisons à même nos crédits.

Le sénateur CRERAR: Vous avez dit, il y a un instant que les terrains dont on fera ainsi l'acquisition en vertu des présentes dispositions de la Loi nationale sur l'habitation seront employés de la meilleure façon possible. Avez-vous quelque idée quant à la manière dont on peut faire l'acquisition des terrains? Comment s'y prend-on pour faire l'acquisition des terrains?

M. BATES: Il y a différentes façons de faire l'acquisition des terrains. On peut dire que chaque cas doit être en quelque sorte considéré séparément. Dans certains cas, l'acquisition peut se faire uniquement sur une base conjointe par le gouvernement fédéral et le gouvernement de la province où le terrain est situé. Les parties peuvent alors décider d'un commun accord de vendre le terrain à une personne qui veut y construire un immeuble commercial. Il peut arriver que les parties, si elles ont eu beaucoup de difficulté à faire l'acquisition du terrain, décident de ne pas le vendre mais plutôt de le louer à une entreprise industrielle en vertu d'un bail de 99 ans.

Le sénateur CRERAR: Permettez-moi de répéter ma question en termes un peu plus clairs. Est-ce qu'on vous a fait des propositions précises quant à la manière dont on peut faire l'acquisition de terrains à des prix qui ne soient pas exorbitants?

M. BATES: Oui. Mais la décision est laissée aux parties intéressées à faire l'acquisition des terrains. Ainsi, les parties intéressées à l'acquisition de terrains dans Regent Park South, à Toronto, ont décidé que les terrains serviraient à la construction de logements à prix modique. Après avoir fait l'acquisition des terrains, elles ont fixé le prix d'achat en conformité de l'article 23.

Le sénateur CRERAR: Permettez-moi de préciser ma pensée. Si l'on s'en tient à l'exposé qui nous a été présenté en rapport avec un projet de construction dans une banlieue de Toronto ou dans une région voisine de Toronto, il en aurait coûté \$45,000 pour faire l'acquisition d'une étendue de 40 acres de terrain. Avez-vous une idée quant à la manière dont on pourrait éviter de payer des prix aussi exorbitants?

M. BATES: C'est une question compliquée.

Le sénateur CRERAR: N'est-il pas vrai que certaines personnes iraient jusqu'à monopoliser l'air et l'eau pour le revendre?

Le PRÉSIDENT: M. Bates n'est pas tenu de répondre à cette question.

Le sénateur WALL: On trouve la répartition des projets de réaménagement aux pages 4 et 5 de votre exposé. Ces projets, si l'on s'en tient à vos données, auraient porté sur la construction de 5,000 à 6,000 logements environ. Ce nombre est très peu élevé et très insuffisant. Je dirais même que cela est alarmant. Vous n'avez pas parlé des raisons pour lesquelles on n'a construit qu'un nombre si infime de logements. Je suppose que cela dépend du fait que ce nombre de logements était assez satisfaisant. Qu'est-ce qui fait défaut dans ce domaine? Est-ce que les constructeurs, est-ce que les personnes qui s'intéressent ou qui devraient s'intéresser à cette question se font une fausse idée des besoins en fait de logement? Comment se fait-il qu'on ait construit un nombre si peu considérable de logements dans ce secteur?

M. BATES: En premier lieu, vous n'accomplirez jamais rien si vous ne faites pas une étude sérieuse en matière de réaménagement urbain, afin que les gens de l'endroit puissent comprendre l'importance du problème et en voir la portée.

Le PRÉSIDENT: Je crois que cela répond à votre question, monsieur le sénateur.

M. BATES: Les gens ne s'intéresseront jamais activement à la question du réaménagement jusqu'à ce qu'ils puissent voir par eux-mêmes les résultats pratiques d'un projet de réaménagement dans leur entourage. C'est la raison pour laquelle nous nous intéressons de si près aux études en matière de réaménagement, et le fait qu'on est à faire 14 études de ce genre au Canada et qu'on en ait terminé quelques-unes nous encourage beaucoup.

Le sénateur WALL: Je crois qu'on peut dire avec raison qu'on manque d'argent dans ce domaine. C'est là une des raisons pour lesquelles on n'a pas eu plus de succès en matière de réaménagement.

Le sénateur SMITH (*Queens-Shelburne*): D'où vient le professeur Stevenson?

M. BATES: C'est l'Université de Toronto qui l'a fait venir au Canada.

Le sénateur SMITH (*Queens-Shelburne*): D'où vient-il?

M. BATES: Du Royaume-Uni.

Le PRÉSIDENT: Lors de la dernière réunion, il a été proposé que, si quelqu'un avait des questions spéciales à poser à M. Bates, il pouvait les lui soumettre par écrit. Le sénateur Robertson a posé une série de questions auxquelles j'aimerais que M. Bates réponde avant que nous ajournions.

M. BATES: Voici les questions et les réponses:

Question 1.

Le sénateur Robertson demande comment est fixé le taux de l'intérêt payé pour les sommes que la Société centrale d'hypothèques et de logement emprunte du gouvernement fédéral?

Le taux d'intérêt que la Société paie sur les prêts du gouvernement fédéral est fixé, conformément à la loi, par le gouverneur en conseil.

En pratique, ce taux représente le montant que cet argent coûte au gouvernement plus de minimes frais de gestion. Les frais de gestion sont fixés par le ministère des Finances.

Question 2.

Le sénateur Robertson demande quel est le taux d'intérêt qui est payé à l'heure actuelle?

Le décret ministériel n° 1958/629, en date du premier mai 1958, a fixé les taux courants d'intérêt comme il suit:

- a) Pour les avances faites à la Société qui sont remboursables au cours d'une période de 20 ans, le taux de l'intérêt est de 4 p. 100 par année, calculable tous les six mois.
- b) Pour les avances faites à la Société en vue de faire des prêts à des compagnies d'habitation à dividendes limités et qui sont remboursables au cours d'une période de 40 ans, le taux de l'intérêt est de 4 p. 100 par année, calculable tous les six mois. Et voici les exceptions pour ce dernier cas:
 - (i) Pour les engagements pris avant l'adoption du décret ministériel 1956/466, en date du 22 mars 1956, les taux d'intérêt sont redressés et fixés à 3½ p. 100 par année.
 - (ii) Pour les engagements pris après l'arrêté ministériel 1956/466, en date du 22 mars 1956, les taux d'intérêt sont redressés et fixés à 3¾ p. 100 par année.
 - (iii) Pour les engagements pris après le 30 septembre 1957 et avant le premier avril 1958, les taux d'intérêt sont redressés et fixés à 4¾ p. 100 par année.

Question 3.

Le sénateur Robertson désire savoir si le taux d'intérêt qui doit être payé est souvent révisé.

Les taux d'intérêt qui doivent être payés sont révisés tous les six mois et ils entrent en vigueur le 1^{er} avril et le 1^{er} octobre de chaque année. Ces révisions se font ordinairement au début de mars et au début de septembre chaque année. Les révisions sont faites conjointement par le ministère des Finances et la Société centrale d'hypothèques et de logement.

Les taux d'intérêt que nous devons demander pour l'argent emprunté du gouvernement sont fixés deux fois par année de concert avec le ministère des Finances.

Question 4.

Le sénateur Robertson demande quelle est la différence, à l'heure actuelle, entre le taux d'intérêt payé par la Société centrale d'hypothèques et de logement et les taux d'intérêt les moins élevés que la Société demande:

- a) pour les prêts destinés à la construction de maisons et pour les prêts destinés à l'amélioration des maisons,
- b) pour les prêts destinés à la construction de logements à loyer pour les employés,
- c) pour les prêts aux compagnies à dividendes limités.

Avant de répondre à cette question, je ferai remarquer que les prêts pour l'amélioration des maisons ne sont pas faits directement par la Société centrale d'hypothèques et de logement. Ils sont faits par des banques ou par des agences approuvées de prêt à tempérament. Les prêts sont garantis par la Société moyennant une taxe de 1 p. 100 du montant prêté.

Le taux actuel d'intérêt sur les prêts pour l'amélioration des maisons et aussi sur les prêts pour l'achat de maisons faits par les banques et par les autres prêteurs agréés est de 6 p. 100 par année. En vertu de l'article 40 de la Loi nationale sur l'habitation, les prêts de la Société sont consentis aux mêmes conditions que les prêts des prêteurs agréés. Donc, le taux courant de 6 p. 100 est obligatoire.

Si la Société prêtait de l'argent à un taux plus bas que celui des prêteurs agréés, il en résulterait que les prêts du gouvernement seraient recherchés de préférence à ceux des compagnies de prêt. Les prêts additionnels deviendraient alors des prêts préférentiels et les engagements hypothécaires du gouvernement fédéral prendraient des proportions phénoménales.

