

J CANADA. PARL. C. DES C.
103 COM. SPEC. ... LOGEMENT.
H72
1935 Procès-verbal et tém.
L6
A4

DATE

NAME - NOM

SESSION DE 1935

CHAMBRE DES COMMUNES

COMITÉ SPÉCIAL D'ENQUÊTE

SUR LE

LOGEMENT

PROCÈS-VERBAL ET TÉMOIGNAGES

FASCICULE N° 1

SÉANCE DU JEUDI 21 FÉVRIER 1935

SÉANCE DU JEUDI 28 FÉVRIER 1935

TÉMOIN:

M. Noulan Cauchon, urbaniste, Ottawa, Ontario.

MEMBRES DU COMITÉ

Président: M. A. D. GANONG.

M. C. Bourgeois
M. T. L. Church
M. C.-N. Dorion
L'hon. J. C. Elliott
M. R. W. Gray
M. W. Hanbury
M. A. A. Heaps
M. C. B. Howard
M. J. P. Howden

L'hon. R.-D. Morand
M. C. R. McIntosh
M. E. A. Peck
M. D. B. Plunkett
L'hon. F. Rinfret
M. G. D. Stanley
M. J. A. Sullivan
M. J. F. White

Secrétaire: J. P. DOYLE.

ORDRES DE RENVOI

CHAMBRE DES COMMUNES,

LUNDI, le 18 février 1935.

Décidé: Que MM. Morand, Bourgeois, Church, Dorion, Elliott, Ganong, Sullivan, Hanbury, Heaps, Howard, Howden, McIntosh, Peck, Plunkett, Rinfret, Stanley et White (London) soient nommés comme comité spécial pour prendre en considération et faire rapport sur l'inauguration d'une politique nationale comprenant la construction et la reconstruction de logements urbains ruraux de manière à fournir du travail par tout le Canada, et aussi à pourvoir des logements, autant qu'il en sera nécessaire, à tels termes et conditions les plus acceptables pour les besoins du peuple, ayant égard au coût d'une telle politique, et que le fardeau soit imposé à la trésorerie du Canada; et de recommander de quelle manière ces travaux peuvent être exécutés; et d'entendre des témoignages et envoyer quérir personnes et documents en rapport avec les sujets plus haut énumérés, et que le paragraphe (1) de l'article 65 du règlement de la Chambre soit suspendu à cet effet.

Certifié conforme.

Le greffier de la Chambre,
ARTHUR BEAUCHESNE.

VENDREDI, le 22 février 1935.

Ordonné: Que ledit Comité soit autorisé à faire rapport à la Chambre de temps à autre.

Ordonné: Que ledit Comité soit autorisé à faire imprimer au jour le jour 500 exemplaires en anglais et 200 en français de ses procès-verbaux, des témoignages qu'il entendra et des pièces et documents inhérents auxdits témoignages; et que l'article 64 du Règlement soit suspendu à cet effet.

Certifié conforme.

Le greffier de la Chambre,
ARTHUR BEAUCHESNE.

RAPPORT DU COMITE

PREMIER RAPPORT

JEUDI, le 21 février 1935.

Le Comité spécial d'enquête sur le logement a l'honneur de présenter son

PREMIER RAPPORT

Votre comité recommande qu'il lui soit permis, de temps à autre, de faire rapport à la Chambre.

Votre comité recommande également qu'il lui soit autorisé à faire imprimer au jour le jour 500 exemplaires en anglais et 200 en français de ses procès-verbaux, des témoignages qu'il entendra et des pièces et documents inhérents auxdits témoignages; et que l'article 64 du Règlement soit suspendu à cet effet.

Le tout respectueusement soumis.

Le président,
A. D. GANONG.

PROCÈS-VERBAL

CHAMBRE DES COMMUNES, SALLE 268,

Jeudi le 21 février 1935.

Le Comité spécial chargé de faire enquête et rapport sur l'inauguration d'un programme national de construction de maisons, comprenant la construction, reconstruction et réparation de maisons d'habitation urbaines et rurales, se réunit à dix heures et demie du matin pour procéder à son organisation.

Présents: MM. Bourgeois, Church, Elliott, Ganong, Gray, Hanbury, Heaps, Morand, McIntosh, Peck, Plunkett, Rinfret, Stanley et White (*London*)—14.

Sur la proposition de M. Morand, appuyé par M. Elliott, M. Ganong est élu président à l'unanimité.

M. Ganong prend le fauteuil et remercie le Comité de l'honneur qu'il lui a conféré.

Le secrétaire du Comité donne lecture de l'ordre de renvoi.

M. Hanbury propose, appuyé par M. Rinfret, que le Comité demande à la Chambre la permission de faire rapport de temps à autre, vu que cette disposition est omise de l'ordre de renvoi. La proposition est adoptée.

M. Gray propose, appuyé par M. Morand, de faire imprimer au jour le jour 500 exemplaires en anglais et 200 en français de ses procès-verbaux, des témoignages qu'il entendra et des pièces et documents inhérents auxdits témoignages; et que l'article 64 du Règlement soit suspendu à cet effet. La proposition est adoptée.

Sur la proposition de M. Morand, appuyé par M. Elliott, il est décidé que le président nomme un sous-comité de cinq membres pour examiner quels témoins il convient d'assigner, quels rapports il faut se procurer et pour préparer l'ordre du jour, le sous-comité devant faire rapport à la prochaine séance.

Le Comité discute l'opportunité de consulter des urbanistes ou des autorités municipales.

M. Morand conteste l'autorité du Comité de discuter toutes les phases du problème du logement, particulièrement ce qui se rattache aux taux d'intérêt. Le président signale la motion de M. Coote, inscrite au Feuilleton, visant les taux d'intérêt sur hypothèques et opine que ce sujet peut être *sub judice*. M. Hanbury exprime l'opinion que cette question pourrait être laissée en suspens jusqu'à ce que la question des taux d'intérêt soit mise à l'étude.

Le Comité ayant épuisé l'ordre du jour, sur la proposition de M. Morand, appuyé par M. Rinfret, s'ajourne jusqu'à la convocation du président.

Le secrétaire du Comité,
J. P. DOYLE.

Le 28 février 1935.

Le Comité spécial d'enquête sur le logement, en conformité de l'avis donné, se réunit à dix heures du matin, sous la présidence de M. Ganong.

Présents: MM. Bourgeois, Church, Dorion, Elliott, Ganong, Hanbury, Heaps, Howard, Howden, Morand, McIntosh, Peck, Plunkett, Rinfret, Stanley, Sullivan et White (*London*)—17.

Le procès-verbal de la dernière séance est lu et adopté.

Le président annonce que en conformité de la motion adoptée à la dernière séance, il a nommé les cinq membres suivants au sous-comité de l'ordre du jour: MM. Stanley, Morand, Church, Elliott et Hanbury. Il invite M. Stanley à présenter le rapport du sous-comité.

M. Stanley fait rapport que le sous-comité s'est réuni et a examiné quels témoins, à son avis, il convenait de faire comparaître devant le Comité, et que M. Noulan Cauchon, urbaniste, et son adjoint, M. J. M. Kitchen, tous deux d'Ottawa, doivent être appelés à la séance de ce jour.

Le président demande si les membres ont des suggestions à faire, et M. Church esquisse la marche, que, à son avis, le Comité devrait suivre.

M. Cauchon est appelé, interrogé et se retire.

Il est décidé d'entendre M. Kitchen à la prochaine séance.

A midi le Comité s'ajourne jusqu'à la convocation du président.

Le secrétaire du Comité,
J. P. DOYLE.

TÉMOIGNAGES

CHAMBRE DES COMMUNES,

SALLE 268,

Le 28 février 1935.

Le Comité spécial d'enquête sur le logement se réunit le jeudi, 28 février 1935, sous la présidence de M. A. D. Ganong.

Le PRÉSIDENT: Messieurs, nous avons maintenant un quorum et nous ouvrons la séance. Le sous-comité a convoqué cette réunion à dix heures ce matin dans l'intention de siéger de dix heures à midi. Quand nous aurons examiné son rapport, nous verrons à quelle date il serait à propos de convoquer les membres pour les réunions futures.

Je demanderai au secrétaire de lire le procès-verbal de la dernière séance. Le procès-verbal est dûment lu et approuvé.

Nous passerons maintenant au rapport du sous-comité. Je dois dire que j'ai nommé les messieurs suivants comme membres du sous-comité: Dr Stanley, Dr Morand, M. Church, l'honorable M. Elliott, et M. Hanbury. J'apprends que le Dr Stanley est le président de sous-comité et je lui demanderai s'il a un rapport à nous présenter.

M. STANLEY: Nous n'avons pas de rapport officiel, monsieur le président; sauf que nous avons demandé à M. Cauchon et à son assistant, M. Kitchen, de venir comme témoins à la séance de ce matin et ils sont ici.

Le PRÉSIDENT: Une question, s'il vous plaît, monsieur Stanley; c'est-à-dire, vous avez décidé de vous réunir ce matin à dix heures...

M. STANLEY: Non, rien que ce matin.

Le PRÉSIDENT: Oui, ce matin; nous devrions décider, je crois, à quelle heure exactement nous devons siéger. Quelques membres ont parlé de se réunir à dix heures et de siéger jusqu'à midi, ce qui leur permettra de voir à leur courrier et à d'autre travail. Est-ce qu'il conviendra de vous réunir à dix heures?

M. McINTOSH: Dix heures et demie serait préférable si vous voulez dépouiller votre courrier et lire le journal.

M. HANBURY: Dix heures et demie serait préférable, je crois.

M. PLUNKETT: Je fais partie d'un autre comité qui se réunit à onze heures et, pour moi, je préfère dix heures.

M. McINTOSH: Je préfère dix heures et demie.

M. PECK: S'il s'agit d'exprimer une opinion, pour ma part, dix heures me conviendrait.

Le PRÉSIDENT: Nous nous efforcerons de régler nos heures de manière à ne pas nuire, autant que possible, aux séances des autres comités.

M. McINTOSH: Dix heures est une heure inaccoutumée et la règle la plus générale est de se réunir à dix heures et demie.

M. HEAPS: Tout dépend surtout des jours que vous choisissez.

Le PRÉSIDENT: Nous choisirons autant que possible les jours qui ne sont pas pris par d'autres comités.

L'hon. M. ELLIOTT: Le mercredi ne convient pas aux libéraux qui font partie de ce comité, vu qu'ils ont des affaires importantes à étudier ce jour-là.

M. STANLEY: Du moins ils le croient.

L'hon. M. ELLIOTT: Il est essentiel qu'il n'y ait pas d'opposition.

M. STANLEY: Nous laisserons le président en décider.

L'hon. M. ELLIOTT: Monsieur le président, je vous proposerais de ne pas siéger le mercredi.

Le PRÉSIDENT: Avant d'appeler des témoins, y a-t-il quelque chose que les membres désirent aborder?

M. CHURCH: Monsieur le président, je ne désire pas retarder le travail du Comité plus de deux à trois minutes. Je désire vous signaler que le printemps vient rapidement et si nous devons accomplir quoi que ce soit en matière de reconstruction ou de logement, il nous faut en arriver aux faits. Entre autres questions à étudier, nous avons les travaux publics, les égouts collecteurs, les salles d'armes et les établissements d'éducation et plusieurs autres de même nature. Toutes ces entreprises peuvent tomber dans la catégorie des mesures de secours ou pour remédier au chômage et on peut admettre que le régime d'assistance aux chômeurs s'appliquera à ces entreprises,—c'est-à-dire, un tiers de leur coût payé par le fédéral, un tiers par la province et un tiers par la municipalité. Nous pourrions fort bien nous intéresser à un grand nombre de questions qui touchent aux intérêts du peuple, et surtout examiner la situation des municipalités les plus importantes. Les documents devant nous visent deux questions, savoir les agences urbaines et rurales et, en deuxième lieu, on y discute le logement et la reconstruction. A l'heure présente, la ville de Winnipeg a fait parvenir au gouvernement actuel une requête importante et à l'appui de cette requête une délégation importante s'est présentée à Ottawa devant le gouvernement avant l'ouverture de la session du Parlement. La requête comportait la construction d'un égout principal pour le district de Winnipeg et cette entreprise est d'une grande envergure. D'après ce que j'en ai lu dans les journaux,—et je dois dire que j'ai puisé mes renseignements dans quelques-uns des mémoires présentés au gouvernement et publiés dans la presse,—ce projet est d'un caractère à la fois urbain et rural et il est soulevé par la nécessité de trouver la solution au problème de la rivière Winnipeg. C'est simplement un projet municipal. Je ne prétends pas approuver que l'on aille aussi loin que le projet George en Angleterre, ou le projet du gouvernement ouvrier, parce que dans ces entreprises municipales, au sujet desquelles la municipalité reçoit un tiers du coût, je crois que les municipalités devraient être en état de supporter les frais fixes, savoir ceux au compte du capital et du fonds d'amortissement. Ma raison de m'exprimer ainsi est que les pouvoirs du gouvernement fédéral sont rigoureusement restreints sous les dispositions de l'Acte de l'Amérique britannique du Nord; mais comme mesures de secours nous pourrions accomplir quelque chose. Nous devrions, je crois, consulter d'abord la nation d'Halifax à Vancouver afin de connaître les besoins des municipalités à ce sujet. Nous ne devons pas oublier aussi que le peuple ne peut pas payer des impôts comme il en a payé avec des revenus ayant décliné de 33 pour cent. Les gens qui chôment ne peuvent pas payer de taxes sur leurs propriétés et le résultat est que, aujourd'hui, les édifices publics, les écoles et les services municipaux ordinaires dans tout le Canada souffrent d'une insuffisance de revenus et les municipalités sont en conséquence en face de sérieuses difficultés.

Le PRÉSIDENT: Monsieur Church, je ne crois pas que nos attributions nous permettent d'aborder la question des entreprises de ce genre.

M. HANBURY: Oui, nos attributions nous le permettent.

M. CHURCH: Oui, absolument; elles sont d'un caractère assez vaste pour comprendre ces travaux.

M. HANBURY: Il est fait mention de "mesures de secours" dans l'ordre de renvoi.

M. HEAPS: Ah! non; cela n'est pas dans l'ordre de renvoi.

Le PRÉSIDENT: L'ordre de renvoi dit "logement", je crois.

M. HEAPS: Veuillez, monsieur le président, faire lire l'ordre de renvoi.

Le PRÉSIDENT: Très bien, je vais demander au secrétaire de le lire.

M. CHURCH: S'il n'est pas assez vaste, il peut être élargi.

Le PRÉSIDENT: Lisez donc l'ordre de renvoi, monsieur le secrétaire.

Le SECRÉTAIRE: L'ordre de renvoi nomme les membres et continue: "pour faire enquête et rapport sur l'inauguration d'un programme national de construction de logements."

Le PRÉSIDENT: Vous remarquerez l'expression "construction de logements".

Le SECRÉTAIRE: ... "et de reconstruction de logements urbains et ruraux"...

Le PRÉSIDENT: Maintenant, le document dit "logements".

Le SECRÉTAIRE: "De manière à fournir du travail par tout le Canada, et aussi à pourvoir des logements, autant qu'il en sera nécessaire, à tels termes et conditions les plus acceptables pour les besoins du peuple, ayant égard au coût d'une telle politique et que le fardeau soit imposé à la Trésorerie du Canada."

Le PRÉSIDENT: Je crois qu'il ne s'agit que de construction, absolument.

M. CHURCH: Je terminerai simplement, monsieur le président, en faisant remarquer que si l'ordre de renvoi, tel qu'il est présentement, n'est pas assez vaste, il faudra l'élargir. Comme vous le savez, notre pays ne peut résoudre ses problèmes du tout à cause de cette loi de "passe la tâche aux autres", l'Acte de l'Amérique britannique du Nord; il ne peut régler aucun problème, sauf objectivement. Si nous désirons accomplir quelque chose, nous devons nous hâter parce que le printemps approche et je ne crois pas que plusieurs municipalités sont en état de procéder avec leurs propres ressources. Les hommes cherchent de l'ouvrage sans pouvoir en trouver. Je ne propose pas d'adopter un programme comme celui qui a été adopté en Angleterre où l'on entreprend des travaux de toutes sortes sans pourvoir aux frais fixes; parce que les frais fixes doivent provenir du revenu de quelqu'un, quelqu'un doit supporter le fardeau du coût des travaux de reconstruction; et, à cette phase, laissez-moi vous dire que les hommes d'affaires et les marchands sont acculés à la banqueroute à cause des conditions présentes et la perception des impôts laisse beaucoup à désirer. La gravité de la situation est démontrée par les réponses aux questionnaires adressés aux municipalités. Puis-je ajouter aussi que ces projets n'ont pas tous un caractère local. Par exemple, la cité de Toronto a construit un égout collecteur pour desservir, comme vous le savez, non seulement la ville de Toronto mais aussi les municipalités voisines.

Ensuite, si vous devez procéder avec ces travaux ou entreprises publics, fixons un délai d'un an ou deux pendant lequel le gouvernement exécutera ces travaux comme l'a fait le gouvernement Unioniste, en 1919, relativement à son programme du logement,—qu'il s'agisse de construction ou de reconstruction. Chaque cité ou municipalité a son propre problème local qui comporte la question si compliquée des finances et des taux réduits. Nous devons aussi nous montrer justes; les propriétaires actuels de maisons vont dire que d'autres sont appelés à bénéficier des subventions du gouvernement. J'estime que nous ne devrions pas perdre de vue le principe en jeu et nous devrions envisager ce qui a été déjà accompli. Nous devrions y songer afin d'être prêts à agir le printemps prochain dès le début de la saison, désignant certains travaux publics qui devraient être commencés dans un délai de deux ans ou de dix-huit mois,—imposer un délai pour l'application de cette politique comme il en a été imposé par le gouvernement Unioniste relativement à son programme du logement. Il appartient aux municipalités, je crois, de prendre la charge de ces travaux vu qu'elles sont plus aux courants des conditions locales; mais c'est le Parlement qui devra établir la politique générale à suivre.

Le PRÉSIDENT: Maintenant, monsieur Church, je ne désire pas vous interrompre, mais notre devoir ici est de considérer une seule chose. Si vous vous proposez d'étudier d'autres questions, il faudra procéder par voie de résolution, ou

autrement, parce que nos présentes attributions nous autorisent seulement à étudier la question du logement.

M. CHURCH: Monsieur le président, si je ne puis exprimer mes vues à cette réunion, j'espère pouvoir le faire à un autre séance. Dans l'intervalle, je vais m'attaquer vigoureusement au problème et ce sera quelque chose de nouveau pour la Chambre des communes.

Le PRÉSIDENT: Alors, venons-en à la question. Nous devons adopter une résolution, ou une mesure quelconque, si nous désirons discuter des questions qui ne sont pas mentionnées dans notre ordre de renvoi. Dans le moment, nous ne pouvons pas discuter d'autre chose que la question du logement.

M. CHURCH: Je le comprends très bien. Je vous avertis que je vais proposer de modifier notre ordre de renvoi. J'ajouterai que ces questions sont très compliquées et plusieurs municipalités font appel au Dominion pour en avoir de l'aide. Si nous devons faire quelque chose, c'est le temps d'agir dès maintenant. Sinon, laissons faire. Les municipalités ne peuvent pas fournir l'argent pour ces travaux,—palais de justice, écoles, hôpitaux, et plusieurs autres entreprises. Le gouvernement a déjà approuvé certains de ces travaux. Certaines municipalités ont de l'aide et d'autres n'en ont pas. Elles désirent être traitées sur un pied d'égalité non seulement dans la Colombie-Britannique mais aussi dans Ontario, dans Québec et dans les provinces Maritimes. Pourquoi certaines municipalités recevraient-elles de l'argent sous la Loi de secours pour des écoles, pour l'éducation et le logement tandis que d'autres sont obligées d'en faire payer le coût par les contribuables?

M. HANBURY: J'invoque le règlement, monsieur le président. J'estime que les remarques de M. Church sont bien intéressantes et la question qu'il soulève pourrait fort bien être discutée par le Comité si la chose était autorisée par notre ordre de renvoi. Mais, dans les circonstances, notre devoir est de procéder, je crois, dans les limites de nos attributions.

Le PRÉSIDENT: Monsieur Church, je dois décider, que votre point est en dehors du sujet.

M. CHURCH: C'est tout ce que j'ai à dire. J'ai fini.

M. HEAPS: Je me demandais si nous ne pourrions pas avoir un rapport sommaire de ce petit comité, pour guider notre Comité qui est plus nombreux. Jusqu'ici nous avons eu bien peu de choses à présenter à ce Comité plus nombreux sous forme de programme à suivre. Tout ce que nous avons fait c'est de faire venir des témoins ce matin. Au lieu de procéder avec les témoins, j'aurais préféré de beaucoup voir définir le programme que devra suivre le Comité, ce que nous désirons et jusqu'où nous désirons aller.

M. STANLEY: Monsieur le président, permettez-moi de dire que le sous-comité s'est réuni et a discuté longuement cette question, mais l'opinion a prévalu qu'avant de formuler une directive définitive il serait préférable d'entendre M. Cauchon discuter l'ordre de renvoi, nous exposer un sommaire général des projets de logements dans les autres pays et présenter certaines propositions portant sur la manière d'en faire l'application ici. Après avoir entendu cet exposé général et passé en revue le projet de logement ici, et ailleurs, nous pourrions en venir à un programme définitif. Cela est raisonnable, je crois.

M. HEAPS: Oui, j'apprécie comme il convient tout ce que M. Cauchon pourra nous dire.

M. STANLEY: Nous ne serons aucunement liés par ses recommandations.

M. HEAPS: Le temps passe et c'est très important.

M. STANLEY: Nous commençons à peine.

M. HEAPS: Il y a une semaine que nous nous sommes réunis et j'avais pensé que nous aurions dû consulter autant que possible, les gouvernements provin-

ciaux et les municipalités afin d'obtenir tous les renseignements nécessaires de ceux-là même qui sont sur les lieux et sont le plus en mesure de nous renseigner.

M. STANLEY: On les a consultés dans une certaine mesure.

M. HEAPS: Il y a, à ma connaissance, un certain nombre de villes qui ont des projets de logements et qui sont prêtes à les mettre à exécution,—j'ai vu les plans, les esquisses et les estimations, et tout ce qui s'y rapporte,—pourvu que les autorités fédérales viennent à leur aide.

M. STANLEY: Tout cela peut être discuté.

Le PRÉSIDENT: Comme j'en parlais avec le président du Comité, j'ai pensé que tout cela était du nouveau pour un grand nombre d'entre nous. Il croyait que si M. Cauchon pouvait nous donner une idée quelconque sur la manière de procéder, quand nous l'aurons entendu nous aurons une meilleure conception du problème du logement dans tout le Canada, et nous saurions ainsi dans quelle direction porter nos efforts.

M. HEAPS: Tout doit se rapporter à la question de la reconstruction des logements.

Le PRÉSIDENT: D'après notre ordre de renvoi.

M. HEAPS: Et ces renseignements ne peuvent venir que de sources directes.

Le PRÉSIDENT: Si nous entendons d'abord M. Cauchon, nous saurons mieux comment procéder et j'estime que nous ferions bien de l'entendre ce matin. Nous pourrions ensuite discuter la question du programme à suivre, ou, si le Comité le préfère, en charger un sous-comité.

M. PLUNKETT: M. Cauchon est le représentant de qui? De quel département vient-il?

M. STANLEY: Il est son propre représentant.

Le PRÉSIDENT: M. Cauchon est le président depuis vingt-cinq ans, je crois, de la Commission d'urbanisme de cette ville.

M. CAUCHON: J'en suis le président depuis sa fondation.

M. HEAPS: Cette commission était-elle responsable du projet du logement à Ottawa?

M. CAUCHON: Non.

M. HEAPS: Je suis heureux de l'apprendre.

M. STANLEY: Donnez-lui une chance.

Le PRÉSIDENT: Est-ce le bon plaisir du Comité d'entendre M. Cauchon?

M. STANLEY: Monsieur le président, puis-je suggérer que si un membre du Comité général a des propositions à faire relativement au programme que nous devrions suivre, ce serait le temps d'en soumettre un sommaire par écrit afin de pouvoir le présenter au sous-comité. Le conseil serait bon à suivre, je crois.

M. McINTOSH: Ne sommes-nous pas un peu en retard pour consulter les différentes municipalités? Ne pouvez-vous avoir une organisation quelconque pour les représenter et avoir les renseignements les plus récents?

M. HOWARD: Puis-je dire, pour l'information du Comité, avant d'entendre M. Cauchon, si plus tard le Comité désire m'écouter, qu'en 1928 je me suis lancé en affaires à mon compte et entrepris un projet de logements à Sherbrooke et construisis cinquante maisons. Je vous donnerai les résultats pratiques de ce projet, les frais, et le reste, d'après des observations personnelles, parfaitement fondées et contrôlées. Je serai prêt à me présenter devant le Comité en tout temps.

Le PRÉSIDENT: Merci, monsieur Howard. Afin d'avancer le travail, voulez-vous entendre M. Cauchon?

M. HEAPS: Je propose de l'entendre.

M. HOWARD: J'appuie cette motion.

L'hon. M. ELLIOTT: Peu importe les modifications qui peuvent être apportées plus tard à notre ordre de renvoi, je proposerai que M. Cauchon s'en tienne, ce matin, à la question des logements urbains et ruraux. Le domaine est si vaste que si, à l'heure présente, nous dépassions ces limites, il est difficile de dire combien de temps il nous faudra. Tel est, dans le moment, l'ordre de renvoi et je demanderai à M. Cauchon de consacrer son temps à nous expliquer quels sont les progrès, d'après son expérience, que les diverses municipalités ont accomplis dans cette direction, non seulement relativement à la construction des logements urbains mais aussi pour ce qui concerne la réparation et la reconstruction des logements ruraux.

L'hon. M. MORAND: Laissez-le faire. Quand il sera en dehors de la question, nous le rappellerons à l'ordre.

L'hon. M. ELLIOTT: Oui. Mais je proposerais quand même qu'il s'en tienne autant que possible, ce matin, aux attributions du Comité.

Le PRÉSIDENT: La motion est donc adoptée. Je vais appeler M. Cauchon. Tout d'abord, monsieur Cauchon, veuillez nous renseigner sur votre expérience et pas trop de modestie, s'il vous plaît, sur ce point. Nous aimerions à être au courant, et ceux qui ne sont pas ici pourront lire le rapport. Veuillez prendre un siège pour nous adresser la parole.

M. NOULAN CAUCHON est appelé.

Monsieur le président et messieurs, le président m'a demandé de vous donner mes antécédents. Je vais le faire bien succinctement. Je suis président et conseiller technique de la Commission d'urbanisme d'Ottawa depuis sa fondation, en 1921. Je suis un ancien président de l'Institut d'urbanisme du Canada et ancien président de la succursale d'Ottawa du *Engineering Institute of Canada*. J'ai commencé ma carrière avec le vieux chemin de fer de Saint-Jean de la province de Québec, et ensuite, de 1888 à 1908, soit vingt ans, j'ai été associé au chemin de fer du Pacifique-Canadien dans les départements de l'administration, de l'exploitation et de la construction et, au cours de cette période, je puis dire que j'ai été chargé de la construction des voies ferrées de l'Ouest. En 1908 et 1909, j'ai été ingénieur adjoint de la Commission des chemins de fer du Canada, ici à Ottawa. En 1910, j'exerçai privément ma profession à titre d'ingénieur consultant,—et c'est encore ma profession actuelle,—ma spécialité étant celle de l'urbanisme.

J'ai été fréquemment consulté par les gouvernements, provinciaux et autres et aussi par les municipalités. J'ai donné des causeries sur l'urbanisme, surtout sur le sujet de mon propre système hexagonal qui est un nouveau système d'établissement de rues. J'ai donné des causeries en plusieurs endroits des Etats-Unis, du Canada, de l'Angleterre, de la France, de l'Allemagne, de l'Autriche et de la Hongrie. Ce système est maintenant en honneur à Withemshawe, une banlieue de Manchester, Angleterre; aussi dans la cité-jardin de Letchworth et dans la cité d'York, dans le nord de l'Angleterre. On l'a accepté aussi théoriquement en Allemagne et aussi sur le continent. Mais sans entrer dans les détails concernant les emplois et les entreprises qui m'ont été confiés, tels sont en général, pour le Comité, tous mes antécédents.

En consultation avec votre président et avec le président du sous-comité, on m'a prié de formuler mes observations autant que possible sans recourir à l'emploi de termes techniques. Etant un ingénieur, j'ai toujours été sur mes gardes pour ne pas tomber dans le domaine des expressions techniques. Vu le peu de temps que j'ai eu à ma disposition depuis l'avis de me présenter ici, mon exposé sera sous la forme d'une causerie intime. J'ajouterai, si vous me le permettez, que si vous voulez bien, messieurs, attendre que j'ai terminé mes remarques avant de me poser des questions, vous en aurez plus de satisfaction. Si vous écoutez tout ce que j'ai à dire, ainsi que les observations de mon assistant, M. Kitchen, alors le Comité sera en mesure, je crois, d'avoir une idée d'ensemble pour se prononcer sur la question d'urbanisme en général ou, du moins, du logement en général, à mesure que les divers projets seront mis en lumière.

Quand nous parlons de "logements", nous voulons parler de logements ouvriers. L'ordre de renvoi du Parlement mentionne la construction de logements, mais "logements" à proprement parler veut dire logements pour les classes ouvrières. C'est ainsi qu'on l'entend en Angleterre. Je m'efforcerai de vous donner une idée d'ensemble de tout le problème et de tous les problèmes connexes, parce que vous ne pouvez pas aborder la question du logement comme si ce sujet formait un compartiment étanche. Il y a diverses questions qui s'y rattachent. Je ferai de mon mieux pour vous exposer l'interrelation de ces divers éléments. "Le logement" est en réalité fonction de l'urbanisme. C'est également vrai de l'établissement de zones et vous ne pouvez considérer la question du logement, je dois le dire en passant, sans envisager aussi celle de l'établissement des zones parce que notre devoir est de protéger les valeurs et les aménités. Telle est notre difficulté dans nos grandes cités afin d'empêcher la construction d'édifices disparates, et il est vrai de dire qu'en certains milieux on s'est donné beaucoup de trouble pour y mettre fin.

L'urbanisme et le logement compréhensif reposent sur une base biologique. Le problème de l'urbanisme, qui comprend aussi le logement, est de créer un milieu dans lequel la vie humaine peut se développer. C'est le but vers lequel vous devez tendre. Tout ce qui est en dehors de cette ambition conduit à la détérioration de l'élément humain et à la dégradation et à tous les maux sociaux et politiques qui en découlent généralement. C'est un problème qui a pour base le maintien de la vie humaine et son relèvement, en lui assurant l'entourage physique convenable.

Maintenant, si vous voulez bien me le permettre,—et je ne m'écarterai bien peu de la question; je vous ai parlé de la connexité de ces problèmes, comme je l'envisage,—mais je vais vous donner une définition de l'urbanisme d'après l'Institut d'urbanisme du Canada; la voici: "L'urbanisme est la disposition scientifique et ordonnée des terrains et des édifices en usage et en voie de développement en vue de remédier au congestionnement et d'assurer l'efficacité économique et sociale, la santé et le bien-être des collectivités urbaines et rurales." J'appuierai, dans un instant, sur la question de l'encombrement. Par conséquent vous voyez que l'urbanisme, ainsi que le logement, est une science sociale. De fait, à un certain point de vue, c'est la technique de la sociologie. Il fonctionne au moyen de la morale, de la science économique et de l'expression ou de l'art et il constitue une manifestation indivisible de la loi naturelle. Ce qui veut dire que vous ne pouvez pas avoir de science économique sans morale et vous ne pouvez pas avoir de morale sans science économique pour la soutenir; mais l'expression, ou l'art, du point de vue esthétique, est simplement une expression des choses telles qu'elles sont. Je ne désire pas trop m'étendre dans le domaine idéal mais ces faits sont l'essence même de l'urbanisme.

Le point crucial du problème du logement et le point crucial de celui de l'urbanisme est le congestionnement; c'est-à-dire le congestionnement de la circulation qui exerce son influence sur le temps,—espace ou le temps—distance qui sépare les hommes de leurs foyers. Puis, vient la question de l'encombrement des maisons; c'est-à-dire un trop grand nombre de maisons sur un terrain donné, ce qui prive les occupants de soleil et d'air. Ensuite nous avons la question de l'encombrement des familles, trop de monde sous un même toit. Vous avez donc ainsi trois facteurs,—la circulation, le logis et ces occupants,—qui constituent le problème à étudier.

Le système anglais est de loger deux personnes par pièce. J'y reviendrai plus tard. En Angleterre, on vient d'adopter, ou du moins on a étudié, des projets de loi merveilleux. Vous savez que l'Angleterre est depuis vingt-cinq ans, —depuis 1909, le laboratoire du monde en fait de problèmes du logement ou pour la solution du problème du logement. Je ne m'attarderai pas aux diverses lois qui y ont été adoptées. Ces lois datent de 1909, avec le budget de Lloyd George; et il y a eu, presque chaque année divers amendements offrant différents moyens d'atteindre ces fins; c'est-à-dire un projet différent, s'écarterant du précé-

dent. La différence dans ces projets, ou dans les lois, s'est manifestée surtout du point de vue des subventions ou des modalités de ces subventions accordées aux projets de logements. Un grand nombre ont été entrepris par les municipalités elles-mêmes et un bon nombre par des corporations privées dont je parlerai plus tard.

Nous avons maintenant la question de la circulation,—nous ne nous y arrêtons pas,—qui est en elle-même un problème de dynamique. Notre système actuel de rues est basé sur un système de rues en damier ou de carreautage. Si vous envisagez la circulation comme un problème de dynamique, c'est-à-dire le mouvement des forces de circulation, vous constaterez qu'à chaque croisement de rues, dès que la ville reprend ses activités, vous vous voyez retardé par certaines forces. Ce retard intermittent est causé soit par les signaux soit par l'agent de circulation. Vous devez vous diriger par une rue d'abord et ensuite par une autre, ce qui démontre que l'urbanisme, tel que nous l'avons conçu en ce pays et aux Etats-Unis, ne représente qu'environ 50 pour cent de sa valeur intrinsèque, parce que le mouvement ne se fait que sur une seule rue à la fois quand la circulation est intense. Si du 50 p. 100 d'efficacité obtenue en utilisant une seule rue à la fois, contrôlée par des signaux ou un agent, vous déduisez le temps perdu pour vous arrêter et pour repartir, en réalité vous n'obtenez qu'environ 33½ pour cent d'efficacité. Nos rues, au point de vue de leur utilité intrinsèque, n'offrent qu'un tiers de leur service à la circulation. Une perte économique énorme pour les cités résulte de la nécessité d'établir un système de circulation qui fonctionne au tiers seulement de son efficacité intrinsèque au moment que les conditions exigent son plein rendement; c'est-à-dire quand les rues sont encombrées.

Plusieurs propositions ont été formulées en vue de remédier à cette lacune. La première que j'ai mentionnée est le système hexagonal. Il s'agit ici d'un système en vertu duquel les rues sont tracées de façon à créer des jonctions dans trois directions. De là une diversion de la circulation au lieu de l'interférence ou de l'embouteillage. Nous avons ici une question d'ordre technique qui a une forte répercussion sur la question du logement; c'est-à-dire sur l'accessibilité des districts éloignés dans un certain temps donné. Il est à noter qu'il a été assez généralement reconnu par les grands industriels des Etats-Unis,—et des sommes considérables ont été dépensées pour des enquêtes concernant les méthodes efficaces de contrôler la circulation,—que les ouvriers doivent normalement consacrer environ une demi-heure de leur temps pour se rendre de leur habitation au travail ou vice versa. Si le voyage doit dépasser cette limite de temps, alors le principe ou le facteur de la fatigue doit être envisagé. Je ne parle pas de cette condition pour une ou deux journées, mais je parle d'une situation qui doit exister pendant une période prolongée. Par conséquent, vous avez un homme qui arrive à son travail fatigué et moins bien disposé au travail; il retourne à son foyer encore fatigué et il ne peut pas obtenir le repos convenable pendant des mois et des années. Cela entraîne l'inefficacité au travail. Tel est le résultat de plusieurs enquêtes tenues aux Etats-Unis et les urbanistes scientifiques ont virtuellement accepté la demi-heure comme la limite de temps convenable. Autrement dit, l'encombrement qui découle de facteurs si variés et à des degrés si divers n'a qu'un résultat, celui de retarder la circulation. Si les rues commencent, disons, à une certaine largeur,—et deviennent plus longues,—la circulation revêt un caractère cumulatif. Si les édifices gagnent en hauteur, l'effet cumulatif se manifeste encore et il y a ensuite le facteur temps. Et à mesure que ces conditions se répètent vous avez un ralentissement de la circulation. Si, au début, vous pouvez vous rendre à cinq milles de la ville et revenir au cœur de la ville dans une demi-heure, vous avez là une situation très satisfaisante. Ce qui veut dire que vous mettez un territoire de 75 milles carrés sur un pied de concurrence. Sous le régime actuel de la répartition de la propriété privée, la concurrence offre le seul moyen d'obtenir du terrain à bon marché pour les fins du logement. A mesure que l'encombrement augmente dans les villes, la portée réelle du rayon devient de moins en moins importante et l'ouvrier n'achète

plus de chalet ou d'habitation à la campagne où il trouverait du soleil et de l'air frais pour élever ses enfants. Il est conduit à se loger dans des maisons à deux ou trois plain-pieds ou des logements à trois étages et le reste. La famille commence à perdre la santé à cause du manque de soleil et d'air pour les enfants. Naturellement, l'adulte peut en combattre assez bien les effets. C'est pourquoi j'ai introduit la question de l'urbanisme sans entrer dans les détails techniques, autant que possible, afin de vous faire voir qu'elle constitue un facteur très grave de votre problème du logement. Si j'avais à décider de la chose,—mais tout naturellement, ce monsieur ne désire pas me voir m'étendre trop longuement sur une proposition de ce genre,—je vous dirai que si l'ordre de renvoi était rédigé dans le sens d'inclure un programme national d'urbanisme et de logement, vous pourriez alors envisager tout le problème dans sa suite logique.

On a parlé de logements de ville et de logements de campagne. Un membre du Comité m'a demandé d'établir ce que chaque municipalité, ou à peu près cela, avait fait et quel succès elle avait obtenu avec ses divers projets; mais pour y répondre il me faudrait d'ici au milieu du siècle suivant et non pas jusqu'à la semaine prochaine. Nous pouvons vous donner, et nous vous le donnerons, les renseignements touchant ce qui est survenu à Ottawa, sous nos propres yeux. Comme je vous l'ai déclaré, la Commission d'urbanisme n'a rien eu à y voir. Nous avons été organisés peu de temps après la disparition de la commission. Et vous serez parfaitement renseignés sur ce point. J'ai demandé au président d'appeler M. Gordon, le commissaire financier de la ville d'Ottawa et il est prêt à venir rendre témoignage, probablement à votre prochaine réunion, si cela vous est agréable, pour vous expliquer combien d'argent a été dépensé dans le projet, et à mon point de vue combien d'argent a été perdu. Maintenant, on me répète la même histoire partout,—je le sais, parce que je voyage beaucoup,—au sujet de l'urbanisme. Le gouvernement a certainement aidé aux villes dans l'exécution de leurs projets de logements, et si ces entreprises ont eu quelque succès, ce serait dans le cas de projets individuels et non d'un caractère général.

M. Heaps:

D. Parlez-nous donc de Winnipeg?—R. Je n'ai pas de renseignements au sujet de Winnipeg.

D. Je vous en donnerai?—R. Mais le projet a été une faillite ici.

D. Mais non pas à Winnipeg?—R. Je suis heureux de l'apprendre.

D. De fait, on a réalisé des bénéfiques chaque année?—R. Je suis heureux de le savoir. Relativement au logement rural, je ne veux pas toucher à ce sujet parce que cette question pourrait fort bien relever de la Commission du crédit agricole. Votre Comité serait en état de faire des recommandations sur la manière de diriger ces entreprises, mais pour les fonds, je comprends que la Commission du crédit agricole est autorisée à consentir des prêts aux cultivateurs. En examinant la rédaction de ce projet du logement rural, vous verrez que l'expression trouve son origine dans la pratique suivie en Angleterre où une grande partie des ouvriers agricoles demeurent toujours des ouvriers agricoles auxquels il est nécessaire de fournir une maison sur la ferme. En Angleterre, la solution apportée au problème du logement de ces ouvriers n'a guère donné de résultats satisfaisants; voilà pourquoi cette phase du problème rentre dans le cadre des projets du logement. En ce pays,—j'ignore si le Comité aimerait ou n'aimerait pas à faire cette recommandation,—le problème rural n'a pas la même importance que la question du logement pour les ouvriers dans les centres industriels.

M. McIntosh:

D. Mais le problème existe quand même?—R. Réellement, ce n'est pas un problème, mais je vous signale que la plupart de nos cultivateurs ne se trouvent pas dans une telle situation. L'ouvrier agricole vit dans la maison du cultivateur. Notre problème, ici, n'est pas le problème tel qu'il existe dans le Royaume-Uni. Pour cette raison, et aussi pour la raison que ce problème intéresse plutôt

le cultivateur lui-même plutôt que votre catégorie d'ouvriers agricoles, je vous suggère que cet aspect du problème pourrait être étudié par la Commission du crédit agricole. C'est simplement un à-côté de la question qui n'est pas entré dans le domaine des activités urbaines. Notre difficulté à Ottawa est que les gens du dehors qui souffrent du manque de logements convenables abandonnent en grand nombre et constamment les municipalités environnantes pour venir s'établir dans la ville d'Ottawa. Ils viennent non seulement de la province d'Ontario, mais aussi des autres provinces. Leur nombre est si considérable que le besoin de leur donner les secours nécessaires constitue une tâche très sérieuse pour la ville d'Ottawa. Il est très difficile de les reconnaître. Le gouvernement d'Ontario ne nous a pas aidés à les empêcher de venir ici. Il a imposé des conditions telles qu'il est devenu facile pour les gens de venir ici et de se prévaloir des règlements établis pour demander des secours. Dans un moment je vous citerai les chiffres concernant les secours, et vous verrez la gravité du problème. Je vous présente ces données concernant le chômage ainsi que les secours accordés et vous verrez combien il serait préférable, à mon humble avis, de dresser un programme qui mettrait ces gens au travail, les ferait gagner leur vie au lieu d'être à charge parce que tout l'argent que nous dépensons,—et ceci est très sérieux,—en secours ne nous rapporte rien. De fait, le problème est grave à d'autres points de vue. Nous réduisons le peuple à l'indigence, nous l'appauvrissons. Cependant, nous aborderons cette phase plus tard.