- a) La différence qui existe présentement entre les taux d'intérêt payés par la Société centrale d'hypothèques et de logement et les taux d'intérêt payés à la Société par les propriétaires de maisons et par les constructeurs est de 1 $\frac{7}{8}$ p. 100 par année. Ce chiffre ne représente évidemment pas le profit net. La Société ne fait des prêts que lorsqu'il n'y a pas d'autres prêteurs qui consentent à le faire. Le refus des prêteurs agréés peut s'expliquer de différentes façons. Une des raisons les plus communes est que les propriétés sont situées dans des régions éloignées et isolées et que, par conséquent, les frais d'administration seraient très élevés. Même dans les régions urbaines, les maisons de prêt calculent que les frais d'administration leur coûtent de $\frac{3}{4}$ à 1 p. 100. Si la plus grande partie des prêts était consentie dans les régions éloignées, ce pourcentage augmenterait considérablement.

De même, si vous prêtez de l'argent, par exemple, pour des maisons à un seul logement au lieu de maisons de rapport, les frais d'administration sont

beaucoup plus élevés. Il en coûte beaucoup plus cher en frais d'administration pour des maisons situées dans des régions éloignées à la campagne que pour une maison de rapport de 100 logements quelque part dans le centre de Toronto.

De plus, si l'emprunteur manque à ses engagements, les procédures de reprise de possession et de revente sont plus difficiles et extrêmement coûteuses.

- b) Le sénateur Robertson a posé une question au sujet des "prêts destinés à la construction de logements à loyer pour les employés". Je suppose qu'il veut dire les prêts aux industries primaires en vue de la construction de maisons pour les employés. Si c'est le cas, la différence entre les taux payés par la Société centrale d'hypothèques et de logement et les taux demandés par la Société est de $1\frac{1}{4}$ p. 100 (taux de l'emprunt, 4 p. 100; taux du prêt, $5\frac{1}{4}$ p. 100).
- c) Pour les prêts aux compagnies à dividendes limités la différence des taux d'intérêt est de $\frac{1}{3}$ p. 100 par année (taux de l'emprunt fait par la Société, $4\frac{1}{3}$ p. 100; taux du prêt, $4\frac{1}{4}$ p. 100).

Question 5.

Par suite de l'offre de convertissement du gouvernement fédéral qui a cours présentement, le sénateur Robertson demande quel sera le taux d'intérêt que la Société centrale d'hypothèques et de logement devra payer sur ses emprunts après la prochaine revision des taux?

Jusqu'ici, le gouvernement fédéral n'a indiqué en aucune façon à la Société quel taux d'intérêt peut lui être demandé sur ses futurs emprunts.

Question 6.

Le sénateur Robertson demande, si la même différence entre les taux d'intérêt sur les emprunts et les taux d'intérêt sur les prêts est maintenue à l'avenir, quel serait le taux d'intérêt:

- a) sur les prêts pour la construction et les prêts pour l'amélioration des maisons,
- b) sur les prêts pour la construction de logements à loyer pour les employés,
- c) sur les prêts aux compagnies à dividendes limités.

On se souvient de ma réponse à la question 5. J'ai dit que je n'avais eu aucune indication sur les taux d'intérêt qui pourraient être demandés à l'avenir. Il ne m'est donc pas possible de répondre à cette autre question. Nous n'avons aucune indication sur les taux qui pourront nous être demandés à l'avenir par le gouvernement.

Le sénateur LAMBERT: La Banque du Canada a un représentant dans votre conseil d'administration, n'est-ce pas?

M. BATES: Non, monsieur le sénateur. Elle en a déjà eu un, mais elle n'en a plus.

Question 7.

Le sénateur Robertson a posé la question suivante: En raison de l'augmentation probable du taux d'intérêt que la Société centrale d'hypothèques et de logement devra payer à l'avenir sur ses emprunts et en raison de l'excédent de revenus de plus de deux millions de dollars qui est mentionné dans votre rapport pour 1957, y a-t-il possibilité que la Société réduise la différence entre les intérêts sur les emprunts et les intérêts demandés sur les prêts tout en maintenant la situation financière de la Société sur une base solide?

Est-ce que la différence pourrait être diminuée de $\frac{1}{2}$ p. 100 ou plus?

Est-ce que la différence pourrait être diminuée de $\frac{1}{4}$ p. 100?

Je le regrette, mais il m'est impossible de répondre à cette question. J'estime qu'il ne convient pas que je prédisse les augmentations possibles du taux d'intérêt, car c'est une question qui relève du gouvernement fédéral. Même si je savais le montant des futurs taux d'intérêt, il serait difficile de répondre à cette question sans connaître à l'avance la somme de tous les prêts qui seront consentis par la Société centrale d'hypothèques et de logement, la somme de chaque genre de prêts et la somme des prêts assurés qui seront consentis par les prêteurs approuvés. De plus, la différence entre le taux des emprunts de la Société centrale d'hypothèques et de logement et le taux de ses prêts varie de temps à autre. La Société ne peut fixer ces taux. Comme il a été dit à la réponse à la question 4, la différence doit servir à payer des frais d'administration considérables.

Le sénateur LAMBERT: Monsieur le président, je propose que la séance soit levée.

Le sénateur HAWKINS: Avant d'accueillir votre proposition d'ajournement, je désire faire remarquer que la présente audition est la dernière et que le témoin que nous venons d'entendre est le dernier témoin que le Comité entendra au cours de cette enquête. Je désire remercier tous ceux qui ont participé à nos travaux. Quelquefois les questions ont été longues et ennuyeuses et quelquefois les réponses ont peut-être été décevantes; mais, dans l'ensemble, je crois que nous avons été très chanceux d'avoir l'occasion d'entendre les exposés des fonctionnaires de la Société centrale d'hypothèques et de logement et des autres personnes qui ont comparu à titre personnel ou au nom d'une association.

Je ne crois pas que nous ayons des excuses à présenter pour avoir permis à des personnes qui s'occupent de construction domiciliaire ou d'un domaine connexe à l'habitation de comparaître devant nous et de recommander des choses qui peuvent servir leurs intérêts.

Messieurs, la séance est levée. Merci beaucoup.

Sur quoi le Comité s'ajourne.

Note explicative

Au cours de son témoignage, M. Stewart Bates a parlé de l'industrie de la construction à Toronto et dans les environs de cette ville et il a mentionné que la construction domiciliaire dans cette région s'élève à 37 p. 100 de la construction domiciliaire totale.

Ce pourcentage ne s'applique pas au nombre total des maisons construites. Il s'applique au nombre d'unités construites en vertu du programme de prêts d'agence du gouvernement pour les petites maisons. Le nombre total d'unités, approuvées en vertu de ce programme, qui avaient été construites dans la région de Toronto au 25 juillet 1957 s'élevait à 37 p. 100 du nombre total d'unités approuvées dans tout le Canada.

Au 25 juillet 1958, 29,154 unités avaient été approuvées dont 10,752 unités sont situées dans la région de Toronto.

Un tableau qui indique le nombre total d'habitations commencées dans tout le Canada est annexé au présent compte rendu:

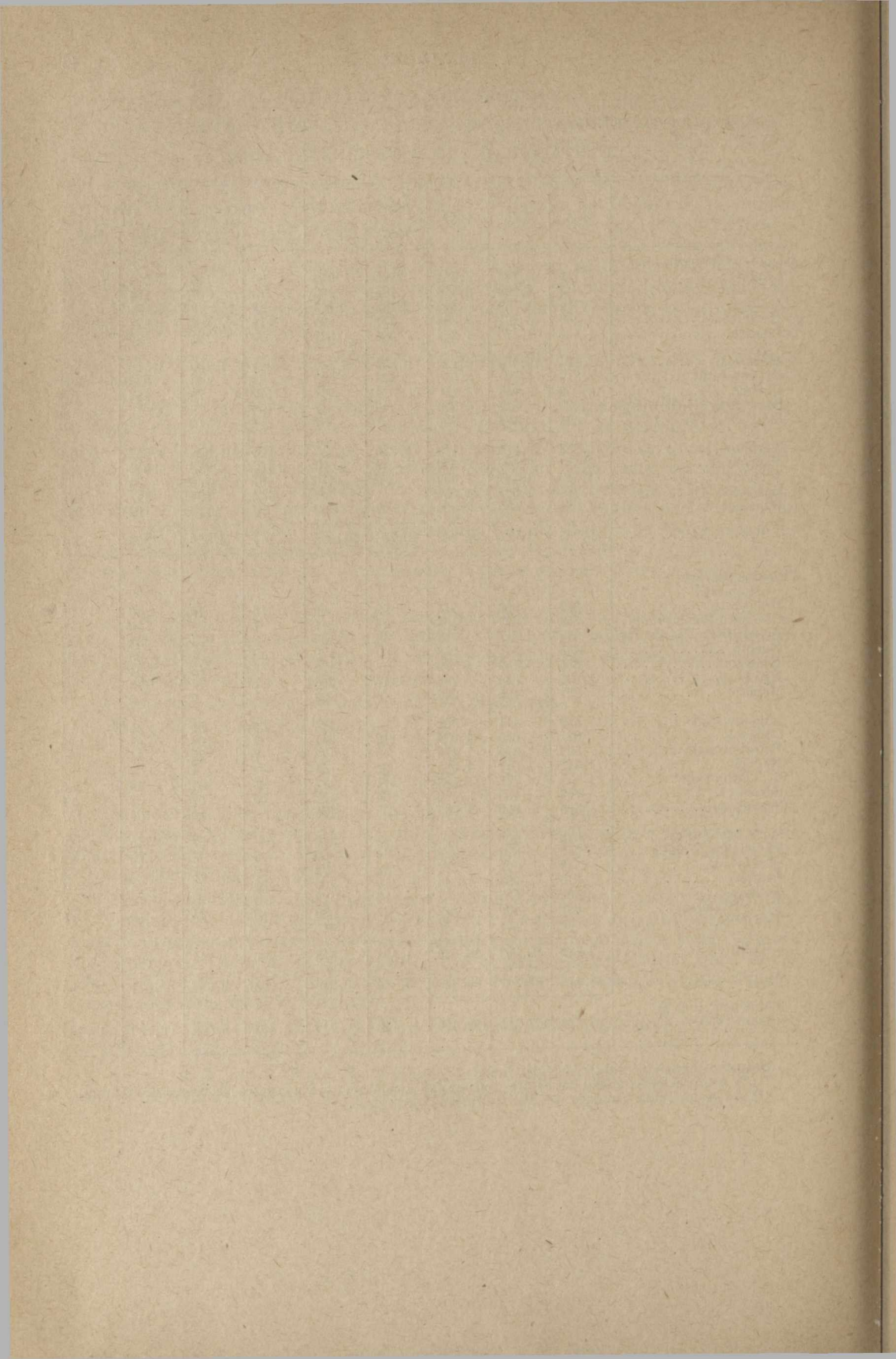
CONSTRUCTION DOMICILIAIRE
MAISONS COMMENCÉES DANS LES RÉGIONS MÉTROPOLITAINES ET DANS
CERTAINES GRANDES RÉGIONS URBAINES

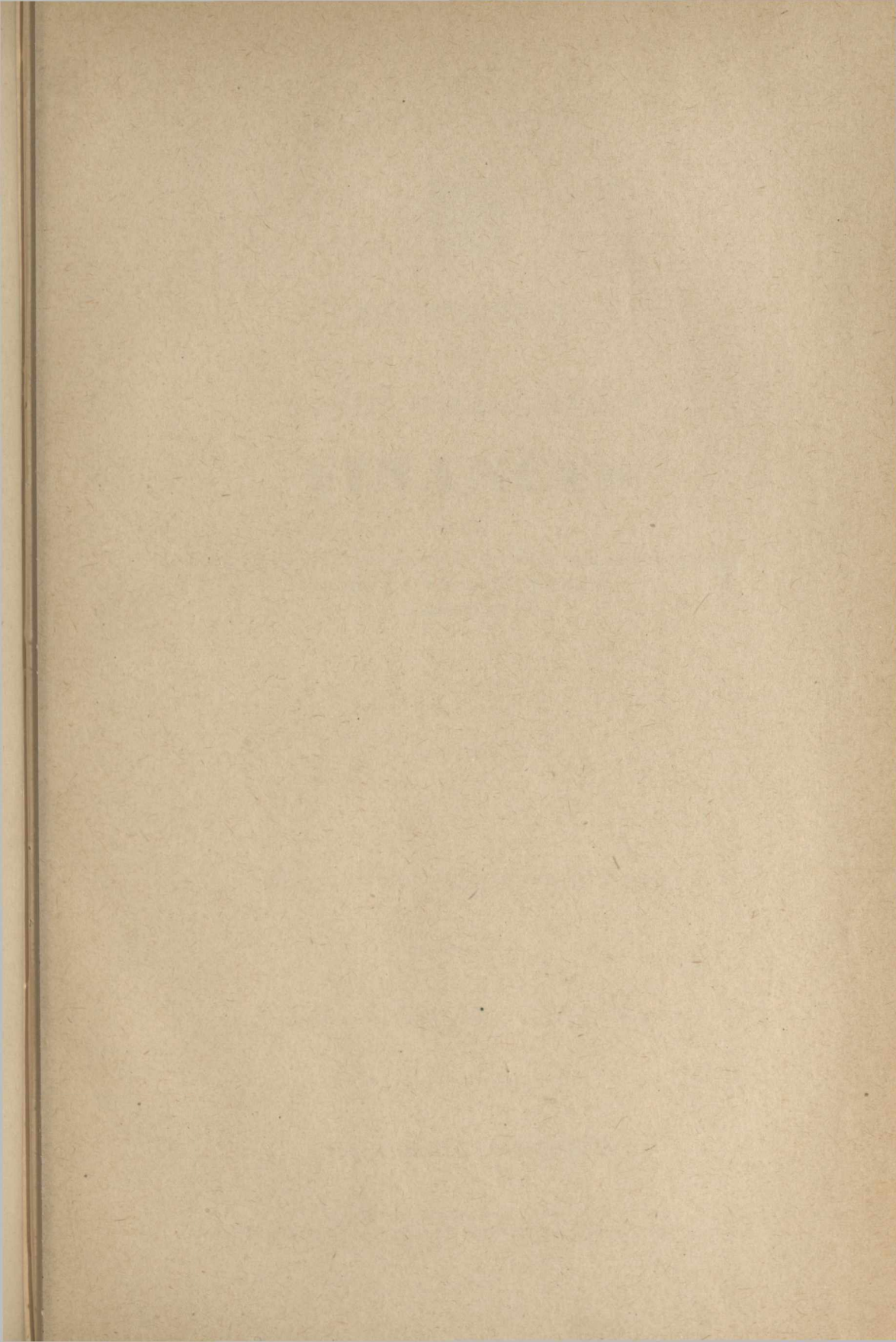
Région	1955	1956	1957	Janvier-Avril		Mars		Avril	
				1957	1958	1957	1958	1957	1958
Régions métropolitaines									
Calgary.....	3,129	3,742	3,425	433	1,060	90	190	213	407
Edmonton.....	3,843	3,203	3,320	189	965	16	327	101	541
Halifax.....	1,314	1,189	842	122	143	25	40	71	59
Hamilton.....	3,368	3,401	3,264	451	908	119	266	191	408
London.....	1,415	1,370	1,269	244	621	59	161	129	266
Montréal.....	22,124	19,168	19,122	3,339	5,186	964	1,180	1,510	2,189
Ottawa-Hull.....	3,817	4,261	3,824	476	685	52	143	323	398
Québec.....	3,359	2,651	1,287	319	237	119	70	114	103
Saint-Jean (N.-B.).....	299	337	255	46	47	14	6	16	35
Saint-Jean (T.-N.).....	495	463	206	21	87	—	15	10	43
Toronto.....	19,622	16,878	17,113	2,870	6,518	926	1,604	1,261	2,274
Vancouver.....	8,471	8,450	7,539	1,625	3,595	450	913	687	1,365
Victoria.....	1,546	1,187	1,053	270	470	67	176	94	148
Windsor.....	1,324	1,397	1,037	271	404	102	106	112	175
Winnipeg.....	4,926	3,389	2,092	107	559	14	123	69	296
Total.....	79,052	71,086	65,648	10,783	21,485	3,017	5,320	4,906	8,707
Grandes régions urbaines⁽¹⁾									
Brantford.....	392	306	213	52	66	13	19	30	39
Chicoutimi-Jonquière.....	555	677	506	46	147	7	58	39	79
Ft. William-Pt. Arthur.....	613	517	694	40	183	8	32	32	137
Guelph.....	435	341	268	53	129	12	31	26	57
Kingston.....	605	469	372	66	126	6	43	31	62
Kitchener.....	1,035	928	786	117	208	27	71	73	81
Moncton.....	351	409	248	9	29	—	2	9	19
Niagara Falls.....	559	411	322	84	183	35	59	34	71
Oshawa.....	827	685	1,084	112	541	22	106	68	275
Peterborough.....	522	374	474	43	122	7	29	35	82
Regina.....	1,445	1,011	1,035	28	54	—	4	9	35
St. Catharines.....	1,138	767	766	111	187	29	81	46	65
Sarnia.....	767	569	516	103	151	55	57	30	64
Saskatoon.....	868	990	1,080	35	176	—	10	35	157
Sault Ste-Marie.....	348	456	550	49	217	—	57	49	159
Shawinigan Falls.....	337	372	236	34	39	3	5	29	29
Sherbrooke.....	333	329	210	42	72	8	17	23	43
Sudbury.....	916	695	543	110	106	23	33	85	64
Sydney.....	100	245	257	15	29	3	8	8	12
Trois-Rivières.....	551	409	442	42	80	8	24	30	48
Timmins.....	35	23	37	2	—	—	—	2	—
Total.....	12,732	10,983	10,639	1,193	2,845	266	746	723	1,578
Autres.....	46,492	45,242	46,053	5,134	6,219	1,085	2,029	3,071	2,895
Total pour tout le Canada⁽²⁾.....	138,276	127,311	122,340	17,110	30,540	4,368	8,095	8,700	13,180