Maintenant, j'en arrive à l'échelle des salaires. Si nous adoptons le chiffre arbitraire de 100 pour cent pour le gagne-petit,—parce que je pense toujours à lui, je l'appelle mon ami, le terrassier,—si donc le chiffre de 100 pour cent représente le maximum requis pour vivre dignement et jouir d'un certain degré de confort, cet homme n'a pas les ressources d'y pourvoir. Son salaire y contribuera pour 60 à 75 pour cent et la collectivité fournira le reste. Cette déficience a sa répercussion sur les frais des hôpitaux, des prisons, de l'instruction, et le reste. Par conséquent, le petit salarié ne contribue nullement au soulagement de la collectivité. Maintenant, voyons pour les chômeurs. Je vais vous donner des chiffres que j'ai compilés hier soir. Dans la ville d'Ottawa, les secours accordés à chaque famille comprennent la nourriture, le vêtement et le loyer. La nourriture ici représente \$40 par mois. En d'autres termes, nous avons une somme de \$480 par famille à diviser en trois, entre les autorités fédérales, provinciales et municipales. Les gouvernements fédéral et provinciaux payent un tiers chacun, de sorte que la part de la ville pour la nourriture est de \$160. Pour les vêtements, nous en payons les frais nous-mêmes, soit environ \$5 par mois par famille, ou \$60 par année. Ensuite, nous sommes autorisés à payer jusqu'à une moyenne d'environ \$13 par mois pour les loyers.

M. WHITE: De combien de membres se compose chaque famille?

Le TÉMOIN: Ici, les familles semblent se composer de six membres, les parents et les enfants. La moyenne est de quatre enfants par famille, mais en "science économique" la moyenne est de trois enfants.

M. Howard:

D. Dans chaque district?—R. A Ottawa. Je parle exclusivement d'Ottawa. Mes chiffres s'appliquent à Ottawa. Hier même je demandais à la directrice du service social comment elle arrivait à établir cette moyenne de quatre enfants par famille. Je lui demandai si elle prenait le nombre des enfants pour le diviser par le nombre de familles. Mais elle me dit que non. Elle déclara que c'était la moyenne en général. Dans plusieurs familles il y a six, huit et dix enfants, mais j'ai fixé la moyenne à quatre. D'après elle, la moyenne serait un peu plus élevée, mais je me base sur une moyenne de quatre. Le loyer est de \$13 par mois, soit pour les 12 mois \$156 dont nous payons le tiers, soit \$52. Le gouvernement contribue au coût de la nourriture et du loyer, mais la ville paye pour les vêtements. Jusqu'à cette date la somme dépensée par famille représente \$272 par année. Maintenant, la contribution du gouvernement fédéral et provincial n'est que

pour un tiers chacun. Ils payent donc \$320 et \$104 pour le loyer, soit un total de \$424. Si vous ajoutez à ce montant \$272 qui est une imputation directe à la ville, vous avez un total de \$696 par famille. La contribution de la ville est donc de \$272. Il est à noter que nous devons inclure ici une autre dépense, celle des soins médicaux en faveur des gens assistés. Les frais de ce chef représentent 11 cents par tête par mois, soit une moyenne de 66 cents par famille de six membres. Alors pour 12 mois la dépense s'établirait à \$7.92. Les soins médicaux représentent une dépense annuelle de \$7.92 par famille,—je vous donnerai à l'instant le nombre de familles. La contribution de la ville s'élève donc à \$279.92. Il y a aussi un poste important que je n'ai pu contrôler dans le peu de temps à ma disposition. Il s'agit de l'hôpital civique. L'hospitalisation constitue une charge très onéreuse. Naturellement, quand ces gens tombent malades, nous les envoyons à l'Hôpital civique, ce qui augmente considérablement nos frais.

L'hon. M. MORAND: Avez-vous inclus le combustible?

Le TÉMOIN: Cela est compris avec la nourriture, l'entretien, en tant que je sache. M. Kitchen doit le savoir. Le combustible fait partie des frais ordinaires de l'entretien.

M. KITCHEN: Oui.

Le TÉMOIN: Maintenant, il y a un autre problème que je désire signaler à votre attention; c'est celui de l'instruction. Dans la ville d'Ottawa le coût de l'instruction s'établit à \$105 per capita.

M. HOWARD: C'est un chiffre trop élevé.

Le TÉMOIN: Oui, c'est trop élevé, mais c'est un fait, malheureusement. J'ai ici un rapport de l'inspecteur en chef des écoles. Ce n'est pas son dernier rapport mais nous y trouvons ces chiffres.

M. HEAPS: Est-ce que le coût n'est pas plus élevé que pour la moyenne des villes du Canada?

Le TÉMOIN: Je ne saurais vous dire.

M. HEAPS: Telle est mon impression.

Le TÉMOIN: C'est ce que l'on pense ici. Nos écoles sont aménagées d'une façon merveilleuse. Nos commissaires d'écoles ont fait comme tout le monde en temps de prospérité, ils ont construit des palais. Nous avons dans le moment de 1,000 à 1,500 places vides dans nos écoles.

M. McIntosh:

D. Y a-t-il eu baisse du coût par tête?—R. Non, au contraire.

D. Les instituteurs n'ont pas bénéficié d'un relèvement de traitement?—R. Non, pas dans la même mesure.

D. Ils touchent présentement le minimum?—R. Oui.

M. HEAPS: Les institutions d'enseignement d'Ottawa ne sont pas aussi élégantes que celles des autres villes?

Le TÉMOIN: Possible.

M. HEAPS: Elles ne présentent pas une aussi belle apparence que celles de Calgary?

M. STANLEY: Non, pas tout à fait.

Le TÉMOIN: Nous avons tous, tant que nous sommes, marché sur le principe de construire les plus belles écoles; et maintenant le moment est venu d'en subir les conséquences. Inutile de regimber. Le sort en est jeté. Le débours est de \$105, soit, pour une moyenne de quatre enfants par famille, \$420.

M. Howard:

D. Les \$105 ne valent-ils pas pour les enfants déjà à l'école?—R. Oui; et cette somme ne comprend pas les autres frais tels que les leçons de modelage, de piano, enseignement technique et tout. Elle est indépendante de tous ces extras.

Elle vaut simplement pour l'enseignement ordinaire donné dans les écoles d'Ottawa. Quelques années passées le chiffre était de \$95, si j'ai bonne mémoire; il n'a fait que hausser depuis. Si vous me permettez de retourner à mes données, je vais vous énumérer les dépenses de la ville. En même temps que les \$272.92, les frais d'enseignement atteignent \$420. Mais le travailleur manuel sans travail ne verse pas cette somme, même quand il travaille. Entendons-nous; je ne vois aucun mal à ce que les familles sans enfants contribuent aux frais d'éducation de celles qui en sont chargées. Nous sommes en face d'une question d'utilité sociale, si je puis ainsi parler, mais il reste tout de même que la population doit acquitter ces frais.

M. Stanley:

D. Le coût de l'enseignement en est-il relevé? Disons d'abord que les frais généraux sont établis de façon permanente, d'où uniformité de frais, avec ou sans ces matières supplémentaires d'enseignement?—R. Possible, mais il reste que les frais doivent être acquittés.

D. Je comprends.—R. Ce qui les porte, à Ottawa, frais d'enseignement compris,—mais ici je ne blâme personne; je ne critique pas; je m'efforce simplement de trouver le joint économique du coût, dans la situation actuelle de chômage, de l'enseignement pour les enfants du père de famille doté d'une indemnité de chômage, qui ne verse absolument rien à la caisse scolaire, qui n'acquitte seulement pas d'impôts...

M. WHITE: Ces derniers s'acquittent à même le loyer.

Le TÉMOIN: Le loyer du chômeur assisté est acquitté par nous.

L'hon. M. Morand:

D. Vous faites double jeu en additionnant le loyer aux frais de l'enseignement.—R. Vous croyez?

D. Il n'est pas permis d'en douter.—R. Peut-être. C'est un point de vue. En tout cas, la différence est minime. Ces données peuvent naturellement se discuter et se prêter à une mise au point. Je dis donc que le coût entier pour la ville d'Ottawa serait de \$699.92, plus \$424 jeté sur les épaules de deux gouvernements, soit en tout \$1,123.92. Cette somme est versée pour chaque famille assistée dans cette ville, qu'on le prenne comme on voudra.

M. Hanbury:

D. Quelle part va à l'enseignement proprement dit?—R. \$105 par année et par enfant.

D. Je répartis les chiffres par famille. Vos données sont familiales.—R. Oui, elles valent pour une famille de quatre.

D. Coût minimum par famille, enseignement excepté?—R. Oui; nous avons \$279 pour Ottawa, plus \$424 acquitté par les deux gouvernements, soit plus de \$700 en additionnant ces deux montants?

D. Voilà justement où je voulais en venir?—R. Je n'ai pas de données disposées de cette façon. Fin janvier, il y avait 4,862 familles assistées.

M. Howard:

D. A Ottawa?—R. Oui, et là seulement. Dans le cours du mois, ce nombre a augmenté et atteint 4,929.

M. McIntosh:

D. En comptant six membres par famille ou combien d'enfants?—R. Je compte six membres par famille, deux adultes et 4 enfants; mais les vrais chiffres sont inférieurs à cette donnée. Les chiffres ne concordent pas strictement car le nombre de personnes, les enfants compris, atteignait, en janvier, 20,786.

M. HOWARD: Quel est le chiffre de la population?

M. KITCHEN: 135,000.

M. HOWARD: Combien de familles étaient assistées?

Le TÉMOIN: 4,862 à 4,929.

L'hon. M. RINFRET: Des charges?

Le TÉMOIN: Voulez-vous parler des familles assistées?

M. HEAPS: Ces dernières sont au nombre de 4,862. Connaissez-vous le pourcentage par rapport au chiffre global des familles d'Ottawa?

M. KITCHEN: Ottawa compte environ 27,000 familles.

Le TÉMOIN: Passons maintenant à la question pour justifier une amélioration du logement. Il existe des lois protectrices de la sécurité publique. Si, en passant sur la rue, les murs d'une maison vous tombent sur la tête, les murs d'une maison abandonnée, l'inspecteur ne tarde pas à condamner cette maison; mais si elle est habitée et malsaine, l'officier de santé n'y peut rien jusqu'au jour où ce logis sera devenu un véritable taudis. En d'autres termes, on a le choix entre mourir subitement d'une brique qui vous tombe sur la tête et mourir à petit feu de la tuberculose ou d'autres maladies par le séjour dans une maison insalubre.

M. Howden:

D. L'officier de santé, selon vous, ne peut intervenir?—R. Il le peut mais il rencontre bien des embarras dans l'exercice de ses fonctions. Ainsi, il peut constater l'existence d'un logis insalubre à Ottawa, un logis absolument inhabitable, et se trouver devant l'obligation de jeter ses occupants dans la rue, faute d'autre logement convenable pour les abriter.

M. HOWARD: Et dans les autres villes, que se passe-t-il?

Le TÉMOIN: Je prétends que l'officier de santé devrait voir ses attributions s'élargir et pouvoir condamner cette maison; en effet, que cette dernière soit inhabitable en tout ou en partie, elle devient un danger de mort pour ses occupants.

M. HOWDEN: Winnipeg ne condamne-t-elle pas ses logements insalubres?

M. HEAPS: Oui.

M. Hanbury:

D. Nous reconnaissons tous la nécessité d'étudier la question posée devant nous par M. Cauchon; et nous nous proposons bien de nous y mettre en temps opportun, mais je serais aise d'apprendre ce qui se fait en Angleterre à ce sujet, ce qui nous permettrait d'élucider certains points de sa requête.—R. Si vous voulez bien patienter, j'y viens à l'instant. Il est essentiel, en effet, d'examiner l'affaire sous tous ses angles.

D. Je me permets de vous rappeler que tous les membres du Parlement doivent absorber des heures de discours pendant les cinq jours de la semaine; or dans ces discours on voit surgir un certain nombre de ces questions et nous sommes tous pénétrés de la nécessité d'améliorer l'état de choses; mais voilà, nous voudrions être mis au courant des preuves amoncelées par les enquêteurs.—R. Je vais venir à la question. Mais auparavant, je désire vous prier de distinguer entre l'amélioration du logement et la démolition des taudis. Le logement constitue une partie de l'outillage industriel de ce pays et les habitants des maisons devraient gagner suffisamment pour entretenir leurs logements; tandis que la démolition des taudis intéresse les chômeurs habituels et vise un état de choses qu'on ne peut améliorer que par la disparition de ces habitations inhabitables. En démolissant ces masures et en faisant disparaître la zone des quartiers miséreux, on déblaye mais on se trouve tout de suite en face du problème assez lourd des frais d'expropriation. Quand une personne possède une maison jugée inhabitable et que le quartier où le pâté de maisons se trouve compris dans une zone qu'il a été jugé nécessaire de déblayer, cette

personne n'obtient aucun dédommagement pour la perte de sa maison mais elle a droit à une indemnité pour la perte du terrain, et pour cela seulement. C'est que sa maison n'est pas une vraie maison puisqu'elle est inhabitable. Ce côté de l'opération me semble constituer une fonction sociale du moins en partie, en même temps qu'une assistance, et devient du coup partie des responsabilités de la municipalité comme utilité sociale. Toutefois je veux bien établir la ligne de démarcation entre le logement proprement dit et la démolition des taudis. Le logement, vous le verrez par les données fournies, se maintient plus ou moins par lui-même, tandis que la démolition des taudis devient une charge. Et ici je veux définir le taudis en cinq sec et sans ménagement: un taudis est une maison insalubre qui a pu être salubre dans le passé mais qui, du chef de surpeuplement, peut devenir insalubre. Or Ottawa possède de ces taudis, comme toute ville canadienne d'ailleurs. Nous ne sommes pas plus mal placés que les autres sous ce rapport. Or la question pour l'instant et à l'endroit du Bureau médical d'hygiène, se résume à ceci: veut-on voir disparaître certaines maisons? En ce cas, où va-t-on diriger leurs habitants? Nous n'avons pas d'abris pour eux. Nous nous débatons dans un dilemme fort embarrassant amené par le jeu des circonstances.

M. Heaps:

D. Voulez-vous laisser entendre que, de nos jours, les maisons insalubres sont occupées, faute de mieux?—R. Certainement.

M. HOWARD: Rien à faire.

M. McINTOSH: Les maisons-glacières sont occupées pour la même raison.

Le TÉMOIN: Nous trouvons difficilement à loger les familles assistées. Nous en sommes même à un point où les seuls logements disponibles sont ceux de la bonne catégorie et leurs propriétaires refusent de les louer aux chômeurs. Or l'indemnité de chômage a ses limites au point de vue des frais de location, et si un propriétaire refuse de laisser aller sa maison à raison de \$10 ou \$15 par mois, que reste-t-il à faire?—R. Beaucoup de propriétaires refusent ces prix; résultat, il devient difficile de trouver à loger nos gens convenablement. C'est que jamais on n'a songé à construire des logements expressément pour le gagne-petit. Le constructeur spéculateur n'a jamais consacré d'argent à cette fin, et ici, je donne au terme spéculateur son sens propre.

M. Howden:

D. Qu'est-ce qu'une maison insalubre?—R. Essentiellement parlant?

D. Oui.—R. Le rapport de Toronto vous en donne une définition fort au point, si vous jugez bon de le consulter. Mais je puis vous dire tout de suite que c'est une maison humide, mal éclairée et mal dotée sous le rapport de la plomberie. Je cite les points essentiels. Mais quand je dis affligée d'une mauvaise plomberie, je ne parle pas d'une maison mal agencée.

D. La plomberie n'est pas une nécessité?—R. Non. Et j'ai corrigé ce point. Disons plutôt privée de conditions sanitaires indispensables. Or une telle maison est insalubre et c'est comme telle que nous la jugeons.

D. La quantité de pieds cubes d'air suffisants compte pour beaucoup?—R. Oui, surtout si cet air est pur.

D. Naturellement.—R. Je veux dire qu'il ne faut pas considérer une maison mal aérée comme salubre.

D. Je comprends; et il faut un minimum de pieds cubes d'air?—R. Oui. Il en est tenu compte. C'est vraiment là qu'est l'ennui. Le danger d'une maison insalubre vient d'ordinaire de son incapacité à permettre aux gens d'y vivre, et ce danger s'accroît et s'aggrave du chef du mauvais état des cabinets d'aisances, qu'ils soient à l'intérieur ou à l'extérieur. Parfois ces cabinets intérieurs sont dans un état repoussant puis vient le surpeuplement provenant du personnel d'une ou de plusieurs familles.

D. Je voulais surtout savoir s'il faut qu'une maison doive être pourvue des améliorations modernes pour être salubre?—R. Absolument pas. Il ne s'agit nullement d'architecture mais simplement de conditions salubres; c'est une question de biologie.

D. Il n'est pas non plus nécessaire de jouir du chauffage central ou d'eau courante aménagée à la moderne pour que la santé de ses habitants soit assurée?—R. Non, pourvu que le tout soit aménagé de façon hygiénique, je veux dire pourvu que les habitants ne soient pas incommodés par les odeurs malsaines venant de l'intérieur ou de l'extérieur. Il faut aussi songer aux conditions insalubres occasionnées par le mauvais état des cabinets d'aisances quand ces derniers sont placés à l'extérieur, à cause des mouches et des dangers qu'elles constituent pour la qualité de la nourriture et des maladies qui peuvent immédiatement s'ensuivre; tous ces inconvénients s'ajoutent les uns aux autres.

L'hon. M. Rinfret:

D. Vous avez parlé de surpeuplement. La maison elle-même peut être sans reproche parfois?—R. Certainement.

D. Mais elle peut être surpeuplée?—R. Le surpeuplement dont je parle est celui occasionné par le séjour de plusieurs familles. Mais une maison habitée par une nombreuse famille ne peut s'appeler une maison surpeuplée.

D. Ce que je veux dire est qu'une maison peut être sans reproches au point de vue salubrité, être parfaitement entretenue, mais être habitée par trop de personnes?—R. Oui.

D. Et cette situation pourrait venir de ce que ces gens ne trouvent aucune autre maison où se loger?—R. Ils ne peuvent rien trouver nulle part. Comme je le disais, il existe une pénurie de logements pour le petit salarié.

M. HOWDEN: Et cette situation se retrouve dans toutes les villes.

Le TÉMOIN: Dans toutes les villes. Et c'est justement un aspect de la situation que je vais prier le Comité de bien vouloir étudier. A mon point de vue, la politique nationale du logement devra voir à assurer des maisons pour le petit salarié.

M. HEAPS: On pourrait toujours commencer par relever les salaires.

Le TÉMOIN: En effet. Les mille et un besoins d'un chef de famille ne sont pas satisfaits par le maigre revenu du gagne-petit. Nous corrigeons cet état de choses en prenant à notre charge les frais d'hospitalisation, de soins médicaux et autres mais qu'on s'y prenne d'une ou d'autre manière dans la répartition des frais d'assistance, il faut revenir au même point, je veux dire, pour emprunter une expression fort à la mode à Ottawa, de nos jours, il y a manque de pouvoir d'achat.

L'hon. M. Elliott:

D. Dans quelle mesure l'état d'humidité dont vous parlez dans une habitation est-il dû à l'absence des rayons du soleil?—R. Il est surtout dû à l'architecture défectueuse et d'ordinaire, dans les vieilles maisons, à une toiture en mauvais état et à des murs suintants. En effet, un mur peut suinter tout comme une toiture peut ne pas être étanche. L'humidité gagne alors toute la maison ainsi que l'ameublement, et on se trouve habiter une maison insalubre parce qu'humide.

D. Blâmez-vous plutôt l'état de la toiture que celui des fenêtres?—R. Les deux. Pour Ottawa où l'espace ne manque pas et où il n'y a pas de surpopulation, il convient de s'en prendre à une construction défectueuse. Et puis, la situation peut être aggravée par le manque de soleil, chaque fois que les fenêtres d'une maison donnent sur des murs nus que le soleil ne visite jamais. Il y a là une distinction nette à établir. Ce n'est pas uniquement affaire de rayons de soleil; j'ai employé le mot de lumière du soleil. Si l'on ne bénéficie pas des rayons ultra-violetts du soleil, on perd le bénéfice de la lumière solaire. Je n'ose-

rais affirmer que cette pièce est insalubre, mais je dirais qu'elle ne reçoit pas assez de lumière.

L'hon. M. Rinfret:

D. Mais la jugeriez-vous insalubre comme logement?—R. Je n'oserais pas dire que cette pièce est encombrée, car ce serait établir une distinction inapplicable; cette pièce ressemble à un dongeon. L'expérience en Angleterre, vieille d'années, lui a fait adopter l'octroi de subsides dans la mesure approximative de 20 p. 100 du coût de l'entreprise; je néglige les détails.

M. Heaps:

D. Le plan anglais vise surtout l'érection de logements peu coûteux?—R. Absolument. La loi le dit expressément, et ce peuple a devancé tous les autres dans la compréhension du problème et l'effort effectué pour le résoudre. Ce peuple édifie sur des bases solides au lieu de chercher à s'élever par ses tirants de bottes. La part du gouvernement anglais et celle des municipalités ont atteint 80 p. 100 des frais et ont emprunté la forme de prêts.

D. Les 20 p. 100 fournis par le gouvernement et les municipalités sont prêtés dans une proportion de 80 p. 100; c'est ce que vous voulez dire? Les 80 p. 100 servent simplement à aider à la garantie des obligations, je veux dire à assurer le remboursement des prêts consentis à bas intérêts?—R. Les déboursés consentis pour le logement en Angleterre ne restent pas à strictement parler des déboursés; ce sont aussi des placements. Ils comportent des milliards de dollars qui rapportent des bénéfices. A en juger à mon point de vue personnel, le principal agent de récupération de l'industrie anglaise a résidé dans des dépenses énormes ayant intéressé l'ensemble des industries du pays et constitué un excellent placement.

Le PRÉSIDENT: Donne-t-on le 20 p. 100 plus la garantie des 80 p. 100?

Le TÉMOIN: Oui, aux municipalités et aux organismes que je désignerai; naturellement, toute personne un peu au courant des choses de la construction, saisira tout de suite les avantages d'un tel système.

M. Hanbury:

D. Cet aspect de la question mérite d'être étudié; l'Etat fournit-il tout l'argent placé dans cette entreprise du logement?—R. L'Etat a fourni presque tout l'argent ainsi placé, surtout à l'origine.

M. Heaps:

D. L'a-t-il fait également à l'endroit des organismes particuliers qui se sont engagés dans la construction de logements?—R. Oui, pour certaines d'entre elles.

D. Mais d'ordinaire les organismes particuliers financent leurs propres entreprises de construction?—R. Oui, pour certains d'entre eux; mais le gouvernement y a fait sa grosse part. Je vous en dirai davantage en répondant, tout à l'heure, à votre autre question.

D. Vous y reviendrez?—R. Oui. Cette vaste entreprise de construction de logements a eu des résultats économiques et a servi à relever la situation financière d'autres industries. Elle a aidé au relèvement d'autres industries que celle qui emploie la main-d'œuvre à bon marché. En effet, quand tout le monde vit dans une prospérité relative, les industries autres que celle du bâtiment en bénéficient. Tout ne se fait pas d'un coup; c'est affaire de temps, car un peu tous les jours l'argent circule; et puis l'entreprise du logement dure depuis vingt ans. Je n'entrerai pas dans les détails de l'octroi des subventions qui empruntent parfois la forme d'une somme globale, parfois la forme d'avances mensuelles. Au début, on avait voulu encourager l'initiative personnelle des intéressés et recouru au placement de capitaux particuliers considérables.

M. White (London):

D. Quels sont, d'ordinaire, les intérêts des prêts de 80 p. 100?—R. 3 à 4 p. 100. D'ordinaire, ces derniers portent un intérêt légèrement plus élevé que celui des prêts consentis au gouvernement, plus les frais de comptabilité.

M. Stanley:

D. Il s'agit aussi bien de réparations et de reconstruction que de réelle construction?—R. Pas dans la même proportion. La "construction" désigne d'ordinaire des maisons neuves; et la "reconstruction" veut dire la destruction des taudis, et c'est cette dernière tâche que le gouvernement a entreprise personnellement; vient enfin le troisième travail, celui de réduire le surpeuplement des logements.

M. Howden:

D. La destruction des taudis entraîne-t-elle la réfection des maisons anciennes, chaque fois que possible?—R. Pas exactement; on effectue plutôt des améliorations. C'est qu'une maison peut se trouver au milieu d'un pâté et recevoir assez facilement des améliorations. Lorsqu'une bonne partie d'un lotissement renferme de nombreux taudis, on opte habituellement pour un projet de démolition de taudis. Cela entraîne la démolition de la plupart des maisons dans le lotissement. Etant donné qu'un grand nombre de ces maisons sont jugées insalubres, la propriété est expropriée à la valeur du terrain, sans rien allouer pour les structures qui s'y trouvent.

M. Stanley:

D. L'expropriation s'effectue au nom de la municipalité ou de la compagnie de construction, selon le cas?—R. En effet. Quand à la reconstruction proprement dite et pour ce que j'en sais, elle est confiée entièrement aux municipalités. Quand cette dernière décide de nettoyer un quartier de ses taudis, elle peut à discrétion reconstruire sur le même emplacement ou ailleurs, car cet emplacement peut parfois servir à des fins plus utiles et être cédé à des entrepreneurs.

M. Church:

D. Parlez-nous maintenant de la réfection de ces maisons. Le déplacement et autres facteurs ne constituent-ils pas un élément important dans l'entreprise? Favoriseriez-vous la reconstruction dans des quartiers de la ville, excentriques ou centraux, dépourvus de tous moyens de transport, de frais d'éclairage et d'énergie peu coûteux ou encore de moyens de communications faciles?—R. Voilà le hic.

D. Si le locataire refusait de payer un loyer plus élevé, pourriez-vous obliger le propriétaire à réparer sa maison selon vos devis?

M. Sullivan:

D. Si le locataire refusait de payer le loyer, il devrait partir. Autre chose qui m'intéresse: le propriétaire incapable d'affronter le coût de réfection de son logement. Il peut se trouver sur la même rue ou dans une rue avoisinante une maison réparée sur les données de votre plan de réfection; or le propriétaire gêné dans ses finances peut toujours prétexter l'octroi à d'autres d'une subvention qu'il ne peut fournir lui-même par ses propres ressources.—R. Quand, conformément à ce système, la subvention est octroyée, elle ne l'est pas seulement à l'avantage des logements construits par les municipalités mais aussi à toutes les maisons susceptibles d'amélioration.

M. Church:

D. Ce que vous dites présentement s'est vu à Leeds et à Manchester où des réclamations identiques à celles que j'ai citées ont surgi à propos des frais de réfection. Les locataires partirent et les logements demeurèrent quelque temps vides. En d'autres circonstances, à Leeds et à Manchester, les intéressés

allèrent se plaindre à la Commission du logement. Les locataires, en effet, déclarèrent vouloir partir et refuser d'acquitter les nouveaux loyers. Les bou-tiquiers, les petits épiciers et les bouchers virent d'un mauvais œil le choix du nouveau quartier, éloigné du centre de la ville et dépourvu de tout moyen de transport par tramways. C'est ce à quoi je désire en venir. Je ne veux nullement sortir du sujet qui nous occupe et auquel il convient de nous en tenir. Nous devrions, il me semble, tenir compte des utilités urbaines en effet, à quoi sert-il de construire à trois ou quatre pâtés plus loin privés de ces utilités. Ce que je veux dire ici, vous le comprendrez en lisant le rapport que j'ai fait distribuer aux membres du Comité mais que ces derniers n'ont pas encore pu parcourir. Quand le locataire vient se plaindre de ne pouvoir acquitter les frais du loyer, allez-vous lui octroyer \$10 en argent? D'un autre côté, le propriétaire peut toujours prétexter que son revenu ne lui permet pas d'acquitter ses taxes et les frais d'éclairage, de chauffage et d'eau courante.—R. Le principal but de cette politique du logement est de construire des logements où peut loger le locataire modeste. Il n'est pas toujours question de défaire l'ordre ancien d'un quartier. En Angleterre, quand une municipalité entreprend un projet de destruction de taudis, elle prévoit le choix d'un emplacement assez vaste pour assurer de la place au nombre de familles que déplacera la mise en vigueur du projet.

M. Sullivan:

D. Prenons le quartier représenté par l'honorable M. Rinfret, député de la circonscription électorale de Saint-Jacques, dans la ville de Montréal; supposons que vous entreprenez d'y faire disparaître un bon nombre de maisons. Ce quartier ne possède pas de vrais taudis, comme ceux de Toronto dont parle M. Church, mais vous pourriez toujours viser une vaste superficie de ce quartier et en démolir plusieurs logements en conformité de votre système. Où placer les occupants, tout le temps de la durée de la reconstruction? Et d'une. Ensuite, de quelle façon reconstruire les maisons neuves? Et de deux. Enfin où allez-vous prendre l'argent pour solder les frais de ces constructions nouvelles? Ces dernières vont-elles être offertes aux anciens propriétaires ou aux locataires nouveaux qui en deviendront de ce chef les propriétaires? Voilà ce qui, dans votre entreprise, m'intéresse plus particulièrement.

M. MORAND: Puis-je proposer de laisser parler le témoin et de le questionner ensuite? Les questions posées tout de suite sont de nature à nuire à son exposé.

Le PRÉSIDENT: Il serait peut-être sage de permettre à M. Cauchon de lire son mémoire sans l'embarrasser de trop de questions. Après sa lecture, les membres du Comité pourront lui poser toutes les questions qui leur viendront à l'idée; mais en attendant, il serait peut-être avantageux, à la discrétion des membres, de le laisser poursuivre ses démonstrations et de ne pas l'interrompre trop fréquemment.

Le TÉMOIN: Je veux bien, si le Comité y consent.

Le PRÉSIDENT: Il vaudrait mieux, en effet.

Le TÉMOIN: Je prétends que le principe de cette politique du logement doit être clairement compris, car il a pour but de servir le petit salarié. Nous avons fait nos calculs et les avons couchés sur ce document, M. Kitchen et moi-même; M. Kitchen est mon adjoint; il est aussi l'ingénieur qui voit à la délimitation des quartiers en même temps qu'architecte-inspecteur de la ville d'Ottawa. Lui et moi avons travaillé arduement à ce problème et avons établi à \$2,500 la moyenne des frais de reconstruction de chaque unité, cette dernière pouvant non seulement être constituée par une unique maison mais par quatre ou six comme en Angleterre, ou encore par des appartements. Pour ma part, je n'aime pas beaucoup les appartements, pas plus qu'on ne les aime en Angleterre, hormis des circonstances prévues. Vu la complexité des intérêts en jeu, il me semble que votre

Comité devrait chercher à se faire une idée d'ensemble de l'entreprise d'urbanisme. Il entre tant d'éléments dans cette entreprise que je cherche à vous fournir le coût par unité en vue de vous permettre de vous faire une idée des frais de construction en masse.

M. Hanbury:

D. Vos chiffres comportent-ils les frais d'éclairage et de chauffage?—R. Non, monsieur; je prétends, appuyé sur nombre d'autres personnalités entendues en l'espèce et qu'on peut appeler, si on le désire, des spécialistes en urbanisme, que le prix du loyer pour ces sortes de logements ne peut dépasser \$15 par mois. En effet, si le loyer dépasse ce chiffre, de deux choses l'une: ou la classe à laquelle la maison est destinée ne peut le payer, ou elle devra se mettre à deux familles pour répartir les frais; et vous voilà derechef en face d'un surpeuplement possible. Il se peut aussi qu'il s'y introduise une autre classe capable de loger dans de meilleurs quartiers et qui n'aurait pas le droit de bénéficier des avantages destinés à une classe incapable de payer davantage. Voilà ce qui arrivera si les loyers sont trop élevés, et voilà ce qui fut la pierre d'achoppement de nombreuses entreprises d'urbanisme. Prenons comme exemples les projets de construction de logements d'Ottawa et de Lindenlea qui n'ont en rien avancé la cause de la classe ouvrière mais ont servi à loger plusieurs fonctionnaires; ces maisons ont coûté \$4,000 et plus. Tous ceux qui sont tant soit peu au courant se rendent parfaitement compte que cette somme est par trop élevée. Un loyer de \$15 par mois suppose un revenu annuel de \$180. Or, en prenant \$180 et une proportion usuelle de 20 p. 100 du revenu d'un salarié pour le logement, il faut absolument qu'un locataire touche \$900 par année, soit \$75 par mois régulièrement ou une somme globale de \$900 par année. Il lui faut ce revenu pour pouvoir loger dans une maison de \$15 par mois. Sinon il lui faudra trouver un logement de \$10 à \$15 par mois. Quand je dis \$15 par mois, je parle d'une maison de cinq pièces, ou plutôt d'une unité de cinq pièces.

M. Heaps:

D. Voulez-vous me permettre une question?—R. Certainement.

D. Avez-vous dans vos documents le prix des loyers dans les grandes agglomérations industrielles de Grande-Bretagne? Il nous serait sans doute utile d'avoir ces données sous la main sans plus de retard.—R. Non, je ne les ai pas par devers moi. J'ai parcouru, cependant, quantité de ces agglomérations dans mes visites en Angleterre. Quant aux loyers, j'ai vu des maisons de trois pièces louées à raison de 5 schellings par semaine, ce qui équivaldrait à \$5 par mois environ.

D. Dans quelle partie du pays?—R. Aux environs de Leeds. Il y a rivalité dans ce pays, entre ingénieurs, et c'est à qui pourra concevoir le logement le plus confortable et le moins coûteux; on s'en fait un orgueil. Une assez belle maison de 5 pièces peut s'obtenir pour 7 à 8 schellings par semaine.

D. Chiffre net, impôts compris?—R. Les impôts sont fort réduits sur ces maisons.

D. Ils sont aussi parfois fort élevés, au point même d'atteindre le prix du loyer; les impôts dont vous parlez comprennent-ils les taxes d'intérêt local?

M. Hanbury:

D. Le taux du revenu de ces maisons, avez-vous dit, arrive à 3 ou 4 p. 100?—R. En effet.

D. Ce serait le revenu obtenu au Canada sur un loyer annuel de \$180 pour une maison de \$2,500.—R. Il faut, naturellement, tenir compte des taxes et des réparations; de l'entretien, en un mot; or, je mets ces chiffres au minimum et j'affirme que ce minimum ne doit absolument pas être dépassé, sans quoi on marche vers une faillite certaine.

D. Ne peut-on prendre 25 p. 100 du revenu pour le loyer; ne serait-il pas raisonnable de prendre \$20 comme minimum et \$25 comme maximum pour le loyer?—R. Je prends \$20 pour les fins de la discussion. Si le locataire jouit d'un

revenu régulier, s'il est fonctionnaire, il lui est permis, compte tenu de tous les avantages qu'offrent les appartements, chauffage compris, d'aller jusqu'à 40 p. 100 de son revenu. Mais pour le travailleur manuel, il est difficile de dépasser 20 p. 100 sans s'exposer à se priver nécessairement d'un autre côté. En effet, ce dernier ne peut disposer que de tant; or, s'il prend pour son loyer plus que de raison, il lui faudra se priver sur la table et le vêtement pour lui et les siens; pas d'alternative.

Je propose maintenant que tout projet soit placé sous la surveillance de l'Etat; je veux dire par là que je vois d'un mauvais œil l'éparpillement des surveillances, du moins pour ce qui a trait à nos deux lois ontariennes du logement que vont attaquer certaines personnes appelées à se faire entendre dans cette enceinte. Je veux dire aussi que celui qui fournit l'argent devra avoir son mot à dire, et enfin que le projet devra ouvrir des avenues à l'entreprise particulière.

M. SULLIVAN: Parfaitement raisonnable.

Le TÉMOIN: "Qui paye le musicien choisit la musique", n'est-ce pas le vieux dicton?

Je proposerais la création de "Compagnies d'utilité publique" comme on les appelle en Angleterre; je veux dire des compagnies à dividendes limités, limités à 5 p. 100 en Angleterre; on pourrait dans notre pays porter ce chiffre à 6 p. 100. Si l'on décidait de porter le taux de l'intérêt à 5 p. 100, l'Etat avançant, 75 p. 100 du capital requis à raison de 3½ p. 100, il deviendrait alors possible de mettre sur pied des organismes ou de trouver des personnes ou des organismes à peu près identiques aux grosses compagnies de construction, compagnies d'assurances, de prêt, d'hypothèques ou de fiducie; on pourrait de même rencontrer des individus disposés à placer leur argent dans l'entreprise. Nous bénéficions des expériences menées en Angleterre. Au début, tout le monde se défiait de ce genre d'affaires, et le gouvernement dut se résoudre à contribuer de grosses sommes. Maintenant, la preuve est faite, et l'Etat ne fournit pas autant. S'il est vrai que le taux d'intérêt est bas, il reste que le placement est sûr et que les chercheurs de placements y vont de leur quote-part. Je ne sache pas, bien que le contraire puisse s'être rencontré, que ces compagnies aient manqué à leurs obligations.

L'hon. M. Elliott:

D. Je ne vous ai pas bien suivi: quel est le taux d'intérêt?—R. 3 ou 4 p. 100 d'ordinaire, selon l'époque du prêt, selon aussi l'état du marché et le reste. Le nombre de lois du logement est assez considérable, et le taux de l'intérêt varie en conséquence; mais d'ordinaire ce taux dépasse légèrement celui auquel l'Etat peut lui-même emprunter; en effet, une fois les garanties jugées suffisantes, ce qu'on vise est la construction de maisons aussi peu coûteuses que possible; et pour cette raison, on est disposé à ne pas craindre les risques même assez sérieux.

D. Voulez-vous revenir à la constitution de cette compagnie; je ne vous ai pas bien suivi; elle retire, dites-vous, des dividendes de 5 à 6 p. 100; proposeriez-vous ces intérêts au Canada?—R. Je propose la mise sur pied d'une compagnie d'utilité publique ressemblant à celles d'Angleterre.

D. Vous dites?—R. Je veux parler d'une compagnie disposée à construire des maisons sous la surveillance du gouvernement et en conformité des devis de ce dernier; mais il faudrait que celui-ci prêtât jusqu'à 75 p. 100 de l'argent nécessaire, à des taux d'intérêt très modestes; la compagnie placerait des fonds dans l'entreprise mais dans une proportion limitée.

D. Quel serait le principe de la constitution de cette compagnie; voilà ce qui m'intéresse?—R. Ce serait une compagnie à responsabilité limitée pouvant accepter des actionnaires du dehors.

D. Je comprends maintenant; il ne s'agirait nullement d'une entreprise municipale?—R. Les entreprises municipales sont une toute autre affaire. En Angleterre, la construction municipale fut heureuse dans ses initiatives mais il n'en fut pas de même ici, du moins pas au même degré. M. Heaps a cité un exemple heureux.

M. HEAPS: J'ai les chiffres en mains.

Le TÉMOIN: Je les accepte tels quels.

M. HEAPS: Je veux dire qu'il serait peut-être opportun de les insérer au compte rendu maintenant.

Le PRÉSIDENT: A condition que ce soit vite fait.

M. HEAPS: Il n'y faudra que quelques secondes, monsieur le président.

M. WHITE (*London*): Quand cette construction a-t-elle débuté?

M. HEAPS: Je vous le donne à l'instant. Le prêt global fourni à Winnipeg fut de \$2,757,848.16.

Le TÉMOIN: Fourni par qui, monsieur.

M. HEAPS: Par la ville de Winnipeg aux personnes disposées à construire des maisons. Il fut édifié, à en croire ce tableau, 712 maisons, de 1920 à 1923 inclus. Le bénéfice net pour 1932, déduction faite de l'intérêt des obligations municipales et des frais d'administration, fut de \$14,754.45.—R. Puis-je demander ce que fut le prix du loyer par unité?

D. Il n'est nullement question de loyer; ces maisons furent construites pour les personnes désireuses de devenir propriétaires.—R. Puis-je demander ce que fut le prix autorisé de chaque maison?

D. Il n'y eut aucune limite de prix; en tous cas, les logements furent ce que l'on pourrait appeler du type moyen; ainsi la Commission du logement de Winnipeg construisit des maisons de cinq à six pièces.

M. McINTOSH: L'architecture en était-elle uniforme?

M. HEAPS: A peu près; elles coûtaient \$4,000 à \$5,000.

Le PRÉSIDENT: Quelqu'un pourrait nous renseigner exactement là-dessus.

M. HEAPS: Je croyais que M. Cauchon allait le faire.

Le TÉMOIN: Je serais aise de voir discuter cet aspect particulier de la question; en effet, la construction de ces maisons nécessite une plus grosse mise que celle des logements destinés à la classe pauvre. On a établi une cloison étanche entre les logis destinés à de futurs propriétaires et ceux appelés à être occupés par les petits salariés. Les deux n'ont rien de commun.

M. HEAPS: Veuillez noter qu'à l'époque où le gouvernement fédéral prêta au gouvernement provincial, ce dernier passa le prêt aux municipalités. La construction était rare à cause du taux élevé des intérêts; l'argent fut prêté, je crois, à un taux de 6 p. 100 contre 8 p. 100 que les emprunteurs eussent dû payer en s'adressant ailleurs.

Le TÉMOIN: La Loi ontarienne du Logement de 1919-1920 prévoyait des prêts destinés à la construction de maisons sans toutefois spécifier que le coût en serait assez bas pour permettre au petit salarié de s'en prévaloir.

M. Heaps:

D. Vous savez qu'ordinairement la difficulté résidait moins dans le maintien des frais à un niveau raisonnable que dans la construction d'une maison de qualité?—R. Oui.

D. Vous constaterez, je crois, que plusieurs projets de logements ne donnent pas de résultats satisfaisants parce que les constructeurs érigent des maisons vite et à bon marché qui n'ont aucune valeur au bout d'une couple d'années?—R. Elles n'ont aucune valeur d'amortissement. Je ferai remarquer en passant que je suis un admirateur du régime anglais de location. Les habitations louées sont bien entretenues.

M. Sullivan:

D. Où applique-t-on le régime anglais, est-ce dans les grandes villes?—R. Oui, le conseil du comté de Londres applique ce régime à quelque 200,000 unités, des habitations qu'il loue et administre et il ne perd pas d'argent.