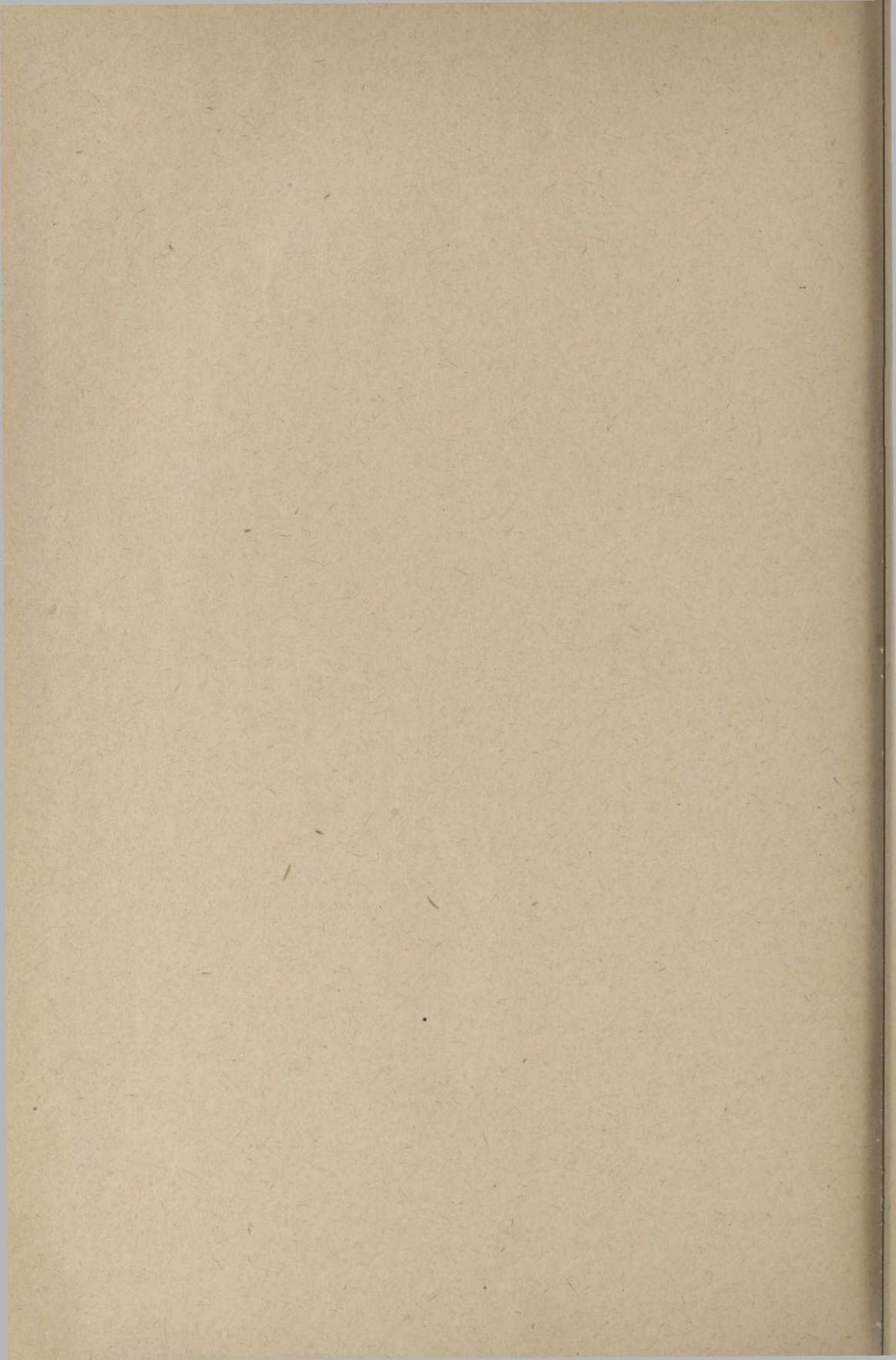
SOURCE: Bureau fédéral de la Statistique.

(1) Y compris les banlieues des centres qui ont une population qui varie entre 50,000 et 100,000 âmes.

(2) A l'exclusion du Yukon et des Territoires du Nord-Ouest.







1958

SÉNAT DU CANADA



DÉLIBÉRATIONS

DU

COMITÉ PERMANENT DES

FINANCES

sur le

Rapport de la Société centrale d'hypothèques et de logement
pour l'année financière terminée
le 31 décembre 1957

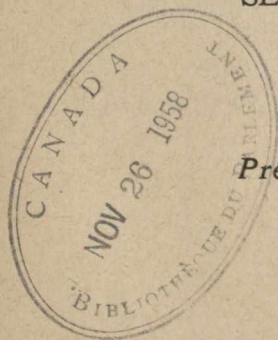
Fascicule 9

SÉANCE DU JEUDI 7 AOÛT 1958

Président: l'honorable C. G. Hawkins

RAPPORT DU COMITÉ

EDMOND CLOUTIER, C.M.G., O.A., D.S.P.
IMPRIMEUR DE LA REINE ET CONTRÔLEUR DE LA PAPETERIE
OTTAWA, 1958



Extrait des Procès-verbaux du Sénat du mercredi 11 juin 1958.

L'honorable sénateur Aseltine propose, avec l'appui de l'honorable sénateur Quinn,

Que les noms des honorables sénateurs Brunt, Emerson et Thorvaldson soient ajoutés à la liste des sénateurs qui font partie du Comité permanent des finances.

Après débat, la motion, mise aux voix, est adoptée.

Le greffier du Sénat,
J. F. MacNEILL.

LE COMITÉ PERMANENT DES FINANCES

Président: l'honorable C. G. Hawkins

Les honorables sénateurs

Aseltine	Gershaw	Pratt
Baird	Golding	Quinn
Barbour	*Haig	Reid
Beaubien	Hawkins	Roebuck
Bouffard	Hayden	Robertson
Brunt	Horner	Smith (<i>Queens-</i> <i>Shelburne</i>)
Burchill	Howden	Stambaugh
Campbell	Isnor	Taylor (<i>Norfolk</i>)
Connolly (<i>Halifax-Nord</i>)	Lambert	Thorvaldson
Connolly (<i>Ottawa-Ouest</i>)	Leonard	Turgeon
Crerar	*Macdonald	Vaillancourt
Dupuis	McKeen	Vien
Emerson	Molson	White
Euler	Paterson	Woodrow—44
Farris	Pearson	
Fraser	Petten	

(Quorum: 9)

**membre ex-officio.*

ORDRE DE RENVOI

Extrait des Procès-verbaux du Sénat

MARDI 20 mai 1958.

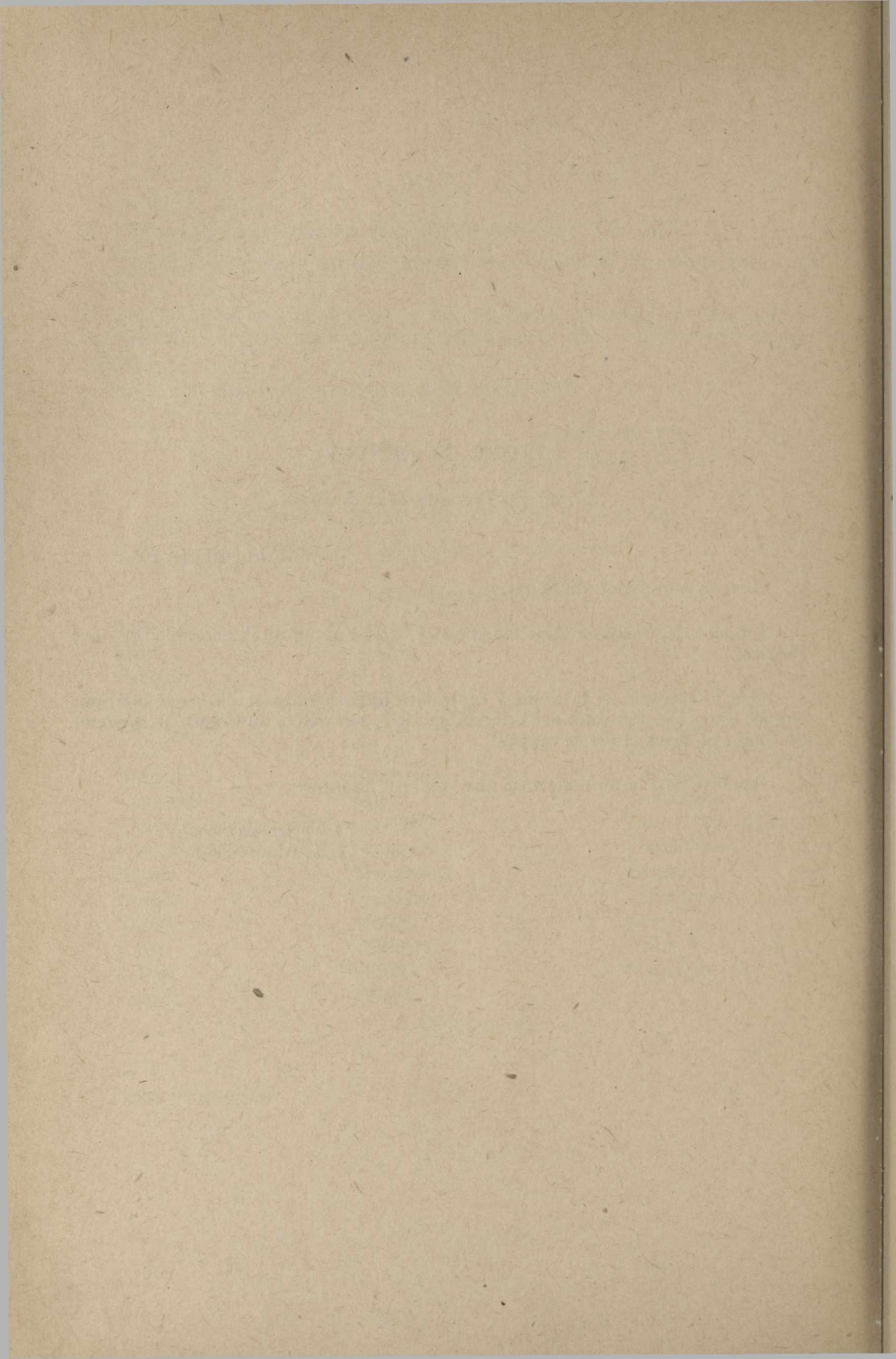
Avec la permission du Sénat,

L'honorable sénateur Aseltine propose, avec l'appui de l'honorable sénateur Pearson,

Que le rapport de la Société centrale d'hypothèques et de logement pour l'année financière terminée le 31 décembre 1957, soit déferé au Comité permanent des finances, pour étude et rapport.

Après débat, la motion, mise aux voix, est adoptée.

Le greffier du Sénat,
J. F. MacNEILL.



PROCÈS-VERBAL

JEUDI 7 août 1958.

Conformément à la motion d'ajournement et à l'avis de convocation, le Comité permanent des finances se réunit aujourd'hui à 10h. 30 du matin.

Présents: les honorables sénateurs Hawkins, *président*; Aseltine, Baird, Brunt, Connolly (*Ottawa-Ouest*), Crerar, Dupuis, Euler, Haig, Horner, Isnor, Lambert, Leonard, Pearson, Pratt, Smith (*Queens-Shelburne*), Stambaugh, Taylor (*Norfolk*), Turgeon et White.— (14)

Le Comité reprend l'étude de l'ordre de renvoi du 20 mai 1958.

Le président donne lecture d'un projet de rapport qui est discuté et approuvé.

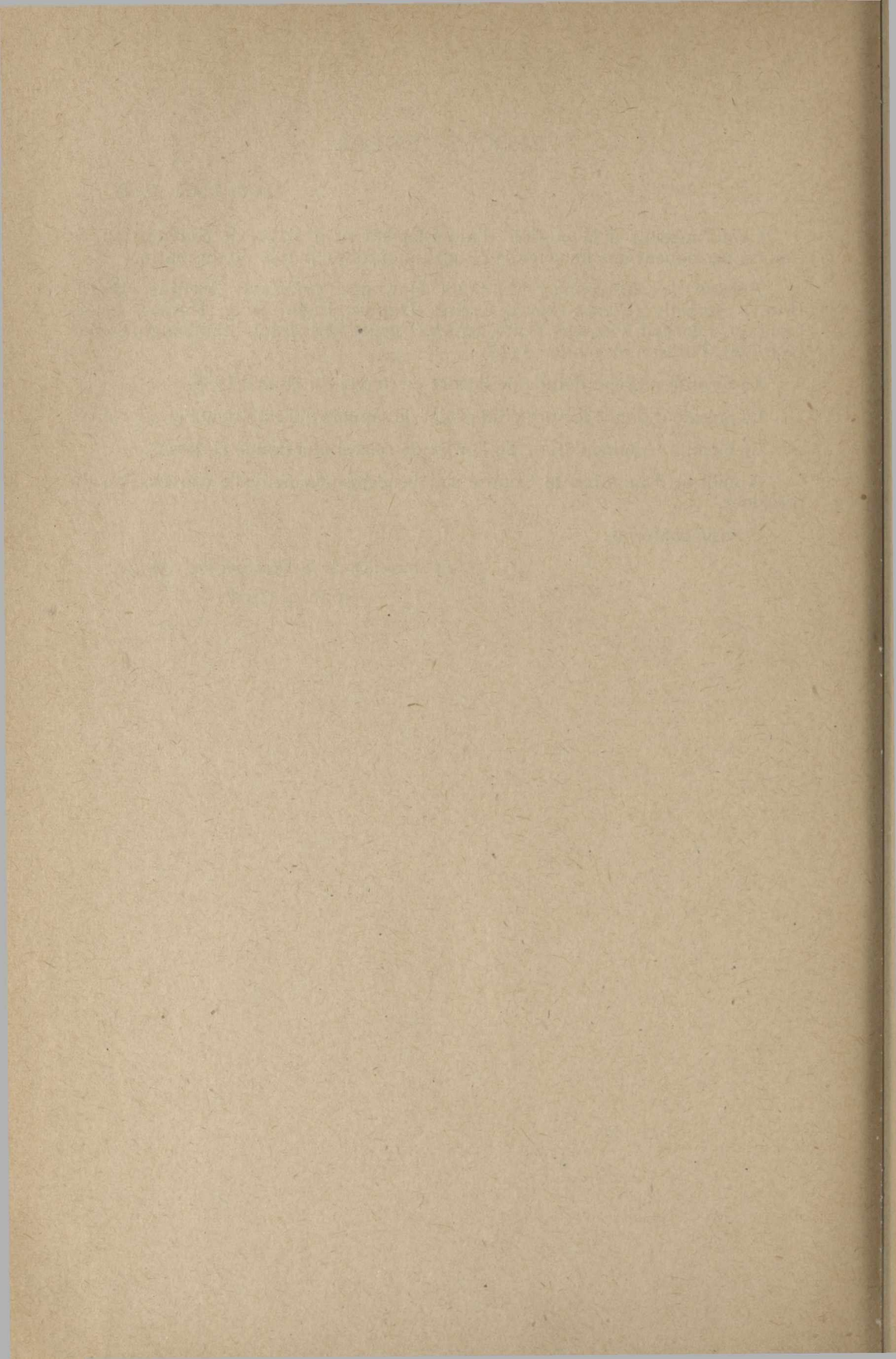
Le Comité termine l'étude de l'ordre de renvoi mentionné ci-dessus.

A midi et 5 minutes, le Comité s'ajourne jusqu'à nouvelle convocation du président.

Certifié conforme.

Le sous-chef de la Division des comités,

John A. Hinds.



RAPPORT DU COMITÉ

JEUDI 7 août 1958.

Le Comité permanent des finances, auquel on a déferé le rapport de la Société centrale d'hypothèques et de logement pour l'année financière terminée le 31 décembre 1957, présente le rapport suivant.