D. C'est la ville qui les loue?—R. C'est la ville, et ce régime existe dans toutes les parties de l'Angleterre et de l'Ecosse. Il existe une autre régie qui, suivant moi, devrait ressortir au gouvernement. Le gouvernement devrait régir l'urbanisme, j'entends la situation et l'accessibilité, l'espace entre les demeures et le point de saturation. Le gouvernement devrait régir les types des habitations—c'est-à-dire, les plans et devis des habitations, la disposition des pièces, l'adaptation des pièces à leurs fins particulières. C'est une tâche qui ressortit à l'architecte canadien. Il n'est pas tenu de modeler ses plans sur les demeures continentales ou anglaises. Les coutumes de nos ouvriers diffèrent beaucoup souvent. Nous n'hésitons pas à admettre que notre climat est bien différent. Cela implique des considérations qui tiennent à la fois à la vie sociale et au mode de construction, mais nous pouvons résoudre facilement les problèmes qu'elles comportent. Le gouvernement devrait avoir la haute main sur les matériaux de construction, particulièrement en ce qui concerne la résistance; en raison du plan d'amortissement qui comporte la valeur de l'habitation pendant l'entière période d'amortissement, le coût de la demeure comptant pour quarante ans et le coût du terrain pour soixante ans. Si on n'utilise pas de bons matériaux, l'habitation ne survivrait pas à la période d'amortissement. Le sens commun l'exige. Les autorités devraient régir les méthodes de construction. C'est dire qu'une compagnie qui se propose d'ériger des demeures devrait être tenue de soumettre ses plans aux autorités compétentes nommées à cette fin qui décideraient s'ils sont conformes aux exigences. J'insisterais sur la nécessité de construire une bonne habitation propre au petit salarié. Le reste vient par surcroît et découle de la prospérité générale. Les autorités devraient avoir la haute main sur le coût et elles devraient régir la délimitation de zones. La délimitation des zones ressortit aux autorités municipales et non au gouvernement provincial. Toutefois, on pourrait s'adresser aux autorités d'une ville et leur dire: "Nous nous proposons d'appliquer un programme de logement à certaines parties de votre ville. Nous voulons que vous adoptiez un règlement municipal comportant une mesure de protection." Il ne saurait y avoir de difficulté à ce sujet, car la délimitation de zones constitue l'armure qui protège ces habitations, ces foyers, sous le rapport du soleil et de l'air, et leur assure l'ambiance désirée. J'essaie depuis des années d'engager la ville d'Ottawa à adopter un règlement relatif à la délimitation de zones mais je n'ai jamais pu rallier le conseil municipal à ce projet. Il existe certaines influences...

D. Etait-ce à l'époque où M. Church était maire?—R. Non. Je parle d'Ottawa. Si nous l'avions eu à la direction du conseil municipal en qualité de maire, nous aurions probablement pu mener le projet à bonne fin. L'opposition à la fois déclarée et occulte venait surtout de gens qui voulaient transformer de bonnes demeures en duplex. En d'autres termes, ils voulaient exploiter à leur bénéfice les agréments de leurs voisins et détruire par le fait même les valeurs de leurs voisins. Les habitations en question étaient fort respectables et leur construction avait coûté beaucoup d'argent, mais si vous changez le caractère des demeures vous changez aussi tout l'aspect du voisinage. La rue qui se composait d'habitations pour une seule famille et dont les occupants sont les propriétaires se transforme en rue constituée d'habitations à deux locataires ou plus, et en définitive il n'y a que des locataires. Il y eut une conversion. Les gens qui font des mises honnêtement perdent leur argent. Nous éprouvons constamment ces difficultés ici. Il importe que les autorités réglementent le logement, mais quant aux personnes qui occupent les habitations,—c'est-à-dire, il importe que les habitations soient réservées à la classe de personnes auxquelles elles sont destinées—et aussi qu'on détermine le nombre des personnes qui les occuperont, c'est-à-dire, pour ce qui regarde l'encombrement.

J'ai ici une coupure de journal que je ne lirai pas mais que je confierai au Comité. C'est une dépêche de la Presse canadienne envoyée de Londres qui a

trait à deux projets de loi qui donnent plus d'envergure à la campagne britannique dirigée contre les taudis. "Des mesures applicables à l'Angleterre, au pays de Galles et à l'Ecosse font de l'encombrement un acte délictueux. C'est la première fois dans l'histoire qu'on établit une règle nationale uniforme quant à l'encombrement des habitations. L'exécution dans l'espace de cinq ans d'un programme comportant l'abolition totale des taudis et la construction de 300,000 habitations en remplacement des demeures démolies constitue la première étape de la campagne." La lutte est déjà engagée. Relativement à ce que cet honorable monsieur—je ne connais pas son nom...

M. STANLEY: C'est M. Sullivan.

Le TÉMOIN: Quant à la question posée par M. Sullivan, la loi anglaise décrite que vous devez construire de nouvelles habitations avant de supprimer les taudis. Vous devez tenir compte du fait que vous n'avez pas le droit de jeter les gens sur le pavé dans la mère patrie. Cela répond à une question.

"Aux termes des nouveaux projets de loi, une maison sera censée encombrée s'il n'y a pas de chambres à coucher distinctes pour des personnes des deux sexes âgées de plus de dix ans, autres que les personnes vivant comme mari et femme... La loi pourvoit au logement de deux personnes dans une seule pièce, de trois personnes dans une maison de deux pièces", et ainsi de suite.

"Les clauses de sécurité protègent les occupants—et voici un détail important—jusqu'à ce que de nouveaux logements soient disponibles. C'est ce que comporte la Loi. Le gouvernement national accordera des subventions, le gouvernement local contribuant une somme égale à la moitié de la subvention nationale." Je dirais que pour chaque dollar que verse le gouvernement, la municipalité contribue cinquante cents. Il s'agit de la suppression de taudis et non de la construction d'habitations ordinaires.

"Les projets de loi stipulent de plus que les maisons subventionnées seront occupées par des ouvriers et louées à des loyers que les ouvriers ont les moyens de payer." Cela constitue la question fondamentale. Je n'ai pas besoin de discuter ce point davantage. J'ai terminé mes remarques. Quant à la mesure dans laquelle l'application de ces lois contribuerait à raviver l'industrie au Canada, je dirais qu'un tel projet fournirait du travail à nos amis, les entrepreneurs, à l'industrie de la construction. Beaucoup de capitaux privés seraient engagés dans l'entreprise. Des ingénieurs comme moi, des architectes, des ouvriers spécialisés, des journaliers pourraient procurer plus de travail si on exécutait le projet que je propose.

M. White:

D. Sur quoi ce projet est-il fondé dans la pratique? Est-ce le salaire ou les gages qui constituent la base?—R. J'imagine. Je ne puis en conclure de ceci, mais c'est le salaire qu'un homme reçoit qui sert de base. Je ne connais pas d'autre base. C'est la base dont on se sert invariablement. J'ai terminé mes remarques. Je crois que M. Kitchen va me suivre. J'ai une très précieuse collection de protographies. J'ai fait plusieurs voyages en Europe, et j'ai une collection de plaques de lanterne magique dont je me sers pour mes conférences. Si vous le désirez, messieurs, il me fera plaisir de les apporter et de les montrer. Nous pourrions discuter ensemble et peser les résultats et les difficultés. N' imaginez pas que ce projet de logement continental dont vous entendez tant parler soit si alléchant sous tous rapports—loin de là.

L'hon. M. Elliott:

D. Etes-vous d'avis que l'architecture de ces maisons devrait être uniforme ou variée?—R. Je serais certainement en faveur d'un peu de variété. C'est-à-dire, il convient que la disposition structurale des pièces, le rapport économique qui existe entre toutes les parties de la maison soit passablement standardisé. Vous ne pouvez permettre beaucoup de variété si vous maintenez le coût de construction à un bas niveau.

D. Est-ce que des variations plutôt qu'un type uniforme de construction n'augmenterait pas le travail manuel? J'entends, un peu de variété tendrait à augmenter le travail manuel et à diminuer le travail mécanique, n'est-ce pas?—R. Eh bien, cela dépend de ce que vous entendez par variété. S'il s'agit de travail de décoration, cela augmenterait le coût de la maison. On a constaté en Angleterre que les projets de logement sont marqués au coin d'une grande monotonie et on s'en plaint. Vous pouvez parcourir l'Angleterre en automobile comme je l'ai fait, et vous aurez à peine débouché d'une ville et franchi une colline que vous verrez au loin toute une théorie de toits rouges. Toutes les villes et tous les villages donnent dans le mouvement. Comme ils construisent la plus petite unité possible en matière d'habitation, c'est comme si vous choisissiez un dessein dans un sucrier rempli de morceaux de sucre. Vous éprouverez de la difficulté à éviter une certaine monotonie. Je voudrais que quelque département entreprenne des travaux de recherches en vue de rendre les demeures plus esthétiques, mais ce qui importe surtout c'est que ces gens sont mieux logés qu'ils l'ont jamais été dans le passé. La monotonie ne préoccupe pas un homme qui demeure dans une meilleure habitation. Elle préoccupe l'individu qui regarde l'habitation.

M. Heaps:

D. Je suis particulièrement intéressé à savoir si vos renseignements comportent des données indiquant les besoins réels en matière de logement au Canada?—R. Non, je n'ai pas parcouru le Canada. Je puis fournir des données sur la ville d'Ottawa. Nous n'avons pas encore classé nos renseignements. Nous avons travaillé à cette tâche avant la formation de ce comité, dans le but de savoir, par exemple, combien de maisons il conviendrait de remplacer à Ottawa. Je sais pertinemment que dans bien des cas deux ou trois familles occupent la même maison. Il conviendrait d'ériger des habitations ou des unités de logement distinctes dans la mesure où les demeures sont encombrées. L'idéal serait une maison unique par famille.

D. Existe-t-il à votre connaissance des données dont le Comité pourrait se prévaloir?

M. STANLEY: La commission de Montréal, la commission de Toronto et la commission de Winnipeg devraient être en mesure de nous fournir des renseignements.

M. Heaps:

D. Nous n'avons pas de commissions qui s'occupent essentiellement de questions de logement. Connaissez-vous quelque hygiéniste ou quelque haut fonctionnaire municipal qui pourrait nous fournir ces renseignements?—R. Je ne connais personne. Je n'ai pas connaissance qu'on ait recueilli ces données.

M. Hanbury:

D. La statistique du recensement ne comporterait-elle pas ces données?—R. J'allais dire cela, que le recensement comporterait peut-être certaines données à ce sujet. Mais vous comprenez que le problème du logement n'est jamais devenu un sujet de préoccupation nationale avant la formation de ce Comité.

M. Heaps:

D. Dans certains cas, le problème a été étudié du point de vue local ou provincial?—R. Mais, pas au point de vue national.

M. Sullivan:

D. Il n'y a pas de rapport?—R. Je ne le crois pas.

D. Avez-vous eu l'occasion d'étudier quelques-uns des divers projets qui furent soumis au conseil de ville de Montréal l'an dernier?—R. Je n'en ai pas étudié les détails car il faudrait que la journée compte quarante-huit heures si vous voulez entreprendre l'examen de tous ces projets.

D. Avez-vous étudié le projet Doucet?—R. Non, seulement d'une manière superficielle. Je ne l'ai pas étudié.

M. Hanbury:

D. Vous proposez que le coût d'un logis au Canada soit fixé à \$2,500?—R. Oui.

D. Ce coût est basé sur la capacité d'un individu à verser approximativement 20 p. 100 de son revenu?—R. Je dis que c'est la proportion.

D. Approximativement 20 p. 100?—R. Oui.

D. Avez-vous compris les taxes dans ce pourcentage; et quelle proportion avez-vous attribuée aux taxes et au revenu?—R. Nous avons inclus un petit montant, \$2,500 couvriraient ses frais mais laisseraient une très faible marge. Nous comptons pouvoir construire ce logis pour moins de \$2,500.

M. Heaps:

D. Vous dites \$2,500. Cette somme comprendrait-elle le terrain?—R. Oui. Cette somme serait dépensée sous le nouveau projet de logement. Il ne s'agit pas de la suppression de taudis.

L'hon. M. Morand:

D. Il s'agirait de maisons à plusieurs logements, non pas d'un logis unique?—R. Non, pas des logis uniques—des logis en groupes de quatre ou cinq, ou des logis formant des groupes de maisons de rapport. Il y a le projet de Toronto et aussi le projet de Winnipeg.

M. Heaps:

D. Le projet de Winnipeg m'a vivement intéressé. Les initiateurs de ce projet croyaient qu'ils pouvaient fixer les loyers à un aussi bas niveau que \$15, ce que je ne croyais pas possible.—R. Non. J'ai remis au président un article publié dans le journal de la Royal Architectural Institute of Canada qui traite de ce projet. Je crois que le loyer va de \$23 en montant, ce qui devrait assurer à l'employé bien rétribué une maison parfaitement convenable qui serait hors de la portée du petit salarié.

D. Je crois que ce montant comprendrait le chauffage?—R. Oui, le chauffage est compris.

D. C'est un article de dépense important?—R. Oui c'est un article important. Du point de vue du génie, le chauffage central est très économique. La part qu'il faut faire pour les frais de chauffage constitue tout autant un problème pour les gens mieux rétribués que pour les petits salariés. La difficulté réside dans la perception des frais de chauffage.

M. Hanbury:

D. Quant aux taxes, je soutiens qu'elles varient?—R. Oui.

D. L'intérêt est une quantité connue tandis que les taxes sont variables. Qu'alloueriez-vous pour la variation des taxes?—R. Eh bien, je n'y ai pas prévu sauf sur cette base. A Ottawa et dans presque toutes les villes du Canada, on accorde une valeur imposable fixe d'au moins dix ans en matière de taxes à toute industrie qui fait une forte mise dans une localité. Je ne vois pas pourquoi on n'accorderait pas la même concession dans le cas d'un projet de logement.

D. Vous répartissez l'amortissement sur une période de quarante ans?—R. L'amortissement pour le terrain est de soixante ans.

L'hon. M. Rinfret:

D. Revenons à ce que M. Heaps a dit tantôt. Quand j'étais maire de Montréal, nous reçûmes plusieurs délégations représentant des organisations et associations intéressées à la suppression des taudis et à la construction de logements. Je m'attends à ce que quelques-unes de ces associations se mettront en commu-

nication avec le président du Comité. Je ferai remarquer que tous les projets proposés étaient d'un caractère municipal, mais je crois tout de même que ces associations pourraient fournir des renseignements précieux à ce Comité. J'ai reçu une lettre d'une de ces associations, et au besoin, je me ferais un plaisir d'en communiquer la teneur au président pour qu'on puisse appeler des témoins. Je n'entreprendrais pas de résumer les renseignements fournis, car je crois qu'il est préférable que le Comité en soit saisi directement.

Le PRÉSIDENT: Quelque autre membre désire-t-il poser d'autres questions au témoin?

M. PLUNKETT: Je voudrais poser une question.

M. Plunkett:

D. Quelle opinion formuleriez-vous ou quelle proposition feriez-vous quant à la dimension de ces maisons?—R. La dimension?

D. Préférez-vous une maison unique, une maison jumelle pour deux familles, ou une maison à quatre logements et plus? Quel genre de maison conviendrait le mieux?—R. A mon sens, une maison unique serait l'idéal, mais je ne crois pas que sa construction soit pratique au point de vue économique. J'ai proposé pour toutes les classes de salariés que ces unités soient en groupes de quatre ou six ou plus. Sous ce climat, si vous avez une maison à quatre murs extérieurs, il en coûte beaucoup plus pour la chauffer, et les frais qu'impose la construction d'une maison capable de résister aux rigueurs du climat sont beaucoup plus élevés.

D. Les gens des villes manifestent-ils une plus forte tendance qu'anciennement à demeurer dans des maisons de rapport?—R. Dans des maisons de rapport, oui. Voici le problème que posent les maisons de rapport: les maisons de rapport conviennent dans une mesure raisonnable à des personnes mariées ou non mariées sans enfants, mais elles ne conviennent certainement pas à des familles.

D. Est-ce qu'une maison de rapport ne se détériorerait pas beaucoup plus rapidement qu'une maison de deux ou quatre logis?—R. Cela dépend de tant de facteurs. Cela dépend de la construction de la maison de rapport, des gens qui l'occupent, s'ils sont particuliers ou non, et ainsi de suite. Les maisons de rapport coûtent ordinairement plus cher par unité que le type de logis que je propose. La tendance à construire des maisons de rapport à Ottawa devient plus prononcée. Par exemple, voyez ce qui s'est fait en Europe. Prenez le cas de Vienne. Vienne ne comptait pas assez de maisons après la guerre. L'Autriche tout comme le Canada constitue une fédération. Vienne est une province par elle-même, et dans le temps elle était soumise à l'administration d'un groupe bolshéviste ou communiste. Les administrateurs ont tout simplement dit aux personnes qui avaient des maisons: "Vous logerez une famille qui n'a pas de demeure ou bien vous verserez la somme nécessaire à la construction d'une maison pour cette famille". Je ne sais pas s'ils ont attendu bien longtemps pour connaître la réponse. Les administrateurs décrétèrent un impôt sur le capital et construisirent des maisons pour les personnes sans capitaux. La dernière fois que je visitai Vienne en 1931, 11 p. 100 des citoyens vivaient dans des maisons qui appartiennent à la municipalité et ils ne payaient presque pas de loyer. Le loyer qu'ils versaient suffisaient à peine à couvrir les taxes et les frais d'entretien. Ils ne payaient pas de loyer dans le sens ordinaire, parce que l'argent n'avait pas été emprunté. On a eu recours au simple procédé de prélever l'argent des personnes qui en avaient. Vous lisez dans les magazines que leurs habitations sont magnifiques et ils le sont certainement. Vous pourriez aussi construire des habitations magnifiques, si vous pouviez prendre l'argent dans le gousset de quelque autre personne.

M. Heaps:

D. En supposant que vous puissiez obtenir de l'argent à un bas taux d'intérêt, disons 2½ p. 100, pourrions-nous avoir des logis à bas prix ici?—R. Des logis à bas prix?

D. Oui.—R. Je prétends que nous pouvons en construire si l'argent coûtait 3½ p. 100.

D. En supposant que nous obtenions l'argent à 2½ p. 100, cela n'influerait-il pas énormément sur le coût de construction?—R. Ce serait certainement bien préférable.

M. Stanley:

D. Vous avez soumis beaucoup de données ce matin touchant la construction de demeures, mais vous n'avez pas appuyé sur la question des réparations. Les villes de notre pays comptent plusieurs familles demeurant dans des maisons qui ont grandement besoin de réparations pour les rendre salubres, et pourtant le projet que vous avez soumis ne comporte rien qui leur aiderait à effectuer des réparations et elles n'ont pas les moyens de les réparer. Avez-vous quelque chose à dire à ce sujet?—R. Je n'ai pas abordé la question. C'est un aspect très complexe et très difficile du problème du logement, car vous devez prêter l'argent sur les maisons individuelles et il vous faut obtenir des garanties pour les hypothèques. Puis, surgit la question que pose la position des garanties. C'est ce qui constitue la difficulté dans le cas d'un grand nombre de petits propriétaires. Dans ce cas-ci, vous faites d'abord affaires avec les petits propriétaires. Ils ne se sont pas faits au régime d'un fonds d'amortissement, et le capital se trouve absorbé. Ainsi, au bout de dix ans, il ne reste plus de garantie, la maison est disparue, et il faut recommencer en neuf.

Dans la ville de Montréal, les ouvriers, les bons artisans ont adopté pour principe économique de placer leur argent dans des maisons. Ils n'ont pas engagé leurs capitaux dans des obligations. Ils ont affecté leurs économies à l'acquisition d'une maison. Ils construisent une maison à double logements et sont connus comme des "petits propriétaires," comme le sait M. Rinfret. Aux yeux de l'artisan, cette maison constitue pour lui une assurance dans sa vieillesse ou une assurance pour sa famille au cas où il décède. La famille occupe un logement et le revenu provenant de l'autre logement défraie les dépenses. Cette famille n'est pas obligée de quitter sa demeure. C'est un très beau régime d'économie pour les pauvres gens. La difficulté qui a surgi en ces cinq dernières années réside dans le fait que beaucoup de ces gens ont perdu leur emploi, et l'homme pauvre qui possède la petite maison n'a pu trouver du travail. Il s'est arriéré, il n'a pu payer ses taxes ou l'intérêt sur l'emprunt. Il en résulte qu'un grand nombre de ces personnes ont perdu leurs demeures. En fait, des milliers de propriétaires ont perdu leurs maisons. Nous croyons que des dispositions devraient être prises afin de permettre à ces gens de reprendre possession de leurs propriétés, mais c'est un problème très compliqué. Si vous abordez la question du point de vue physique ou esthétique, il s'agit d'établir comment vous procéderez. Il y a la question de l'inspection, celle de la tenue de livres, du taux d'intérêt qu'on exigera. Vous constaterez que c'est un problème excessivement difficile.

D. Tel que je l'entends, c'est l'aspect le plus important du problème.

L'hon. M. RINFRET: Je crois que c'est une question très au point. Vous proposez la construction de logis ou la suppression des taudis ou la reconstruction là où on a démoli les maisons, mais vous ne dites rien touchant la réparation des logements existants.

Le TÉMOIN: Cela constitue indiscutablement un aspect important de la question. Je signalerai au président du Comité qu'on vient de mettre la dernière main à un rapport très fouillé qui a été préparé à la demande du Board

of Trade, de Montréal. Le professeur Nobbs, de l'université de Montréal, est l'auteur du rapport. Des membres du comité du Board of Trade ont collaboré avec lui, particulièrement en ce qui concerne la structure financière.

M. Church:

D. Est-ce que vous feriez réparer les maisons qui appartiennent aux cultivateurs ou citoyens sous le régime du secours? Que feriez-vous dans ce cas?—R. Des cultivateurs sous le régime du secours?

D. J'entends le type de logis qu'occupent les personnes sous le régime du secours, qu'il s'agisse de cultivateurs ou de citoyens. Leur appliqueriez-vous le principe que vous préconisez?—R. Tel que je le dis, monsieur Church...

D. Le rapport dont vous parlez traite des maisons qu'occupent des personnes sous le régime du secours?—R. Oui.

D. Appliqueriez-vous le principe des réparations subventionnées à ces personnes?—R. A des citoyens?

D. Aux maisons qu'occupe l'ouvrier sous le régime du secours?—R. Eh bien, on pourrait le faire, mais cela exigera une subvention complète car les personnes en question ne peuvent rien verser.

M. McIntosh:

D. Quel a été le montant des deniers publics affectés au projet de logement britannique appliqué à l'Angleterre, au Pays de Galles et à l'Ecosse?—R. Je crois que la somme engagée s'établit à quelque \$3,000,000,000, n'est-ce pas?

Le PRÉSIDENT: Des dollars ou des livres?

Le TÉMOIN: Des dollars.

M. McIntosh:

D. Trois billions?—R. Trois billions de dollars. Je serai peut-être suivi par mon adjoint, monsieur Kitchen, qui a étudié cet aspect de la question.

Le PRÉSIDENT: Messieurs, je tiendrais à faire ces observations avant d'appeler M. Kitchen: quand nous nous sommes réunis ce matin il était entendu que nous siégerions de dix heures à midi. Voulez-vous entendre M. Kitchen maintenant ou bien voulez-vous attendre à la prochaine séance? Je crois que nous serons obligés de demander à M. Kitchen d'assister à notre prochaine séance. Je tiens à dire ceci avant l'ajournement: j'ai lu cet ordre de renvoi cinq ou six fois, et je trouve du nouveau chaque fois que je le lis. J'éprouve beaucoup de difficulté à tout comprendre à la fois. Aussi, je demanderais à tous les membres du Comité de lire l'ordre de renvoi minutieusement afin que nous puissions borner la discussion à cet ordre. Nous avons nommé un sous-comité qui décidera quels témoins appeler, et si chaque membre veut bien se rappeler les noms des membres de ce comité, le Dr Stanley, le Dr Morand, M. Wright, M. Hanbury et M. Church, il pourra leur signaler le nom de toute personne qu'il désire faire témoigner devant ce comité, je crois que cette procédure nous aidera beaucoup.

Le TÉMOIN: Puis-je répondre en un paragraphe à la question que pose un des membres du Comité. M. Kitchen traitera de ce sujet à la prochaine séance, mais je tiendrais à lire cet extrait:

On trouve probablement l'exemple le plus frappant du logement subventionné et préconisé par l'Etat en Angleterre où de 1919 au mois de mars 1934, environ 2,330,000 maisons furent construites en Angleterre et dans le Pays de Galles, dont 1,180,000 ont été subventionnées et environ 1,150,000 ont été érigées sans subventions. On estime que les capitaux engagés dans la construction de ces 1,180,000 maisons s'établissent à \$3,355,000,000 dont \$2,095,000,000 furent déboursés par les autorités locales et \$1,260,000,000 par des particuliers. Les subventions payées à

compter de 1919 jusqu'au mois de mars 1934 sur les 1,180,000 maisons se chiffèrent à tout près de \$685,000,000, lesdites subventions étant sous forme d'octrois annuels répartis sur une période d'années. Ces octrois sont absolument distincts des contributions municipales. Les maisons nouvelles érigées depuis le mois de mars 1934 portent le nombre total au mois de décembre 1934 à bien au delà de 2,500,000.

Le PRÉSIDENT: Messieurs, nous entendrons M. Kitchen à la prochaine séance.

L'hon. M. Morand:

D. Messieurs, je désire poser une question. Vous estimez qu'une maison coûtant \$2,500 devrait se louer \$15 par mois. Avez-vous des chiffres indiquant à combien vous estimeriez le pourcentage imputable aux taxes?—R. Non, nous n'avons pas fait de calcul précis. Ces chiffres sont approximatifs. Ce montant représente le montant minimum, les taxes varient. Je crois qu'il serait possible de conclure un accord satisfaisant avec la ville en vertu duquel on consentirait à établir une valeur imposable fixe et probablement des taxes fixes tout comme on le fait dans le cas d'une entreprise commerciale dont les dirigeants sont disposés à dépenser \$1,000,000 ou \$500,000 ou davantage.

D. Je possède une grande maison de rapport et je me demandais comment je pourrais m'y prendre pour louer les logements à \$15 par mois.

M. McIntosh:

D. Si vous payiez \$180 sur une maison coûtant \$2,500, cela comprendrait les taxes?—R. Plus ou moins, monsieur.

D. Ce montant représenterait 7 p. 100 sur le capital, n'est-ce pas?—R. Je n'ai pas fait de calcul.

D. Oui, c'est cela.

Le PRÉSIDENT: Je demanderais aux membres du sous-comité de se réunir et de nous dire quand nous nous assemblerons de nouveau. On m'apprend que très peu de comités siègent demain, et je me demandais si le Comité était disposé à siéger demain.

L'hon. M. RINFRET: Réunissons-nous à la discrétion du président.

A midi, le Comité s'ajourne jusqu'à convocation par le président.

SESSION DE 1935

CHAMBRE DES COMMUNES

COMITÉ SPÉCIAL D'ENQUÊTE

SUR LE

LOGEMENT

PROCÈS-VERBAL ET TÉMOIGNAGES

Fascicule N° 2

SÉANCE DU MARDI 5 MARS 1935

TÉMOIN:

M. P. E. Nobbs, *F.R.I.B.A.*, de Montréal, P.Q.

PROCÈS-VERBAL

CHAMBRE DES COMMUNES,

SALLE DE COMITÉ 429,

Le 5 mars 1935.

Le Comité spécial d'enquête sur le logement se réunit, en conformité de l'avis donné, aujourd'hui à dix heures et demie du matin, sous la présidence de M. Ganong.

Les membres suivants sont présents: MM. Bourgeois, Church, Dorion, Elliott, Ganong, Hanbury, Heaps, McIntosh, Peck, Plunkett, Rinfret, Stanley et Sullivan—13.

M. Stanley faisant partie du sous-comité nommé pour convoquer les témoins, signale que M. P. E. Nobbs, de Montréal, est assigné pour aujourd'hui.

Le président signale avoir reçu de nombreuses lettres de personnes désireuses de comparaître.

M. Sullivan remet deux lettres de personnes de Montréal désireuses de présenter le plan "Doucet" ainsi qu'un autre au Comité.

M. Heaps propose qu'on entende un témoin de Winnipeg.

M. Hanbury croit que ces demandes doivent être soumises au sous-comité sur l'ordre du jour afin qu'il les étudie. Le Comité y consent.

M. P. E. Nobbs est ensuite appelé et interrogé; il se retire.

M. Noulan Cauchon qui avait témoigné à la réunion précédente répond à un certain nombre de questions.

Le Comité s'ajourne au jeudi 7 mars, à dix heures et demie du matin.

Le secrétaire du Comité,

J. P. DOYLE.

TÉMOIGNAGES

CHAMBRE DES COMMUNES, SALLE 429,

Le 5 mars 1935.

Le Comité spécial d'enquête sur le logement se réunit à la salle 429, le mardi 5 mars 1935 à dix heures et demie du matin, sous la présidence effective de M. A. D. Ganong.

Le PRÉSIDENT: Messieurs, veuillez faire silence. Le secrétaire me dit que nous avons un quorum. Le procès-verbal étant imprimé, je crois que nous pouvons en omettre la lecture.

Nous avons plusieurs communications qu'il est inutile, je crois, d'insérer au compte rendu maintenant, bien que nous puissions le faire ultérieurement. J'ai une lettre du *Social Service Council of Canada*, duquel émanent *Housing in Canada, Housing Related to Land Development*, une circulaire sur le logement au Canada, le logement chez les classes ouvrières, *Housing in Europe*, par John W. S. McCullough, *Summary of the Findings in regard to Housing in Canada*, ainsi que deux ou trois autres petites circulaires. Si quelqu'un des membres du Comité veut voir ces publications ou n'importe laquelle d'entre elles, il me fera plaisir de les lui montrer. Je les remettrai à notre petit comité.

M. PECK: Je crois que nous en avons tous reçu des copies, monsieur le président.

Le PRÉSIDENT: Peut-être que oui. Il écrit comme s'il vous les avait envoyées.

J'ai aussi une lettre émanant de F. G. Engholm, de Toronto, lettre assez longue, remplie d'assez bonnes suggestions, de même qu'une de *Parkside Homes*, laquelle ne vous intéresserait guère, ne traitant presque exclusivement d'urbanisme. J'ai une communication du secrétaire de l'Association pour la Société des Nations que vous avez peut-être reçue vous-mêmes. Celle-ci a: *Housing policy in Europe—cheap home building* à \$1.25; *Housing Situation in United States* à 20 cents; *European Housing Problems since the War* à \$1.50; *Unemployment and Public Works* à \$1; *Public Works Policy* à \$1; *National Public Works* à \$3, toutes publications de l'Association pour la Société des Nations.

J'ai reçu une lettre du *National Construction Council of Canada*, de Toronto, qui veut être entendu par le Comité, ainsi qu'une ou deux autres que j'ai malheureusement négligé d'apporter. Je les communiquerai toutes au sous-comité pour qu'il les étudie. Un ou deux membres du Comité ont reçu des communications.

M. SULLIVAN: J'ai reçu deux lettres, l'une du Comité du Logement Salubre. M. Dupuis, marchand de Montréal, en est le président. J'aimerais à soumettre sa lettre. Ce comité veut témoginer relativement au plan appelé le plan Doucet. J'ai aussi une lettre émanant de M. Ouimet, qui s'est déjà présenté à la mairie de Montréal, qui veut être entendu. J'aimerais que le Comité entende ces personnes à sa discrétion.

Le PRÉSIDENT: Les autres membres ont-ils des communications qu'ils aimeraient à déposer?

M. HANBURY: Il me vient à l'esprit que bien des personnes sont désireuses d'être entendues. Si, comme nous l'espérons, la session se termine dans un mois ou deux, je ne crois pas que nous ayons l'occasion d'entendre tout le monde. Je propose que n'importe laquelle de ces personnes voulant être entendues devrait d'abord donner un bref résumé de ce qu'elles ont à soumettre, de le faire étudier par le sous-comité afin que celui-ci décide s'il veut ou non les entendre.

Le PRÉSIDENT: Je crois que c'est une bonne suggestion.

M. STANLEY: Je vais l'appuyer.

M. SULLIVAN: Bien entendu, le plan Doucet est assez bien connu. Il a été soumis au gouvernement l'an dernier, au ministre du Travail, ainsi qu'au conseil de ville de Montréal. Montréal compte un si grand nombre de ces maisons qui ne sont pas à proprement parler des taudis, mais dans le centre très peuplé de la ville les gens vivent ensemble dans des maisons qui ne leur conviennent pas. Le plan ci-haut est bien fondé. J'aimerais qu'il fût soumis. Je ne voudrais pas que ses propagandistes viennent nous en entretenir à la dernière heure, mais qu'ils soient aussi brefs que possible.

M. McINTOSH: Vous avez parlé du "gouvernement". Est-ce le gouvernement fédéral ou le provincial?

M. SULLIVAN: Le gouvernement fédéral. Je crois que ce plan a été communiqué au gouvernement provincial de Québec ainsi qu'aux autorités municipales — au maire et aux conseillers municipaux de Montréal.

Le PRÉSIDENT: Je crois que nous pourrions remettre les communications ci-haut à notre sous-comité.

M. HEAPS: J'ai une communication émanant du maire de Winnipeg suggérant que quelqu'un au fait du projet de logements vienne témoigner ici.

M. McINTOSH: De qui s'agit-il?

M. HEAPS: De M. Alexander. Le maire de Winnipeg dit aussi qu'un comité est à l'œuvre relativement à un tel projet pour cette ville actuellement. Nul doute que si ce monsieur se présentait ici il pourrait nous donner bien des éclaircissements.

M. McINTOSH: Il pourrait nous renseigner à fond sur la situation à Winnipeg.

M. HEAPS: Sans doute. C'est l'un des inspecteurs d'hygiène de Winnipeg.

M. STANLEY: L'inspecteur en chef du service d'hygiène.

Le PRÉSIDENT: Nous allons rapporter la chose au sous-comité.

Nous avons ici plusieurs témoins de Montréal. Y a-t-il quelque autre question que le Comité désire soulever avant que nous appelions le premier témoin? Si non, M. Nobbs, de Montréal, est présent de la part du comité du *Board of Trade* sur le logement. Il a préparé un résumé qu'il lira. Si les membres veulent en écouter la lecture, il a proposé qu'ensuite nous étudions successivement chaque section et que nous l'interrogeons là-dessus. Ce rapport est volumineux et il ne peut le soumettre *in extenso*.

M. McINTOSH: Il comparaît au nom du *Board of Trade* et des autorités municipales de Montréal?

Le PRÉSIDENT: Si je comprends bien, il parle en faveur du comité sur le logement du *Board of Trade*. Je lui demanderai de nous dire ce qui en est au juste.

M. McINTOSH: Telle était ma pensée.

Le PRÉSIDENT: Je vais demander à M. Nobbs de nous parler.

On appelle PERCY E. NOBBS.

Le président:

D. D'abord, veuillez nous faire connaître quelque peu votre expérience. Nous voudrions être fixés là-dessus, parce que d'autres personnes que nous liront ce rapport.—R. Vous entendez ma contribution à ce rapport?

D. Non, j'entends votre expérience ou autorité personnelle. Ne soyez pas trop modeste sur ce sujet, parce que nous voulons savoir qui au juste le présente.—R. Monsieur le président et messieurs, on m'a demandé d'expliquer

pourquoi j'ai eu la témérité de venir ici. Le rapport ci-dessus décrit les qualifications des divers membres qui le composent. Voici ce qui me concerne: maître ès arts de l'Université d'Edinbourg; *Royal Canadian Academician*, membre du *Royal Institute of British Architects*; ancien président du *Town Planning Institute of Canada* et du *Royal Architectural Institute of Canada*. Vers 1901 et 1902 j'étais à l'emploi du conseil de comté de Londres et m'occupais comme architecte de l'aménagement et de la garde des casernes de pompiers. Le personnel de ces casernes loge à Londres et dans ce qu'on appelle des logements de première classe. Il y avait alors trois classes de logements, les premiers, les seconds et les troisièmes avec règlements distincts. De cette façon je fus en relations étroites avec la division du logement du conseil de comté de Londres et me familiarisai avec ses problèmes.

Subséquentement, depuis 1903, j'ai eu l'occasion d'enseigner un certain temps à l'Université McGill (à l'école d'architecture) et l'étude des problèmes du logement a toujours été une des matières. J'ai été en relations étroites avec la Ligue du Progrès civique de Montréal pendant environ quatorze ans, comme président des comités de cette Ligue sur l'urbanisme et le logement. De cette façon, je n'ai pu faire autrement que de me familiariser avec le problème du logement à Montréal. Lorsque divers projets tels que le plan mentionné par M. Sullivan, ainsi que d'autres plans, vinrent sur le tapis à Montréal il y a deux ans environ, certains d'entre nous se sont rendu compte que bien qu'ils pourraient en régler certains aspects, il n'y avait aucun mécanisme pour effectuer un relevé complet de l'étendue du problème du logement à Montréal. La Ligue du Progrès civique m'a demandé d'entreprendre cette tâche. Après avoir travaillé un certain temps, nous avons constaté qu'un comité du *Board of Trade* s'intéressait particulièrement à la démolition des taudis. Sa tâche était la même: chercher à obtenir une vue d'ensemble sur la situation à Montréal afin de pouvoir prendre une décision sur la mesure d'après laquelle on approuvait ces divers plans, dont il existait plusieurs. Il en résulta que les deux comités se sont réunis pour partager leurs labeurs. L'intention primitive était que mon comité produirait les faits et celui du *Board of Trade* ferait connaître ses constatations. Toutefois, une fois au travail, nous avons constaté que les experts des deux comités étaient si bien répartis entre eux que nous avons résolu de nous unir. Les deux comités se fusionnèrent en un seul et les deux organismes assumèrent la responsabilité, tant des faits révélés dans le rapport, que des constatations. Ceci répond-il à votre pensée?

D. Oui. Veuillez poursuivre, je vous prie.—R. Vous êtes saisis, messieurs, de deux sections de ce rapport: l'avant-propos qui est très court et la deuxième section qui est réellement un résumé et qui aurait pu aussi bien prendre place à la fin du rapport. Je crois que nous irons plus vite en besogne si je vous lis ce résumé, lequel, ainsi que vous l'avez remarqué, renferme une série de numéros se rapportant aux différentes sections du rapport. Je vous proposerais de me laisser répondre simplement à vos questions sur la matière du rapport, plutôt que de faire des observations *ex cathedra* en tant qu'expert individuel. Je ne suis expert que concernant un aspect particulier de tout ce problème. Mes associés pourraient comparaître devant vous plus tard, si vous désirez d'autres éclaircissements sur certaines des ramifications du problème.

Je lis maintenant à même la première section du rapport:

"Introduction: A la suite de demandes répétées faites aux autorités municipales de Montréal d'étudier diverses propositions de démolition de taudis et de construction de logements, le *Board of Trade* nomma un comité pour étudier ces importantes questions. Poussé par le désir d'aller à la racine du problème, le comité accepta l'offre de coopération émanant du comité sur le logement de la Ligue du Progrès civique, laquelle, avait dès septembre 1934, progressé dans l'analyse des éléments fondamentaux de la situation quant aux logements à

Montréal. Depuis cette époque ces comités se fusionnèrent complètement afin d'enquêter sur les faits et d'obtenir les constatations ci-après.

Ce rapport est pour la gouverne du grand public et il sera précieux aux autorités municipales, provinciales et municipales lorsque celles-ci s'attaqueront à la construction de logements et à la démolition des taudis comme faisant partie du problème économique national.

Le comité a constaté que les taudis montréalais sont relativement peu nombreux même considérés dans l'ensemble; mais ils sont éparpillés dans une demi-douzaine de quartiers où ils déprécient fortement les immeubles avoisinants. On a constaté que la superficie où cette dépréciation est possible est très étendue.

(Je peux vous faire remarquer en passant que l'étendue en question à Montréal présente un problème bien plus important que les quartiers à taudis.)

Depuis longtemps il y avait pénurie marquée de logements à faibles loyers, sans tenir compte des niveaux de logement. Le type dominant de logements en vertu du système actuel de propriété et d'administration ne peut assurer des gîtes aux petits salariés à des loyers qu'ils peuvent payer. On prévoit une vive pénurie de logements. (Je peux ajouter que présentement il y a quelque quatre mille logements de moins que de familles comptant en moyenne 4.7 âmes.)

Pour les fins de l'enquête le comité a divisé les salariés de la ville en quatre groupes:

1. Les "cols blancs" et les travailleurs manuels hautement spécialisés.
 2. Les artisans et les travailleurs manuels spécialisés.
 3. Les travailleurs à demi-spécialisés et autres ouvriers faiblement rétribués;
- et
4. Les ouvriers non spécialisés.

Un relevé attentif des éléments de ces divers groupes à Montréal ainsi que leurs personnes à charge relativement à la population globale a été fait et il a été constaté qu'ils constituent une très forte proportion de la population entière.

Les sources disponibles officielles de renseignements sont le service de Santé et le bureau des évaluateurs de Montréal ainsi que le Service du recensement d'Ottawa, aucun desquels ne traite particulièrement de la question du logement. (Une digression: nous ne pouvons pas prétendre dans notre rapport avoir accompli ce qu'un ministère du gouvernement auquel incombe la fonction d'étudier les problèmes du logement pourrait avoir exécuté, mais nous nous en sommes rapprochés le plus possible.)

Le comité a accepté l'opinion, confirmée par de récentes études à Cleveland, Ohio, que le coût pour l'ensemble de la collectivité de laisser les groupes de petits salariés se loger dans des constructions délabrées n'est pas rationnellement économique, à savoir: il en coûte moins cher à l'ensemble de la collectivité de défrayer une partie importante des frais d'établissement de logements convenables.

Le comité a été forcé de conclure qu'un programme annuel de construction de 4,000 logements loués en vue de répondre aux exigences des groupes de petits salariés est nécessaire à Montréal.

Bien que le Canada ait retardé à entrer dans le domaine de la construction subventionnée de logements, il est en mesure de profiter de l'expérience en cette matière de pays industriels plus anciens. (Cette expérience, à mon sens, a produit bien des erreurs.) Le programme colossal de construction de logements entrepris aux Etats-Unis stimule aussi la pensée canadienne.

Le lecteur remarquera l'insistance placée par le Comité dans tout son rapport sur les questions d'orientation, d'éclairage et d'aération, de construction solide, sur les avantages de la propriété corporative et sur l'administration collective avec le service social."

J'en viens au résumé des parties qui restent du rapport, dont il existe 29, ainsi qu'il suit:

“Comme ce rapport renferme nécessairement de nombreuses questions techniques et statistiques, tant relativement au relevé sociologique des conditions actuelles—les faits—que relativement à la ligne de conduite recommandée—les constatations—le lecteur peut trouver commode d’avoir maintenant sous les yeux un résumé de tout le rapport.

3. Dans la troisième partie une distinction est établie entre les logements à faible loyer pour les petits salariés comme proposition nationale économique et la démolition des taudis comme moyen d’alléger un fardeau municipal. Le logement est considéré comme faisant partie du plan industriel national conçu rationnellement. La disparition du taudis, y montre-t-on, vise deux classes: les gagne-petit et les miséreux, ceux-ci se recrutant parmi ceux-là. En conséquence, l’œuvre de récupération sociale doit marcher de front avec la disparition du taudis.

4. Les quatre sections qui suivent renferment une vaste documentation provenant de sources statistiques et autorisées et constituent ce qu’on peut appeler une expertise sociale du problème. Il appert que le tiers de la population globale de la région intéressée sont des ouvriers dont les revenus annuels varient de \$1,250 à \$550 en temps normal. La grande majorité gagnent moins de \$750 par année. Les personnes gagnant \$1,250 par année et moins, avec leurs charges de famille, constituent 85 p. 100 de la population globale, et elles forment 213,200 familles ou foyers”.

M. Sullivan:

D. Vous parlez de Montréal?—R. Montréal-Verdun, Westmount et Outremont.

D. Vous comprenez Westmount et Outremont?—R. Tout le territoire. Nous avons ces chiffres des autorités de Montréal pour le rapport, et ceux-ci sont des chiffres exacts pour tout ce territoire.

M. Heaps:

D. M. Nobbs peut-il nous dire d’où viennent ces chiffres? Où avez-vous obtenu ces chiffres?—R. Ces chiffres sont en grande partie compilés par le département des recherches sociales de la fondation Rockefeller à l’université McGill, des trois sources mentionnées: (1) les tables du Bureau des Estimateurs; (2) le Bureau d’Hygiène de Montréal et (3) les statistiques du Recensement d’Ottawa.

Le PRÉSIDENT: Il est peut-être préférable de discuter chaque section à mesure. Nous allions demander à M. Nobbs de tout nous lire d’abord; mais serait-il préférable de discuter section par section, à mesure, ou devons-nous continuer à tout lire?

M. SULLIVAN: Lisez tout d’abord.

Le TÉMOIN: Tout se tient. J’aimerais mieux tout lire d’abord. Continuons:

5. La croissance de Montréal vient ensuite. Après avoir remarqué que la croissance annuelle est au taux de 5,800 familles formant 27,300 personnes, il est fait mention des logements vacants. Les 13,000 logements devenus vacants par le *doublage* des familles l’année dernière, ont diminué à 9,000. Une pénurie aiguë s’annonce. (C’est là un pénurie aiguë réelle, compte non tenu des bas loyers). Avec les premiers signes de la disparition de la crise, le *doublage* diminuera.

6. Les caractéristiques du logement actuel à Montréal et la grande prépondérance des logis à trois étages sur des terrains étroits font ensuite l’objet de commentaires. Un plaidoyer est fait en faveur de la cancellation possible des lignes homologuées et des subdivisions enregistrées, afin de refaire les lotissements d’une largeur plus étendue et la subdivision en conformité avec les idées modernes.

7. Il est ensuite démontré que les revenus nécessaires pour payer le capital investi dans les logements du type prédominant dont il vient d’être question sont au-dessus de ce que peuvent payer les gagne-petit, s’ils veulent s’habiller et se nourrir convenablement. Les cols blancs, avec un revenu annuel d’environ \$1,250

peuvent se permettre de payer un tiers de leur revenu pour le loyer; mais les ouvriers de fabrique à demi spécialisés et les manœuvres non spécialisés, avec des revenus de \$750 à \$550, ne peuvent pas, en matière d'économie sociale, payer plus du cinquième pour le loyer.

8. Il est démontré que 80,000 familles payent des loyers disproportionnés. La pénurie de logements à bon marché à Montréal est, on le voit, très grande. La thèse à l'effet que l'ouvrier peut posséder sa propre maison est ensuite démolie en ce qui concerne la population urbaine. (C'est un point réellement important).

9. Puis suit une étude, avec des cartes explicatives, des quartiers de taudis de Montréal. La vaste répartition de ces quartiers d'immeubles délabrés est révélée, de même que leur effet sur les quartiers voisins. On y voit que quarante lotissements, logeant quelque 18,000 personnes, doivent céder à des mesures de démolition de taudis. (En d'autres termes, les taudis de Montréal ne sont pas très nombreux comme c'est le cas dans les grandes cités.)

10. Il est ensuite démontré que ces quartiers de taudis et leurs habitants constituent un fardeau financier colossal pour le gouvernement et la collectivité—, un fardeau si grand que la reconstruction de logements pour la population misérable devient une mesure d'économie publique très à part de la justice sociale ou de toute considération d'ordre moral.

11. L'effet de la dépression est ensuite discuté; et sa portée sur le problème général du fait que sur 40,000 familles assistées, 30,000 paient des loyers de \$6 à \$12 par mois. (Ces loyers sont payés par les autorités de l'assistance-chômage.) Vu que ces loyers sont économiques pour les assistés, il s'ensuit qu'un grand nombre de personnes employées payent des loyers trop chers. Ces loyers de \$6 à \$12 sont payés pour des logis rémunérateurs de \$20 à \$30 par mois seulement. La situation du propriétaire acceptant ces loyers fait partie du problème auquel le Comité donne son attention.

12. Puis le rapport étudie ce qu'il faut faire. Une série de plans de logements construits avec l'aide de l'Etat dans les pays étrangers est examinée, pour établir des normes minima de logement.

13. Viennent ensuite des plans de logements montrant l'application de ces normes aux conditions de Montréal, tant climatiques que sociales.

14. Les frais de construction sont ensuite analysés dans un but d'économie. On recommande des opérations sur une grande échelle et quelques modifications des règlements de construction dans le sens des méthodes de construction modernes.

15, 16 et 17. L'achat de terrains à bon marché pour y construire des logements est ensuite étudié en ce qui concerne (1) la partie intérieure du terrain acquis par la disparition du taudis; (2) la partie mitoyenne, où les lignes homologuées de la rue ne peuvent pas être modifiées mais où la subdivision peut être refaite; et (3) le terrain en bordure, où des grandes parcelles peuvent être acquises et où les lignes homologuées de la rue et les lignes du lot enregistré peuvent disparaître.

Sous ce dernier rapport, on suggère à la ville, vu qu'elle a en sa possession un grand nombre de lots saisis pour taxes (le rapport contient des chiffres réels sur le nombre de ces lots saisis pour taxes), par le moyen d'un échange de lots, de consolider de grandes parties de terrain afin de les louer pour soixante années pour la construction de logements à bon marché.

18 et 19. Les principes sur lesquels la subdivision doit être faite sont ensuite élucidés et il est démontré d'une manière concluante qu'en réunissant deux à cinq lotissements, en refaisant les rues et les ruelles et en subdivisant de nouveau sur le principe de la communauté, non seulement plus de constructions peuvent être bâties sur le terrain, mais de grandes superficies peuvent être obtenues pour des terrains de jeux. Le résultat de ces constatations est une sévère condamnation d'un plan de rue en forme de damier qui occasionne une perte de terrain à bâtir et un élément de laideur.

Les problèmes physiques du logement et la démolition des taudis étant réglés, le rapport traite ensuite les questions financières impliquées.

20. L'écart entre les bas loyers et les frais considérables de la construction, même lorsque des opérations sur une grande échelle ont contribué à sa réduction, est illustré par des exposés montrant le loyer d'un petit logis basé sur de l'argent à 6% obtenu à des sources privées et sur de l'argent à 3½% obtenu du gouvernement. Ceci est fait pour élucider la nature et l'étendue du problème consistant à procurer des loyers peu élevés, et même très bas, pour des logements d'un certain type.

21. Programme du logement assisté que le Comité recommande comme nécessaire pour Montréal : (1) faire disparaître les taudis existants (2) empêcher les taudis de se développer davantage dans toute la Métropole à l'avenir (c'est ce qui importe réellement) et (3) avec le temps, procurer un nombre considérable de logements à bon marché, sans aggraver les difficultés des petits propriétaires. La proposition consiste à procurer sous une propriété corporative et une direction collective, 4,000 logements par année pendant vingt ans. 70 p. 100 de ces logements seraient construits sur un plan collectif, des logements de deux étages en terrain de bordure, et le reste devant être divisé à peu près également entre le terrain acquis par la démolition des taudis et le terrain mitoyen.

22 et 23. Puis est décrit l'aménagement financier du logement dans les pays de l'Europe centrale, en Grande-Bretagne et aux Etats-Unis.

24. Divers plans financiers pour des projets de logements à Montréal ont été soumis au Comité. Le Comité apprécie la complaisance et la courtoisie des auteurs de ces plans financiers qui ont placé leurs études à sa disposition, mais il regrette de n'avoir pu trouver parmi eux un plan financier qui règle la situation réelle. (C'est là un sujet sur lequel il faudra revenir plus tard.)

25. La question d'un aménagement financier, approprié aux efforts de début dans le logement assisté, dans ce pays, et applicable aux particularités de la situation à Montréal, a donné au Comité beaucoup à penser. Une adaptation des modèles de Grande-Bretagne, tels que révélés dans les lois successives du logement de la Grande-Bretagne, est généralement recommandée. Malgré tous les avantages des opérations d'envergure, de la propriété corporative et de la direction collective, le fait opiniâtre demeure que les logements équivalents coûtent à peu près deux fois plus qu'en Grande-Bretagne et sont beaucoup plus onéreux d'entretien. Il faut donc avoir recours à des expédients comme la réduction des intérêts sur les fonds fédéraux employés pour la construction des logements, ou à des subsides. L'aide de l'Etat doit être plus généreuse qu'il n'est nécessaire en Grande-Bretagne; mais dans tous les cas on doit appliquer une base solide d'amortissement. (C'est-à-dire que nous envisageons le retour de l'argent chaque fois.)

Le vrai rendement des frais d'immobilisation serait l'allègement du fardeau public que les mauvaises conditions de logement engendrent.

26, 27, 28. Puis suit l'application du programme financier recommandé dans les cas (1) de petits plain-pieds dans des pâtés de maisons de quatre étages, dans l'intérieur du terrain acquis par la démolition des taudis (2) de grands logements du type composite à deux étages sur le terrain mitoyen (3) des cottages indépendants à un étage sur le plan collectif sur le terrain en bordure.

Le principe de procurer, à des loyers variables, des logis du même type minimum mais adéquat pour les divers groupes de petits salariés est ainsi illustré.

29, 30, 31. Pour conclure, le rapport traite des mesures nécessaires tant fédérales et provinciales que municipales. Au chapitre des mesures fédérales, on appuie sur la constitution et les attributions d'une commission fédérale du logement. Le comité conseille de faire dépendre strictement la participation fédérale à l'aménagement financier du logement de mesures adéquates dans les domaines de l'urbanisme et de l'établissement de zones et de la législation de l'hygiène, choses

qui appartiennent au provincial. Si l'on donnait suite au rapport, le gouvernement fédéral traiterait directement avec des corporations de logements, capables de procurer la propriété corporative et la direction collective. Les mesures provinciales et municipales exigées viseraient à faciliter une telle façon de faire et à sauvegarder l'actif ainsi créé. Ce qu'il faut surtout en l'espèce est une loi d'urbanisme et d'établissement de zones calquée sur le projet de la Ligue du Progrès Civique en 1929.

La substance de ces trente et une sections peut se résumer dans l'affirmation qu'autant que Montréal est concerné, un programme de logement assisté par l'Etat retarde depuis longtemps; et que c'est là une question fondamentalement indépendante de la dépression, quoique profondément aggravée par celle-ci.

Réalisé sur une échelle adéquate, un programme de construction de logements tendrait à alléger la situation du chômage dans l'industrie si éprouvée du bâtiment. Il adoucirait aussi de façon appréciable la situation en ce qui concerne les terrains dépourvus d'avantages à Montréal, bon nombre desquels pourraient être destinés à la construction future de logements.

Une très ferme politique s'imposerait pour prévenir l'exploitation du problème du logement."

M. HEAPS: Est-ce que M. Nobbs a terminé son exposé?

Le PRÉSIDENT: Oui, pour le moment.

M. HEAPS: J'aimerais qu'il revînt à la section 20.

Le PRÉSIDENT: Ne croyez-vous pas qu'il serait mieux d'aborder chaque section à tour de rôle?

M. HANBURY: Je ne le crois pas. Je crois que la section 20 est probablement la plus importante.

M. Heaps:

D. Dans cette section vous parlez "de l'écart entre les loyers à bon marché et les frais élevés de la construction"; est-ce que votre comité a élaboré un projet en ce qui concerne les loyers?—R. Oui.

D. Est-ce qu'il indique à quel loyer ces maisons peuvent être louées?—R. Il existe une plus vaste documentation que n'en montre ce rapport, et nous la tenons à votre disposition, si vous la désirez.

D. Pouvez-vous nous donner à présent un résumé succinct de ce projet que vous avez; pouvez-vous nous dire à quel prix les maisons de ce type peuvent se louer?—R. Je crois que le plus bref serait de vous lire le rapport, la section 20; puis de passer à d'autres articles. Naturellement, chacun de vous aura bientôt en main un exemplaire de ce rapport.

M. Howard:

D. Votre plan s'applique-t-il à Montréal seulement ou à n'importe quelle partie du Canada?—R. Il s'agit de l'agglomération de Montréal.

D. Je parle de la section 20 prise dans son ensemble.—R. La section 20 s'appliquerait, généralement parlant, à l'ensemble de l'Amérique du Nord.

M. Heaps:

D. Voulez-vous laisser entendre par là que le même type de maison conviendrait à d'autres endroits?—R. Non, monsieur. Les frais sont plus considérables pour la construction, dans l'Amérique du Nord, de logements équivalents qu'en Europe. L'aménagement financier du logement en Europe est basé sur certains frais de construction, et il s'agit pour nous de nous rendre compte que nos frais de construction de logements équivalents sont beaucoup plus élevés. C'est là notre plus grande difficulté. La section 20 établit l'écart entre les frais élevés et les loyers à bon marché. "A Montréal, l'entreprise privée sous la forme de petits propriétaires a construit des logements manquant d'anémité qui peuvent être loués, à profit modéré, à des ouvriers avec familles, à environ \$30 par mois."

D. Combien de pièces?—R. C'est l'équivalent d'une maison logeant six ou sept personnes—le plain-pied type à trois étages de Montréal. Nous avons inspecté un certain nombre de ces plain-pieds, sans rechercher ceux en mauvais état pour montrer les conditions de taudis, mais juste pour avoir la maison caractéristique afin d'en étudier le côté financier; et 70 p. 100 des logis de Montréal prennent la forme de plain-pied à trois étages logeant, pourrait-on dire, six adultes; soit, peut-être, un homme, une femme et six enfants... ces plain-pieds types peuvent loger très aisément une famille de neuf personnes à chaque étage. Or, ces logements manquent de confort, car les terrains sont trop étroits et très profonds, avec une cour en arrière et mal orientés. Cependant, ils peuvent rapporter un profit modéré au prix de \$30 par mois. L'ouvrier de fabrique devrait payer \$12.50 par mois, et le manœuvre non spécialisé environ \$10. Aucun logis de quatre pièces n'existe dans Montréal au prix de \$10 par mois.

D. Prétendez-vous qu'un logement de quatre pièces est suffisant pour neuf personnes?—R. Non, monsieur; mais nous parlons d'un logement de quatre pièces, soit la grandeur la plus caractéristique requise. Aucun logement de quatre pièces n'est trouvable à Montréal à \$10 par mois; il y a des logis de quatre pièces à \$12.50 par mois... Je défie quiconque d'entre vous, messieurs, de louer un de ces logements à \$12.50 et de le trouver habitable. Les logements de quatre pièces à \$12.50 dans Montréal sont tous de véritables taudis. Un admirable logement de cinq pièces est construit en Angleterre avec l'aide de l'Etat et la direction collective. C'est le type le plus commun, le plus en usage et le logement-type moyen qui est requis en Angleterre, où les familles, soit dit en passant, sont moins nombreuses.

L'hon. M. Rinfret:

D. Puis-je vous demander, quand vous parlez d'un logement de quatre pièces, si celui-ci comprend la cuisine et la salle de bain?—R. Je suis heureux que vous ayez soulevé ce point, monsieur Rinfret, parce que le Comité sans doute va étudier des rapports sur les logements et des documents y afférents, en ce qui concerne particulièrement l'Angleterre. En Angleterre on entend par logement de quatre pièces quatre pièces habitables, on ne compte pas la cuisine ni la salle de bain ou autre pièce de ce genre; d'autre part, notre comité a décidé que nous emploierions le vocabulaire de l'immeuble à Montréal, et quand nous parlons de logement de quatre ou cinq pièces nous ne comprenons pas la salle de bain, mais nous comprenons la cuisine. Cela répond-il à votre question?

L'hon. M. RINFRET: Oui.

M. HOWARD: C'est là un point important.

Le TÉMOIN: Maintenant, nous parlons d'un logement avec trois chambres à coucher, un vivoir et une cuisine, soit vos cinq pièces en langage montréalais. On construit une maison semblable en Angleterre au prix de \$1,750 en argent canadien; ce prix comprend les plans, les intérêts durant la construction, le terrain et tout.

M. Heaps:

D. Il s'agit d'une maison à part?—R. Non, monsieur, il s'agirait probablement de quatre ou cinq logements en ligne, pas de longs alignements, mais de courts; quelque chose comme trois à six ou sept logements au plus... une moyenne de cinq logements en ligne.

D. Ce serait des logements d'un étage?—R. Monsieur, ces logements auraient tous deux étages.

M. CAUCHON: Un étage et demi communément parlant, ici.

M. HEAPS: Oui.

Le TÉMOIN: Je ne veux pas vous fatiguer avec l'aménagement complet, mais je vais vous donner les résultats; le prix de la maison est de \$1,750, avec intérêt

à 3.25%, plus l'amortissement à 5% sur soixante ans; soit une charge de \$65 sur le loyer. Puis les réparations, l'entretien, les assurances, etc., \$28; les cotisations et les taxes, etc., \$39; ce qui fait un loyer annuel de \$132, ou \$11 par mois. Maintenant, monsieur le président, ces maisons ne conviendraient pas ici à cause de notre climat différent; il nous faut un sous-sol, des contre-fenêtres, et un toit double; il faut aussi des calorifères, etc. Pour construire une maison équivalente, dans les Etats du Nord ou au Canada, il en coûterait \$3,600, disons \$3,500, c'est-à-dire juste le double. Or, supposons que nous prenions cette petite maison, avec l'intérêt procuré sur l'argent emprunté de sources privées à 6% plus l'amortissement, les réparations et l'entretien et ainsi de suite, nous aurons un loyer mensuel de \$35.20.

M. Hanbury:

D. Basé sur quel taux d'intérêt?—R. Sur 6% d'intérêt sur des fonds privés. Si nous avions la même maison à 3.5% d'intérêt, plus l'amortissement à .75% en soixante ans, le loyer de la maison tomberait nécessairement de \$35.20 à \$28.64; mais un loyer de \$28.64 est encore beaucoup trop élevé pour les troisième et quatrième catégories. La deuxième catégorie, les ouvriers spécialisés, peuvent le payer; mais les catégories inférieures ne le peuvent pas.

M. Heaps:

D. Supposons que l'on puisse se procurer l'argent à 1%, avez-vous des chiffres pour montrer comment cela fonctionnerait sur cette base?—R. Nous avons une série de calculs sur cette base. Nous avons une vaste documentation qui ne figure pas au rapport, mais que nous pouvons vous procurer sous forme de tableaux, si vous le désirez.

D. Mais, monsieur Nobbs, je remarque qu'à la section 25, je crois, il est question de l'abaissement des intérêts sur les fonds fédéraux?—R. Voilà le point. Nous supposons que nous pourrions avoir la bonne fortune de financer la construction de maisons à 3.5% capables de loger un grand nombre de gens demandant des habitations à bon marché. Mais il existe deux catégories... le nombre exact desquelles est mentionné dans le rapport: (1) le travailleur industriel ou l'ouvrier de fabrique à demi spécialisé et (2) l'ouvrier non spécialisé—qui ont besoin d'habitations à bon marché afin de vivre sains et heureux. Le seul moyen que vous ayez de descendre au-dessous de \$28.64 c'est de négliger une partie des intérêts... peut-être tous les intérêts, ou de faire ce que des membres de mon comité n'aiment pas en principe—c'est-à-dire verser une subvention annuelle; c'est là le principe dont s'inspire la plus récente loi anglaise du logement adoptée il y a quelques semaines.

D. Monsieur Nobbs, supposons que nous écartions les subventions et que le gouvernement procure de l'argent à 1.5%—mais cela équivaut à la longue à une subvention—avez-vous calculé ce que serait la base du loyer en payant 1.5% d'intérêt?—R. Oui, monsieur, je puis vous montrer des tableaux indiquant chaque réduction et le loyer qui en résulte. Mais il est question ici d'une maison moyenne pour une famille moyenne. Pour construire une telle maison que nous louerons à \$10 par mois, ce qui apparemment s'impose, du point de vue du constructeur de maisons il faut aller plus loin et pourvoir à la diminution des taxes. C'est là un principe qu'entraîne très souvent la construction de logements. Quand le logement est construit, si vous l'évaluez au coût de la construction ces évaluations immobilières seront assez élevées; alors le logement sera là, disons, soixante ans. Durant ces soixante années, ce terrain et ce capital investi en immeubles ne rendent pas autant, parce qu'ils ne rapportent pas autant que s'ils étaient à l'état libre. Sur ce sujet il y a quelque chose à dire en faveur de la diminution des taxes en relation avec la restriction de la valeur productive du terrain et des bâtiments convertis en logements. Alors, après soixante ans, le problème du logement est résolu et toute la situation change. Monsieur, comprenez-vous où je veux en venir?

D. Oui. Mais personnellement, je suis opposé au favoritisme en ce qui concerne les taxes dans n'importe quel projet de ce genre... il y a un principe qui se pose là?—R. Je ne le mentionne que comme un point à considérer.

D. J'aimerais mieux qu'on procurât de l'argent à bas intérêt plutôt que d'offrir d'autres encouragements mauvais en principe.—R. Vous demandez si nous abordons ou non ce point dans notre rapport. C'est dans notre rapport. Nous avons ici un programme qui, s'il était réalisé en entier, permettrait à la grosse moitié des logements du programme de rapporter 3.5%. Vous pourriez objecter que l'autre moitié ne rapporterait rien. La situation pourrait devenir meilleure après quelques années, après la dépression.

D. Il y a un autre point sur lequel j'aimerais à vous entendre témoigner, monsieur Nobbs; c'est la section 31, à la page 6 de votre rapport.—R. Oui, monsieur.

D. Dans cette section de votre rapport vous parlez du caractère de l'organisme qui devrait entreprendre la construction de maisons. Demandez-vous que le gouvernement traite directement dans chaque cas avec ces organismes, ou préféreriez-vous traiter avec eux par l'entremise des gouvernements provinciaux?—R. Je ne puis parler qu'au nom du comité dans mon rapport.

D. C'est tout ce qu'on peut espérer.—R. Voici notre constatation: comme vous le savez, il y a l'Acte de l'Amérique britannique du Nord.

M. EDWARD: Oui.

M. HEAPS: Nous en avons entendu parler.

M. HANBURY: Il y avait.

M. HOWARD: Il y a à Québec.

Le TÉMOIN: En Grande-Bretagne l'Etat subventionne le logement.

M. CHURCH: Mais il y a un seul gouvernement là.

Le TÉMOIN: Il n'y a qu'un seul gouvernement qui subventionne le logement et qui traite avec les organismes du logement ou les municipalités. En Angleterre on n'établit pas de distinction entre les organismes du logement, qui sont pour ainsi dire des compagnies d'utilité publique, et les municipalités. Les stipulations d'un contrat pour des subventions du gouvernement sont presque identiques, à toutes fins utiles, pour les organismes du logement comme pour les municipalités. Ce n'est pas la situation que nous avons ici. La seule manière ou le seul moyen de procurer de l'argent aux municipalités aujourd'hui est une subvention aux provinces qui la distribuent aux municipalités; et mon comité n'est pas en faveur de ce moyen de contact.

M. Heaps:

D. Pourquoi?—R. Monsieur, nous étudions un rapport.

M. HANBURY: Nous cherchons des renseignements.

Le TÉMOIN: Dans notre rapport nous avons parlé de certains projets de Montréal dont un mentionné, aujourd'hui, par M. Sullivan; il y en a aussi d'autres, tous concernant le logement. Toutes les études et analyses de ces plans financiers entreprises par notre comité sont à votre disposition. Elles ne sont pas décrites dans le rapport. Dans le rapport ces diverses méthodes de financer le logement par l'entremise des municipalités et ainsi de suite, sont écartées avec la déclaration que nous avons étudié ces plans et que nous regrettons de dire qu'aucun ne résoudra le problème comme le Comité l'envisage. Or, la raison pour laquelle est répréhensible la distribution de subventions aux provinces, puis aux municipalités, et par l'entremise des municipalités soit à elles-mêmes, soit aux organismes de logement, réside surtout dans le fait que les gouvernements municipaux changent à tout bout de champ, les gouvernements provinciaux et fédéraux n'ont pas toujours la même teinture politique, et alors, je parle en citoyen... nous avons éprouvé assez de difficultés dans ce domaine; à preuve, l'échec com-

plet du programme de logement d'après-guerre. Quand le gouvernement fédéral traite directement avec les organismes de logement intéressés à titre de compagnies d'utilité publique, toutes ces difficultés disparaissent.

M. Heaps:

D. Quelles sont les difficultés dont vous parlez?—R. Monsieur, je lis les journaux et je sais, c'est inévitable, ce que les gens disent de ces différents gouvernements — sur la question du financement des secours par exemple. Or, le problème du logement doit sortir absolument du domaine de la politique, messieurs, car nous ne construisons pas pour un jour. Si nous agissons, et on voudra bien me dire pourquoi nous ne le ferions pas, il faut un programme à longue échéance. C'est nécessairement une question de politique nationale que nous considérons, et il importe que nous nous écartions complètement de la politique. Puis, laissez-moi vous raconter ce qui est arrivé à Vienne. A Vienne, la municipalité possédait des logements — le fameux Carl Marx Hof — et il fallut se servir de bombes et de fusils pour en expulser les locataires. N'est-ce pas là une réponse suffisante?

D. Non, je ne le crois pas du tout; je crois que vous faites erreur. Cela peut arriver aux logements privés aussi bien qu'aux logements publics?—R. Non, je ne le crois pas.

D. Mais si; n'y a-t-il eu que des édifices publics de détruits pendant la révolution à Vienne?—R. Cette difficulté particulière a surgi même en Angleterre, pays de longue expérience. Des municipalités possédaient des logements habités par les partisans du régime du moment à qui ont fit toutes sortes de promesses. Il s'agit de choisir les locataires. Le logement assisté entraîne la sélection des locataires, et je crois que c'est une raison suffisante de laisser de côté la municipalisation des logements.

L'hon. M. Elliott:

D. Une seule question que j'aimerais à vous poser. Je vois ici, à la section 20, celle auquel M. Heaps a fait allusion, intérêt à 6% sur des capitaux privés et à 3.5% sur les fonds gouvernementaux?—R. Oui, monsieur.

D. Votre comité en est-il venu à la conclusion que les agences gouvernementales peuvent procurer de l'argent à 3.5%; cela a-t-il influé sur votre déclaration à cet égard?—R. C'est la supposition sous-jacente de la proposition, car c'est le taux exigé par le gouvernement anglais. Le gouvernement anglais peut avancer de l'argent à 3.5% parce que son crédit est bon et qu'il peut emprunter sans limites à un taux très bas. Quand il emprunte à 2%, il prête à 3.5% environ aux organismes du logement.

D. Et à un taux moindre à la Commission du prêt agricole, n'est-ce pas; environ 2.5%?—R. C'est là le principe.

D. Oui; et croyez-vous que ce gouvernement puisse prêter pour la construction de logements à 3.5%?—R. Monsieur, à la section 25 nous exposons de notre mieux la question de l'aménagement financier. Il y a beaucoup d'armatures financières possibles; et le comité qui a préparé ce rapport, quoique possédant une vaste documentation sur les faits des différentes armatures financières, n'a pas cru sage de traiter dans un rapport qui devait être largement diffusé des détails techniques des armatures financières. Si votre comité, quand il prendra connaissance du rapport, ne juge pas que la section 25 expose de façon satisfaisante notre sentiment, nous ne serons que trop aises d'amener ici nos experts financiers.

D. Je ne veux pas abuser de votre temps ni du temps du Comité.—R. Nous avons la documentation sur laquelle nos vues sont basées, mais c'est passablement embrouillé; et il faudrait remettre des mémoires spéciaux aux membres de votre comité.

D. Autre déclaration de vous au sujet des sections 18 et 19; l'échec des projets d'après-guerre. Entendez-vous les projets de logement en général d'après-

guerre dans le monde entier, ou ceux du Canada?—R. Non. Notre projet de logement de l'après-guerre. Il était dirigé ou conduit sur l'avis expert d'un organisme qui faisait partie de la Commission de conservation. Une division d'urbanisme et du logement de la Commission de conservation était chargée de la partie technique du projet. Je crois savoir que le gouvernement fédéral n'y a pas perdu d'argent.

D. Vous parlez du Canada?—R. Je parle du Canada, le projet de logement de l'après-guerre au Canada.

M. CAUCHON: 1919.

Le TÉMOIN: Mais ce projet ne peut passer pour avoir été fructueux. Le gâchis est encore visible dans toute la province de Québec.

M. Elliott:

D. Je crois que, probablement, ce n'est pas limité à la province de Québec?—R. Tout de même ce fut une faillite.

D. Croiriez-vous que le Comité y gagnerait à vous entendre pour quelques minutes, brièvement, sur les faiblesses du projet, cause de son insuccès?—R. Monsieur, je ne veux pas employer des mots désagréables. Je préférerais...

M. HEAPS: Vous ne nous blessez pas le moins.

M. ELLIOTT: Dites-moi la vérité.

M. SULLIVAN: Toute la vérité.

Le TÉMOIN: En fait, la distribution d'argent aux provinces, ou de crédit aux provinces, pour la distribution aux municipalités, n'a pas réussi, et je ne crois pas qu'elle réussirait mieux appliquée plus en grand. Vous en voyez le résultat.

M. Elliott:

D. Vous voulez dire que les municipalités distribuèrent de l'argent qu'elles n'avaient pas à trouver, que d'autres trouvaient pour elles; comme résultat elles n'exerçaient pas autant de surveillance que si l'argent était venu d'elles?—R. J'irais plus loin. Il peut y avoir une certaine part de vérité dans ce que vous venez de dire.

M. SULLIVAN: Est-ce que l'argent était donné à des favoris?

M. HANDBURY: Oui, c'est la théorie.

M. HEAPS: Je l'ignore.

Le TÉMOIN: Autre aspect: le projet visait surtout le propriétaire. Le problème du logement dans les municipalités, comme nous l'envisageons, ne comporte nullement la construction de maisons pour les vendre à des particuliers. Le seul moyen de se procurer des logements, sans de fortes pertes inutiles pour la collectivité,—pertes qui se perpétueraient pour des centaines d'années, car les maisons existeront pendant soixante ans et ainsi de suite, c'est de louer,—de construire de grands immeubles de rapport. La distribution de fonds à des particuliers pour leur aider à construire des maisons n'est pas l'un des sujets que nous traitons ou dont nous parlons dans nos recommandations. Tout projet visant à aider aux particuliers à se construire une maison est étranger à ce rapport. Nous ne disons pas que dans certains quartiers municipaux ou certaines superficies rurales ou encore dans des petites villes il ne faille pas avoir recours à ce moyen; mais pour une grande cité comme Montréal, c'est un pur gaspillage que de distribuer des fonds à des particuliers pour la construction de logements.

M. Heaps:

D. C'est pourquoi il n'en est pas question dans votre rapport?—R. Précisément, car nous ne parlons que de Montréal.

D. Une autre raison: vous parlez de \$6 et \$12 à la section 11?—R. Oui.

D. Un loyer de \$6 à \$12 pour un logis valant \$20 à \$30 par mois?—R. Oui.

D. Qui subit la perte, qui comble la différence?—R. Le propriétaire, je suppose? M. Rinfret me reprendra si je me trompe, car il connaît mieux que moi le sujet que je vais aborder. Au commencement de la crise, les sans-travail étaient logés par la générosité du petit propriétaire de Montréal. Les deux premières années, il n'était pas question de loyer. Ces gens n'ont pas expulsé leurs locataires. C'était héroïque et magnifique, mais cela ne pouvait pas durer indéfiniment.

D. C'était un acte de charité de la part du propriétaire, de ces petits propriétaires.

M. SULLIVAN: Je suis un de ceux-là, à Montréal.

D. Pas de politique, monsieur Sullivan.

Le TÉMOIN: Dans ce rapport nous critiquons le système basique et fondamental du petit propriétaire, mais nous lui rendons justice; il a accompli un acte courageux. Ces petits propriétaires, la plupart desquels sont des ouvriers spécialisés, des petits marchands et gens de cette catégorie, placent leurs économies dans une maison de trois étages, louant les deux étages supérieurs et se réservent le rez-de-chaussé afin de ne pas avoir à payer de loyer le reste de leur vie. Cette manière d'agir leur paraissait la bonne; et tout le temps que la prospérité a duré, cela a bien marché. Mais ils sont maintenant dans la gêne dans la mesure où ils possèdent 30,000 maisons qu'ils louent \$6 à \$12. Est-ce une réponse suffisante à votre question?

M. HEAPS: Oui.

Le TÉMOIN: Mais il faut se rappeler qu'au commencement de la crise les chômeurs étaient logés aux frais du petit propriétaire.

M. HANBURY: J'aimerais à demander à M. Nobbs pourquoi, de l'avis de son comité, il faut de l'aide pour la construction de logements?

M. SULLIVAN: Vous visez le fédéral?

M. HANBURY: Qui que ce soit.

Le TÉMOIN: C'est bien simple: le capital privé est incapable de procurer des logements à bon marché. Le capitaliste privé construit une maison qui se détériore sérieusement en vingt ans; il crée les taudis. Le capital privé fonctionnant sur une faible échelle ne peut pas construire à si bon marché; sa gestion est bien plus coûteuse que celle d'une grande corporation assistée par l'Etat. Pour protéger le contribuable, tout moyen d'économie est bon. La première économie importante est dans la grande production. Elle donne son plein quand vous avez 400 maisons à bâtir à la fois; non pas une, deux, trois, trente ou cent maisons mais quatre cents. Alors vous commencez à pratiquer l'économie, parce que vous avez quelque chose qui se rapproche de la production massive. La propriété et l'administration, quand vous possédez 400 maisons ou quelque chose de ce genre, sont économiques. Puis quand ces corporations fonctionnent, elles se chargent de l'entretien et de tout. Il s'agit d'employer des experts. Il y a en Angleterre, en Allemagne et aux Etats-Unis des écoles qui enseignent l'administration des logements. Puis, sous le système de la propriété privée il y a toujours la question des maisons vides et vacantes, etc. Quand vous êtes assisté par l'Etat, ces risques disparaissent en partie. Les résultats se traduisent parfois par 102 p. 100 de loyers perçus. Cela exige une très grande habileté, soit dit en passant; une direction parfaitement honnête.

M. Hanbury:

D. Oui; mais si je crois comprendre, la raison principale que vous apportez en faveur de l'assistance de l'Etat est basée sur l'insuffisance du revenu de la personne qui veut habiter la maison?—R. Oui.

D. Est-ce là la raison principale?—R. C'est ainsi: vous pouvez dire que la maison coûte trop cher construite par un particulier; ou vous pouvez dire que l'ouvrier ne touche pas un salaire assez élevé. Vous ne pouvez pas augmenter son salaire. Je suis sûr que nous nous accordons tous sur ce point: parce que nous faisons concurrence avec l'industrie mondiale, nous ne pouvons pas augmenter son salaire; ainsi le compartiment de notre industrie qui consiste à construire des logements pour les petits salariés doit fonctionner avec la plus grande économie possible pour tous les intéressés.

D. Quel effet produit le projet de construction des logements avec assistance de l'Etat? Quel effet ce projet aura-t-il sur la propriété privée?—R. Monsieur, notre programme ne vise pas à corriger en un tourne-main la situation des 80,000 familles de Montréal dont les loyers sont trop élevés. En agissant ainsi, vous causeriez un autre grand embarras. En effet, pour protéger le petit propriétaire, il importe d'y aller lentement. Notre intention est de démolir les taudis de Montréal, assez peu nombreux, du reste, en une couple d'années. Il suffira de \$13,000,000 à \$14,000,000 pour redonner un abri aux locataires des masures à Montréal.

M. Sullivan:

D. Sont-ce vraiment des masures? Est-il vrai que nous ayons de vrais taudis?—R. De grands taudis, non; mais de petits, oui.

D. Où?—R. Nous vous montrerons les cartes, les chiffres et les faits.

M. CAUCHON: Il faudrait d'abord trouver les adresses.

Le TÉMOIN: Il y a la rue Murray. Il y a aussi la rue Montcalm à certains endroits.

Le PRÉSIDENT: Parfait. Avez-vous quelque chose à ajouter, monsieur Hanbury?

M. HANBURY: Je n'ai pas encore reçu de réponse satisfaisante.

Le PRÉSIDENT: Que désirez-vous exactement?

M. Hanbury:

D. Voici, votre intention est d'ajouter la subvention de l'Etat aux capitaux actuels particuliers?—R. Non. Vous ne trouverez jamais, je crois, un *Board of Trade* disposé à faire une telle proposition. Ce que je veux dire est que les capitaux particuliers n'ont jamais réussi à construire des maisons à loyer peu élevé. S'il arrive que la classe ouvrière, les moins fortunés de cette classe, je veux dire les ouvriers d'usine moyennement habiles et les journaliers purs et simples, sont appelés à vivre dans des maisons de seconde ou de troisième main abandonnées pour d'autres meilleures par la classe aisée, ces maisons n'en restent pas moins mal aménagées pour eux. Ce procédé est peu économique. En effet, et du chef du système financier sous lequel nous vivons, le terrain sur lequel sont construits ces taudis porte toujours une évaluation fort élevée. C'est un terrain cher. Or il faut voir à ce qu'aussi peu de membres de la classe ouvrière que possible soient installés sur les terrains à un dollar, à quelques exceptions près.

M. Heaps:

D. Qu'entendez-vous par un terrain à un dollar?—R. Un terrain évalué à un dollar le pied.

M. CAUCHON: Le pied carré.

Le TÉMOIN: Un dollar le pied carré, évaluation municipale.

M. Heaps:

D. Cet état de choses n'existe pas, je crois, ailleurs au Canada, je veux dire ce système ou base d'évaluation des terrains.—R. Non, pas à Toronto du moins. Je dis donc que si les ouvriers sont appelés à habiter des immeubles moribonds,

comme qui dirait des vêtements de troisième main, on pourrait tout aussi bien dire à l'ouvrier: "Mon ami, il vous va falloir endosser les vieilleries des autres". Vieilleries portées par deux ou trois autres personnes et qu'il faut aller prendre au décrochez-moi ça.

M. HEAPS: C'est en plein la situation.

Le TÉMOIN: Ce procédé n'est pas le bon pour rendre la vie facile à la classe ouvrière. Les ravages causés, à en croire nos statistiques, par la tuberculose, la mortalité infantile, les délits juvéniles, l'hospitalisation et le reste, proviennent de ce que les pauvres gens sont affligés d'un loyer trop élevé et se trouvent de ce chef dépourvus d'argent pour manger convenablement. De là naît un fardeau qui retombe sur les épaules du gouvernement et de la société. Les travaux d'Ernest Bohn effectués à Cleveland, Ohio, sont d'une éloquence saisissante en l'espèce. Il reste toutefois qu'il est encore moins coûteux de loger l'ouvrier luxueusement que de le laisser se dégénérer. Je veux dire qu'il en coûte encore moins de le loger à cette enseigne que de l'abandonner dans ses taudis.

M. Hanbury:

D. Je désire me renseigner à fond sur ceci: vous avez trouvé un logis pour une personne et vous y introduisez une famille moyennant un loyer de \$15 par mois. Si le propriétaire est un particulier quelconque, il demandera dites-vous, \$30 par mois?—R. En effet.

D. Il existe dans toutes les villes du Canada des maisons construites par les capitaux particuliers et qui exigent un rendement de \$30 par mois. Or la subvention de l'Etat viendra en conflit avec ces propriétaires que leurs locataires abandonneront pour aller habiter des maisons au loyer de \$15 par mois?—R. Oh! non. Je devine votre pensée. Personne ne sera libre de nuire à un propriétaire en s'en allant habiter un logement subventionné par l'Etat. En effet, les logements de l'Etat sont destinés à des locataires triés sur le volet. Vous me comprenez. Seul, le locataire choisi pour la modicité de son revenu sera autorisé à habiter ces maisons. Ainsi, nous, les professeurs au McGill, j'enseigne parfois au McGill, nous serions parfois tout disposés à bénéficier dans toute la mesure possible de tout système d'urbanisme imaginé par l'Etat; mais nous n'y serions pas autorisés.

D. Pourquoi?—R. Parce que l'autorisation repose sur la nature de nos revenus. Il y aurait en effet des logements d'un caractère particulier situés dans des quartiers particuliers et destinés à des locataires à revenu au-dessous de tel et tel chiffre. Le choix se fait automatiquement, et en partie selon le quartier où se trouvent les logements subventionnés. En effet, ces derniers avoisinent les manufactures ou autres établissements industriels, si l'on veut atteindre le but poursuivi; et le choix des locataires repose sur ce détail.

M. Sullivan:

D. Quelle serait la situation des professeurs de l'Université de Montréal?—R. Leurs appointements sont, je crois, plus élevés que les nôtres.

Le PRÉSIDENT: Si vous n'avez rien à ajouter, monsieur Hanbury, M. Church attend son tour de vous interroger.