Le 20 mai 1958 l'ordre de renvoi suivant a été adopté par le Sénat:

“Que le rapport de la Société centrale d'hypothèques et de logement pour l'année financière terminée le 31 décembre 1957 soit déferé au Comité permanent des finances pour étude et rapport.”

Le Comité s'est réuni huit fois et il a entendu les témoignages de M. Stewart Bates, président de la Société centrale d'hypothèques et de logement, et des représentants de certains autres organismes qui s'intéressent à la construction d'habitations. Selon l'opinion de votre Comité, les témoignages apportés justifient l'adoption prochaine des propositions suivantes.

1) Société centrale d'hypothèques et de logement

Les dépositions du président de la Société centrale d'hypothèques et de logement et de certains autres témoins démontrent le rôle d'importance capitale que joue la Société dans l'économie du pays. Votre Comité est d'avis que la création de conditions propres à stimuler la construction d'habitations est l'un des principaux devoirs de la Société centrale d'hypothèques et de logement. Selon le Comité, la Société s'acquitte parfaitement bien de cette fonction à l'heure actuelle.

Il est évident que la Société est pleinement consciente de la nécessité d'utiliser efficacement et économiquement les deniers publics. Votre Comité est d'avis que la réduction du personnel, sans perte d'efficacité ni de service, ainsi que l'économie de fonds qui en résulte sont des choses qui sont particulièrement dignes de mention.

En tant qu'interprète et administratrice du programme du gouvernement fédéral en matière d'habitation, sous l'empire de la Loi nationale sur l'habitation, la Société centrale d'hypothèques et de logement, selon votre Comité, s'acquitte avec diligence de cette tâche.

Le rapport pour l'année financière terminée le 31 décembre 1957, que votre Comité a étudié, est un exposé complet et honnête de l'activité de l'année en matière d'habitation.

La pièce n° 1 est un état des réserves disponibles pour l'assurance hypothécaire, pour l'assurance des prêts destinés à l'amélioration des maisons et pour la garantie des loyers. D'après les témoignages rendus à ce sujet, il ne semble pas bien établi que le fonds d'assurance hypothécaire soit suffisant ou excédentaire. Le Comité est d'avis qu'il importe de faire une étude plus approfondie de ce fonds. De plus le Comité estime qu'on doit accumuler une marge de sécurité suffisante avant de songer à la réduction de la prime d'assurance hypothécaire.

Votre Comité recommande donc qu'on fasse une étude actuarielle du fonds d'assurance hypothécaire en vue de déterminer à quel moment il sera possible d'effectuer une réduction de la prime d'assurance hypothécaire.

2) Assurance hypothécaire sur les immeubles domiciliaires actuels

Au cours des délibérations, on a dit à plusieurs reprises qu'il serait souhaitable de fournir aux personnes de modeste revenu les moyens d'acheter une maison. (Voir la pièce n° 2.) Il serait possible d'atteindre partiellement cet objectif si l'on modifiait la Loi nationale sur l'habitation pour en rendre les dispositions applicables aux maisons modestes déjà construites.

Il ne semble pas à propos d'effectuer cette modification à l'heure actuelle. Le Comité est d'avis que la Société centrale d'hypothèques et de logement continue d'étudier cette question et qu'elle avise le gouvernement fédéral de faire la modification quand elle jugera que la chose est à propos. Le Comité propose que, lorsque le moment de faire cette modification sera venu, les prêts soient restreints aux propriétaires-occupants et qu'une limite très basse soit fixée au montant du prêt.

3) Prêts pour les maisons d'étudiants d'universités

Le Comité a entendu les exposés présentés par la Conférence nationale des universités canadiennes sur le besoin croissant de fournir des logements à leurs étudiants.

A l'heure actuelle, le gouvernement fédéral fait face à une demande accrue d'aide financière pour diverses catégories de logement. Le Comité est d'avis qu'il importe de loger les gens, particulièrement ceux dont le revenu est modique. À cette fin, on a besoin de la plus grande proportion des fonds hypothécaires, gouvernementaux et privés, qu'il soit possible d'obtenir. Il est souhaitable et nécessaire de régler le problème du logement pour les étudiants d'universités. Toutefois, à l'heure actuelle, les fonds disponibles en vertu de la Loi nationale sur l'habitation sont complètement pris pour la construction d'habitations familiales.

Bien qu'il se rende compte de l'importance du problème qui se pose aux autorités des universités en cette matière, le Comité ne croit pas qu'il soit recommandable à l'heure actuelle de modifier la Loi nationale sur l'habitation en vue de permettre le financement de tels logements à même les fonds du gouvernement fédéral.

Toutefois, étant donné que les témoignages apportés au Comité établissent qu'il n'existe à l'heure actuelle aucune source d'emprunt pour la construction de résidences universitaires, après une étude plus poussée de cette question la Société centrale d'hypothèques et de logement, les universités et les ministères provinciaux intéressés pourraient bien proposer que les prêts accordés par les prêteurs agréés pour de telles résidences tombent, moyennant certaines conditions raisonnables, sous l'empire de cette partie de la Loi nationale sur l'habitation qui prévoit l'assurance des prêts.

4) Financement des services municipaux

Votre Comité a entendu plusieurs témoignages à cet égard, mais il n'est pas en mesure de faire des propositions à ce sujet.

5) Logements à prix modique

Votre Comité est d'avis qu'il importerait de définir les termes "logement à prix modique" et "groupes dont le revenu est modique". Il propose l'adoption des définitions suivantes:

Logement à prix modique

Toute demeure unifamiliale dont le coût, y compris la maison elle-même, le terrain, les services modernes d'aqueduc et d'égout ou la fosse septique et le puits, ne dépasse pas la somme globale de \$9,000. La maison doit être en tout conforme aux normes minimums de construction en vertu de la Loi nationale sur l'habitation. (*Voir les pièces nos 3 et 4.*)

Groupes dont le revenu est modique

Toute famille, dans n'importe quelle région, dont le revenu annuel se situe dans le tiers le plus bas de la localité.

(A l'heure actuelle, la moyenne nationale du revenu familial au sommet du tiers le plus bas est de \$3,600 par année.)

Votre Comité est d'avis qu'on doit encourager le plus possible ce secteur de notre population à devenir propriétaire. Un plus grand nombre de maisons dont le coût ne dépasserait pas \$9,000 permettrait à plusieurs personnes dont le revenu est modique de posséder leur propre demeure.

Voici un exemple:

Coût de la maison et du terrain.....	\$9,000
Versement initial.....	900
Prêt en vertu de la Loi nationale sur l'habitation...	8,100
Prime d'assurance.....	162
	8,262
Mensualité à 6 p.100 pendant 25 ans.....	53.00
Taxes probables.....	15.00
	68.00
Mensualité totale.....	68.00

Si le rapport du paiement au revenu est de 27 p.100, cela signifie qu'un propriétaire-occupant dont le revenu est de \$3,022 par année pourrait se procurer une maison de ce genre.

Le Comité a écouté avec intérêt l'exposé des projets de la Société centrale d'hypothèques et de logement, qui se propose de préparer des modèles d'habitations modestes pour les régions éloignées. Il est à espérer que cette entreprise réussira et contribuera à relever le niveau de la construction dans ces régions.

Plusieurs témoins ont attiré l'attention sur la nécessité de trouver des logements à loyer modique. Le Comité est d'avis que les dispositions de la Loi nationale sur l'habitation à cet égard sont suffisantes et que le moment n'est pas encore venu de modifier la loi en vue de les rendre plus libérales.

Le Comité espère que toutes les ressources de la Société centrale d'hypothèques et de logement seront mises en œuvre pour assurer la construction de maisons à prix modique, l'augmentation des logements à loyer modique et la hausse du niveau de la construction dans les régions éloignées.

6) Pénurie de fonds hypothécaires

D'après les témoignages entendus, il est évident que, depuis quelques années, le débit des fonds hypothécaires est insuffisant et irrégulier. Plusieurs témoins ont exprimé de l'inquiétude au sujet des réserves futures de fonds hypothécaires. Il est clair qu'une étude sérieuse du problème s'impose en vue d'augmenter la provision de fonds hypothécaires et de stimuler la vente d'hypothèques assurés.

Votre Comité propose donc qu'un organisme soit créé, sous l'égide de la Société centrale d'hypothèques et de logement, en vue d'étudier minutieusement ce problème. Cet organisme serait composé de représentants de la Banque du Canada, du ministère des Finances, des banques à charte, des sociétés d'assurance-vie et d'autres prêteurs agréés. Son mandat comporterait l'étude de deux questions, savoir :

- a) l'augmentation et la stabilisation du débit des fonds hypothécaires, et
- b) l'augmentation de la vente d'hypothèques assurés et le réinvestissement des remboursements dans le marché des fonds hypothécaires.