M. Church:

D. Une couple de questions seulement. Votre système va plus loin que celui de la C.C.F.?

M. HANBURY: Oui.

M. Church:

D. Avez-vous dressé quelque plan pour Montréal en vue de faire disparaître les quartiers actuels des taudis et en cherchant de nouveaux terrains à bâtir dans la banlieue, compte tenu de la hiérarchie des juridictions de cette ville?—R. Voilà qui est au point.

D. Avez-vous fait des calculs?—R. Vous parlez d'or, monsieur. En tant que calculs, il ne peut rien être effectué de sérieux à Montréal, d'ici la promulgation d'une loi provinciale destinée à protéger l'urbanisme. Montréal est dotée de commissions d'urbanisme qui se succèdent à tour de rôle; or il ne s'ensuit pas nécessairement que les gouvernements alternatifs, provinciaux ou municipaux, les étayent; ils oublient parfois celles qui existent et les remplacent par d'autres. Tant que l'urbanisme n'existera pas dans les lois de la province de Québec, impossible d'assurer aucune sécurité solide aux subventions fédérales d'urbanisme; impossible de débarrasser la ville de ses quartiers de taudis. Nous avons calculé qu'une fois un quartier de taudis nettoyé à Montréal, le tiers de sa population exige d'être cantonné au même endroit ou aux environs de la zone nettoyée. La démolition des taudis va de pair avec l'urbanisme, et je ne puis trop insister sur le fait que l'urbanisme et le logement doivent marcher de pair si l'on ne veut pas jeter à l'eau les fonds destinés au logement.

D. Que faire des populations des zones de taudis? Si vous visez à reconstruire, qu'allez-vous en faire pendant la reconstruction?—R. Vous abordez là un problème d'ordre technique étranger au rapport. Toutefois il existe un procédé bien connu, en l'occurrence, et qui s'appelle la décantation. Ainsi imaginons un pâté de maisons de décantation. Tous les déracinés sont dirigés sur ce pâté de décantation qui peut faire partie du nouveau terrain de construction, ou encore et assez souvent sur d'autres immeubles pouvant servir temporairement à les loger; je dis donc, toutes les familles ainsi chassées de leurs taudis prennent la direction du pâté de décantation, et tout le temps qu'elles y sont, elles sont aux soins d'agences sociales; or on établit dans d'autres quartiers la proportion de ceux qui seront logés, compte tenu de la multiplicité des membres de la famille et du maigre salaire; et celle qui sera logée dans les maisons neuves construites dans la zone des anciens taudis démolis. Le côté technique de l'entreprise est au point là-dessus; il porte le nom de décantation.

D. Les locataires que vous avez délogés des taudis, quand vous les introduisez dans les maisons neuves, leur loyer sera rélevé à moins que l'Etat ne s'en mêle. Le locataire devra payer un loyer plus coûteux, à moins que l'Etat n'intervienne.—R. Possible que ce soit le cas à Toronto. Mais nous nous proposons de reconstruire le moins possible sur les terrains des anciens taudis, à de rares exceptions près.

D. Que répondre au locataire d'une maison située à un mille, maison semblable à l'autre, et qui paye taxes? Comment l'Etat va-t-il s'en tirer? En effet, voici un locataire dont le loyer est de \$6 ou \$10, et un autre, demeurant à un mille de là, qui paye deux ou trois fois plus en sus de ses taxes. Vous proposez l'érection de nouvelles maisons qui entraîneront nécessairement une nuée de services municipaux dont votre rapport ne parle nulle part: fermeture et élargissement de rues; construction de trottoirs et de routes; éclairage des rues et des maisons, et tout; soit beaucoup plus de dépenses que n'exigeait la zone des taudis. Que répondez-vous?—R. La meilleure réponse est de vous renvoyer à l'étude de l'économie qui en résultera pour la population du pays, pour la ville, pour le gouvernement, la société organisée et le reste; je parle de l'économie réalisée par la reconstruction. En effet, les quartiers actuels de taudis coûtent énormément aux municipalités en services de toutes sortes. Le problème, je le sais, est difficile et sera long à résoudre; toutefois je vous proposerais de parcourir les travaux d'étude effectués sur la ville de Cleveland à ce sujet (travaux qui méritent d'être pris absolument au sérieux). Vous y constaterez les dépenses occasionnées par la population d'un quartier de taudis. C'est une question de dollars et de cents.

D. Dans votre rapport, vous vous prononcez énergiquement en faveur de la création d'une commission fédérale du logement? Or votre principe ne fut pas adopté quand, en 1919, le gouvernement fédéral prit la chose en mains. Ne vaudrait-il pas beaucoup mieux que ce dernier prît lui-même la responsabilité de ses initiatives? Winnipeg se trouve dans une situation différente de la vôtre,

à Montréal, qui semble, elle, être unique en son genre dans tout le pays. Ne vaudrait-il pas mieux pour le gouvernement fédéral prêter aux municipalités chargées de veiller à la santé publique ou de l'application des règlements du bâtiment? Ne serait-il pas beaucoup plus avantageux que l'Etat, je veux dire le gouvernement fédéral, fournît directement les fonds d'après un programme uniforme de construction, et d'en laisser l'administration aux municipalités mieux placées pour résoudre leurs problèmes individuels que n'importe quel organisme central siégeant à Ottawa? Cet état de choses ne serait-il pas infiniment préférable à une multiplicité d'organismes, comme il est d'usage en Angleterre? Ne vaudrait-il pas mieux uniformiser la formule de subvention étatique? Qu'en pensez-vous?—R. Je ne partage pas votre avis.

M. McIntosh:

D. L'Etat refuserait d'avoir à transiger avec les municipalités, n'est-ce pas?—R. A notre avis, l'Etat ferait bien de n'avoir pas à traiter avec les municipalités; il pourrait tout au plus traiter avec les provinces.

M. Church:

D. Ne vaudrait-il pas mieux pour l'Etat de remettre les sommes, qu'il consentirait à fournir par l'entremise des provinces, aux municipalités elles-mêmes, et de se charger de créer une formule uniforme de construction de logements? En effet, chaque municipalité a ses propres règlements de construction?—R. Non.

D. L'affaire ne constitue pas, aux termes de l'Acte de l'Amérique britannique du Nord, un programme fédéral, si je comprends bien; et la subvention pourrait, aux termes de la clause 1, aller aux provinces, comme c'est le cas pour les pensions de vieillesse. Ne vaudrait-il pas mieux fournir directement aux municipalités la subvention étatique, la formule fédérale une fois posée, comme il arrive présentement pour la construction de maisons en faveur de personnes assistées?—R. Vous me placez, monsieur Church, dans une situation embarrassante en débutant dans vos question par la formule: "Ne vaudrait-il pas mieux?" Tout dépend du point de vue. Je ne puis que vous répondre que, de l'avis du comité du *Board of Trade*, rien ne peut être jugé "mieux" si l'on place des fonds qui ne rentreront pas tous dans le trésor du pays. Du commencement à la fin, notre comité ne s'est jamais départi de l'idée que chaque sou sorti du coffre de l'Etat pour fins de logements devait, un jour ou l'autre, y rentrer; que la question des intérêts doit entrer en ligne de compte lorsqu'il est question de les négliger; mais aussi que l'amortissement doit être compris dans l'affaire et que chaque cent des capitaux doit rallier son point de départ. Voilà l'avis des membres de mon comité qui appartiennent au *Board of Trade* ou à la Ligue du Progrès civique. Quand vous affirmez qu'il vaudrait mieux faire ceci et cela, je songe qu'il vaudrait mieux en effet si on tient à aller vite en besogne; mais je ne crois pas que ce soit mieux si l'on veut s'assurer qu'il ne se perdra pas d'argent.

D. Quand vous affirmez vouloir aller plus loin que la subvention étatique d'Angleterre, vous parlez d'une entreprise qui rivaliserait en importance avec le problème de la dette des chemins de fer. En effet, on a, en Angleterre, dépensé plus de 400 millions de livres en construction de logements dans un certain laps de temps.—R. Oui.

D. Compte tenu des circonstances actuelles au pays, et si l'on se rappelle qu'il existe une dette dépassant le million par semaine pour les chemins de fer, tout ce que l'Etat entreprendra en matière de logements devra être effectué sur le mode modéré. Or je me demandais s'il ne serait pas possible pour l'Etat de traiter directement avec les municipalités après leur avoir tracé un plan uniforme de construction?—R. Pour ce qui est de la ville présentement à l'étude à

notre comité, nous étions d'avis qu'il y aurait plus de certitude de voir rentrer l'argent dans les coffres de l'Etat en traitant avec les organismes dont j'ai parlé.

M. McIntosh:

D. Monsieur Nobbs, avant de nous lancer dans une autre campagne nationale du logement, il serait bon de nous fournir quelques données sur la campagne de logement de 1919, je veux dire d'après-guerre. Combien cette campagne a-t-elle englouti d'argent?

M. CAUCHON: Vingt millions.

M. McIntosh:

D. En faveur de quelle partie du pays?—R. Je n'ai pas la prétention d'être un expert en la matière. Je ne connais réellement que ce qui s'est produit autour de chez moi au Canada, et pour cette raison je serais aise que vous demandiez un autre témoin pour en obtenir une réponse. Ainsi, M. Cauchon serait en mesure de vous renseigner parfaitement à ce sujet.

M. CAUCHON: Puis-je répondre pour le témoin?

M. McINTOSH: J'ai demandé où, au Canada, cette campagne du logement avait porté.

M. CAUCHON: Un peu dans toutes les provinces. Il y eut répartition inégale de \$20,000,000. Ainsi, Ontario et Québec reçurent de grosses sommes, et les autres provinces, moins. En fait, l'Etat traita avec les provinces qui, à leur tour, traitèrent avec leurs municipalités. Pour Ottawa où je connais bien la situation, nous eûmes \$750,000, ou exactement \$741,000.

M. McINTOSH: A Ottawa. Puis vint la commission du logement qui fut une faillite complète. Je veux dire que, en fin de compte, on a abouti à un insuccès, et la ville en est encore, à l'heure qu'il est, à verser au gouvernement ontarien certaines sommes en intérêts. Or l'une des raisons de l'état de choses est (puisque j'ai la parole et que je puis répondre à la question, autant répondre à M. Church en même temps), qu'en Angleterre on a créé un vaste organisme d'experts. Les fonctionnaires municipaux sont au courant; par ailleurs, les données de la construction furent établies il y a des années; pour cette raison, ces gens sont parfaitement en état de gouverner leur barque tout comme ils le feraient pour une entreprise financière, et aucun loyer, ou à peu près, ne se perd. Tout se fait sur un pied d'affaires. Par malheur, nous du Canada n'avons jamais encouragé l'urbanisme et le logement. Aucune école d'urbanisme et du logement; par ailleurs, rares sont ceux qui, au pays, sont versés dans l'urbanisme ou le logement. C'est pourquoi je dis à M. Church qu'il vaut mieux pour le Canada créer ici même à Ottawa une commission qui dise au gouvernement où et dans quelles conditions il conviendra de subventionner les organismes de construction de logements; je veux parler de compagnies d'utilité publique, comme on les appelle en Angleterre, chargées d'avoir la haute main sur les formules de reconstruction.

M. Heaps:

D. Si les municipalités accordaient des contrats de construction, ne pourraient-elles exercer le même contrôle?—R. L'expérience nous enseigne que les municipalités ne surveillent pas aussi étroitement l'exécution des contrats.

D. J'ai cité Winnipeg, la semaine dernière?—R. Vous n'aviez pas là un exemple de construction de logements. Quand il est question de logement, il ne s'agit pas de logements quelconques; le terme "logement" porte un sens particulier s'adaptant aux maisons construites spécialement pour le petit salarié.

D. Où cela a-t-il été fait au Canada?—R. Nulle part, et c'est là le hic.

M. McIntosh:

D. Permettez-moi, ici, de vous poser une question: dans quelle partie du Canada cette campagne d'après-guerre du logement fut-elle ouverte, fut-ce dans

les villes de l'ouest?—R. (M. Cauchon). Je ne sais rien sur l'Ouest. Mais nous avons en mains le rapport du gouvernement ontarien sur la répartition du logement en Ontario.

D. Vous n'avez rien sur la Saskatchewan?—R. (M. Cauchon), Non, rien sur cette province.

D. Quelle est la proportion de la dépréciation des maisons, dans tout système de construction de logement? En Grande-Bretagne, par exemple?—R. Le quotient de la dépréciation en Angleterre diffère de beaucoup du nôtre; il est moins de la moitié du nôtre à cause des maisons vastes qu'on y construit.

D. "La moitié", dites-vous; mais alors qu'est-elle en Angleterre? Nous établirons ensuite la comparaison avec ce qu'elle est ici.

M. CAUCHON: Elle est de 2 p. 100 ici contre 1 p. 100 en Angleterre. La raison en est qu'en Angleterre on construit des maisons plus solides qu'ici et de plus de durée. Au Canada et à cause du climat, il est impossible de construire des maisons du même modèle. Voilà pourquoi nous devons calculer sur une dépréciation de 2 p. 100, chose possible moyennant une organisation compétente.

M. McIntosh:

D. Autre question: pourquoi tant se hâter au Canada d'entreprendre une campagne nationale du logement, Montréal mis à part?—R. (M. Cauchon) Le besoin s'en fait sentir à Toronto, à Québec, à Ottawa et dans toutes les grandes villes; dans tout ce que l'on peut appeler les grands centres urbains.

D. Y a-t-il eu demande pressante, si je puis dire, de la part de municipalités rurales?—R. (M. Cauchon)—Des petites villes, voulez-vous dire?

D. Oui?—R. (M. Cauchon)—Dans les petites villes, on s'y prend autrement. On prête aux individus. Si l'intéressé possède un lopin de terre; s'il occupe une situation responsable et désire se construire, il hypothèque son lopin aux mains de la commission du logement qui lui avance l'argent nécessaire pour construire sa maison. Mais, à l'époque, le logement ne visait pas uniquement le petit salarié; en effet, \$4,000 était la somme généralement avancée à l'individu, en vue de se construire une maison pour soi, et non en vue de servir une campagne du logement, dans le sens technique du terme. Le petit salarié n'était nullement intéressé à ces prêts. La campagne du logement, comme nous la comprenons, vise la construction de logements destinés tout particulièrement au petit salarié qui habite toujours une maison mise au rancart par une autre personne. Or, une telle maison se trouve d'ordinaire dans un état pitoyable quand elle échoit au gagne-petit. On peut dire qu'il entre dans un taudis. Mais je crois avoir traité cet aspect de la question, ici même, la semaine dernière; les ressources du gagne-petit ne lui permettent pas de payer un loyer dépassant \$15 par mois. Or, s'il ne paye que \$15 pour une maison dont le loyer est de \$30, le propriétaire n'encaissera que la moitié de son dû; il en sera de même si deux familles habitent sa maison, et nous voilà derechef en face d'un taudis possible. Voilà, jè crois, la réponse à votre question.

M. Hanbury:

D. Ne serait-il pas possible de voir à ce que le locataire fût en mesure de payer un loyer plus élevé?—R. C'est justement là notre point de vue: l'Etat devrait aider à ces deux classes de locataires où entre le petit salarié en partant du principe que ces gens ne gagnent pas suffisamment pour loger dans une maison convenable.

D. Le salaire entre ici pour une certaine part?—R. Oui.

D. Votre système pour le Canada comporte une alliance des capitaux particuliers et des capitaux publics? Ou des capitaux publics seulement? Lequel?—R. Je propose, et je suis étayé par le *Board of Trade* de Montréal, la subvention étatique en faveur des capitaux particuliers, d'où possibilité pour nous de tenir l'intéressé responsable financièrement.

M. Peck:

D. Est-ce là l'essence même de votre plan?—R. L'entreprise devra être à long terme. Impossible d'aller vite en cette aventure.

D. Uné fois la subvention octroyée par l'Etat, il y aurait des répartitions annuelles du fonds souscrit?—R. Oui, pendant des années.

M. Howard:

D. Monsieur Nobbs, je désirerais vous poser quelques questions. Vous affirmez avoir pris Montréal dans son ensemble?—R. Oui.

D. Faites-vous entrer dans Montréal, Verdun, Outremont et Westmount?—R. Oui.

D. Je veux être bien compris; avez-vous rencontré des taudis à Verdun, Westmount et Outremont?—R. Non.

D. Il me semblait?—R. Désirez-vous savoir pourquoi nous avons inclus ces deux villes dans Montréal?

M. RINFRET: Qu'a répondu le témoin?

M. HOWARD: Que ces trois villes ne possédaient pas de taudis.

M. Howard:

D. Pour Montréal, ne vaudrait-il pas mieux construire dans la banlieue plutôt que dans les centres congestionnés; vous prétendez vouloir faire disparaître les taudis?—R. Chaque fois qu'il est possible, il convient d'éloigner la famille intéressée vers la banlieue. De cette façon il devient possible non seulement de rencontrer des terrains plus vastes mais aussi plus de confort, et à meilleur compte. Ainsi, une maison de quatre étages comme il faudrait en construire pour cette famille au centre de la ville où le terrain est coûteux, coûterait toujours plus qu'une maison de deux étages. Cet aspect de la question n'est pas envisagé par tout le monde, à savoir qu'une maison de deux étages coûte moins cher. Et maintenant, voulez-vous répéter votre question?

D. Ne serait-il pas préférable de construire dans la banlieue; s'éloigner des quartiers comme le Village-aux-Oies et la rue Saint-Timothée (vous savez ce qui se passe dans ces quartiers; l'hon. M. Rinfret le sait aussi), et abandonner ces quartiers à l'industrie?—R. Si jamais vous vous aventurez au sein du Village-aux-Oies, vous constaterez qu'il s'agit là d'un quartier assez restreint et d'un caractère tout particulier que j'appellerai un quartier de taudis, si vous n'y voyez pas d'objection.

D. Vraiment?—R. Vous comprendrez je crois, en visitant le Village-aux-Oies et plusieurs autres quartiers du même genre, qu'il existe une excellente raison pour que les gens désirent y vivre. Vous savez, n'est-ce pas, ce qu'est le Village-aux-Oies. C'est un quartier rapproché du pont Victoria et parfaitement aménagé pour les employés de la Commission du havre.

L'hon. M. ELLIOTT: Une seule question, s'il vous plaît?

M. HOWARD: Pardon, je n'en ai pas encore fini.

M. Howard:

D. A la section 7, vous affirmez qu'un ouvrier touchant \$750 ou \$550 par année ne peut payer plus que le cinquième de son salaire en loyer?—R. En effet.

D. Avez-vous imaginé un plan permettant de construire une maison d'un loyer de \$100 par année?—R. Peut-être mais non sans un capital prêté à un intérêt très bas ou même dérisoire. Mais la chose est impossible aux taux courants d'intérêt.

D. Impossible dans les conditions actuelles?—R. Oui. Le coût par tête (vous voyez que nous avons tourné la question sous toutes ses faces et pour toutes les catégories de logements); je dis donc, le coût par personne et pour

un citoyen de Montréal, et pourvu que l'on construise sur une grande échelle et tout, serait de \$700 pour cette catégorie de maisons. Il importe de bien retenir ce chiffre, \$700 par personne. La superficie de terrain exigible pour chaque famille sera d'au moins 90 pieds au centre d'une ville, je veux dire là où le terrain coûte cher; et cette superficie serait d'environ 200 pieds dans un quartier mi-central, mi-excentrique; et enfin là où il devient possible de reconstruire en bordure des villes, ce qui est l'idéal, il faudrait environ 450 pieds par famille. Disons en passant que les 90 pieds de terrain au centre des villes coûterait beaucoup plus que 450 pieds en banlieue dans les circonstances actuelles.

D. En effet, votre rapport le dit-il?—R. Certainement; vous y trouverez toutes ces données.

D. Vous proposez-vous de faire imprimer ce rapport?—R. Le *Board of Trade* y verra probablement et le communiquera au Comité.

L'hon. M. Elliott:

D. Quand pourrons-nous parcourir le rapport imprimé?—R. Vous pourrez juger par vous-même quand je vous aurai dit que cette copie est présentement mise à l'étude par le conseil du *Board of Trade* de Montréal; il lui fut soumis mais il demande d'être révisé avant d'être imprimé; or cette révision n'a pas encore pu être effectuée, faute de temps. Notre comité désirerait effectuer la dernière révision à cause de quelque 20 corrections à faire. Hors ce détail, le rapport est prêt à imprimer. Il est permis de croire que le *Board of Trade* fera imprimer et publier le rapport à un grand nombre d'exemplaires. Je ne suis pas membre du *Board of Trade*, mais si ce dernier croit ne pas pouvoir supporter cette dépense, tout ce que je puis dire est que le comité verra à imaginer d'autres moyens de mettre le rapport sous les yeux du public; auquel cas, sa publication pourrait être retardée.

D. Je vous pose cette question parce que, naturellement, nous avons étudié ces sections en croyant le rapport mené à terme. Pourriez-vous, dans l'entre-temps, confier un exemplaire du rapport au président?—R. Certainement.

D. Une dernière question: le rapport donne-t-il la proportion des dépenses prévues par votre plan de construction comme devant aller en salaires aux ouvriers? Vous venez de parler d'un plan entraînant une dépense de treize à quatorze millions répartis sur un certain nombre d'années; or, je désirerais savoir quelle proportion de ces dépenses ira en salaires aux ouvriers.—R. Voulez-vous parler de main-d'œuvre directe?

D. Oui?—R. Je puis dire en termes généraux que dans la construction la moitié des frais va directement en salaires.

D. En salaires directs?—R. Je parle des ouvriers travaillant à la construction; quant au reste, une bonne proportion, peut-être la moitié, va à la main-d'œuvre mais pas nécessairement à la main-d'œuvre directe.

D. Dois-je conclure que 75 pour 100 des dépenses globales vont à l'ouvrier?—R. Je crois que votre calcul serait assez juste; mais il faudrait tenir un certain compte de la qualité de la matière première utilisée.

D. Et le chômage en serait diminué dans cette proportion?—R. Précisément.

D. Au mieux de votre jugement?—R. Oui.

D. Votre rapport en parle-t-il?—R. Oui.

D. Y donnez-vous les raisons de cette proportion?—R. Nous ne nous sommes pas arrêtés longtemps sur ce détail, jugeant que l'Association Canadienne des Constructeurs se trouverait en meilleure posture que nous pour vous renseigner définitivement sur ce point. Nous avons songé qu'il pourrait y avoir tendance à exagérer le bénéfice que la corporation des constructeurs pourrait tirer de l'affaire. Ce point de vue fut utilisé en faveur de la campagne du logement et a servi d'argument tiré de la crise. Notre prétention est que la campagne du logement avait été indûment remise d'année en année; qu'elle est de nature à servir précieusement l'industrie dans les conditions malheureuses où elle se trouve mais que,

par ailleurs, il convient de ne pas exagérer; en effet, si l'on dépense quatorze millions par année pour le logement à Montréal, ce ne serait qu'une bien faible proportion de tout l'argent dépensé en constructions à Montréal, argent qui dépasse et de beaucoup ce montant, révérence parler à l'endroit de l'Association Canadienne des Constructeurs.

M. HOWARD: Je dois protéger mes électeurs; le *Board of Trade* se trouve dans ma circonscription; or cet organisme est fort important; il est aussi très altruiste; il fait énormément de bien au pays. Je proposerais de faire imprimer ce rapport fort élaboré aux frais du Comité.

Le TÉMOIN: Le *Board of Trade* s'en chargera, j'espère.

Le PRÉSIDENT: J'allais soulever la question avant la fin de l'audience, à savoir si nous devons faire imprimer ce rapport aux frais du Comité comme partie de notre travail; en effet il n'est pas si volumineux.

M. CHURCH: La rue Saint-Jacques est certainement assez riche pour se charger de cette impression.

Le TÉMOIN: A propos du coût d'impression du rapport, je dois dire que le rapport de Toronto est plus long des deux tiers; en effet, il compte environ 250 pages contre 100 pour le nôtre. Il comporte 22 cartes, plans et systèmes de construction de maisons où l'on voit l'économie réalisée dans l'utilisation du terrain; le tout serait imprimé avec le rapport même. Fussiez-vous disposé à faire imprimer le rapport, je veux croire qu'il deviendrait par la suite possible d'en obtenir copie en dehors du Comité.

M. HEAPS: A propos d'impression du rapport, il n'est pas tant question de la quantité que du précédent grâce auquel on demanderait ensuite au Parlement de faire imprimer un rapport rédigé par un corps indépendant. Je vois là un principe qui pourrait bien être dangereux.

Le PRÉSIDENT: Ce rapport nous est présentement communiqué comme pièce.

M. HEAPS: Oh! alors, c'est différent. Je croyais que nous allions le faire imprimer en sa qualité de rapport du *Board of Trade* de Montréal.

Le PRÉSIDENT: Ce rapport sera imprimé comme partie du rapport ordinaire du Comité spécial du logement.

M. HOWARD: Le rapport est communiqué au Comité aujourd'hui comme pièce; le témoin l'a lu et s'y est référé.

L'hon. M. RINFRET: Mais alors il peut être considéré comme partie de la preuve.

M. McINTOSH: Au besoin, le rapport pourrait être imprimé comme partie de la preuve; et ce point de vue serait parfaitement acceptable.

Le TÉMOIN: Vous pouvez, je crois, compter sur le *Board of Trade* pour les frais d'impression.

M. CAUCHON: En tout cas, ce dernier en a besoin.

M. McINTOSH: Puis-je ajouter, avant le lever de la séance, qu'il nous faut tous les renseignements possibles sur la part du crédit de \$20,000,000 dépensée en 1919. Cette part fut-elle entièrement dépensée?

M. CAUCHON: Oui, que je sache; et non seulement tout fut dépensé mais il y eut même beaucoup de gaspillage.

M. McIntosh:

D. Une autre question: le type de maison dont vous avez parlé et qui coûte \$1,750 en Grande-Bretagne, coûterait, vous dites, \$3,500 dans les Etats du Nord et au Canada?—R. Oui.

M. HANBURY: A l'exclusion du terrain?

M. McIntosh:

D. En quoi diffèrent ces deux données; c'est tout ce que je désire savoir.—

R. Les salaires et les matériaux de construction; mais la grande différence est celle-ci: il faut creuser en prévision de la gelée, cinq pieds dans le sol alors qu'en Angleterre, il suffit de creuser un pied. Puis il faut creuser encore trois pieds pour asseoir les fondations d'une maison. En Angleterre, il suffit de creuser deux pieds. Autre chose: ici, il faut des contre-fenêtres, une toiture double, calorifères, et le reste. Si l'on nous permettait seulement de construire sans nous embarrasser de règlements de construction, et si l'on autorisait la construction de murs isothermes, il deviendrait possible d'effectuer encore une économie de 5 ou 6 p. 100. Les chiffres qu'on nous a fournis sont calculés d'après les règlements de la construction à Montréal et ne comportent pas les modifications spéciales que nous proposons pour le logement. Dans nos frais supplémentaires les deux tiers, j'oserais dire, proviennent des conditions climatiques, le reste étant attribuable à l'échelle plus élevée des salaires.

M. HANBURY: Je désirerais savoir, monsieur le président, si le professeur Nobbs peut nous renseigner sur les réparations aux maisons. Notre tableau couvre les réparations tout autant que la construction; or il ne nous a encore rien dit à ce sujet.

M. CAUCHON: Voulez-vous parler de ce que j'ai appelé, l'autre jour, la "réfection"?

M. HANBURY: Oui.

M. CHURCH: Le service de salubrité publique de Montréal appuie-t-il votre comité?

Le TÉMOIN: Je serais aise de vous répondre pourvu que mes paroles n'apparaissent pas au compte rendu.

M. HANBURY: J'attends une réponse de vous.

Le TÉMOIN: Si je comprends bien, M. Church désire être mis au courant des relations qui existent entre mon comité et les autorités médicales de Montréal.

M. STANLEY: Je proposerais que le témoin abordât la question des réparations.

Le TÉMOIN: Notre rapport parle des personnes qui nous sont venues en aide, dont un certain nombre d'organismes financiers et quantité d'autres qui nous ont renseignés sur toutes les faces du problème de la démolition des taudis et du logement. Mais personne ne nous a apporté une aide plus précieuse que certains fonctionnaires de la ville de Montréal qui nous ont fourni tous les moyens de nous mettre en face de la réalité vraie. Voilà ma réponse.

M. CHURCH: Je désire savoir ceci: toute campagne d'abolition des taudis doit tenir compte de la santé publique; or et à ce propos je vous demande ceci: avez-vous consulté l'officier de Santé de la ville de Montréal; et ce dernier propose-t-il la reconstruction de maisons à l'endroit même où se trouvent présentement les taudis; propose-t-il, au contraire, leur construction dans la banlieue, comme on le fait en Angleterre? Je ne vois rien dans votre rapport à ce sujet.

Le TÉMOIN: Au contraire, monsieur, il en parle longuement. Mais pour ce qui est des services de santé tant de Montréal que des provinces du pays, les ingénieurs et les officiers de santé nous ont apporté des montagnes de renseignements. Et pour cette raison, notre rapport leur paraîtra sans doute assez raisonnable; mais je dois ajouter que ces personnes sont restées étrangères aux travaux du comité. Elles nous ont servi précieusement par la somme de renseignements fournis; bien plus, elles nous ont dit comment nous y prendre pour recueillir nous-mêmes des données sur le problème.

M. McINTOSH: Ici, je désire poser une objection. Je n'ai pas encore reçu de réponse à ma question; et je me demande si, à notre prochaine réunion,

nous pourrions avoir en mains les chiffres relatifs aux dépenses effectuées dans la Saskatchewan et les provinces de l'Ouest sur les \$20,000,000 de subventions de 1919.

M. CAUCHON: Le Bureau de la statistique pourra, je crois, vous les fournir.

Le PRÉSIDENT: Il nous faudrait, il me semble, posséder des données absolument sur toute la question du logement.

M. McINTOSH: Je pourrais apporter un rapport de la Chambre pour compléter les connaissances déjà acquises, si vous le désirez.

Le PRÉSIDENT: Le Dr Coates ou quelqu'un de son service pourrait nous fournir un état de la question. Que désireriez-vous savoir, monsieur Hanbury?

M. HANBURY: Je demandais à M. Nobbs si son rapport comportait des vœux sur la façon de procéder à la reconstruction.

Le TÉMOIN: Sur le coût de réfection des logements?

M. STANLEY: Puis-je ajouter un mot à la question de M. Hanbury, puisque lui et moi désirons savoir la même chose? Vous n'avez encore rien dit sur ce que vous vous proposez de faire des 30,000 familles présentement sur les bras des petits propriétaires de Montréal.

Le PRÉSIDENT: Attendons d'abord la réponse à la question de M. Hanbury.

M. STANLEY: Toute cette affaire est de la première importance. D'après moi, ces logements perdent de jour en jour de leur valeur; par ailleurs, les taxes s'accumulent; or, avez-vous l'intention de chasser ces familles de leurs abris actuels; d'un autre côté, que vous proposez-vous de faire pour réparer les maisons qui les abritent présentement; j'irai plus loin: qu'avez-vous prévu pour faire le pont, je veux dire pour remplir le vide ou l'écart entre les loyers à \$12 et ceux à \$20 et \$30?

Le TÉMOIN: Le rapport dit tout le nécessaire à ce sujet. Une bonne part de l'argent consacré à la construction de logements ne rendra pas 3.5% ni 1.5% ni même 1%; tout de même, mon comité croit possible de fixer l'intérêt à 3.5% et de s'en tenir à ce chiffre sur le papier; en effet, il est toujours possible de modifier le taux d'intérêt, ces années de crise intense. Il faut prévoir une campagne de reconstruction d'une durée de soixante ans; il serait vain de songer à une période plus courte.

La tâche écrasante de secourir les chômeurs de Montréal doit pouvoir être surmontée petit à petit. Le nombre des logements à loyers modestes nécessaires aujourd'hui diminuera demain. Et voilà pourquoi je vous dis franchement qu'il est impossible de tirer un revenu de 3.5% de tout l'argent placé dans cette entreprise d'ici au retour de temps meilleurs.

M. Stanley:

D. Vous ne dites rien des personnes vivant présentement dans des maisons confortables, dans les logements de ces petits propriétaires?—R. Voici: le nombre de maisons disponibles, à Montréal, diminue rapidement. Il y a à peine neuf mois, pour être précis, les chiffres obtenus des services de santé de Montréal et du bureau de l'évaluateur nous ont prouvé à l'évidence que le nombre de familles habitant à deux un unique logement contre-balançait celui des maisons vacantes. Au début de la dépression Montréal comptait dix-neuf mille logements inoccupés mais, quatre mois passés, cette ville comptait autant de logis inoccupés que de maisons habitées par deux familles. Au moment où je parle, Montréal ne compte que neuf mille logements vacants, et pourtant la population augmente sans cesse et à un taux qui exigerait six mille logements de plus par année dont quatre mille à l'usage de la classe ouvrière. Il est bien évident que l'état de choses actuel va continuer. Les temps sont déjà quelque peu meilleurs et, par voie de conséquence, les familles cessent petit à petit d'habiter à deux un logement et pourront prochainement se loger dans d'autres maisons disponibles à Montréal à des prix raisonnables; de ce chef,

les familles assistées et incapables de payer loyer se trouveront jetées sur le pavé. D'ici là, il reste les gagne-petit et un nombre toujours diminuant de chômeurs à assister.

D. C'est le temps d'amener la question de M. Hanbury. Les maisons dont la valeur baisse parce que les propriétaires sont incapables de les entretenir; que vous proposez-vous de faire pour les tenir en bon état?—R. Cet aspect de la question nous a échappé dans nos démonstrations; cependant, nous avons attiré l'attention sur le fait qu'il existe des milliers de maisons de ce genre dont les propriétaires ont souffert de la crise et qui n'ont pu pour cette raison les entretenir en bon état pendant quelques années. Le jour où l'on cesse de voir à l'entretien d'une maison, cette dernière devient de moins en moins habitable par le fait de sa construction même ou pour toute autre cause du genre. A Montréal, pour maintenir en bon état une maison quelque peu luxueuse, il faut y consacrer 1 p. 100 du coût de construction tous les ans; sinon, elle diminuera dans une proportion de 2 ou 3 p. 100 de sa valeur primitive; et si on la néglige pendant trois ou quatre ans, elle "s'en ira" à la course; voilà ce que nous avons en tête quand nous parlons du nombre inquiétant de taudis que Montréal est appelé à posséder dans un certain avenir. Voilà ce contre quoi nous voulons la préserver: la surabondance écrasante des taudis de l'avenir à Montréal. Pour le moment, les quartiers à taudis à Montréal sont assez peu étendus, du train dont vont les grosses villes. Le remède est dans l'entretien des maisons; or c'est justement cette impossibilité d'entretien, dans les années que nous traversons, qui rapproche de plus en plus de nous l'époque où nous aurons à faire face à un problème angoissant de taudis.

D. Apportez-vous quelque solution?—R. Non, nous nous en sommes gardés, car la solution prend plutôt la forme d'assistance directe en vue de l'entretien des maisons; et cela, notre comité ne s'y est pas arrêté.

L'hon. M. RINFRET: Puis-je poser une autre question, ici? La question de M. Hanbury est très, très importante pour Montréal. En effet, chaque fois qu'on nous a, dans le passé, soumis des projets de cette nature, les petits propriétaires sont venus nous prier de n'en pas tenir compte par crainte de voir, à la suite de la construction de nouveaux logements dans la banlieue, baisser la valeur locative de leurs propres maisons. Ils jugeaient que ces dernières pouvaient encore souffrir des réparations moyennant assistance ou subvention. Or nous nous trouvons de ce chef en face d'une très grosse question. Votre rapport passe à côté de cet aspect de problème, mais il serait fort important que le Comité, lui, ne le négligeât pas. Il est facile de dire que nous allons jeter les millions par les portes et les fenêtres pour la construction de nouveaux logements aux ouvriers dans les banlieues; mais une telle politique soulève un autre problème: comment indemniser les propriétaires des maisons du centre de la ville; car leurs maisons vont perdre toute valeur s'il surgit des maisons neuves pour la classe ouvrière dans la banlieue. Voilà l'un des aspects les plus épineux du problème du logement dans la ville de Montréal. Je ne crois pas qu'il soit juste de le négliger.

Le TÉMOIN: Puis-je ajouter, monsieur, que le comité s'est toujours montré fort sympathique aux petits propriétaires. Il serait absolument possible de faire entrer une subvention d'entretien dans les décisions de votre comité. Quant à nous, nous ne proposons pas la réfection, je veux dire la reconstruction des maisons de particuliers car nous n'y voyons pas la solution du problème. Par ailleurs et par égard pour le petit propriétaire et les embarras d'entretien de ses maisons, nous croyons sage de nous arrêter longuement et soigneusement à l'étude de cette question.

Le président:

D. Ce que vous dites se trouve-t-il dans votre mémoire?—R. Nous nous sommes contentés d'aborder un aspect restreint de l'affaire sans vouloir l'em-

brasser dans son ensemble ni nous occuper de toute la population de Montréal accablée de loyers trop élevés. Nous sommes absolument assurés que le petit propriétaire pourra entretenir partiellement au moins ses maisons. Toutefois notre programme est double: la démolition des taudis d'abord, puis la construction de maisons nouvelles au fur et à mesure de l'augmentation de la population de petits salariés. Nous avons cru peu sage et utile à personne de reconstruire en faveur de la moitié de la population de cette catégorie et créer de ce chef une nouvelle population abondante de nouveaux pauvres.

L'hon. M. RINFRET: C'est là le hic.

M. CAUCHON: Puis-je maintenant répondre à M. Hanbury?

Le PRÉSIDENT: Oui.

M. CAUCHON: M. Hanbury n'a peut-être pas écouté la démonstration de cet aspect de la situation. Le professeur Nobbs vient de répondre à M. Rinfret. On ne veut pas créer d'embarras aux petits propriétaires par suite de la perte de leurs locataires. En effet, ce qu'il a dit à propos de Montréal vise tout d'abord la disparition des taudis, ce dont personne n'aura à souffrir; ensuite la construction de maisons nouvelles destinées aux nouveaux venus à Montréal. Votre question proprement dite est celle-ci, et je vais y répondre au mieux de mes possibilités: l'Angleterre possède un certain nombre de corporations du logement. Quand la maison d'un petit propriétaire exige des réparations, ces corporations voient à les effectuer de leurs propres deniers; dès lors la maison devient leur propriété et elles la louent à l'ancien propriétaire. La plupart des maisons en Angleterre, vous le savez sans doute, sont en location. Or le petit propriétaire cède ses baux aux corporations qui s'emparent de la maison, pourvu toutefois qu'elle en vaille la peine, la remettent en état et la louent pour leur compte.

M. HANBURY: Vos explications ne me satisfont pas tout à fait. Voici: Un tel possède une maison en assez bon état et avantageusement située; il en retire un loyer de \$30 par mois. Vient l'Etat qui sous une forme ou sous une autre lui fait concurrence, dans le voisinage ou à une distance d'un mille, en louant ses maisons à \$10 ou \$15 par mois. Inévitablement, cet homme va perdre ses locataires.

M. CAUCHON: Pour les maisons où le locataire n'en peut mais, je veux dire quand le locataire ne peut payer plus de \$15 et qu'advenant le retour de meilleurs jours le propriétaire ne peut consentir à la louer à \$15, il arrivera probablement que deux familles se caseront dans sa maison en vue de pouvoir payer les \$30. Or, c'est justement là un des maux sociaux que nous voulons à tout prix écarter.

Le TÉMOIN: Votre démonstration trouve ample satisfaction en ce qu'il y aura choix des locataires. Or, ce choix laisse la porte grande ouverte.

M. HANBURY: A mon avis, la porte se trouve ainsi grande ouverte à des foules de possibilités que je vois d'un mauvais œil.

Le PRÉSIDENT: Messieurs, il se fait tard. Et nous ne sommes pas très avancés dans l'étude du rapport.

M. MCINTOSH: Combien compte-t-il de pages?

Le PRÉSIDENT: Les deux tiers de cet autre que voici (il indique du doigt), et celui-ci compte nombre de coupures.

M. SULLIVAN: Voulez-vous dire que vous n'êtes pas satisfait du rapport?

Le PRÉSIDENT: Au contraire, mais je me demande ce que nous allons pouvoir en tirer. En effet, il n'est pas encore imprimé; par ailleurs il est prêt à déposer.

Le TÉMOIN: En trois heures il peut être prêt à imprimer.

Le PRÉSIDENT: A mon avis, nous pouvons fort bien l'incorporer au compte rendu.

M. HEAPS: Le nombre de nos exemplaires est limité, mais si le *Board of Trade* en désirait, il serait toujours possible d'en augmenter le tirage à son intention.

Le TÉMOIN: Certainement. Si vous décidez de l'imprimer, je suis absolument certain que le *Board of Trade* consentira à en payer les frais.

M. HEAPS: Voulez-vous dire qu'il paiera l'impression des exemplaires qui lui seront remis? L'impression se fera à l'Imprimerie de l'Etat.

M. HANBURY: Si vous faites imprimer ce rapport, monsieur le président, vous établirez de ce chef un précédent; or, le dossier de l'enquête va comporter quantité de rapports.

Le PRÉSIDENT: Nous ne pouvons éviter de le faire entrer au dossier comme pièce.

M. HANBURY: A mon avis, dès l'instant que notre comité en aura un unique exemplaire, ce sera suffisant pour l'instant; par ailleurs, si nous décidons par la suite de le faire imprimer, nous le pourrons toujours. Nous devrions remettre notre décision à plus tard.

L'hon. M. RINFRET: Le précédent existe.

M. HEAPS: Possible, mais jamais pour un mémoire aussi volumineux.

Le PRÉSIDENT: Nous avons cet exemplaire à notre disposition pour tout de suite au moins. Libre à nous de faire davantage ensuite, au besoin.

M. STANLEY: Le Comité va pour le moins faire imprimer le sommaire?

Le PRÉSIDENT: En effet; le sommaire est d'ailleurs déjà au dossier.

M. HEAPS: A quand la prochaine séance, monsieur le président?

Le PRÉSIDENT: Jeudi prochain probablement.

M. SULLIVAN: Pourquoi pas mercredi ou vendredi?

Le PRÉSIDENT: Mercredi ne ferait pas l'affaire de notre ami libéral.

M. HANBURY: Je vais proposer, vu le grand nombre de témoins à entendre, de siéger pendant que la Chambre elle-même siège.

M. HEAPS: Qui est le prochain témoin?

Le PRÉSIDENT: Le docteur Coats. Il nous va falloir nous mettre sérieusement à l'œuvre et nous renseigner sur le nombre d'autres témoins à entendre. Pour l'instant, il y a le docteur Coats et une autre personne de Toronto.