7) *Prêts privés dans les régions éloignées*

La preuve démontre qu'il existe, chez plusieurs prêteurs agréés, une certaine hésitation à consentir des prêts dans les régions éloignées. Il semble que, même si ces prêts comportent les mêmes garanties que les prêts assurés dans les centres urbains, les frais d'administration et la grande difficulté qu'il y a de revendre les propriétés reprises posent au prêteur de plus graves problèmes que les prêts consentis dans les centres urbains.

Bien que des prêts directs de la part de la Société centrale d'hypothèques et de logement soient disponibles dans ces régions, le Comité n'est pas d'avis que la Société doive offrir des facilités qui peuvent aussi bien être assurées par une société privée.

Votre Comité propose que la Société centrale d'hypothèques et de logement entame des pourparlers avec les représentants des prêteurs agréés en vue de convaincre les prêteurs d'augmenter les possibilités d'obtenir un prêt dans les régions éloignées.

8) *Expansion urbaine*

Le Comité a été fort impressionné par ce que les témoins ont déclaré au sujet de la nécessité croissante d'éliminer les taudis dans plusieurs villes. Si on veut résoudre ce problème, on devra, au cours des dix prochaines années, se servir davantage des dispositions de la Loi nationale sur l'habitation.

D'après les témoignages entendus, il semble que les municipalités ne profitent pas suffisamment des chances qui leur sont offertes d'obtenir de l'assistance financière pour le réaménagement des secteurs appauvris de nos villes.

Il est à espérer que la Société centrale d'hypothèques et de logement, en collaboration avec la Fédération des maires et des municipalités, pourra fournir directement aux autorités municipales de plus amples détails sur les facilités disponibles en vertu de la Loi nationale sur l'habitation.

9) *Coopératives d'habitations*

Le Comité a appris, au cours de son étude, que les programmes des coopératives d'habitations ont été couronnés de succès dans plusieurs secteurs du pays. Puisque cette méthode a contribué à la construction de logements économiques et utiles, votre Comité est d'avis qu'il faudrait encourager le plus possible les efforts des groupes coopératifs qui construisent leurs propres maisons.

Le Comité propose qu'on fasse une plus grande publicité sur la possibilité de construire en collaboration en vertu de la Loi nationale sur l'habitation. Le Comité est d'avis que le détail de cette publicité soit laissé à la discrétion de la Société centrale d'hypothèques et de logement.

10) *Recherches au sujet de nouvelles méthodes de construction*

La Société centrale a déclaré dans son exposé qu'elle a commencé certaines recherches. (*Voir la pièce n° 5.*) Le Comité estime que c'est là une entreprise très recommandable. Il désire exprimer l'espoir qu'on accordera une très haute priorité à d'autres travaux de recherche relatifs à de nouvelles méthodes de construction qui réduiraient le coût des habitations et à de nouvelles méthodes d'élimination des eaux-vannes ainsi qu'à de nouveaux matériaux de construction utilisables dans les régions septentrionales.

Le Comité espère qu'on aura recours en tout temps aux ressources de l'industrie privée et qu'on verra se continuer la collaboration qui existe actuellement entre la Société centrale d'hypothèques et de logement et la Division des recherches sur le bâtiment du Conseil national de recherches.

Conclusion

Le Comité a été bien impressionné par la qualité des témoins et l'excellence des témoignages. Dans un domaine aussi complexe qu'est celui de loger la population actuelle et la population future de notre pays, il est inévitable qu'il existe des divergences d'opinions au sujet des meilleurs moyens à employer pour résoudre les problèmes.

Quoi qu'il en soit, votre Comité estime que les divers organismes qui s'occupent du problème du logement méritent des félicitations pour leurs efforts et leur esprit d'initiative. Le Comité croit sincèrement que la Société centrale d'hypothèques et de logement est pour le gouvernement fédéral un organisme de grande valeur. Il est agréable de constater que la Société est tenue en haute estime par les organismes privés qui sont venus en contact avec elle dans le domaine de la construction et de la finance. Votre Comité espère que cette collaboration amicale se continuera en vue d'atteindre le but commun qu'on se propose, qui est d'améliorer les conditions de logement au Canada.

Le président,
C. G. HAWKINS.

PIÈCE 1.

RÉSERVES D'ASSURANCE HYPOTHÉCAIRES, D'ASSURANCE DE PRÊTS POUR L'AMÉLIORATION DE MAISONS, ET DE GARANTIS DE LOYERS
POUR L'ANNÉE TERMINÉE LE 31 DÉCEMBRE 1957.

	Réserve d'assurance hypothécaire			Réserve d'assurance des prêts pour l'amélioration des maisons			Réserve de garantie des loyers			Totaux
	Total au 31 décembre 1956	Année 1957	Total au 31 décembre 1957	Total au 31 décembre 1956	Année 1957	Total au 31 décembre 1957	Total au 31 décembre 1956	Année 1957	Total au 31 décembre 1957	31 décembre 1957
Droits et primes reçus.....	\$21,466,846	\$7,278,911	\$28,745,757	\$ 565,219	\$ 306,032	\$ 871,251	\$ 2,041,026	\$ 370,368	\$ 2,411,394	\$32,028,402
Revenu net des placements.....	678,982	935,303	1,614,285	15,829	26,432	42,261	152,023	52,886	204,909	1,861,455
Intérêts gagnés sur hypothèques.....		1,049	1,049							1,049
Recouvrements sur les réclamations payées Immeubles acquis sur paiement de récla- mations.....		38,185	38,185	285	1,443	1,728				1,728
Profit sur vente d'immeubles.....		3,792	3,792							38,185 3,792
	22,145,828	8,257,240	30,403,068	581,333	333,907	915,240	2,193,049	423,254	2,616,303	33,934,611
Déduire:										
Réclamations payées et frais judiciaires		38,185	38,185	11,536	40,787	52,323	481,263	131,063	612,326	702,834
Perte à la vente des placements.....							1,900		1,900	1,900
		38,185	38,185	11,536	40,787	52,323	483,163	131,063	614,226	704,734
	\$22,145,828	\$8,219,055	\$30,364,883	\$ 569,797	\$ 293,120	\$ 862,917	\$ 1,709,886	\$ 292,191	\$ 2,002,077	\$33,229,877

Assurance hypothécaire en vigueur..... \$1,425,000,000
Montant d'assurance à l'égard des prêts pour l'amélioration de maisons..... 4,306,000
Loyers de l'année à couvert de par les contrats de garantie de loyers..... 15,250,000

PIÈCE 2.

CATÉGORIES DE PRÊTS ET D'EMPRUNTEURS AUX TERMES DES LOIS
NATIONALES RELATIVES À L'HABITATION

Échelle du revenu des emprunteurs (en dollars)	POURCENT DES EMPRUNTEURS						
	1954	1955	1956	1957		1958	
				Prêts autres que les prêts d'agence	Prêts d'agence	Premier trimestre	
						Prêts autres que les prêts d'agence	Prêts d'agence
Moins de 3,000.....	0.9	1.0	0.4	0.1	0.1	0.2	0.3
de 3,000 à 3,999.....	20.6	22.5	15.4	6.0	11.3	5.7	15.4
de 4,000 à 4,999.....	37.9	36.4	35.2	29.1	46.3	26.6	43.7
de 5,000 à 5,999.....	20.1	20.3	24.0	27.7	25.8	27.3	23.1
de 6,000 à 6,999.....	10.1	9.6	11.8	16.9	9.5	18.3	9.8
de 7,000 à 7,999.....	4.6	4.3	5.9	8.7	3.9	9.5	3.4
de 8,000 à 8,999.....	2.4	2.2	2.8	4.6	1.3	5.0	1.7
de 9,000 à 9,999.....	1.1	1.1	1.4	2.2	0.5	2.3	0.8
10,000 et plus.....	2.3	2.6	3.0	4.7	1.3	5.1	1.8
Total.....	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
Nombre d'emprunteurs.....	26,982	47,728	47,593	29,997	2,269	3,890	3,498
	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Revenu moyen des personnes qui demandent un prêt....	4,962	5,023	5,312	5,857	5,026	5,962	5,036
Revenu moyen des familles...	5,382	5,442	5,784	6,356	5,595	6,313	5,700
Païement initial moyen ⁽¹⁾	3,084	2,773	3,217	3,929	2,461	3,694	2,263
Montant moyen des prêts ⁽²⁾ ...	9,344	10,022	10,352	10,960	10,108	11,630	10,799
Prix moyen des habitations ⁽³⁾ ...	12,335	12,598	13,366	14,674	12,370	15,096	12,850
Moyenne du rapport entre le service de la dette et le revenu.....	18.2	18.6	18.3	18.5	19.7	19.4	20.9

Source: Société centrale d'hypothèques et de logement.

(1) Prêts aux institutions seulement.

(2) Y compris les prêts d'agence.

(3) Revenu du chef de famille seulement. Le revenu des personnes à charge n'est pas compris.

(4) Calculé sur la différence entre le coût estimatif moyen ou le prix de vente des constructeurs et les montants moyens du prêt. On a prévu un montant approprié pour la prime d'assurance hypothécaire.

(5) A compter de 1954, le montant du prêt comprend la prime d'assurance hypothécaire.

(6) Pour les propriétaires qui demandent un emprunt, le prix moyen est le prix calculé par l'emprunteur, tandis que pour les acheteurs, le prix de vente réel sert de base au calcul. La prime d'assurance hypothécaire est comprise.

PIÈCE 3.

PRIX DES MAISONS FINANÇÉES EN VERTU DES LOIS NATIONALES
RELATIVES À L'HABITATION

(en pourcent)

Échelle des prix (en dollars)	1954	1955	1956	1957		Premier trimestre de 1958	
				Prêts autres que les prêts d'agence	Prêts d'agence	Prêts autres que les prêts d'agence	Prêts d'agence
Moins de 7,000.....	0.1	†	†	—	—	—	—
de 7,000 à 7,999.....	0.3	0.1	†	†	—	—	—
de 8,000 à 8,999.....	2.3	2.4	0.9	0.1	0.2	—	0.2
de 9,000 à 9,999.....	7.9	8.4	4.4	1.6	4.2	0.4	1.9
de 10,000 à 10,999.....	18.6	18.7	10.4	3.9	14.8	2.7	10.8
de 11,000 à 11,999.....	16.6	16.5	16.2	9.4	20.7	4.2	18.3
de 12,000 à 12,999.....	21.0	15.2	16.3	13.8	29.6	12.4	27.7
de 13,000 à 13,999.....	13.1	13.3	14.1	14.0	12.9	13.4	17.2
de 14,000 à 14,999.....	7.8	9.9	11.7	15.1	10.8	15.2	13.5
de 15,000 à 15,999.....	4.7	5.7	8.9	12.4	4.7	16.9	7.1
16,000 et plus.....	7.6	9.8	17.1	29.7	2.1	34.8	2.2
Total.....	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
Nombre d'unités de logement.	26,984	47,728	47,593	29,997	2,269	5,964	9,425

Source: Société centrale d'hypothèques et de logement.

PIÈCE 4.

AIRE DE PARQUET DES MAISONS FINANÇÉES EN VERTU DES LOIS NATIONALES
RELATIVES À L'HABITATION

Aire de Parquet (en pieds carrés)	1954	1955	1956	1957		Premier trimestre de 1958	
				Prêts autres que les prêts d'agence	Prêts d'agence	Prêts autres que les prêts d'agence	Prêts d'agence
Moins de 1,000.....	27.1	28.9	19.2	12.0	22.5	7.2	21.5
de 1,000 à 1,099.....	26.9	26.9	29.4	27.6	63.6	24.1	62.8
de 1,100 à 1,199.....	23.5	20.9	22.5	26.0	3.7	30.2	8.3
de 1,200 à 1,299.....	12.2	11.8	14.7	17.1	7.2	19.2	5.1
de 1,200 à 1,399.....	5.5	5.9	6.9	8.0	2.3	10.7	1.7
1,400 et plus.....	4.8	5.6	7.3	9.3	0.7	8.6	0.6
Total.....	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
Nombre d'unités de logement.	39,305	57,119	37,513	26,512	11,352	3,459	6,819

Source: Société centrale d'hypothèques et de logement.

PIÈCE 5

DESCRIPTION DU FONCTIONNEMENT POSSIBLE D'UNE FOSSE DOMESTIQUE POUR L'ÉPURATION DES EAUX-VANNES

La fosse domestique la plus connue pour l'épuration des eaux-vannes est la fosse septique qui comprend le lit de tuiles pour le déversement. Cette méthode est en usage depuis plus de cent ans. Des améliorations y ont été apportées, mais elle ne fonctionne pas toujours bien dans les endroits surpeuplés.

Dans la fosse septique, les corps solides sont réduits par séchement et dirigés par des bactéries dites anaérobiques. Le résidu qui demeure dans la fosse s'appelle "fange digérée". Pour purifier ce résidu il faut avoir recours à l'action d'un autre genre de bactéries dites aérobiques. Ces bactéries ont besoin d'une grande quantité d'oxygène qui leur est fournie quand on permet à la fange de glisser sur un lit de déversement en tuile qu'on aura installé dans la terre peu profondément de façon à laisser pénétrer l'oxygène. Cette action purifiera la matière fangeuse d'une façon assez satisfaisante.

Il existe une fosse qui fonctionne d'après les mêmes principes, mais dans laquelle une grande partie du travail est effectuée par des moyens mécaniques. Les déchets sont poussés sous pression dans un moulin qui réduit les solides, comme le fait la fosse septique, après quoi les déchets ainsi réduits sont déposés dans une fosse qui contient de l'eau. On fait barboter continuellement de l'air dans cette eau pour fournir de l'oxygène aux bactéries aérobiques qui ensuite peuvent purifier les effluents. Ce procédé est appelé "méthode d'activation mécanique". On l'emploie depuis nombre d'années dans les grandes usines d'épuration des eaux-vannes.

Cette installation se fabrique couramment, mais il semble qu'elle présente plusieurs inconvénients lorsqu'elle est employée comme circuit fermé et que ce circuit se sert de la même eau à plusieurs reprises. La Société centrale d'hypothèques et de logement a financé une entreprise ayant pour but d'étudier cette action des bactéries et de découvrir les améliorations qu'on peut y apporter en vue de faire fonctionner la fosse d'une façon satisfaisante.

Cette description de la fosse domestique pour l'épuration des eaux-vannes est fondée sur l'utilisation des bactéries. Il peut exister d'autres méthodes et la Société centrale d'hypothèques et de logement essaie d'encourager les recherches qui se feront en vue d'éliminer les égouts collecteurs et les grandes usines de traitement des eaux-vannes.

Une des premières choses que la Société centrale d'hypothèques et de logement a faite quand elle a décidé d'étudier ce problème a été de recueillir la documentation relative au problème. Cette enquête a révélé que, sur ce sujet, très peu de recherches ont été faites ou le sont à l'heure actuelle.

On a étudié soigneusement la documentation et on a adressé des lettres à tous les principaux pays du monde. Il semble que les États-Unis soient le seul pays où l'on ait fait des travaux dans ce domaine. Certains pays semblent avoir déconseillé l'installation de fosses domestiques en raison de la forte densité de leur population et par crainte de la pollution de la terre et de l'eau. Cependant, aux États-Unis, deux genres de fosses sont déjà sur le marché. Les deux fonctionnent d'après le procédé nommé "méthode d'activation mécanique" ou "principe aérobique".

DESCRIPTION D'UNE MAISON EXPÉRIMENTALE
EN PLASTIQUE-MOUSSE

Dans son désir de trouver des méthodes de construction absolument nouvelles, la Société centrale d'hypothèques et de logement, de concert avec la Division des recherches en construction, a encouragé la mise au point d'une

maison en plastique-mousse. Les planchers, les murs et le toit sont fabriqués de divers genres d'âmes contreplaquées de matériaux divers. Les planchers comprennent aussi les conduites d'eau et la canalisation électrique qui sont encastrées de façon que, si on réunit les panneaux, les tuyaux sont automatiquement raccordés. Le but des recherches est de mettre au point des matériaux qui seront assez résistants pour être employés à la charpente de la maison; ils devront être calorifuges, hydrofuges, rigides et de belle apparence; ils contiendront les services domestiques et ils pourront être assemblés sur le lieu de la construction; de plus, ils ne demanderont qu'un minimum de travail sur place.

On projette de construire une maison avec un matériau qui pourra être moussé sur place.

Si cet essai est fructueux, on espère qu'il stimulera la mise au point d'autres projets dans ce domaine.

Cette méthode de construction pourrait être des plus pratiques, surtout dans les régions septentrionales. Si l'expérience réussit bien, il est possible que deux canettes de liquide, expédiées à un certain endroit et moussées dans des moules légers, atteignent jusqu'à de 20 à 30 fois leur volume initial. Cela faciliterait grandement le transport par air. De plus, une main-d'œuvre locale et non spécialisée pourrait facilement construire ces maisons.

és
ers
nt.
ti-
ux
is
on-
de la
dax.
être
tres

dans
deux
ulés
rait
non