M. HEAPS: Voulez-vous fixer la date de notre prochaine séance?

Le PRÉSIDENT: Jeudi prochain me semble convenable.

M. HEAPS: A dix heures et demi.

Le PRÉSIDENT: Exactement.

A midi quarante, le Comité s'ajourne au jeudi 7 mars, à dix heures et demie du matin.

SESSION DE 1935

CHAMBRE DES COMMUNES

COMITÉ SPÉCIAL D'ENQUÊTE

SUR LE

LOGEMENT

PROCÈS-VERBAL ET TÉMOIGNAGES

FASCICULE N° 3

SÉANCE DU JEUDI 7 MARS 1935

TÉMOINS:

M. G. P. Gordon, commissaire des finances de la ville d'Ottawa, Ontario.

M. J. Clark Reilly, gérant de la *Canadian Construction Association*,
d'Ottawa, Ontario.

OTTAWA

J.-O. PATENAUDE, O.S.I.

IMPRIMEUR DE SA TRÈS EXCELLENTE MAJESTÉ LE ROI

1935

PROCÈS-VERBAL

CHAMBRE DES COMMUNES,

SALLE DE COMITÉ 429,

Le 7 mars 1935.

Le Comité spécial d'enquête sur le logement se réunit, en conformité de l'avis de convocation donné, aujourd'hui à dix heures et demie du matin, sous la présidence de M. Ganong.

Les membres suivants sont présents: MM. Bourgeois, Church, Dorion, Elliott, Ganong, Gray, Hanbury, Heaps, Howard, Morand, McIntosh, Peck, Plunkett, Rinfret, Stanley, Sullivan et White (*London*)—17.

Le président annonce que le Dr Coats est incapable de se présenter aujourd'hui tel qu'il était attendu, mais qu'il se présenterait dans une semaine.

M. G. P. Gordon, commissaire des finances de la ville d'Ottawa est appelé. On l'interroge et il se retire.

M. J. Clark Reilly, gérant de la *Canadian Builders' Association* d'Ottawa, est appelé. On l'interroge et il se retire.

M. Noulan Cauchon, expert en urbanisme qui a déjà témoigné est présent et répond à plusieurs questions.

Le président annonce qu'il espère faire témoigner le lieutenant-gouverneur Bruce, d'Ontario, mardi prochain.

M. Stanley propose, appuyé par M. Hanbury, que le Comité demande à la Chambre de siéger pendant qu'elle siège. La proposition est adoptée.

M. J. Clark Reilly dépose les documents suivants:

Rapport n° 10 du *Honorary Advisory Council for Scientific and Industrial Research*—1922.

Building Insulation Industry in Canada, 1930, et *Low Temperature Heat Insulation Industry in Canada, 1929*—ministère de l'Intérieur.

Bulletin XXIX, Bureau fédéral de la Statistique. Septième recensement du Canada—maisons et logements.

Recommended Minimum Requirements for small dwelling construction—Bureau of Standards, Washington.

Recommended Minimum Requirements for Plumbing in dwellings; Bureau of Standard.

Délibérations du 17e congrès annuel de la *Canadian Construction Association*. (Voir "*Assisted Housing Policies*" par E. J. Bohn.)

M. Noulan Cauchon dépose les documents suivants:

Zoning By-law (2 exemplaires)

Housing—Town Planning—Education—Letchworth, 1926.

A midi quarante, le Comité s'ajourne au mardi 12 mars, à dix heures et demie du matin.

Le secrétaire du Comité,

J. P. DOYLE.

TÉMOIGNAGES

SALLE 429,

CHAMBRE DES COMMUNES,

Le 7 mars 1935.

Le Comité spécial d'enquête sur le logement se réunit dans la salle 429 jeudi le 7 mars 1935, sous la présidence effective de M. A. D. Ganong.

Le PRÉSIDENT: Messieurs, veuillez faire silence. Nous avons maintenant un quorum et je crois que nous faisons mieux de commencer. Nous avons projeté d'avoir aujourd'hui le Dr Coats. J'ai examiné avec lui les renseignements qu'il nous faut, qu'il peut nous donner et il a dit qu'il ne serait pas prêt à nous les communiquer avant une semaine. Il voulait avoir du temps pour les recueillir. De sorte que nous nous proposons de l'entendre dans une semaine.

Aujourd'hui nous avons trois autres personnes d'Ottawa désireuses de témoigner. J'ai cru que nous devrions les entendre. Je présume que nous pouvons omettre la lecture du procès-verbal, puisqu'il sera imprimé. Avec la permission du Comité, nous entendrons d'abord M. Gordon, commissaire des finances de la ville d'Ottawa. Il va nous parler de la *Housing Act* d'Ontario, 1919, et de son application locale.

G. P. GORDON est appelé.

Monsieur le président, j'ai préparé un mémoire relativement aux opérations de l'*Ottawa Housing Commission*. Il contient un court historique de la Commission et de ses opérations, aussi bien que de son fonctionnement pour ce qui est d'Ottawa. Si vous me le permettez, je lirai ce mémoire.

Après l'adoption d'une loi pourvoyant à la construction de logements, appelée l'*Ontario Housing Act*, 1919, par la législature de la province d'Ontario, sanctionnée le 20 mars de l'année citée, le conseil de ville d'Ottawa décida, en vertu des dispositions de cette loi, vu la pénurie de logements qui existait alors, d'emprunter de la province \$750,000 afin d'acquérir des terrains et d'y ériger des logements et aussi de prêter aux citoyens qui possédaient déjà des lots en ville, des sommes, en vertu des conditions prescrites par la loi, pour y construire des maisons.

Un terrain d'une étendue de 22,235 acres à proximité de la frontière nord-est de la ville, appelé Lindenlea, a été acheté avec une partie des produits de l'emprunt et subdivisé pour fins de construction. On a ouvert des rues et aménagé des espaces dans plus de 7 acres pour des terrains de jeux, courts de tennis, boulingrins, etc. Le reste a été réparti entre les lots à bâtir au nombre de 169 et le coût d'acquisition de ces propriétés réparti entre ces lots.

La commission nommée par le conseil de ville en vertu de la *Housing Act* a construit 142 maisons qu'elle a vendues aux acheteurs d'après un acte de vente, les conditions de la vente étant que le prix d'achat (ou emprunt) serait le prix du lot et de la maison ainsi que l'intérêt sur celui-ci à 5%, devant être remboursé en versements mensuels égaux, formant l'intérêt et le principal, amortis sur vingt ans. Les acheteurs avaient le droit de rembourser l'emprunt ou prix d'achat, s'ils le préféraient dans un laps de temps plus court.

La Commission a avancé de l'argent à des particuliers possédant des lots dans d'autres parties de la ville pour y construire des logements, en vertu de la loi. Sur ces lots dans diverses parties de la ville, en dehors de Lindenlea, la Commission a construit quelque 29 maisons qu'elle a cédées aux acheteurs (emprunteurs d'après la loi) par acte de vente.

Le coût des maisons construites par la Commission était légèrement inférieur à \$3,000 jusqu'à \$4,500 chacune, ces chiffres comprenant la valeur des lots lorsque ceux-ci n'appartenaient pas déjà aux acheteurs. \$4,500 constituait le montant maximum d'un prêt consenti à un acheteur aux termes de la loi.

Sur les premiers 169 lots entre lesquels Lindenlea a été subdivisée, des maisons ont été construites sur 142 au cours des quelques premières années que la Commission a fonctionné, ce qui en laissait 27 disponibles pour la vente, 8 (encore vacants) ont été depuis vendus, de sorte qu'à présent il y a encore 19 lots invendus.

Tel que déjà dit, la Commission a construit quelque 171 maisons (142 à Lindenlea et 29 ailleurs en ville) aux termes de la loi. A l'heure actuelle 14 ont été achetées, 146 sont payées d'après des actes de vente, 9 sont louées et 2 sont vacantes.

Le conseil de ville a nommé une commission en 1919 composée de cinq membres pour administrer les affaires découlant des opérations municipales en vertu de la loi précitée. Cette commission, dont le personnel fut modifié, continua à fonctionner jusqu'en 1925 alors qu'elle résigna. Plus tard jusqu'en 1930 elle se composa du maire, du greffier et du trésorier de la ville. Dès le début la Commission avait un secrétaire permanent qui, avec un commis-sténographe constituaient le personnel qui s'occupaient des affaires de routine découlant des affaires de la Commission. On découvrit en 1930 que ces affaires étaient très mal en point, une vérification spéciale ayant révélé que le secrétaire avait été concussionnaire jusqu'à concurrence d'un montant connu de \$82,498.02. Cet employé dut quitter immédiatement son emploi. On l'arrêta; il subit son procès en correctionnelle, fut trouvé coupable et condamné à la prison. On effectua en même temps une réorganisation du service du trésorier de la ville. Ce dernier ayant résigné, le conseil de ville le remplaça par un autre désigné également comme commissaire des finances, à qui il conféra beaucoup plus de latitude et confia la réorganisation des finances et de la comptabilité municipales. Les affaires de la Commission des logements lui incombèrent aussi. Le conseil de ville nomma une nouvelle Commission de trois membres, à savoir, le maire et deux citoyens. Le personnel de celle-ci, à l'exception du changement entraîné par le changement de maire, est resté le même jusqu'ici.

Jusqu'en 1932 aucun membre de la Commission n'était rémunéré. Depuis, chaque membre, sauf le maire a touché des honoraires annuels de \$300.

L'administration de l'*Ottawa Housing Commission* a été pitoyable presque dès le début et cette entreprise a été très coûteuse pour les contribuables.

La Commission fut en butte dès le début à des difficultés. Par suite de l'absence d'une surveillance suffisante, bon nombre des maisons érigées par elle se révélèrent comme très mal construites et les plaintes et réclamations par les acheteurs ne cessaient de pleuvoir. Bon nombre de ces derniers manifestèrent leur profond mécontentement. En outre, la Commission s'aperçut, vu son imprévoyance et le genre de projet dans lequel elle s'était lancée, qu'elle était trop démunie d'argent pour le mener à bien. En 1922 la ville dut donc prélever au moyen d'obligations encore \$45,000 en vue d'achever certaines maisons que la Commission était à construire à Lindenlea. Il en résultera pour les vingt prochaines années un paiement annuel au moyen d'un impôt afin de rencontrer l'intérêt et le principal sur l'émission, de \$3,610.91. Il devra être acquitté par tous les contribuables.

M. CAUCHON: Chaque année.

Le TÉMOIN: Oui. La situation entre 1922 et 1925 ne s'améliora pas. Un si grand nombre des maisons ayant été si mal construites et vue le mécontentement des acheteurs, il devient difficile de vendre un certain nombre

d'entre elles vacantes que la Commission avait encore. Il semble aussi que le finissage de certaines maisons n'avait pas été ce qu'il aurait dû être. La Commission s'adressa en 1925 au conseil de ville pour obtenir encore \$10,000 pour les compléter et les mettre en état de vente. Le conseil de ville donna l'autorisation nécessaire pour prélever l'argent demandé au moyen d'obligations, mais pour un certain motif l'affectation annuelle pour l'intérêt et le principal en la matière est prélevée dans la taxe sur la caisse générale et non pas directement par le crédit de la Commission des logements. Depuis 1925 jusqu'à aujourd'hui ces emprunts ont coûté \$7,224.97 aux contribuables et ils continueront à coûté chaque année aux contribuables le montant amorti de l'intérêt et du principal selon les échéances des obligations.

Non seulement la Commission était-elle en butte aux difficultés ci-haut, mais par suite d'une surveillance relâchée, de ses méthodes négligentes et peu pratiques, les comptes de grand nombre des acheteurs de propriétés étaient très arriérés et les contribuables avaient à combler par des taxes de lourds déficits annuels.

En 1925 la Commission résigna en bloc. La situation était très sérieuse.

M. Heaps:

D. Etait-ce la Commission primitive qui résigna alors?—R. Oui; son personnel avait été modifié entre 1919 et 1925.

D. Puis-je vous demander si les membres de la Commission de 1919 appartenaient au conseil de ville ou s'ils constituaient un organisme indépendant?—R. C'était un organisme indépendant. Un membre du conseil de ville, un commissaire, faisait partie de la Commission primitive.

D. Mais sur les cinq membres, quatre ne lui appartenaient pas?—R. Non.

D. C'était ce qu'on désigne habituellement un organisme non politique?—R. Oui.

D. Et il se révéla tout à fait incompetent?—R. Oui. Je poursuis:

En 1925 la Commission résigna en bloc. Depuis, tel que précité, jusqu'à la révélation en 1930 des défalcatons du secrétaire et de la situation pitoyable de ses affaires, la Commission se composait du maire et de deux employés municipaux. Durant cette période un membre du Bureau des commissaires, bien que n'appartenant pas à la Commission, assistait à ses réunions et aidait à ses délibérations.

Depuis 1930, les affaires de la nouvelle Commission étant confiées au service réorganisé du trésorier et le commissaire des finances agissant comme son conseiller financier, la situation s'est considérablement améliorée.

Au 31 décembre 1930, les arrérages globaux dans les comptes des acheteurs s'élevaient à \$33,548.94. Malgré de graves difficultés, particulièrement celles résultant de la crise des quatre dernières années et particulières à celle-ci, ils ont été réduits à \$23,700.85 à la fin de 1934. C'est-à-dire, qu'ils ont été réduits de \$10,000 ces quatre dernières années. Sur les 146 maisons encore payées en vertu d'actes de vente, les paiements de 79 sont à jour; ceux relatifs à 67 sont un mois ou plus en retard.

Il n'y a pas de chiffres facilement accessibles quant au nombre de maisons reprises par la Commission avant 1930 pour le non-paiement des mensualités dues, mais y compris cette année et depuis 22 lui sont retournées. Dans presque tous les cas il a été constaté que ces maisons avaient vivement besoin de réparations, d'où des dépenses considérables devant être faites avant qu'elles pussent être revendues ou relouées. En sus, dans presque tous les cas aussi, il y avait des arrérages de taxes irrécouvrables sur elles, constituant encore une perte pour la ville.

Pour établir combien le projet de construction de logements de 1919 a été coûteux à Ottawa, il suffit de jeter un coup d'œil sur les crédits pour la levée d'impôts des diverses années intermédiaires. Depuis 1919 à 1934, il a été perçu

en impôts des contribuables, ainsi que le démontre la pièce A ci-annexée, \$352,538.48. Mais c'est loin d'être tout. Tel que précité, la levée annuelle d'impôts pour les obligations de 1925 s'élevant à \$10,000 pour l'achèvement de certaines maisons invendues et leurs réparations se montait fin 1934, à \$7,224.97. De nouveau en 1931, il fut imputé à la réserve d'impôts \$11,612.12 d'arrérages de taxes sur les maisons reprises accumulés avant cette année. Il y a également un montant considérable représenté par d'autres frais indéterminés que l'on pourrait très raisonnablement imputer au compte de la Commission des logements, mais que les livres de la ville ne font pas paraître ainsi.

Antérieurement à 1930 les affaires de la Commission n'avaient jamais été éclaircies. Elles l'ont été depuis: la pièce B ci-annexée indique le bilan de la Commission au 31 décembre 1934. Il fait voir un surplus différé à cette date, de \$38,875.86. En retranchant donc ce montant des frais et pertes auxquelles avait pourvu la levée d'impôts ci-dessus (frais et pertes incomplets) la perte nette subie par les contribuables d'Ottawa à ce jour, comme résultat de la participation par la ville à la construction de logements d'après la loi de 1919, dépasse légèrement \$332,499.71, établie ainsi qu'il suit:

PIÈCE "A"

Levée d'impôts telle qu'indiquée par la pièce A.....	\$ 352,538 48
Plus les paiements annuels relatifs à l'obligation de \$10,000 émise en 1925.....	\$ 7,224 97
Arrérages de taxes sur les propriétés reprises jusqu'en 1931.....	11,612 12
	18,837 09
	<u>371,375 57</u>
Moins le profit différé tel qu'indiqué par la pièce B...	38,875 86
	<u>\$ 332,499 71</u>

Le 7 mars 1935

Le commissaire des finances d'Ottawa,
(Signé) G. P. GORDON.

MONTANTS PROVENANT DES TAXES POUR LE COMPTE DE LA COMMISSION DES LOGEMENTS DE 1919 À 1934

Année	Total		Salaires et administration		Intérêt et principal sur obligations		Provision pour faire face au solde exigé sur le prêt pour la construction		Réparation sur les maisons invendues		Assurance		Taxes sur maison invendues	
	\$	c.	\$	c.	\$	c.	\$	c.	\$	c.	\$	c.	\$	c.
1919.....	3,675	35	3,675	35										
1920.....	4,649	69	4,649	69										
1921.....	4,114	50	4,114	50										
1922.....	3,133	61	3,133	61										
1923.....	56,873	89	3,262	98	3,610	91	50,000	00						
1924.....	33,551	94	4,941	03	3,610	91	25,000	00						
1925.....	32,581	41	3,970	50	3,610	91	25,000	00						
1926.....	28,262	73	4,651	82	3,610	91	20,000	00						
1927.....	27,810	91	4,200	00	3,610	91	20,000	00						
1928.....	27,865	71	3,413	87	3,610	91	20,000	00	840	93				
1929.....	37,815	94	3,083	53	3,610	91	30,000	00	1,000	00	121	50		
1930.....	20,874	23	1,637	32	3,610	91	15,000	00	500	00	126	00		
1931.....	45,481	03	1,420	12	3,610	91	39,000	00	225	00			1,225	00
1932.....	7,538	37	2,091	13	3,610	91			599	04			1,237	29
1933.....	9,604	13	1,921	36	3,610	91			2,363	95	210	97	1,496	94
1934.....	8,705	04	2,273	50	3,610	91			1,373	86			1,446	77
	352,538	48	52,440	31	43,330	92	244,000	00	6,902	78	458	47	5,406	00

MUNICIPALITÉ D'OTTAWA

BILAN DE LA COMMISSION DES LOGEMENTS AU 31 DÉCEMBRE 1934

ACTIF		
ACTES DE VENTE—		
Principal—prêts	\$	341,193 14
Intérêts jusqu'à l'échéance des prêts		102,540 21
Intérêts sur arrérages		2,972 96
Primes d'assurance		112 45
		\$ 446,818 76
PROPRIÉTÉS MISES EN VENTE—		
Maisons reprises (11)	\$	38,353 08
Lots (19)		19 00
		38,372 08
ESPÈCES EN MAIN ET EN BANQUE		3,879 39
		\$ 489,070 23
PASSIF, RÉSERVES ET SURPLUS		
PASSIF COURANT—		
Emprunt bancaire	\$	20,000 00
Loyers payée d'avance		25 00
		\$ 20,025 00
PRÊT PAR LA PROVINCE D'ONTARIO—		
Principal et intérêts accumulés jusqu'au 31 décembre 1934 remboursable en versements mensuels égaux de \$5,036.03..		324,656 20
RÉSERVES POUR:		
Intérêts différés	\$	102,540 21
Intérêts sur arrérages		2,972 96
		105,513 17
SURPLUS DIFFÉRÉ		38,875 86
		\$ 489,070 23

Parmi les pièces ci-jointes, la pièce A fait voir les montants prélevés au moyen d'impôts du compte de la commission des logements de 1919 à 1934. Ils sont cités par année et ont été subdivisés pour indiquer les: salaires et frais d'administration se totalisant à: \$52,440.31; intérêts et principal sur les obligations, \$43,330.92—ceci ne comprend pas l'intérêt et le principal sur les obligations de 1925, soit \$10,000, lesquelles pour un motif ou un autre le conseil de ville d'alors jugea à propos d'imputer à la caisse générale de la ville. Il le consolida avec une autre obligation de \$50,000 et il en résulta une perte presque totale; en outre il y eut une imputation de quelque \$7,200 de 1925 à 1934, imputable sur les impôts. Ce devrait être imputable à la Commission des logements. La provision en vue de faire face au solde nécessaire sur le prêt pour la construction, s'élève à \$244,000—ce chiffre est pour faire face en partie aux concussions du secrétaire de la Commission entre 1920 et 1930; aussi à l'absence de revenu, ou plutôt à la différence entre le revenu et le montant versé au gouvernement d'Ontario en remboursement du prêt de \$750,000.

M. Stanley:

D. Monsieur Gordon, le secrétaire concussionnaire était-il un employé municipal à quelque autre titre que celui de secrétaire de la Commission?—R. Non, il en était simplement le secrétaire. Il avait été nommé en vertu d'un règlement municipal. Son emploi était permanent, mais ses fonctions consistaient simplement à agir comme secrétaire de la Commission des logements et à voir aux affaires de cette dernière.

D. Pour ce qui regardait la ville, ses concussions intéressaient entièrement la Commission?—R. Oui, monsieur; entièrement les comptes de la Commission.

M. Heaps:

D. Puis-je vous demander envers qui la Commission était responsable?—R. Au conseil de ville.

D. Lui faisait-elle rapport régulièrement?—R. En vertu de la loi elle aurait dû lui faire rapport quatre fois l'an. Je ne saurais dire maintenant si elle le faisait ou non. Je ne suis à l'emploi officiellement de la ville que depuis la révélation de ces concussion.

M. White:

D. Avez-vous mentionné le montant perdu par les vols de ce secrétaire?—R. \$82,000.

M. Heaps:

D. Avez-vous fini votre exposé?—R. J'ai simplement à terminer mes renvois aux pièces.

L'hon. M. Rinfret:

D. Par "loi", vous entendez la loi fédérale de 1919?—R. La loi provinciale.

M. CAUCHON: C'est la même.

M. Hanbury:

D. Vous dites que c'était une loi provinciale?—R. La ville avait nommé la Commission en vertu d'une loi provinciale. J'ignore quel rapport il y avait avec la loi fédérale.

M. CAUCHON: Elle servait à disposer des fonds fédéraux prêtés aux provinces.

M. STANLEY: Les provinces avaient adopté cette loi sanctionnatrice.

Le TÉMOIN: Oui, mais la ville s'était prévalu de la loi provinciale.

M. CAUCHON: La ville traitait avec la province, non pas avec le gouvernement fédéral.

L'hon. M. MORAND: Celui-ci prêtait aux provinces et celles-ci étaient responsables au gouvernement fédéral.

Le TÉMOIN: Il a été prélevé en taxes \$6,902.78 pour la réparation des maisons; \$458.47 pour assurer les maisons non louées et \$5,406 pour les taxes sur les maisons invendues. Mais en outre, tel que je l'ai fait remarquer il y avait aussi plus de \$10,000 imputés directement à la réserve pour taxes.

Tel que précité, l'autre pièce est le bilan de la Commission fin 1934. Il accuse un surplus différé de \$38,875.86, mais il n'accuse qu'un surplus différé imputé par la ville au chiffre de la taxe. Si on n'en eût pas imputé, le déficit net aurait été celui dont j'ai parlé dans mon mémoire.

Le président:

D. Ceci couvre-t-il tous les montants futurs ou si vous envisagez encore des pertes?—R. Non, monsieur. Des pertes très fortes continueront en tout cas à être imputées aux contribuables. Par exemple, le montant entier de l'intérêt et du principal sur l'émission d'obligations de \$215,000; il en sera de même sur l'émission d'obligations de \$10,000.

M. Heaps:

D. Etes-vous au courant du coût de la construction en 1919 et 1920?—R. Je crois qu'il était plutôt élevé; il était à peu près au maximum.

D. Et en 1922 et 1923 il fléchit beaucoup?—R. Je ne saurais me prononcer, mais je crois qu'il y avait une tendance vers la baisse après 1921 et 1922.

D. Par conséquent, cette perte dans la valeur des maisons ne dépendait-elle pas quelque peu de cette baisse?—R. Aucunement, parce que le coût primitif des maisons était le montant du prêt consenti à l'acheteur.

D. Oui, je sais, mais si une personne ayant acheté une maison à un prix fixe, disons en 1919 ou 1920, s'apercevait en 1922 ou 1923 qu'elle pouvait acheter une maison aussi bonne ou même meilleure à un prix moindre que ce qu'elle devait pour celle-là, cet élément dans la situation ne contribuait-il pas aux

pertes?—R. Je ne le crois pas, le prix d'achat ou prêt étant amorti quant à l'intérêt et au principal sur vingt ans. Cela signifiait et signifie que le montant que chacun de ces acheteurs verse mensuellement sous forme de versements en remboursement de leurs prêts, n'équivaut pas même à la valeur locative de bon nombre de ces maisons.

D. Oui, mais si leur valeur s'abaissait et que l'acheteur pouvait subséquemment acheter une nouvelle maison pour moins que ce qu'il doit sur sa maison actuelle, cela n'influerait-il pas sur vos pertes?—R. Non, parce que dans tous les cas que je connais—et je sais qu'il en a été ainsi depuis 1930—la Commission n'a revendu aucune de ces maisons moins cher que ce qu'elle lui a d'abord coûté; je veux dire le prêt primitif.

D. Pouvez-vous m'expliquer alors pourquoi vous subissez de si lourdes pertes?—R. Je crois avoir dit que c'était à la suite de concussions.

D. Mais seulement jusqu'à concurrence de \$82,000?—R. J'ai parlé aussi de très mauvaise administration.

D. La perte s'établit à presque \$2,500 par maison?—R. Je n'ai pas fait ce calcul.

D. J'entends: il y a un déficit de plus de \$300,000 sur 140 maisons—je calcule approximativement. J'aimerais savoir pourquoi les pertes se sont maintenues si elles ont toutes été vendues au prix de construction?—R. Les pertes relèvent de diverses causes énumérées ici. La Commission a repris plusieurs de ces maisons parce que les acheteurs étaient en retard dans leurs paiements. En vertu de la clause 9 de l'acte de vente, si les versements retardent de plus de 2 mois la Commission peut reprendre les maisons. J'ai déjà dit que dans presque tous ces cas, sauf deux depuis 1930, les arrérages de taxes étaient très considérables. Ces arrérages s'élevaient à \$5,406, plus \$11,000, cela fait \$16,000. Ces maisons invendues ont subi de grosses réparations. Les concussions se montaient à \$82,000. Puis, pendant très longtemps, surtout au début, plusieurs de ces maisons furent inoccupées un certain nombre d'années. Elles ne rapportaient pas de revenu, mais il fallait faire face dans l'intervalle au montant du prêt constituant le principal et à l'intérêt échéant à la province, de sorte qu'il a fallu prélever au moyen d'impôts la différence entre les revenus et les montants des échéances aux provinces. Avec les concussions, ce montant s'élevait à \$244,000.

D. Puis-je vous demander, monsieur Gordon, si ces maisons furent érigées à Lindenlea sans qu'une demande existât pour elles?—R. Il semblerait qu'il en fût ainsi; j'ai constaté en feuilletant un ancien rapport de la Commission adressé au Bureau des commissaires que celle-ci s'était trouvée très embarrassée en 1925. Il y avait aussi un nombre très considérable de maisons qui, à cause de plans défectueux n'avaient pas été terminées et étaient invendables. \$4,500 étaient le maximum pouvant être prêtés sur une maison et afin de construire le genre de maison qu'un certain nombre d'acheteurs voulaient il ne fallait pas dépasser cette somme—il fallait omettre par exemple, les véranda, les marches sur le devant, les contre-fenêtres et bien autre chose. Il en résultait une maison partiellement inachevée et naturellement, personne ne veut en acheter une de la sorte.

D. Je présume qu'elles avaient un toit?

M. CAUCHON: Pas toujours.

Le TÉMOIN: Je pourrais vous citer des cas ayant entraîné de graves embarras.

M. Heaps:

D. Croyez-vous que la construction défectueuse y a été pour quelque chose?—R. Sans contester. Je sais qu'une maison, c'est arrivé il y a un an ou deux, pas à Lindenlea, mais dans un autre quartier s'est fendue pratiquement en deux. On s'est aperçu—je crois qu'on a creusé autour des fondations—que cette maison reposait virtuellement sur le sol, elle n'avait pas de fondations, du moins pas

pour la peine. Il en résultat qu'elle devint une menace, même pour le public, vu sa tendance à s'érouler.

D. La Commission nommée en 1919 se conformait-elle à des devis?—R. La loi les prescrivait; ils étaient encore plus rigoureux que les règlements de construction municipaux, lesquels sont très rigoureux.

D. Oui?—R. Mais malheureusement un grand nombre de ces maisons ne furent pas inspectées comme il l'aurait fallu alors et elles étaient très mal construites.

D. Cela me rappelle la Loi du salaire minimum?—R. On pourrait faire un rapprochement très fondé.

M. Stanley:

D. Je crois que la Commission a été nommée par le conseil de ville du temps?—R. Oui, monsieur, aux conditions prescrites par la loi.

M. Heaps:

D. Fort de votre expérience, que recommanderiez-vous en supposant que le Comité proposerait quelque forme de construction de logements, pour parer aux difficultés auxquelles la Commission s'est trouvée en butte à Ottawa?—R. Je suis porté—ce n'est qu'une opinion; je ne suis pas expert en la matière...

D. D'après votre expérience?—R. Celle-ci me permet d'affirmer sans ambages que si on se lance encore dans la construction de logements autorisée par une loi, que les municipalités s'en occupent d'une façon quelconque, la même situation se répétera, simplement parce que—pour moi c'est très simple—les employés municipaux ne tiennent pas particulièrement à faire partie de ces commissions, ainsi qu'il est arrivé à Ottawa après que la situation fût devenue si mauvaise. Apparemment, les personnes du dehors ne tenaient pas à faire partie de la Commission. Très souvent la Commission se composait d'employés municipaux connaissant très peu son fonctionnement ou ses travaux. Il est très probable qu'ils se sont désintéressés presque entièrement de questions autres que celles ayant été simplement signalées à la Commission.

D. Votre réponse est négative. Je voudrais obtenir de vous une réponse positive.—R. En ce sens, je puis seulement vous assurer qu'à mon avis il serait tout à fait désavantageux de rédiger et d'adopter une loi autorisant un projet de construction de maisons relevant des municipalités.

D. A qui en confieriez-vous la haute main?—R. Je l'ignore; je ne suis pas expert en la matière, mais je pense aux résultats obtenus de ce chef dans une ville que je crois plutôt bien administrée, dont le crédit est très élevé, dont les affaires municipales sont plutôt bien gérées, la ville d'Ottawa. Vous avez pu voir dans quel gâchis s'y est effectuée la construction des logements. J'ignore s'il s'est répété ailleurs, mais je sais que dans d'autres villes la situation n'est pas plus favorable sous ce rapport. Je ne puis me prononcer pour ce qui est d'ailleurs, mais ici cette construction a été un insuccès marqué.

Le président:

D. La province a-t-elle perdu quelque chose?—R. Non, elle ne peut rien perdre. Le crédit de la ville garantit l'emprunt de \$750,000. Celui-ci doit être remboursé; il l'est régulièrement chaque mois. L'intérêt et le principal sont amortis durant vingt ans.

L'hon. M. Morand:

D. Avez-vous une idée du pourcentage des taxes payées sur ces maisons depuis leur construction?—R. Non, je ne saurais dire. Bien entendu, on pourrait dire que cette construction de maisons a été avantageuse à la ville en ceci que l'évaluation municipale s'est accrue de peut-être un million de dollars, d'où le revenu est tiré. C'est probablement vrai, mais cela ne modifie pas la situation quant aux pertes subies par la ville, parce que si une compagnie de construction

avait construit ces maisons, l'évaluation en eût été augmenté d'autant et le revenu tiré eût été le même.

M. Heaps:

D. Qui a construit ces maisons?—R. Divers entrepreneurs auxquels des contrats furent adjugés.

M. Stanley:

D. D'après des soumissions?—R. Oui, monsieur; mais dans bien des cas les contrats n'avaient pas tout prévu.

M. Heaps:

D. Les soumissions comportaient-elles des devis?—R. Oui, monsieur; ils étaient très rigoureux aussi.

D. Les entrepreneurs étaient-ils responsables de la nature des maisons érigées par eux?—R. Pas après que la Commission en eût pris possession. Il est vrai qu'elles étaient censées être inspectées aussi par un architecte.

L'hon. M. Rinfret:

D. Vous venez de dire que vous n'avez pas confiance en l'administration municipale d'une entreprise telle que celle-ci. En est-il de même de la municipalisation ou si vous avez quelque motif d'émettre l'opinion ci-dessus?—R. Je ne...

M. GRAY: Il parle d'après son expérience.

Le TÉMOIN: Oui. Je n'entrerais pas—je ne tiendrais pas à donner une réponse comme quoi je suis partisan ou non de la municipalisation relativement à une telle entreprise, vu qu'on a constaté que la municipalisation valait dans bon nombre de cas. Certaines entreprises se sont trouvées bien de son application et d'autres pas aussi bien que sous la propriété privée.

L'hon. M. Rinfret:

D. Quelle est précisément votre objection à la municipalisation?—R. Elle provient surtout de ses résultats. Théoriquement, elle ne devrait comporter aucune difficulté.

M. Heaps:

D. Supposons que les résultats eussent été tout autres dans d'autres villes, votre opinion en eût-elle été modifiée?—R. Naturellement, si j'apprenais que la situation était satisfaisante ailleurs, mon opinion en serait certainement modifiée jusqu'à un certain point. Tout ce que je vous raconte aujourd'hui provient de mon expérience à Ottawa, de ce que je sais et de ce que j'ai appris en feuilletant ses archives avant d'entrer à l'emploi de la ville.

M. Peck:

D. Quelle était la rémunération des commissaires?—R. Ils n'étaient pas rémunérés avant 1932.

M. Sullivan:

D. 1932 fut la première année?—R. Oui. Depuis 1932 chaque commissaire retire \$320 par année, à l'exception du maire. Celui-ci qui est le président de la Commission ne retire rien.

M. Peck:

D. N'est-ce pas là le point faible de l'entreprise, personne n'est réellement intéressée à son exécution?—R. Exactement—je crois qu'une citation de Brown-ing extraite de Pippa Passes: "God's in his Heaven, All's right with the world" est opportune. C'était je crois l'attitude manifestée envers toute l'entreprise.

M. Stanley:

D. Quels étaient les frais annuels moyens d'administration?—R. Ils furent les plus élevés (4,900 et quelques dollars en 1924). Ils le furent le moins en 1931, soit \$1,420. Avant la réorganisation, ils oscillaient entre un peu plus de \$3,000 jusqu'à presque \$5,000. Subséquemment à la réorganisation, ils ont varié entre \$1,420 et \$2,273.

L'hon. M. Elliott:

D. Parlez-vous uniquement d'Ottawa en disant qu'une telle entreprise ne devrait pas être municipale?—R. Je me base, naturellement, sur les résultats qu'on y a constatés. Mais j'imagine d'après ce qui s'est produit ici, que ce serait la tendance générale, la situation étant la même ailleurs; elle serait peut-être pire en certains cas, peut-être meilleure en d'autres.

D. Avez-vous adhéré au rapport de Toronto?—R. Non, monsieur, pas de près.

D. Vous ne vous êtes pas enquis de ce qui en était dans les autres villes?—R. Pas de près, mais je sais que règle générale, les résultats n'ont pas été fameux.

D. Avez-vous étudié la ligne de conduite européenne en la matière?—R. Non, monsieur. Si je comprends bien, elle diffère totalement de la nôtre.

D. Je veux vous citer une phrase extraite du rapport de la *Toronto Housing Committee*. Après une étude attentive, il en vint à cette conclusion...

L'hon. M. MORAND: A quelle page?

L'hon. M. ELLIOTT: A la page 117.

Nous croyons qu'il incombe à la collectivité de fournir des logements satisfaisants à ceux qui sont trop pauvres pour se les payer. Ce principe est largement sinon universellement accepté par les pays européens et fut la cause de l'essor pris par la construction de maisons à bon marché en Grande-Bretagne depuis la guerre. Toronto doit suivre l'exemple des principales villes d'Angleterre. Elle doit partager sa responsabilité. Le temps de la reconstruction est arrivé.

Le TÉMOIN: J'appuie entièrement cette déclaration. Mais je suis d'avis que pour ce qui concerne l'administration des fonds nécessaires à la construction de ces maisons, cette administration ne devrait pas dépendre directement du conseil de ville ou de ceux nommés par lui; mais que le travail devrait probablement être exécuté par des compagnies de construction ou quelque organisme plus responsable que...

M. HANBURY: Le conseil de ville?

Le TÉMOIN: Non, ces simples commissions nommées par lui.

L'hon. M. Elliott:

D. L'étendue d'une ville ne ferait-elle pas une différence?—R. Je ne le crois pas. A mon sens, les faits et les circonstances sont les mêmes, quelle que soit l'étendue de la ville.

M. Gray:

D. Je ne trouve rien à redire concernant votre description de ce qui s'est produit à Ottawa et dans d'autres villes, mais si les municipalités elles-mêmes ne peuvent pas avoir la haute main sur cette construction et la diriger de façon satisfaisante, je ne vois guère comment une commission fédérale siégeant à Ottawa ou ailleurs pourrait y arriver. Je suis de l'avis de M. Peck. Je crois qu'il a découvert le point important. Si quelqu'un doit être vraiment responsable de la surveillance de cette construction et s'assurer qu'elle est exécutée convenablement, il devrait être payé pour cela.—R. Oui.

D. Je suis d'avis que la municipalité doit plutôt être responsable que quelque organisme du dehors.

L'hon M. Morand:

D. Combien ces maisons s'étant vendues \$4,500 rapportent-elles de loyer maintenant?—R. Nous n'avons pas pu les louer toutes, vu leur état. Bien entendu, c'est la vérité qu'elles n'ont pas été autant en demande ces dernières années et nous avons dû les louer aussi bas que \$27.50 par mois depuis les deux dernières années, mais je crois qu'il y a tendance à Ottawa vers une demande quelque peu plus grande de celles-ci que dans le passé. Nous les louons maintenant \$30 par mois, mais nous ne pouvons obtenir davantage.

M. Heaps:

D. Laissez-moi vous citer ce qui est arrivé à Winnipeg. On y construisit 721 maisons en 1919 et 1920 en vertu du plan fédéral de construction. Il en est résulté un léger surplus chaque année sur le montant du prêt. Qu'en dites-vous?—R. Qui dirigeait? Y avait-il une commission, comme dans la province d'Ontario?

D. Nous avons un organisme composé de, si je me rappelle bien, un membre du conseil de ville et un ou deux assistants.—R. Eh bien, il a obtenu des résultats bien plus heureux que nous-mêmes.

D. Durant la crise il a accusé un léger profit sur son placement bien des fois plus élevé qu'à Ottawa. L'imputeriez-vous à l'administration?—R. Je l'imputerais certainement au fait que la Commission a dû s'intéresser bien plus à l'exécution de sa tâche et y avait consacré bien plus de son temps. Peut-être était-elle aussi plus expérimentée que la plupart des membres de ces commissions.

D. Naturellement, je pourrais ajouter que l'argent n'a jamais été versé à la Commission, mais directement aux autorités municipales et qu'il n'avait jamais été question que la commission le recevrait. Toutes ses finances étaient gérées conjointement par la commission et le conseil de ville.—R. N'oubliez pas que j'ai dit que théoriquement je ne voyais pas pourquoi un projet tel que celui-ci ne fonctionnerait pas. Il faut ne pas oublier les résultats pratiques.

D. Un autre fait. Aujourd'hui à Winnipeg les maisons construites en vertu des règlements et des devis établis par la Commission des logements de cette ville sont considérées comme étant de bien meilleure construction que celles construites par des particuliers ou sous leur surveillance?—R. Oui, mais il ne faut pas oublier que les devis prescrits par l'*Ontario Housing Act* de 1919 sont bien plus rigoureux que probablement ceux exigés par les règlements de la construction de n'importe quelle municipalité ontarienne.

D. Alors, le succès d'une telle entreprise dépend dans une très grande mesure de sa bonne administration??—R. Oui, ainsi que de ceux qui le dirigent.

D. La bonne administration veut dire de bons administrateurs?—R. Oui.

M. Hanbury:

D. Avez-vous quelques renseignements sur les aptitudes, capacités ou qualifications des premiers administrateurs de cette entreprise de construction?—R. La première commission était formée de John Cameron, inspecteur municipal de la construction aujourd'hui. Je crois qu'il était très capable.

D. Est-il encore employé par la ville?—R. C'est l'inspecteur municipal de la construction.

D. Il faisait partie de la première commission?—R. Il en était le président.

D. Quelle était sa juridiction sur cette construction bon marché?—R. Je l'ignore.

D. Ne croyez-vous pas que les citoyens d'Ottawa devraient avoir quelque'un d'assez intéressé pour s'assurer qu'il s'acquitte de ses fonctions ou non?—R. C'est vrai, mais malheureusement les citoyens—les contribuables connaissent

rarement les circonstances défavorables avant d'être obligés d'acquitter la note et puis ils jettent les hauts cris, ce qui s'est produit à Ottawa.

M. Stanley:

D. Une observation. Voici un employé municipal qui inspirait confiance lequel s'est rendu coupable de concussion jusqu'à concurrence de \$82,400. Tout le travail exécutif de la Commission relevait de lui. Il s'assurait de la conformité aux devis, que les prêts étaient accordés honnêtement, que les mensualités étaient perçues au fur et à mesure. En fait, tout ce qui concernait l'administration relevait de lui et dans cette mesure c'était un employé inspirant confiance. Pouvez-vous établir à tout instant où, en sus des \$82,400—peut-être une somme bien plus forte a-t-elle été détournée—comment chaque dollar a été employé si la Commission exécutait divers travaux?—R. Nul doute à ce sujet. Je dis dans mon mémoire qu'il y a une perte indéterminée qu'il est impossible d'établir. Monsieur le président, puis-je faire remarquer que M. Cameron, l'inspecteur municipal actuel de la construction ne l'était pas à cette époque.

M. HANBURY: C'était un des commissaires?

Le TÉMOIN: Oui.

L'hon. M. Rinfret:

D. Avez-vous dit que ces maisons ont coûté en moyenne \$4,000 chacune?—

R. Certaines ont coûté moins de \$3,000. Je crois que le prix de celle meilleur marché était de \$2,800. Bon nombre d'entre elles valaient \$4,500. Les prêts étaient consentis jusqu'à la limite du montant prescrit par la loi. Certaines de celles-ci furent construites sans vérandahs et autres accessoires parce que la limite des \$4,500 ne pouvait être franchie.

D. Etes-vous d'avis que c'était un prix trop élevé pour elles?—R. Je l'ignore. Je suis porté à le croire, parce que si on ne s'est pas conformé aux devis et que les maisons ont été mal construites, il l'était probablement. On m'a demandé les noms des autres commissaires.

M. HANBURY: Si vous connaissez un des premiers commissaires qui acceptera ce que vous avez dit s'être produit à Ottawa, je suis d'avis que le motif que j'ai avancé concernant l'insuccès de cette entreprise à Ottawa restera le bon. Je ne veux pas d'autre excuse là-dessus.

Le PRÉSIDENT: Quelqu'un veut-il interroger encore le témoin?

Le TÉMOIN: Les membres de la première commission étaient M. Walter Todd, lequel, je crois était anciennement à l'emploi du gouvernement, M. C. P. Meredith, architecte, M. J.-U. Vincent, avocat et M. J. A. Machado.

M. SULLIVAN: M. Vincent a-t-il déjà été sous-ministre du Revenu de l'Intérieur?

M. CAUCHON: Je le crois. Il était avocat. Je crois qu'il détenait un emploi du gouvernement.

Le TÉMOIN: L'autre membre était M. J. A. Machado, président de la *Canadian Bank Note Company*.

M. PECK: Ils étaient évidemment trop nombreux et personne n'était responsable.

L'hon. M. MORAND: Trop nombreux et pas rémunérés. . .

Le PRÉSIDENT: Quelqu'un veut-il poser d'autres questions?

M. STANLEY: Je crois qu'il convient de faire remarquer, quoique M. Gordon ne s'intéresse pas à cet aspect de la question, que c'est un principe généralement accepté maintenant que les entreprises de construction de maisons ne devraient pas comporter des prêts au public pour l'achat de maisons, mais qu'une telle entreprise, si je la comprends bien, est destinée à fournir des foyers aux ouvriers, à loyers raisonnables. Ils ne sont pas censés acheter leurs maisons.

M. HANBURY: Je ne crois pas que j'accepterais intégralement cet avancé. D'après moi, je ne vois pas pourquoi advenant l'adoption du projet de construction de maisons, il ne s'appliquerait qu'à une partie de la collectivité. Il devrait s'appliquer à toutes les classes sociales.

Le PRÉSIDENT: Je crois que telle est l'une des fonctions de ce Comité.

M. STANLEY: En tout cas, cela n'entre pas dans le témoignage de M. Gordon.

M. CAUCHON: Je crois avoir fait remarquer que ce projet de construction de 1919 s'appliquait aux maisons, mais qu'il ne s'étendait pas à ceux qui ne pouvaient s'aider eux-mêmes. Tout le monde pouvait obtenir un prêt s'il en avait la chance.

M. Heaps:

D. Avant la mise à exécution d'une telle entreprise par Ottawa, quelque organisme responsable avait-il soumis un rapport au conseil de ville touchant les besoins et l'étendue de l'entreprise assumée par la ville?—R. Je ne saurais dire. Je l'ignore. Je ne suis pas au courant.

D. J'ai cru que peut-être vous aviez compulsé les dossiers et le sauriez.—R. Ces vieux dossiers ne sont pas en bon état. Depuis, l'hôtel de ville a été incendié.

L'hon. M. Morand:

D. Vous avez maintenant quelque chose à faire avec cette entreprise?—R. J'ai hérité d'une partie du travail y afférent. J'ai été heureux de faire mon possible pour démêler la situation.

D. D'après votre expérience pouvez-vous nous dire si la demande aujourd'hui à Ottawa dépasse le nombre de maisons construites?

M. HEAPS: Et le genre.

L'hon. M. MORAND: J'entends d'un emanière générale.

Le TÉMOIN: Je ne saurais réellement dire.

L'hon. M. MORAND: Vous n'avez aucune idée du nombre de maisons vacantes aujourd'hui à Ottawa?

Le TÉMOIN: Non, monsieur. Je n'en suis pas au courant.

Le PRÉSIDENT: Je crois qu'il vous faudrait quelque définition de ce qu'embrasse la construction de logements avant de poser cette question.

L'hon. M. MORAND: Je demande quel est le nombre de maisons vacantes dans une ville telle qu'Ottawa. Combien y a-t-il de logements vacants? Combien de compteurs électriques sont-ils déconnectés?

Le TÉMOIN: Je ne puis vous répondre.

M. McINTOSH: Je crois d'après les renseignements que j'ai obtenus l'autre jour en réponse à une question que j'avais posée que Montréal, Toronto et Winnipeg ont insisté sur l'adoption d'un programme de construction de logements. Ottawa n'a pas été mentionnée. J'ai demandé des éclaircissements à la dernière réunion concernant les provinces des Prairies, combien on avait dépensé sur ces quelque \$20,000,000.

Le PRÉSIDENT: Je suis allé voir le docteur Coats, mais il n'était pas prêt à me donner une déclaration. Il est à la préparer et il nous la fournira, mais rien n'a été avancé à la Saskatchewan ou à l'Alberta.

M. McINTOSH: Alors pas un sou ne leur a été avancé sur les \$20,000,000.

Le PRÉSIDENT: Non.

M. McINTOSH: J'ai demandé encore si les \$20,000,000 ont été dépensés. Je ne crois pas y avoir obtenu une réponse. L'ont-ils été?

L'hon. M. MORAND: Vous devriez insérer votre question au feuillet.

M. CAUCHON: Je crois que ceci est couvert par les statistiques que vous allez obtenir du Dr Coats. Nous ne pouvons nous les procurer ici.

Le PRÉSIDENT: Je me suis entretenu avec ce dernier afin de m'assurer des données qu'il pourrait nous fournir. Si je me rappelle bien, dix-neuf millions et quelque ont été dépensés—un peu moins des \$20,000,000 ayant été avancés.

M. McINTOSH: Un peu moins que ce montant?

Le PRÉSIDENT: Oui. Je ne parle que de mémoire. Je me trompe peut-être. Il avait terminé une déclaration en vue de la présenter ici, mais après avoir constaté la teneur de notre ordre de renvoi, il a demandé encore du temps afin de pouvoir obtenir certains renseignements supplémentaires dont il croyait avoir besoin. Il a demandé qu'on lui accordât encore une semaine afin de terminer son dossier. Nous nous attendions à ce qu'il fût présent aujourd'hui.

M. McINTOSH: En tout cas, la Saskatchewan et l'Alberta n'ont pas profité de ce vaste crédit.

Le PRÉSIDENT: C'est juste.

M. WHITE: Nous avons entrepris cette construction de logements, monsieur le président, à London. J'ai écrit afin de savoir comment nous nous en étions tiré. On ne m'a pas encore répondu. Cela ne diffère guère de ce qui est arrivé à Ottawa, à part l'employé qu'il a fallu emprisonner.

M. GRAY: Le vôtre n'a pas été pris.

M. WHITE: Pas encore. Les maisons elles-mêmes avaient été plus ou moins mal construites. Je sais qu'il est arrivé que des toits ont dû être refaits. Dans l'ensemble, la perte a été sérieuse. J'espère pouvoir être plus documenté lors d'une séance ultérieure du Comité.

Le président:

D. J'ai deux questions à poser à M. Gordon. Vous avez parlé de construire des boulingrins et diverses autres choses. Ces jeux ont-ils été installés par la collectivité et qui en a payé les frais?—R. Monsieur le président, pour ce qui concerne les boulingrins, les rues et les espaces libres pour la récréation, le tout comprenait environ 7 acres sur les 22 et ce terrain a été cédé au conseil de ville. La ville est responsable de cette partie des 22 acres achetées. Le reste a été subdivisé en emplacements et le coût d'achat a été réparti sur chaque emplacement.

L'hon. M. Morand:

D. Relativement à ces maisons de Lindenlea, quel a été le coût par emplacement?—R. Je regrette de ne pouvoir vous donner ce renseignement.

Le président:

D. On a demandé quel était le coût de construction d'une maison. Vous avez eu des maisons qui ont coûté \$3,000. Maintenant, ces maisons donnaient-elles satisfaction ou auraient-elles donné satisfaction si elles avaient été construites d'après les plans?—R. Quelques-unes sont bien construites. Quand l'acheteur se tenait sur les lieux et voyait lui-même à la construction, la maison était bien bâtie.

M. HANBURY: Quand il agissait comme son propre entrepreneur.

Le TÉMOIN: Oui.

M. McINTOSH: Les entrepreneurs ici sont comme ceux de l'Ouest, il faut les surveiller.

Le témoin est remercié.

J. CLARK REILLY est appelé.

Le PRÉSIDENT: M. Reilly est notre témoin suivant. Il va vous dire ce qu'il représente.

Le TÉMOIN: Je suis gérant de la *Canadian Construction Association* et, par conséquent, vu certaines déclarations que l'on vient justement d'entendre rela-

tivement aux entrepreneurs et autres gens du métier, vous pouvez juger de mon courage en venant me présenter devant vous. La *Canadian Construction Association* est une organisation composée d'entrepreneurs généraux, d'entrepreneurs de métier, des fournisseurs de matériaux de construction, recrutant ses membres dans toutes les sections du pays et associée aux diverses organisations du bâtiment dans les différentes cités.

M. Heaps:

D. Votre siège social est-il à Ottawa?—R. Oui.

D. Depuis combien de temps votre association existe-t-elle?—R. Elle a été fondée après la guerre, en 1918, à la suite d'une conférence convoquée par le ministre du Travail à cette époque. Des représentants vinrent à Ottawa de tous les points du Canada en vue d'examiner l'état des affaires telles qu'elles existaient alors et c'est à cette époque que l'on a jeté les bases de l'organisation.

D. Depuis combien de temps fonctionne-t-elle comme corps permanent?—R. Depuis sa fondation,—depuis 1919.

D. Vous n'avez pris aucune part à d'autres mouvements que celui de la construction?—R. De quelle façon?

D. En envoyant des circulaires relativement à la situation ferroviaire?—R. Oui. Quelques-uns de nos membres ont eu l'étourderie de faire adopter à notre dernier congrès une résolution que j'ai envoyée à chacun de vous.

M. McINTOSH: Ils en sont tous enchantés, n'en doutez pas.

Le TÉMOIN: J'ai reçu des réponses très intéressantes et j'en ai parlé lors de notre dernière réunion.

M. Heaps:

D. En d'autres termes, vous avez outrepassé le domaine de la construction, raison d'être de votre organisation?—R. Ce n'est pas mon avis. C'est une question d'opinion. Mais dans l'esprit des gens qui ont adopté cette résolution, le sentiment existait que la lourde dette,—je m'aventure franchement sur un terrain dangereux,—de nos chemins de fer était peut-être une entrave à notre industrie et à d'autres industries.

D. La lourde dette contractée à la suite des travaux de construction à Lindenlea ne serait-elle pas aussi une entrave?—R. Oui, en ce sens que l'argent des investissements dans la construction originale n'est pas remboursé, de sorte qu'il est impossible d'entreprendre de nouveaux projets de construction. Cela est vrai de tous les investissements, bons ou mauvais. Cependant, je ne désire pas m'arrêter sur ce point.

L'hon. M. MORAND: Continuez.

Le TÉMOIN: Dois-je vous dire que je n'ai pas en mains un exposé proprement dit mais simplement quelques notes dont je voudrais vous passer une copie, si vous me le permettez.

M. McIntosh:

D. Une question, s'il vous plaît? Avez-vous un représentant dans toutes les grandes villes—R. Oui.

D. Avez-vous quelques représentants des régions rurales?—R. Indirectement, seulement, parce qu'un certain nombre de nos membres vont faire du travail dans les régions rurales, surtout dans votre province, monsieur McIntosh.

D. Seules les régions urbaines et suburbaines sont représentées sur votre comité?—R. Oui, principalement. J'ajouterais, monsieur le président, si vous me le permettez, que je ne me présente pas ici devant vous, ce matin, à titre d'expert. Je veux que cela soit bien compris. Je ne suis pas comme M. Cauchon, le professeur Nobbs ou M. Gordon. Je ne suis pas un expert. Cependant, j'ai cette question à cœur et j'ai fait partie du conseil du Service de

placement, une des organisations dont les activités ont été suspendues depuis un an ou à peu près. J'ai été aussi membre du comité de la *Dominion Fire Preventive Association* et aussi d'un autre comité du Bureau national de recherches scientifiques et j'estime avoir au moins un intérêt personnel dans la question du logement et dans le bien-être de ceux que je représente ici.

Laissez-moi ajouter, ici, qu'après avoir entendu le *National Construction Council* qui a demandé à venir exposer ses vues devant vous, vous aurez obtenu une forte somme de données que vous, monsieur McIntosh et d'autres, avez demandées au sujet de la construction et dont je vous en ai mentionné quelques-unes ce matin.

Ce bref mémoire remonte seulement au début de mes activités lorsque je m'intéressai pour la première fois à ce problème, lors de la Conférence industrielle nationale tenue, ici, à Ottawa, en 1919. Je suppose que vous avez tous des exemplaires du compte rendu de cette conférence, mais je dois, je crois, consigner au compte rendu la résolution qui a été adoptée à l'unanimité par les représentants du travail organisé, des employeurs et par les représentants du gouvernement à la dernière séance de la conférence. Elle porte sur la Commission royale sur les relations industrielles qui, à l'article 69, faisait rapport sur l'insuffisance et la pauvreté des logements:

Cette Conférence félicite les gouvernements fédéral et provinciaux de leurs efforts concertés en vue d'améliorer les conditions de logement.

Je suppose que l'on doit attribuer une partie de ce qui a été accompli en 1919, en matière de logement, à ce qui précède. C'est à cette recommandation que l'on doit une partie, et non pas, je l'espère, toutes les erreurs et bévues commises en cherchant à lui donner suite. Depuis ce temps nous avons acquis, M. Cauchon l'admettra, beaucoup plus de connaissances au sujet du logement, en général, et cette entreprise particulière de construction de logements dont il a été question, n'avait pas pour but de répondre à un besoin particulier,—comme pour mettre fin au régime de taudis ou de fournir des logements à bon marché. Les gens pensaient simplement que les maisons se faisaient rares pour le peuple et ce projet a été conçu sous forme de cité-jardin, la construction devant s'exécuter dans un certain délai donné. Le prix des maisons était inférieur à celui qui aurait été ou pouvait être exigé pour une maison que l'on aurait voulu acheter,—je crois ne pas me tromper—dans la ville d'Ottawa; du moins pour une maison ordinaire. Ce régime, appliqué ici d'une façon raisonnable, aurait réussi tout aussi bien, je crois, que partout ailleurs.

M. Stanley:

D. Ce sont les maisons communes, ordinaires, qui sont rares?—R. Oui, les maisons communes, ordinaires.

D. Mais c'est l'honnêteté qui est rare?—R. Eh bien, un lot de gens,—y compris M. McIntosh,—semblent penser qu'une grande pénurie existe tout le temps dans notre industrie, mais je ne crois pas qu'il en soit vraiment ainsi.

D. Mais le témoignage de M. Gordon établit que, du haut en bas de l'échelle, il y avait un manque évident d'honnêteté?—R. La surveillance a fait défaut; il y a eu négligence et les choses n'ont pas été faites d'une façon convenable. Dans le paragraphe suivant j'ai quelques chiffres tirés de l'article de M. Marsh, dans le *Canadian Journal of Economics*, dans lequel il mentionne les sommes d'argent dépensées. Il dit:

Mais le Canada a souffert plus que les Etats-Unis de la pénurie des logements après la guerre; et en 1919 le gouvernement fédéral mit à la disposition des municipalités (par l'entremise des provinces) un maximum de \$25,000,000 à être utilisé sous forme de prêts afin de les aider dans la construction de logements. Au cours des années suivantes, \$9,400,000 de cette somme a été prêtée dans l'Ontario et \$7,400,000

dans Québec; et dans tout le Canada 6,250 maisons ont été construites, abritant 32,000 personnes. Bien qu'un précédent ait été établi, du point de vue intervention gouvernementale, cependant, il est généralement admis que, en regard des résultats obtenus, le coût de cet effort constructif a été très élevé; et que, de plus, le problème fondamental du logement dans la cité,—la provision de logements à des loyers que le salarié peut payer,—n'a été attaqué que superficiellement et il demeure encore

Ceci est tiré du *Canadian Journal of Economics*, de Toronto, février 1935, numéro un. Je cite cet extrait relativement au problème du logement en général.

Je me rallie au principe énoncé par l'honorable M. Elliott dans le rapport de Toronto, savoir, que la collectivité est responsable et cette responsabilité n'incombe pas seulement aux cités et aux villes. Il incombe à toute la collectivité, comme corps, de trouver l'abri nécessaire pour toute la population. C'est là une des grandes responsabilités qui nous sont imposées, non pas tant de fournir en tout temps les logements voulus que de voir à ce que les logements habités soient convenables, propres et respectables et d'une catégorie qui convienne aux citoyens du Canada. C'est sur ce terrain que je me place en abordant cette question. Depuis les âges les plus reculés, la question du logement intéresse la société. Lorsqu'une grange était construite dans les petits villages, les voisins se donnaient rendez-vous pour aller donner un coup de main et aider à monter le bâti et mettre le toit. Chaque habitant du village aidait son voisin. Cependant, la question du logement présente aujourd'hui des problèmes particuliers qui sont différents. J'ignore si M. Heaps sera de mon avis, mais j'ai l'idée que d'autres choses se rattachent à la question du logement et qu'il conviendrait d'en parler ici. Cette question est liée à celle des gages des travailleurs, à celles des taux d'intérêt et de l'accessibilité de l'argent pour les fins hypothécaires, et aussi, dans certaines provinces, à celle du moratoire et de ses effets.

Jusqu'ici votre Comité s'en est tenu à la question de la suppression des taudis et du logement dans des taudis. C'est ma forte conviction, et je vous en prierais instamment, dans les limites de vos attributions, que vous ne devriez pas vous restreindre à la question de la suppression des taudis et à celle du logement dans des taudis et, peut-être, aussi à celle de la construction de maisons à bon marché, ce qui est une autre chose, mais il faudrait aussi étudier les moyens de mettre à la portée de l'industrie et des individus ordinaires les facilités voulues pour se construire un foyer, une maison. Tout cela est compris, je crois, dans la question. Je m'exprime ainsi parce que, après tout, le logement, votre abri, est l'une des trois nécessités physiques, fondamentales, savoir, l'aliment, l'abri et le vêtement. Voici des chiffres tirés d'un magazine faisant voir que dans la période 1919-1930, le budget familial pour la moyenne des familles américaines, ou pour le consommateur ordinaire, comprenait les dépenses annuelles suivantes: nourriture, \$813; logement, \$540; vêtements, \$348. Je ne prétends pas que ces chiffres soient rigoureusement exacts, mais ils démontrent les trois principales dépenses pour chaque ménage.

L'hon. M. ELLIOTT: Et vous n'oubliez pas la question des épargnes.

Le TÉMOIN: Je tiens à vous signaler que la question des épargnes n'entre jamais dans mon budget et j'estime que ce problème du logement doit être envisagé strictement du point de vue canadien. La situation ici, à cause de notre climat, du choix de nos matériaux, de nos méthodes de finance et des conditions du travail, est bien différente de celle qui, d'après notre expérience, existe en Angleterre, dans le pays de Galles, dans l'Etat libre d'Irlande, en Allemagne, en France ou en Italie. De plus, nous sommes sous le coup de nombreuses limitations, du moins si nous comparons notre situation avec celle

des Etats-Unis. J'estime que nous ne pouvons pas rigoureusement prendre pour modèle ce qui a été accompli dans aucun de ces pays. L'explication réside dans le fait que,—et vous en savez beaucoup plus que moi en la matière,—nous avons des restrictions dans nos lois bancaires relativement aux prêts sur les propriétés qui n'existent pas aux Etats-Unis; et une autre chose, qui contribue à rendre leurs projets de construction de logements aux Etats-Unis moins dispendieux qu'au Canada, c'est qu'ils ne vendent pas le terrain, dans plusieurs cas, avec la maison. Un bail à long terme a pour effet d'établir, dans un projet de construction, le coût à un chiffre moins élevé. Un autre point, naturellement, est que si, dans certaines parties du pays, on peut construire des maisons suivant à peu près le même type qu'en Angleterre, pour la plupart d'entre nous il nous faut quelque chose de différent, une maison plus forte, qui pourra résister aux changements de température, aura plus de durée et répondra aux besoins de la famille. De sorte que la question est, strictement parlant, une question de suppression des taudis et de reconstruction dont vous avez grandement entendu parler: logements à bon marché pour les petits salariés, réfection, réparations et reconstruction des logements actuels. J'ai en mains deux ou trois imprimés des Etats-Unis. J'y vois un tableau, le numéro un, faisant voir un état des travaux exécutés pour rénover et moderniser leurs logements, que vous connaissez bien sans doute, et pour lesquels les sommes nécessaires ont été mises en disponibilité. Comme vous ne l'ignorez pas, un homme pouvait aller à la banque et y emprunter de l'argent pour la réfection ou l'amélioration de sa maison. Ainsi que je comprends le système, cette somme était censée être ajoutée à l'hypothèque pour être amortie au cours d'une certaine période d'années. Il serait fort à propos d'étudier aussi cet aspect de la question. Puis nous avons encore la question des nouveaux logements, des moyens de finance, des emplacements, des matériaux et des méthodes différentes, quelles qu'elles soient, d'aborder le problème de l'urbanisme, toutes ces questions sont de la plus haute importance.

L'hon. M. Rinfret:

D. Je ne désire pas vous interrompre, mais je veux me renseigner sur un point! Vous dites qu'il y a trois divisions principales et je vois que vous avez mentionné quatre questions sous la première rubrique. Je suppose que deux et quatre veulent dire la même chose?—R. Dans une certaine mesure, il y en a deux qui viendraient sous la quatrième. A la vérité nous devrions avoir quatre divisions au lieu de trois, à moins d'inclure la réfection sous la quatrième rubrique, logements nouveaux. On pourrait avoir quatre divisions principales au lieu de trois. Lorsque j'ai inséré cette liste ici, je n'avais pas l'intention d'emprunter les données du Dr Coats; mais voici un de ses bulletins du recensement de 1931 indiquant le nombre de logements au Canada, dans la ville et la campagne, et le total; ainsi que le nombre des locataires et les matériaux qui ont servi à la construction d'un grand nombre de ces maisons, soit à la ville, soit à la campagne.

M. HANBURY: Je proposerais d'insérer ces renseignements dans le compte rendu.

Le PRÉSIDENT: Oui.

M. HANBURY: Alors, il ne sera pas nécessaire d'en faire la lecture.

Le PRÉSIDENT: Nous pouvons insérer tout le mémoire dans le compte rendu, tel que présenté.

Voir l'Appendice A—

Le TÉMOIN: Relativement à la question des maisons vacantes, un relevé effectué l'année dernière, à Toronto, indique qu'il y avait alors moins de maisons vacantes qu'en 1929, soit 1,670.

M. Heaps:

D. Puis-je vous demander si toutes ces maisons vacantes, dont il est question dans votre mémoire, étaient habitables?—R. Je n'oserais l'affirmer, mais c'est mon impression. Je crois savoir ce que vous voulez que je réponde, monsieur Heaps...

D. Non, je ne veux pas vous faire dire autre chose que ce que vous savez.—R. Laissez-moi vous dire que si un logis est inhabitable, il sera probablement préféré à un autre qui est habitable.

D. Puis-je vous poser ma question en termes un peu plus clairs? Quelques-unes de ces maisons mentionnées dans votre mémoire avaient-elles été condamnées par les officiers de santé?—R. Comme maisons vacantes?

D. Oui.—R. Je ne le crois pas. La Commission de l'immeuble ici a fait un relevé semblable et elle n'a rédigé aucun rapport en ce sens.

D. Qui a fait ce relevé?—R. Celui-ci a été fait à Toronto.

D. Oui.—R. Ce relevé a été fait par un certain groupe,—ou par le département d'évaluation de la cité. Je crois que c'est ce dernier qui a fait le relevé à Toronto. Mais dans notre ville, il a été fait par la Commission de l'immeuble.

D. Ordinairement et parlant d'une manière générale, la maison qui serait vacante est justement une maison de qualité bien inférieure pouvant loger un grand nombre de personnes?—R. En serait-il ainsi?

D. N'est-ce pas la tendance générale?—R. Je vous répondrai en disant qu'une de mes connaissances, au courant de la situation, me disait, il n'y a pas bien longtemps, que dans notre ville la population scolaire de deux ou trois de nos écoles avait beaucoup changé depuis une ou deux années et que l'on songeait à fermer une ou deux écoles. Cependant, ces écoles sont aujourd'hui remplies tandis que d'autres écoles n'ont pas autant d'élèves, parce que peut-être le peuple tomba dans une plus grande pauvreté, les gens perdirent leur emploi, eurent recours à l'assistance-chômage et durent chercher un logis là où ils pouvaient en trouver, c'est-à-dire dans les quartiers pauvres et moins accessibles. C'est ainsi que ces écoles se sont remplies et que même on a dû augmenter cette année le nombre des classes.

D. Cela est peut-être dû à la crise économique. En temps normal, quand vous avez des maisons vacantes dans une ville, c'est ordinairement des maisons que les gens n'aiment pas à habiter?—R. Alors, quelle explication auriez-vous pour l'existence des taudis? Pourquoi les gens vont-ils habiter des taudis?

D. Ils y sont poussés par la nécessité, je suppose.—R. Précisément. Ces endroits sont rapidement peuplés.

L'hon. M. Morand:

D. Une question, s'il vous plaît, pour ma propre information: au sujet des statistiques du recensement de 1931, savez-vous si une maison d'habitation est censée être une maison séparée? Par exemple, une maison de rapport peut être habitée par un certain nombre de personnes, l'appellerait-on une maison d'habitation?—R. Tout cela est inscrit dans ce relevé, je crois.

L'hon. M. Rinfret:

D. Vous avez dit qu'en 1933, il y avait moins de maisons vacantes, à Toronto, qu'en 1927?—R. Oui.

D. Cela pouvait-il être dû au fait que la population rurale manifeste une tendance à se réfugier dans les villes afin de bénéficier de l'assistance publique; je m'imagine qu'il en serait probablement ainsi dans la ville de Montréal?—R. Cela est vrai en partie. Une autre raison, c'est qu'il s'est construit moins de maisons au cours de ces dernières années et vous êtes pris au dépourvu par ces gens qui arrivent et demandent un logis.

D. La population a augmenté, voulez-vous dire, mais il s'est construit bien peu de maisons nouvelles?—R. L'absence de constructions nouvelles explique en

partie la pénurie de logements. Cependant, il ne faut pas oublier que dans le moment beaucoup de logements abritent plusieurs familles. Comme vous le savez, on voit beaucoup de maisons où logent deux ou trois familles quand, en temps normal, elles ne seraient habitées que par une seule. A mon avis, ces logements ne sont pas nécessairement des taudis, mais simplement des maisons surpeuplées.

M. CAUCHON: Ce sont des taudis *in posse*.

Le TÉMOIN: A mesure que ces conditions s'accroissent, ces habitations deviennent des taudis. On voit aujourd'hui un grand nombre de logements où plusieurs familles sont entassées afin d'épargner sur le loyer comme, par exemple, lorsqu'un fils revient des Etats-Unis, ou d'ailleurs, avec sa femme et sa famille pour vivre avec les vieux parents.

Je désirerais vous présenter ces chiffres représentant les divers frais, bien que je ne puisse vous en garantir l'exactitude. Le président m'a demandé si j'avais des données sur le coût des logements et surtout sur la décomposition de ce coût entre la main-d'œuvre et les matériaux. Si un programme de logements était inauguré, j'estime que cela contribuerait grandement à ressusciter notre industrie, fournirait beaucoup d'ouvrage aux ouvriers et permettrait l'emploi d'une grande quantité de matériaux. Je vous présente donc les chiffres relatifs au coût des habitations:

COÛT DES HABITATIONS

Métiers	% du total	Main-d'œuvre	Matériaux
Divers..	5.5	24.8	75.2
Toiture..	1.8	32.31	67.7
Papier-tenture..	0.5	61.5	38.5
Peinture..	4.2	66.6	33.4
Plastrage et lattage..	8.2	55.4	44.6
Plomberie..	10.1	24.7	75.3
Chauffage et ventilation..	6.6	20.3	79.7
Electricité..	4.5	36.0	64.0
Béton..	11.7	36.5	63.5
Pallage..	3.5	44.0	56.0
Menuiserie et mlk..	27.3	32.9	67.1
Maçonnerie..	14.8	41.6	58.4
Excavation et terrain..	1.3	98.3	1.5
Total..	100.		

J'ignore à quel degré je puis vous garantir l'exactitude de ces chiffres. Dans tous les cas, ils sont intéressants en ce qu'ils indiquent la décomposition du coût total sous les divers chapitres appropriés. Il n'y a pas d'industrie au Canada, à mon avis, qui possède un aussi mauvais système de données statistiques. Bien que je ne puisse me porter garant de ces chiffres, ils ne vous en donnent pas moins une très bonne idée du coût de construction de ces logements. Dois-je aussi vous dire que la construction des logements au Canada diffère en quelque sorte des autres entreprises de construction, vu que beaucoup de maisons, ici, sont construites par des entrepreneurs comme spéculation et pour les vendre. Ce n'est pas comme dans l'ancien temps où un homme construisait sa propre maison. Il se présente un homme qui a de l'argent à placer sur hypothèque et l'acheteur vient et trouve cette maison toute prête à être habitée. Elle est ordinairement vendue à de telles conditions que le paiement s'effectue en plusieurs années, et c'est ici que les difficultés de l'acheteur commencent. Mais tous les constructeurs ne sont pas de cette catégorie et nous en avons de fort consciencieux en ce pays. En même temps, les logements de ce genre ne sont pas construits sous la surveillance d'un architecte; c'est le département de la construction de la ville qui fait plus ou moins ce service de surveillance—mais ces maisons sont érigées pour être vendues et le coût en est relativement élevé et l'acheteur est dans les dettes pour longtemps.

M. Heaps:

D. Avant de nous parler de la construction des maisons, je voudrais savoir si vous avez des renseignements à fournir au Comité relativement à la demande qui existe aujourd'hui en diverses sections du pays,—si vous avez ces renseignements, bien entendu, pour un certain genre de maisons?—R. Qu'entendez-vous?

D. M. Cauchon a parlé des maisons à bon marché à la portée des petits salariés; votre organisation a-t-elle procédé à quelque enquête pour savoir combien de maisons de cette catégorie sont réellement en demande aujourd'hui?

M. CAUCHON: Pour le petit salarié.

Le TÉMOIN: Lorsque le *National Construction Council* fera son rapport ici, vous verrez que ces renseignements sont contenus dans ce rapport. Le Conseil a envoyé un questionnaire à quelque 20 villes différentes,—j'en ai ici une copie si vous désirez la voir,—précisément dans le but d'obtenir ces renseignements. C'est tout, que je sache, ce que l'on puisse utiliser dans le moment.

M. Heaps:

D. Avez-vous ces renseignements?—R. Non, je ne les ai pas, mais j'ai le questionnaire.

D. Mais vous avez les réponses au questionnaire?—R. Non, cela est présenté sous la forme d'un rapport adressé à ce Comité.

Le PRÉSIDENT: Le *National Construction Council* a demandé d'être entendu au Comité.

Le TÉMOIN: Lorsqu'il sera entendu, je suis certain qu'il fournira ces renseignements quant à la demande pour ces maisons. En passant, voulez-vous parler de la demande provenant des gens intéressés eux-mêmes ou de la demande censée provenir des agences sociales qui sont intéressées en la matière,—de laquelle voulez-vous parler?

M. Heaps:

D. D'après les agences qui avaient fait une enquête du point de vue social, en général?—R. Je crois que vous pourriez vous guider d'après leurs vues quant à la demande actuelle pour des logements à bon marché, pour le genre de logements permettant au petit salarié d'obtenir un logement convenable qui absorbera une part raisonnable de son revenu. Je ne désire pas m'aventurer sur un terrain dangereux, mais j'estime que c'est ce genre de logements qui a besoin d'assistance. Je veux dire par là que si un homme n'a que \$10 à payer en loyer et que le loyer pour le genre de maison dont il a besoin est de \$20, il faut trouver ailleurs la différence.

D. Nous devons, je crois, connaître quelle est la demande, ensuite nous pourrions aborder les autres questions?—R. Cela fait partie du rapport qui vous sera présenté de Toronto.

L'hon. M. Morand:

D. Avant de continuer, au haut de la page 3 du mémoire, vous avez "coût des habitations"; relativement au premier item dans ce tableau vous attribuez à la main-d'œuvre 24.8 p. 100 et aux matériaux 75.2 p. 100?—R. C'est l'item "divers"; si le coût est décomposé entre la main-d'œuvre et les matériaux pour ce qui concerne les différentes choses qui entrent dans la construction d'un logement, à partir du toit jusqu'aux travaux d'excavation ainsi que le terrain.

D. Le chapitre des matériaux embrasse-t-il les matériaux exclusivement ou comprenez-vous sous ce chapitre une certaine proportion pour la main-d'œuvre en dehors de la construction du logement; laissez-moi vous poser la question autrement: quel est le pourcentage de la main-d'œuvre qui entre dans le coût de l'immeuble en commençant avec la matière première?—R. D'après les relevés les plus justes que nous ayons pu faire, il semble que 80 à 82 p. 100 représente le total de la main-d'œuvre utilisée dans la construction d'une maison. Naturellement, le pourcentage varie selon le type de maison.

D. Oui?—R. Nous sommes convaincus d'après nos recherches que le pourcentage de la main-d'œuvre,—c'est-à-dire à partir de la fabrique, de la gravière, de la mine et de la souche,—est de 80 à 82 p. 100. D'aucuns prétendent que ce pourcentage est réellement de 85 p. 100.

M. Hanbury:

D. Et qu'auriez-vous pour les autres 15 ou 20 p. 100?—R. Diverses imputations forment la différence; d'abord un bénéfice léger, puis la surveillance, les frais généraux,—et différentes choses...

M. White:

D. Le coût du terrain est-il compris?—R. Non.

D. C'est ce que je voulais savoir?—R. Ce ne serait pas facile de décomposer ce 80 p. 100; tout dépendrait des conditions.

D. J'ai une autre question à vous poser: ce chiffre de 82 ou 85 p. 100, selon le cas, représente-t-il la main-d'œuvre effective utilisée dans la construction ou comprend-il aussi la main-d'œuvre utilisée comme, par exemple, dans la préparation des matériaux de construction?—R. Tout est compris.

L'hon. M. Elliott:

D. Il reste donc 18 p. 100 pour les bénéfiques, les matériaux,—c'est-à-dire les matériaux en dehors de la main-d'œuvre...—R. En dehors de la main-d'œuvre.

D. Dois-je comprendre que 18 p. 100 couvre à la fois les bénéfiques et le coût de la matière première?—R. En dehors des frais de la main-d'œuvre; c'est une estimation qui a été établie, mais la chose est difficile à déterminer.

D. Rien qu'à examiner votre tableau du coût des habitations, je vois qu'en dehors des travaux d'excavation et d'égouttement, la main-d'œuvre ne représente rien de plus que 66.6 p. 100 et même on constate une proportion de 24.20 et 32 p. 100; pouvez-vous nous en donner l'explication?—R. Il s'agit ici, si je comprends bien, monsieur Elliott, uniquement de la main-d'œuvre employée dans l'entreprise en question et non de celle utilisée à la fabrique.

D. Alors ces chiffres ne s'appliquent pas à la main-d'œuvre intéressée à la préparation des matériaux jusqu'au moment où ils arrivent sur le terrain?—R. Non. Cet état vise seulement, si je ne me trompe, ce qui entre dans les frais de construction du logement lui-même.

M. Hanbury:

D. A tout événement, le prix du terrain n'est pas inclus?—R. Non.

M. Heaps:

D. Lorsque ces logements seront construits, les gens qui y vivront payeront-ils un loyer ou en feront-ils l'acquisition à long terme; pour le projet que vous avez en vue quelle serait votre opinion?—R. Vous voulez savoir si, pour ce qui concerne tout projet de logements, je serais en faveur de louer ou de vendre ces maisons?

D. Oui.—R. Il faudrait être prêt pour l'un ou l'autre cas, car j'estime qu'on ne doit pas imposer un seul système d'une manière générale, dans tout le pays.

D. Vous pensez qu'un homme doit être libre de louer ou d'acheter?—R. Oui.

D. Mais avant d'avoir terminé tous ses paiements, un homme ne pourrait pas dire que la maison lui appartient; il ne pourrait pas prétendre que cette maison est à lui dans ces conditions?—R. On trouve ce système bien satisfaisant en Angleterre; il peut se présenter des exceptions, mais généralement on en est bien satisfait.

D. J'oserais dire que c'est là le côté faible du projet?—R. Les conditions sont différentes ici, parce que si un homme achète une maison il est toujours

lié par une hypothèque et il ne devient vraiment propriétaire que lorsque sa propriété est payée.

L'hon. M. MORAND: En réalité, c'est un locataire en provisoriat.

Le TÉMOIN: Précisément.

Je crois que l'on a demandé quel était le total de la construction au Canada. Je n'ai rien de bien précis à ce sujet, mais je crois que le Dr Coats aura des données complètes quand il se présentera devant vous; mais d'une façon générale, je puis dire que la construction au Canada, en 1934, représente une dépense totale de \$126,000,000; en 1929 elle était de \$580,000,000; en 1912 elle était de \$470,000,000, ce qui veut dire une plus forte somme d'activités qu'en 1929 à cause de la différence des valeurs.

L'hon. M. Morand:

D. Parlez-vous des logements seulement?—R. Il s'agit de toute la construction; ces chiffres s'appliquent au total dans l'industrie de la construction. Ces chiffres vous font voir combien nous avons été affectés par le changement des conditions. Les matières premières sont aujourd'hui portées au chiffre indice de 82 contre le plafond de 144 en 1929, en prenant l'année 1926 comme chiffre de base à 100. Sous ce rapport, je vous conseillerais de faire venir devant votre Comité les représentants du ministère du Travail, entre autres, M. Boulton qui est l'actuaire du ministère et qui est bien au fait de toutes ces choses: Les taux de salaire, prenant l'année 1913 pour base avec un chiffre indice de 100, sont portés au chiffre de 147 contre 171 en 1926. Je voudrais signaler à votre attention une de vos publications, la *Gazette du Travail*. De mois en mois, cette dernière publie un tableau très intéressant indiquant le nombre des chômeurs dans les unions ouvrières. J'ai consulté ce tableau sous la rubrique du bâtiment et de la construction, numéro de décembre 1934. On y voit qu'en 1920 ces unions ont rapporté que de trois à sept pour cent seulement de leurs ouvriers étaient sans emploi et de sept à huit pour cent en 1926. En 1933, le nombre des chômeurs dans leurs rangs augmenta à 71 p. 100 des ouvriers spécialisés. Ceci vous explique le motif de ma présence ici. Les menuisiers et les briqueteurs et les gens de métiers semblables sont ceux qui ont besoin d'ouvrage et ils en auront, je crois, à la suite de votre programme de travaux ici, du moins dans une certaine mesure. Si vous inaugurez un programme de construction de logements vous donnerez à ces hommes la chance de se construire un foyer pour eux et pour leurs voisins et cela aura pour effet de diminuer le nombre des chômeurs de tous les métiers.

D. Avez-vous une idée quelconque du nombre exact de chômeurs que ce 71 p. 100 représente?—R. Je n'en ai pas. Le nombre variera suivant les années aussi. J'imagine que le pourcentage de 1934 représenterait un nombre tout autre que celui de 1929 parce que, sans doute, le nombre des membres des unions a sensiblement diminué au cours des cinq dernières années. Les unions ont perdu un très grand nombre de leurs membres et, naturellement, elles ne vous l'avoueraient pas, mais sans doute elles en ont perdu autant que notre propre organisation et d'autres en ont perdu. Ce chiffre est significatif. En 1929, 380,000 ouvriers étaient censés être employés dans l'industrie de la construction.

M. McIntosh:

D. Quels sont les chiffres relatifs à la construction pour la présente année, en comparaison avec 1934?—R. Pour ce qui concerne la construction,—tout dépend de la comparaison que vous voulez faire, monsieur McIntosh. Les chiffres pour l'année dernière dépassent, je crois, le 30 p. 100.

M. Heaps:

D. Y compris les travaux du gouvernement?—R. Non, pas l'année dernière. Vous avez les chiffres...

D. Si le gouvernement n'a pas entrepris de travaux, combien d'entreprises privées ont-elles été commencées?—R. Vous pouvez consulter le rapport de McLean sur la construction (l'indiquant).

D. Si vous avez ces chiffres à votre portée, vous pourriez peut-être nous les lire?—R. Ce rapport donne les contrats de construction pour chacune des neuf provinces du Canada, pour le mois de février 1935, Ontario, Québec et le reste. Le total des contrats pour la construction d'habitations dans tout le Dominion est de 140,700,—vous désirez comparer ces chiffres à quoi?

D. Avec ceux de 1924.—R. Avec ceux de 1934. Les travaux projetés de construction pour deux mois, en 1935, pour tout le Canada, représentent \$53,706,200. Pour les deux mêmes mois de 1934, le montant était de \$62,249,900, soit un peu moins.

M. McIntosh:

D. En prenant ces deux mois comme base de calcul, le total pour l'année serait de \$300,000,000?—R. S'il en est ainsi, monsieur McIntosh, nous aurions alors la même moyenne que pour les vingt dernières années. La construction a représenté une dépense moyenne de \$250,000,000 à \$300,000,000 au cours de ces vingt dernières années et si vous êtes au courant du relevé que j'ai fait distribuer,—et je crois que vous avez eu votre copie, monsieur Heaps,—un relevé de M. Black, publié il y a un an ou à peu près, vous verrez qu'il l'a dressé d'une façon très intéressante sous le rapport des variations ascendantes ou descendantes qui pourraient être éliminées par suite d'un contrôle établi sur l'industrie, sous une forme quelconque, dont l'effet serait d'empêcher ces fluctuations d'atteindre un niveau aussi élevé en certaines années pour retomber l'année suivante à un bas extrême; mais notre moyenne pour les années passées a été de \$200,000,000 à \$300,000,000.

D. Vous ne croyez pas que la Banque centrale pourrait exercer un contrôle de ce genre?—R. Ah! je ne suis pas banquier. Je n'en connais rien, monsieur; je ne suis qu'un terrassier à l'œuvre.

M. GRAY: Il est un des premiers témoins honnêtes que le Comité ait entendu

Le TÉMOIN: La banque de la Nouvelle-Ecosse a publié, dans le dernier numéro de sa revue mensuelle, un article de très bonne facture que j'aimerais à signaler ici, parce qu'il y est question de quelques-unes des choses que j'ai mentionnées au haut de la page trois. Vous les connaissez peut-être. Le tableau porte l'en-tête de "Matériaux pour l'estimation de la demande "normale" pour la construction d'habitations", et ensuite le tableau est divisé en sous-titres: contrats de construction d'habitations calculés en millions; chiffre indice D.B.S. du coût de construction (période base janvier 1935=100); contrats de construction d'habitations en dollars, en 1935 (millions); population du Canada, estimation annuelle (millions); contrats de construction d'habitations en dollars pour 1935 (par personne). Puis, on y voit un total de \$1,143,800,000 pour onze ans. Ceci nous ramène à 1931. Ensuite on nous donne la moyenne annuelle qui est de \$104,000,000. Pour vous faire voir comment on arrive à ces chiffres ou plutôt comment ce total a baissé l'année 1932 est inscrite avec \$28,900,000, 1933 avec \$23,900,000 et 1934 avec \$30,600,000 en contrats de construction. Puis nous avons aussi un autre tableau intitulé "Estimation détaillée de la "liste noire" des contrats de construction d'habitations." Je ne suis pas au service de la Banque de la Nouvelle-Ecosse, mais je désirerais vous en laisser quelques copies.

Le PRÉSIDENT: Messieurs, M. Church suggère de consigner le tableau au compte rendu. Je crois que c'est parfaitement régulier.

Le TÉMOIN: Le tableau s'explique de lui-même.

BANQUE DE LA NOUVELLE-ÉCOSSE

TABLEAU N° I.—DONNÉES POUR L'ESTIMATION DE LA DEMANDE "NORMALE" POUR LA CONSTRUCTION D'HABITATIONS

	1 Contrats de construction d'habitations (Valeur en millions)	2 Chiffre indice D.B.S. de coût de construction (période de base janv. 1935 = 100)	3 Contrats de construction d'habitations en dollars, 1935 (millions)	4 Population du Canada Estimation annuelle (millions)	5 Contrat de construction d'habitations en dollars, 1935 (par personne)
1921.....	\$ 76.7	138.3	\$ 55.5	8.79	\$ 6.32
1922.....	104.2	124.7	83.6	8.92	9.37
1923.....	97.6	128.2	76.1	9.01	8.45
1924.....	91.2	124.6	73.2	9.14	8.01
1925.....	96.5	121.8	79.2	9.29	8.52
1926.....	109.6	120.0	91.3	9.45	9.66
1927.....	124.9	119.2	104.8	9.64	10.88
1928.....	139.2	121.6	114.5	9.84	11.64
1929.....	128.9	126.5	101.9	10.03	10.16
1930.....	93.3	123.2	75.7	10.21	7.42
1931.....	81.7	115.4	70.8	10.38	6.82
Total pour onze ans.....	\$ 1,143.8		\$ 926.6		\$ 97.25
Moyenne annuelle.....	\$ 104.0		\$ 84.2		\$ 8.84
1932.....	28.9	106.7	27.1	10.51	2.58
1933.....	23.9	100.6	23.8	10.67	2.23
1934.....	30.6	100.8	30.4	10.80	2.81

TABLEAU N° II.—ESTIMATION DÉTAILLÉE DE LA "LISTE NOIRE" DES CONTRATS DE CONSTRUCTION D'HABITATIONS

	1. Estimation de la valeur "normale" des habitations construites (millions)	2. Valeur effective des habitations construites (millions)	3. Dépréciation (<i>Backlog</i>) des habitations construites (millions)	4. Rajustement à l'échelle du coût de construction en janv. 1935	5. Dépréciation (<i>Backlog</i>) en terme du coût en 1935 (millions)
1932.....	\$ 99.1	\$ 28.9	\$ 70.2	100.0 106.7 100.0	\$ 65.8
1933.....	94.8	23.9	70.9	100.6 100.0	70.5
1934.....	96.2	30.6	65.6	100.8	65.1
Dépréciation globale (<i>backlog</i>).....					\$ 201.4

Je suis l'auteur de la conclusion suivante dans le rapport en question et je suppose que l'on prétendra qu'elle est discutable. Notre attitude a toujours été que l'Etat ne devrait pas faire concurrence à l'industrie et que dans tout projet proposé on devrait, de toutes manières possibles, utiliser les voies régulières, les voies naturelles; que l'Etat ne doit pas se lancer lui-même dans un projet de construction de logements, mais il doit encourager les gens qui ont des capitaux engagés dans l'industrie, qu'il s'agisse de chômage ou de logements. C'est l'attitude que nous avons fermement adoptée.

M. Heaps:

D. Vous ne voulez pas dire qu'il ne devrait pas fournir les fonds nécessaires?

—R. Je n'ai pas de conseil à donner ici, monsieur Heaps. Il y a une différence

dans chaque cas. Pour la suppression des taudis,—ceci est rigoureusement ma propre idée,—vous devrez peut-être obtenir les fonds de l'Etat, mais ces gens ne peuvent s'aider et les frais sont trop élevés pour s'intéresser au problème. Naturellement, je ne veux pas éluder la question. A mon sens, toutes les villes ont entre leurs propres mains le pouvoir de condamner ces maisons et de les fermer en exécution de la Loi de la santé publique. Je crois que vos départements de santé devraient être consultés à ce sujet et que vous devriez agir de concert avec les autorités hygiéniques de la province et des municipalités intéressées. Si nous en avons le courage, nous pourrions fermer un bon nombre de ces taudis; mais si vous en agissez ainsi et si vous n'êtes pas prêt à offrir un abri au peuple, où en serez-vous?

M. White:

D. Le Bureau de santé a-t-il ce pouvoir dans toutes les cités?—R. Oui.

M. Heaps:

D. J'en arrive à la question des entreprises privées. Fourniriez-vous le capital pour tout projet de logement?—R. Pas pour la suppression des taudis ou peut-être pour les maisons à bon marché. Peut-être faudrait-il en obtenir une partie. J'estime que l'assurance gouvernementale est nécessaire. Je tiens, cependant, à vous signaler que nous sommes à la veille d'une révolution pour ce qui concerne le logement et les méthodes de construction des logements nouveaux. Ceux qui d'entre vous sont allés à Chicago et y ont vu les logements construits en savent quelque chose. Si j'avais les plaques que j'ai à mon bureau, je pourrais vous montrer comment on développe les nouveaux matériaux ainsi que les plans pour les nouvelles maisons dans les laboratoires américains. Cela viendra au Canada en temps voulu. J'estime que le Bureau des recherches scientifiques devrait avoir les moyens et l'autorisation de poursuivre des études sur les divers matériaux et de déterminer quelles sont les meilleures méthodes aux fins de construire à meilleur marché les maisons que nous devons ériger pour le peuple de ce pays, c'est-à-dire un logement à bon marché pour le petit salarié. Je m'explique: vous connaissez le type de maisons que l'on construit au Canada; la plus grande partie sont en bois; ce sont, en majeure partie, des immeubles où un incendie peut facilement se déclarer. Vous entendez dire tous les jours en ce pays que des gens meurent au cours d'un incendie.

D. Pas dans les cités?—R. Je ne parle pas des cités; je parle dans le pays en général; mais il y en a aussi beaucoup dans les cités.

D. Les maisons de bois sont bien construites, je le sais parce que j'ai vécu dans une moi-même, un grand nombre d'années.—R. Oui, elles peuvent être bien construites, mais vous ne vivriez pas dans le genre de maisons dont je parle.

D. Oui, j'en ai habité une plusieurs années?—R. Un grand nombre de ces maisons ne sont que du papier goudronné recouvrant quelques planches.

M. Hanbury:

D. Ne blâmez pas le bois.—R. Je ne blâme pas le bois. Mais voici ce que déclare, monsieur le président: les maisons de bois aujourd'hui peuvent être construites et isolées de manière à ne pas constituer un danger pour le feu, comme le sont les logements actuels. On peut les construire aujourd'hui à très bon marché, les isoler avec de la laine de roche ou tout autre matière isolante récemment découverte, ce qui diminue les frais de chauffage et a pour effet que vous n'êtes pas obligé de surchauffer vos poêles en hiver. Vous avez donc des maisons fraîches en été et des maisons bien chauffées en hiver. Vous avez aussi cette brochure très bien faite et préparée par un de vos fonctionnaires indiquant comment ces nouvelles maisons peuvent être construites à votre satisfaction.

D. Veuillez lire le nom pour le consigner au compte rendu.—R. Cette brochure a été publiée par M. G. D. Mallory, du Bureau des ressources naturelles.

D. Quel est le titre de la brochure?—R. Le système d'isolement dans les maisons anciennes et nouvelles.

D. Je désire vous comprendre parfaitement. Proposez-vous de remplacer le bois, autant que possible, par d'autres matériaux?—R. Non. Je prétends cependant qu'il y aurait lieu...

D. C'est le sentiment que vous exprimez?—R. Ce n'est pas cela, et je suis heureux que vous m'ayez corrigé. Il y aurait lieu d'employer le bois et l'acier. On construit maintenant des maisons de verre et aussi de plaques d'acier, de masonite et tout un mur sera élevé tout d'un pan et les murs remplis de matière isolante. Dans quelques années on construira des maisons avec de nouveaux matériaux et il en sera comme pour les nouvelles automobiles. Le coût de construction sera réduit. Et elles seront construites en série.

M. McIntosh:

D. Pouvez-vous dire, par approximation, quelle serait la réduction dans le coût de ces nouvelles maisons?—R. Nous ne pouvons pas vous le dire parce que c'est encore à l'essai. Dans tout projet de construction de logements il faut considérer, comme dans le cas de Lindenlea, à quel degré d'autres projets de construction pourraient être conçus et modifiés dans quelques années, dans la ville même. Si ces choses avaient été envisagées lors du projet de Lindenlea, l'ouvrage n'aurait pas peut-être été entrepris de la même façon. Dans tout projet de logements la fin proposée est d'obtenir des logements à bon marché, et je crois que le gouvernement devrait venir en aide à l'homme qui ne peut pas se construire sa propre maison. M. Marsh, je crois, a un exposé qui porte sur cet aspect de la question.

L'hon. M. Elliott:

D. Avant d'abandonner la question de l'assistance gouvernementale, je voudrais bien vous demander si vous parlez maintenant du pouvoir municipal, provincial ou fédéral?—R. Je m'adresse à un comité fédéral. Je pensais que vous, messieurs, pouviez avoir un plan en tête. J'espérais que quelqu'un réussirait à vous raconter—je l'ignore moi-même—l'expérience des sociétés de construction en certains endroits, pas dans ce pays, mais dans d'autres pays où le travail s'est fait de cette façon. Je l'ignore moi-même—je n'ai rien à suggérer quant à l'assistance à accorder. Je crois que je serais opposé à l'octroi de subsides, mais si c'était là votre plan, s'il n'avait pour but que de protéger la santé des gens...

L'hon. M. Morand:

D. Et les sans-travail?—R. Et les sans-travail, alors vous rendriez un grand service.

M. Heaps:

D. Seriez-vous en faveur de procurer des fonds à 1 ou 2%, du crédit au prix coûtant?—R. Maintenant, vous abordez le logement à bon marché...

D. Mais généralement?—R. Quant à l'autre type de maison, beaucoup d'entre nous aimeraient à construire des maisons aujourd'hui et nous nous butons à diverses choses. Dans cette province et dans d'autres provinces, nous avons le moratoire, une bonne chose certes. Sans le moratoire, je perdais ma propriété. Il nous a valu beaucoup, mais reste à savoir pour combien de temps il nous protégera.

M. Hanbury:

D. Le moratoire vous est désavantageux aujourd'hui?—R. Oui, à un grand nombre de gens présentement. Il retient et endigue l'offre de capitaux hypothécaires.

M. Gray:

D. Et il continuera de le faire.—R. Et il continuera de le faire.

L'hon. M. Morand:

D. Où ces fonds vont-ils?—R. Je voudrais bien le savoir.

D. Ne vont-ils pas en obligations de l'Etat?—R. Après la guerre les gens ont pris l'habitude, il me semble, de placer leur argent, non pas sur des hypothèques, mais sur des obligations de l'Etat et autres obligations à gros intérêts; ils n'avaient pas à courir après leurs loyers, à acquitter d'impôts et le reste, et depuis une couple d'années, pour ma part du moins, je n'ai pu obtenir d'hypothèques.

D. Faisons un pas de plus.—R. Oui.

D. Allons un peu plus loin. Si les compagnies de prêts, les compagnies d'assurance et ainsi de suite sont aujourd'hui forcées de placer leurs capitaux dans les emprunts du gouvernement à un taux d'intérêt bien inférieur à celui qu'elles touchaient sur des hypothèques, en retour ne serait-il pas possible pour le gouvernement de procurer de l'argent à un taux d'intérêt bien inférieur à ces sociétés de construction, et ne serions-nous pas dans une aussi bonne situation qu'avant?—R. Il serait sage que le gouvernement imposât une surveillance quelconque et convoquât auprès de lui les compagnies de prêts pour leur demander des éclaircissements.

M. Heaps:

D. Si la Banque du Canada vient à exister, pourquoi ne pourrions-nous pas emprunter de l'argent à 1 ou 1½ p. 100?—R. J'ai ici un projet très intéressant qui a été présenté par un architecte de Toronto, un projet qui couvre toute cette question-là.

D. Passons pour le moment.—R. Le projet, qui comporte l'émission d'obligations et de débentures par la Banque du Canada, se liquiderait et se financerait lui-même. Je ne le comprends pas moi-même.

D. Puisque pour avoir des fonds nous sommes obligés de recourir aux compagnies de prêts, autant vaudrait émettre nos propres fonds et en avoir fini?—R. Si vous teniez à faire entrer ce projet au compte rendu, je crois que son auteur viendra probablement vous voir à ce propos. Il est déjà au dossier. Je parle du projet. Je serais aise de vous en laisser voir une copie. Je n'y comprends rien.

D. Je ne suis pas un banquier comme vous.—R. Je ne suis pas un banquier; je suis de la classe ouvrière, mais patron.

L'hon. M. Elliott:

D. Vous avez étudié les projets de construction de logements adoptés par d'autres pays, n'est-ce pas?—R. Oui, monsieur.

D. D'après ce que vous en savez, voulez-vous indiquer au Comité brièvement d'après votre connaissance des conditions canadiennes, un plan praticable pour ici. Je ne dis pas qu'il serait adopté, mais nous serions aises d'avoir votre opinion.—R. Monsieur Elliott, je dirais que pour le particulier qui veut posséder une maison neuve, son besoin pour le présent c'est d'avoir son hypothèque—de se procurer de l'argent à bon marché.

M. HANBURY: Pourquoi à bon marché?

M. HEAPS: Pourquoi pas?

Le TÉMOIN: Je crois que je devrais m'expliquer ici.

M. HANBURY: Oui.

Le TÉMOIN: Si les taux sont généralement plus bas—les revenus de l'argent et autres choses—je croirais qu'un taux plus bas que celui que nous payons devrait être à conseiller. Je paye 7% sur ma maison. Un de mes amis qui doit se bâtir une maison à Toronto...

M. Howard:

D. Avez-vous demandé une réduction de votre intérêt de 7%?—R. Je ne l'ai pas encore fait, mais j'en ai l'intention.

D. Je pose cette question pour me documenter. J'ai adressé une demande aux compagnies de fiducie pour une réduction de 7% à 5%; elles ont refusé nettement. Je vais la remettre au Comité.—R. Elles auraient dû, probablement, vous accorder 6½%. Naturellement, elles considèrent le reste aussi.

M. Heaps:

D. Pouvez-vous me dire pour quelle raison on ne fournirait pas des fonds au prix coûtant—à 1½ ou 2%—pour défrayer le coût des placements de l'Etat?—R. Peut-être que les gens qui veulent une maison sont disposés à payer un certain taux d'intérêt. Pour votre démolition des taudis, pour la construction de logements à bon marché, il est possible que vous puissiez procurer des fonds à un taux, quel qu'il soit, fixé juste au-dessus de ce qu'ils coûtent au gouvernement. Quant à la construction de logement par les particuliers, le taux devrait cadrer avec les taux sur autres choses.

M. HANBURY: C'est de la saine économie.

Le TÉMOIN: Appelez-le comme vous voudrez.

M. Heaps:

D. Vous croyez que le gouvernement, ou qui que ce soit qui procure l'argent, ne devrait pas intervenir avec les sociétés existantes de prêts sur hypothèques?—R. Je n'ai pas dit cela.

D. Est-ce votre opinion?—R. Le fond de ma pensée est que l'Etat, tout en ne se chargeant pas directement de l'affaire, devrait contrôler distinctement les intérêts exigés sur les hypothèques, et demander à ces compagnies la raison de leur refus de prêter sur hypothèque à quelqu'un désireux de se construire une maison.

M. McIntosh:

D. Vous préconisez un taux d'intérêt raisonnable?—R. Pour des emprunts sur hypothèques à meilleur marché, ou quoi que ce soit que l'on puisse décider, à un taux d'intérêt raisonnable.

M. Heaps:

D. Qu'est-ce que vous appelez un taux d'intérêt raisonnable?—R. Je l'ignore.

L'hon. M. Elliott:

D. Peut-être pouvez-vous nous dire à quel taux les commissions du logement en Angleterre prêtent?—R. Je n'ai pas sur moi ce renseignement au sujet de la Grande-Bretagne.

M. CAUCHON: Entre 3¼ et 3½%.

M. McIntosh:

D. Quand vous descendez au-dessous de 3½ et 3%, n'est-ce pas là un taux d'intérêt raisonnable?—R. Leurs conditions diffèrent des nôtres. Je crois qu'elles se procurent leur argent à 2½% et le prêtent à 3½%.

M. CAUCHON: Le gouvernement a emprunté à un taux aussi bas que 3%.

L'hon. M. Elliott:

D. On a prêté sur les fermes à 3½%?—R. Oui.

D. Et on a prêté d'autre part—il semble y avoir une différence—aux diverses commissions du logement à un taux d'intérêt un peu inférieur à 3%?—R. Comme vous l'avez remarqué, il se construit là-bas plus d'habitations par l'entreprise privée que par les projets assistés et c'est désirable.

M. Heaps:

D. Est-ce qu'on y subventionne le logement?—R. Que voulez-vous dire par subventionner?

D. L'Etat a subventionné les entrepreneurs privés, n'est-ce pas?—R. Il avance, je crois, des fonds aux entrepreneurs, jusqu'à concurrence de 80 p. 100 des frais d'ensemble, et les entrepreneurs fournissent 20 p. 100. Ce pays a adopté diverses méthodes.

D. Le gouvernement impérial accorde aux entrepreneurs privés une subvention pour chaque habitation?—R. Je le crois.

D. Vous êtes opposé à la subvention, n'est-ce pas?—R. Opposé? Non, pas pour les habitations à bon marché.

D. Mais pour les habitations qui ne sont pas à bon marché?—R. Les habitations ordinaires, je crois, peuvent se passer de la subvention. Si je désirais posséder une maison, il m'incomberait de la payer moi-même, à mon avis.

M. Stanley:

D. Vous établissez une ligne de démarcation nette entre deux catégories; l'une est composée de certaines personnes, les ouvriers, dont les salaires sont inférieurs à un certain niveau et qui sont incapables de payer suffisamment pour défrayer le coût effectif de la maison qu'ils devraient habiter étant donné leurs familles; et cette catégorie exige l'emploi de moyens hors de la portée des compagnies ordinaires de placement employant les méthodes ordinaires de placement?—R. En effet, docteur.

D. L'autre catégorie comprend ceux qui veulent se construire une maison et sont en mesure d'en faire les frais?—R. Oui, monsieur. Et il y a une troisième catégorie: la démolition des taudis, la démolition du taudis, objet de laideur, plaie de la collectivité.

M. Hanbury:

D. Avez-vous une documentation qui vous permettrait de vous former une opinion sur le nombre minimum économique d'habitations qui bénéficieraient du plus bas prix de construction; je veux dire, le nombre d'habitations serait-il de cinquante, de cent ou de deux cents?—R. Je crois, comme je l'ai dit, que vous trouverez ce renseignement dans le rapport du *National Construction Council* qui vous sera remis. Je ne crois pas pouvoir le dire au juste. Par exemple, j'ignore le nombre des sans-travail dans le moment au Canada, ainsi que le nombre des maisons qui sont nécessaires présentement, pour n'importe quelle classe. Il est possible que ce comité juge à propos de faire faire une étude intelligente des conditions. Je crois qu'aucun projet de quelque sorte que ce soit ne devrait être adopté à la lumière de l'expérience du passé sans qu'il soit fait une étude intelligente, une étude rapide mais complète, des besoins réels, peut-être sur un plan différent de celui que j'ai indiqué, mais, au moins, sous les trois aspects que j'ai mentionnés.

D. Je ne crois pas que vous ayez compris ma question. Ma question a trait à l'aspect construction. Pour abaisser le coût au minimum possible, un certain nombre de maisons deviendraient une unité économique?—R. Quel que soit le projet de construction de logements adopté.

D. Oui. La production massive de logements, comportant une base saine et économique, qu'il s'agisse de 50, 100, 150 ou 500 maisons à faire construire par un entrepreneur?—R. Je crains que la documentation ne manque sur ce sujet. Jusqu'ici, malheureusement, les grandes sociétés de construction qui ont entrepris de construire des logements ont inévitablement perdu de l'argent. Je pense qu'il en est ainsi pour les grandes sociétés qui donnent dans la construction de logement — il est étrange, elles perdent de l'argent. Je citerai le cas d'une grande compagnie de Montréal. Je ne révélerai pas son nom. Elle a entrepris certains des plus importants travaux dans ce pays. Parfois elle a encaissé des bénéfices. Mais quand elle entreprit de construire des maisons dispendieuses—des maisons de \$40,000, \$50,000, \$20,000 ou \$25,000—dans les plus beaux quartiers de la ville, elle perdit, et je suppose qu'elle perd encore.

L'hon M. Elliott:

D. Pouvez-vous nous donner une idée des frais relatifs de construction ces quelques dernières années. Je croyais, peut-être que vous aviez un tableau?—R. C'est dans le rapport de la Banque de Nouvelle-Ecosse.

D. "En 1929 quand l'industrie était à son sommet, la construction faisait vivre le huitième de la population du Canada et employait un total approximatif de 380,000 ouvriers." Je vois que les frais de construction, ramenés à janvier 1935 = 100, étaient à 126.5?—R. Je crois que c'est exact.

D. En 1931, ils étaient à 115.4 et en 1932 à 106.7. Pouvez-vous me dire ce qu'ils ont été ces deux dernières années?—R. Les matériaux de construction pour toute l'industrie du bâtiment?

D. C'est-à-dire les frais de construction — le coût global de la construction, si je comprends bien?—R. Je n'ai pas les chiffres devant moi en ce moment.

D. Peut-être les feriez-vous tenir au président — c'est-à-dire pour 1933 et 1934 et jusqu'à la date que vous avez?—R. Tous les frais de construction?

D. Oui. En prenant 100 pour base au 1er janvier 1935...

M. HEAPS: Voyez la page 3.

L'hon. M. ELLIOTT: Ils n'y sont pas.

M. HEAPS: Oui. Sur la page 3.

Le TÉMOIN: Oui. Je l'ai. On s'est enquis des frais de construction pris dans leur ensemble.

L'hon. M. ELLIOTT: S'agit-il de 1934?

M. HEAPS: De 1934.

Le TÉMOIN: De 1934. Les seuls chiffres disponibles présentement pour 1935 ont trait aux deux mois de janvier et février. Seuls, les rapports de MacLean sont disponibles présentement pour les deux mois de janvier et février.

M. HEAPS: Au sujet de ces chiffres sur la page 3 vous dites: "Les prix des matériaux (ramenés à 1926=100) sont à 82, contre un sommet de 144 en 1920."

Le TÉMOIN: Janvier 1935. Pour conclure, monsieur, j'ai pris la liberté de faire une couple de suggestions personnelles. Ce travail doit-il être confié à une commission d'enquête, ou à une conférence avec les provinces et les grandes villes; ou à une commission du logement pour la surveillance des nouvelles entreprises, des prêts, etc., nommée pour un terme d'années et dotée du personnel nécessaire et ayant à sa disposition des architectes, des ingénieurs, des entrepreneurs, etc., à titre consultatif ou actif. Accords financiers. Intérêts plus bas. Prêter sur hypothèque par les voies publiques régulières.

Le PRÉSIDENT: Monsieur Reilly, au sujet des rapports concernant les Etats-Unis, pourriez-vous nous les faire tenir? Nous les remettons au secrétaire pour quiconque désirerait les parcourir?

Le TÉMOIN: De quels rapports s'agit-il?

Le PRÉSIDENT: Les trois petits rapports sur le logement aux Etats-Unis.

Le TÉMOIN: Oui. Je dois dire qu'ils ont trait à la réfection des maisons, le tableau I.

Le PRÉSIDENT: Remettez-les au secrétaire.

Le TÉMOIN: Si vous n'en avez pas été saisis déjà, j'aimerais à déposer copie d'un travail sur le logement lu à notre récente convention par M. Bohn, de Cleveland. Il renferme une documentation du plus haut intérêt. Il y a un travail dû à M. Bohn, de Cleveland. Il y a un discours prononcé par le premier ministre sur les politiques de logement—un programme et une politique du logement. Il y a aussi de très intéressantes notes qui viennent incidemment du Dr Kahn, qui a vécu en Allemagne et qui vit maintenant aux Etats-Unis, un

homme mieux versé à sa manière, je crois, sur le logement que quiconque j'aie jamais connu.

M. Heaps:

D. Quel est son nom?—R. K-a-h-n; un financier qui vivait en Allemagne avant le krach, qui s'occupait d'une de ces grandes entreprises de logement dans l'une des principales cités, et qui est ici présentement.

L'hon. M. Elliott:

D. Où est-il en ce moment?—R. Il est à Chicago, et il peut être atteint par l'entremise de M. Ernest J. Bohn, président de la *National Association of Housing Officials* des Etats-Unis, à Cleveland, Ohio. Le travail de M. Bohn a pour titre "Assisted Housing Policies", et il expose de façon très claire les moyens que plusieurs citées américaines ont employés pour régler cette question du logement, et celle de l'assistance. J'aimerais à vous laisser ce travail de lui.

M. CAUCHON: Puis-je faire remarquer, pour compléter le compte rendu, que M. Kahn a été maire de Francfort, en Allemagne, et qu'il a eu la direction de 15,000 maisons. M. Reilly a parfaitement raison. C'est une des plus grandes autorités du monde, et il a été expulsé d'Allemagne parce qu'on a découvert que l'une de ses grand'mères était Juive.

M. HANBURY: Monsieur le président, il y a un point qu'il nous faudra élucider, je crois, avant de conclure, et je veux le consigner au compte rendu pour qu'on puisse l'étudier. Si je comprends bien, les municipalités ne sont pas autorisées à exproprier là où il serait désirable de faire disparaître des taudis. Je crois que nous devrions avoir une documentation à ce sujet, parce qu'on pourrait en avoir besoin pour accorder l'autorité d'exproprier dans des quartiers où l'on veut faire disparaître les taudis.

Le PRÉSIDENT: Où pourrions-nous nous procurer de tels renseignements, du ministère de la Justice?

L'hon. M. MORAND: Chaque province en a un.

M. HANBURY: Chaque province. Peut-être serons-nous appelés à formuler une recommandation quelconque au sujet de la démolition des taudis, et tiendrons-nous à faire quelques suggestions afin de procurer à ces diverses villes l'autorisation législative nécessaire. Il s'agit vraiment de démolition de taudis.

Le TÉMOIN: Puis-je faire consigner au compte rendu, avant mon départ, le fait que présentement, outre le rapport sur le logement à Toronto, cet excellent rapport du lieutenant-gouverneur, vous avez aussi entendu parler du rapport qui a été présenté, à Montréal, par le professeur Nobbs. Il existe aussi une couple d'excellents rapports d'un comité d'enquête de Winnipeg. Il y a aussi un rapport d'une commission du logement à Halifax qui, s'il n'a pas été obtenu, devrait l'être pour ce comité. Voilà les quatre rapports dont j'ai connaissance en ce moment, outre les efforts individuels qui ont été tentés.

Le PRÉSIDENT: Messieurs, nous espérons avoir soit le gouverneur Bruce ou quelques membres de sa Commission présents ici mardi prochain; jeudi prochain le Dr Coats doit nous donner tous les renseignements qu'il pourra. Mais après cela il nous faudra, je crois, obtenir la permission de siéger l'après-midi et le soir; car si nous avons des témoins venant de loin, il faudrait les retenir trop longtemps si nous n'obtenions pas tout ce que nous désirons en une journée.

M. STANLEY: Je crois que nous devrions avoir cette permission à tout événement, et nous pourrions en user à discrétion.

M. HANBURY: Je seconderai la motion.

Le PRÉSIDENT: La motion est de demander à la Chambre de siéger pendant les séances. Quel est votre bon plaisir?

La motion est adoptée.

M. CAUCHON: Puis-je placer un mot en réponse à M. Hanbury? C'est là un des sujets soulevés par M. Nobbs, j'entends la nécessité d'avoir une loi de la province dans les cas que vous avez mentionnés. Il y a une grande pénurie de la législation nécessaire. J'ai eu le plaisir de rédiger, avec le professeur Nobbs, un essai de règlement d'urbanisme et de délimitation en zones pour la province de Québec, que nous avons présenté au premier ministre et aux autorités, qui n'ont jamais jugé à propos de l'adopter. J'ai collaboré au côté matériel, et Armand Mathieu et Mlle Dorothy Hennekker au côté juridique, mais on n'y a jamais donné suite. Puis-je remettre au Comité une couple de copies du règlement d'établissement de zones que j'ai rédigé il y a quelques années avec la collaboration de mon adjoint M. G. M. Kitchen? Ce règlement apporterait une aide précieuse à une ville telle qu'Ottawa. Il a été rédigé pour le Dominion. J'ai essayé, mais en vain, de le faire adopter par la ville d'Ottawa. Nous avons eu aussi la collaboration inestimable de M. F. B. Proctor, avocat de la ville.

M. HOWARD: M. Cauchon suggère maintenant d'autoriser l'officier de santé à condamner les maisons inhabitables.

M. CAUCHON: Oui.

M. HOWARD: Alors l'impôt municipal pèserait sur des propriétés non rémunératrices dont les propriétaires seraient forcés d'y faire des améliorations ou de les vendre.

M. CAUCHON: Ou de les démolir. La difficulté en ce moment c'est que l'officier de santé n'a pas les pouvoirs de son confrère anglais. Il peut condamner une maison inhabitable quand elle est absolument inhabitable, mais il ne peut pas condamner la maison si elle est seulement un peu humide. C'est là le trouble.

M. HANBURY: Voici à quoi je songeais: un lotissement peut contenir une douzaine de logements inhabitables et deux qui le sont. Vous voulez dresser des plans pour le lotissement et il vous faut le droit d'exproprier.

M. CAUCHON: Il nous faudrait les mêmes pouvoirs qu'en Angleterre. Si dans un lotissement une maison est condamnée, le propriétaire touche la valeur du terrain, mais rien pour la maison. Une maison condamnée n'est pas une maison. S'il y a dans le lotissement quelques personnes qui habitent des bonnes maisons, il faut acquitter la valeur ordinaire et du terrain et de la maison expropriés.

Le TÉMOIN: Puis-je ajouter que le président possède onze volumes du rapport de la commission présidentielle dans les Etats-Unis — le président Hoover — dans sa bibliothèque.

Le PRÉSIDENT: Je suis à lire les titres. Nous allons ajourner maintenant.

A midi quarante, le Comité s'ajourne au mardi 12 mars, à dix heures et demie du matin.

APPENDICE A

(Déposé par M. J. Clark Reilly)

PROGRAMME DE LOGEMENT POUR LE CANADA

A l'automne de 1919, se réunit à Ottawa une conférence industrielle nationale composée de représentants des gouvernements fédéral et provinciaux et d'employeurs et de travailleurs représentatifs. A la séance finale, la dernière résolution de la Conférence fut adoptée à l'unanimité, comme suit:

Votre Comité a étudié l'article 69 du Rapport de la Commission Royale sur les Relations Industrielles, portant sur "la pénurie et la pauvreté de logement." Il fait sienne la résolution présentée à la Conférence, comme suit:

Cette Conférence félicite les gouvernements fédéral et provinciaux de leurs efforts concertés en vue d'améliorer les conditions de logement et de procurer les moyens de loger notre peuple de façon convenable et satisfaisante. Il recommande aux gouvernements fédéral et provinciaux de coopérer plus intimement en recherchant la solution satisfaisante de ce problème.

Je crois qu'en 1919 le gouvernement fédéral a mis à la disposition des municipalités, par l'entremise des provinces, un maximum de vingt-cinq millions de dollars (\$25,000,000), à prêter pour favoriser la construction de logements. Dans les cinq années qui suivirent, on dit que \$9,400,000 de cette somme fut prêté à Ontario et \$7,400,000 à Québec, et que 6,250 maisons logeant environ 32,000 personnes se construisirent dans tout le Canada. (Marsh.)

LE LOGEMENT—UN DES PLUS GRANDS PROBLÈMES NATIONAUX

- (a) Historique, efforts individuels et collectifs.
- (b) Les causes comprennent—salaires, chômage, taux d'intérêt, prêts hypothécaires, moratoires, etc.
- (c) Un des trois besoins essentiels:
 - (1) Aliments.
 - (2) Logement.
 - (3) Habillement.

Les dépenses moyennes du consommateur américain (1919 à 1930) comprennent: aliments, \$813; logement, \$540; habillement, \$348; transport, \$385; dépenses personnelles, \$305; maladie, \$102; amusements, \$124; économies, \$293.

- (d) Le problème doit être envisagé strictement au point de vue canadien. Différences entre les conditions en Grande-Bretagne et aux Etats-Unis —lois des banques, tenures à bail du terrain, etc.

TROIS DIVISIONS PRINCIPALES

- (1) Démolition des taudis et leur remplacement.
- (2) Logements à bon marché pour les gagne-petit.
- (3) Rénovation, réparations, reconstruction des maisons actuelles.
- (4) Nouvelles maisons, aménagement financier, location, matériaux, méthodes.

STATISTIQUES (recensement de 1931)

	Rural	Urbain	Total
Population..	4,792,135	5,570,698	10,362,833
Habitations..	1,002,397	981,889	1,984,286
Chefs de famille..	1,019,780	1,246,944	2,266,724
Matériaux:			
Brique..	92,740	366,906	459,646
Pierre..	11,884	19,507	31,391
Bois..	867,858	526,037	1,393,895
Stucco..	17,506	58,599	76,105
Brique en ciment..	5,946	8,142	14,088
Autres..	4,735	966	5,701
Non désigné..	1,728	1,732	3,460
Totaux..	1,002,397	981,889	1,984,286

En septembre 1933, une inspection à Toronto a révélé seulement 1,670 maisons vacantes. En 1932 il y en avait 2,205; en 1929, 3,885; en 1928, 4,992; en 1927, 6,054.

Une inspection faite par le Service d'évaluation a révélé entre 7,500 et 10,000 familles logeant à deux.

En Grande-Bretagne, entre 1919 et 1934, on a construit 2,330,000 maisons en Angleterre et au Pays de Galles. Sur ce nombre, 1,180,000 furent construites avec l'aide de l'Etat et 1,150,000 sans cette aide.

FRAIS DE CONSTRUCTION D'UNE HABITATION

Métier	% du total	Main-d'œuvre	Matériaux
Divers..	5.0	24.8	75.2
Toit..	1.8	32.31	67.7
Papier..	0.5	61.5	38.5
Peinture..	4.2	66.6	33.4
Plâtre et lattes..	8.2	55.4	44.6
Plomberie..	10.1	24.7	75.3
Chauffage et ventilation..	6.6	20.3	79.7
Electricité..	4.5	36.0	64.0
Béton..	11.7	36.5	63.5
Tuiles..	3.5	44.0	56.0
Menuiserie et mlk..	27.3	32.9	67.1
Maçonnerie et brique..	14.8	41.6	58.4
Excavation et gad..	1.3	98.3	1.5
Total..	100.		

STATISTIQUES DU BÂTIMENT

Le total de la construction au Canada atteignit approximativement \$126,000,000 en 1934. En 1929, il était de \$580,000,000; en 1912, de \$470,000,000.

Les prix des matériaux (1926=100) sont actuellement à 82 contre un maximum de 144 en 1920.

Les salaires de la main-d'œuvre (1913=100) sont à 147 contre 171 en 1926.

Le chômage parmi les ouvriers syndiqués du bâtiment (*Gazette du Travail* de décembre 1926): 3.7 p. 100 seulement en 1920; 7.8 p. 100 en 1926; en mars 1933 le pourcentage monte à 71.7 p. 100. En décembre 1934 il baisse à 58.6 p. 100.

En 1929, quand l'industrie était à son sommet, la construction faisait vivre un huitième de la population entière du Canada, donnant du travail à un total d'environ trois cents quatre-vingt mille travailleurs.

CONSTRUCTION D'HABITATIONS (Bulletin de la banque de N.-E.)

Contrats pour la construction d'habitations dans 11 ans, 1921 à 1931: un milliard cent quarante-trois millions. Moyenne annuelle: 104 millions.

En 1932, 28 millions; en 1933, 23 millions; en 1934, 30 millions.

Frais de construction en 1929 (janvier 1935=100), 126.5. En 1931, 115.4; en 1932, 106.7.

Frais de construction d'habitations, par personne, en dollars en 1935, moyenne annuelle pour les onze années 1921 à 1931, \$8.84. En 1932, \$2.58. En 1933, \$2.23. En 1934, \$2.81.

L'Etat ne devrait pas concurrencer les entreprises privées, mais devrait employer les voies naturelles autant que possible, en stimulant et encourageant la construction de maisons, la possession d'un domicile, et la fabrication des matériaux nécessaires et l'emploi d'ouvriers spécialisés.

Démolition des taudis.—On devrait avoir le pouvoir d'exproprier au besoin, d'après la valeur de l'emplacement, moins les frais de démolition, ou d'une autre manière, en vue de prévenir l'exploitation.

Les effets du moratoire—bons et mauvais.

La possibilité des Sociétés de construction.

Le Conseil national de Recherches devrait étudier les nouvelles méthodes de construction de maisons, et introduire les nouveaux matériaux qui se font connaître de jour en jour.

Les grands facteurs, dans la construction d'habitations, de l'isolement et de la ventilation. Les nouveaux matériaux avec lesquels on peut construire des maisons.

PROGRAMME D'ACTION

1. Commission d'enquête.
2. Conférence interprovinciale, avec représentation des villes.
3. Commission du logement, pour la surveillance des nouvelles entreprises, prêts, etc., nommée pour une durée d'années, dotée du personnel voulu, choisie parmi les fonctionnaires civils, et ayant à sa disposition des architectes, des ingénieurs, des entrepreneurs, etc., servant à titre consultatif ou actif.
4. Accords financiers. Taux d'intérêt plus bas. Procurer des prêts hypothécaires, peut-être par l'entremise du gouvernement, ou par les voies régulières des compagnies.

SESSION DE 1935

CHAMBRE DES COMMUNES

COMITÉ SPÉCIAL D'ENQUÊTE

SUR LE

LOGEMENT

PROCÈS-VERBAL ET TÉMOIGNAGES

FASCICULE N° 4

SÉANCE DU MARDI 12 MARS 1935

- M. I. Markus, secrétaire du National Construction Council, Toronto.
- M. Gordon M. West, président suppléant du National Construction Council, Toronto.
- M. W. L. Somerville, président du Comité du logement du National Construction Council, Toronto.
- M. James Henry Craig, président du Comité du logement du National Construction Council, Toronto.
- M. J. A. Bradley, membre du National Construction Council, Toronto.
- M. J. Y. McCarter, de McCarter & Nairn, architectes, Vancouver, C.B.

ORDRE DE RENVOI

VENDREDI 8 mars 1935.

Ordonné, de permettre audit Comité de siéger pendant les séances de la
Chambre.

Certifié conforme.

Le greffier de la Chambre des communes,
ARTHUR BEAUCHESNE.

RAPPORTS DU COMITÉ

7 MARS 1935.

Le Comité spécial sur le logement a l'honneur de présenter son SECOND RAPPORT, ainsi qu'il suit:

Votre Comité demande la permission de siéger pendant les séances de la Chambre.

Le tout respectueusement soumis.

Le président,
A. D. GANONG.

PROCÈS-VERBAL

CHAMBRE DES COMMUNES,

SALLE DE COMITÉ 429,

Le 12 mars 1935.

Le Comité spécial d'enquête sur le logement se réunit aujourd'hui à dix heures et demie du matin sous la présidence effective de M. Ganong.

Membres présents: MM. Bourgeois, Church, Dorion, Elliott, Ganong, Gray, Hanbury, Howard, Morand, McIntosh, Peck, Plunkett, Rinfret, Stanley et White (*London*) — 15.

Le président donne lecture d'une lettre du professeur E. J. Urwick, de Toronto, qui affirme qu'il ne pourra comparaître à cause de maladie. Quelque autre membre du comité du lieutenant-gouverneur Bruce sera désigné.

Le président donne aussi lecture d'une lettre du *Board of Trade* de Montréal concernant des exemplaires du rapport imprimé de son sous-comité sur le logement.

Le président signale à l'attention une erreur qui s'est glissée dans la deuxième livraison du compte rendu. Les questions aux pages 51 et 52 attribuées à M. Howard furent posées par M. Sullivan.

M. Cauchon remet au secréaie du Comité:

Le rapport annuel de l'inspecteur en chef des écoles publiques d'Ottawa, 1934.

Un projet de loi sur l'urbanisme — rédigé par MM. Nobbs et Cauchon.
Der Karl Marx Hof.

Les témoins suivants, tous de Toronto, sont appelés et interrogés après quoi ils se retirent:

M. I. Markus, secrétaire du *National Construction Council of Canada*.

M. Gordon M. West, président du comité du logement du *National Construction Council of Canada*.

M. W. L. Somerville, président du comité de logement du *National Construction Council of Canada*.

M. James Henry Craig, président du comité de logement et des finances du *National Construction Council of Canada*.

A une heure, la séance est suspendue jusqu'à quatre heures de l'après-midi.

SÉANCE DE L'APRÈS-MIDI

Le Comité se réunit à trois heures et demie sous la présidence effective de M. Ganong.

Membres présents: MM. Bourgeois, Church, Elliott, Ganong, Gray, Hanbury, Howden, McIntosh, Peck, Plunkett, Rinfret, Sullivan et White (London)—13.

M. James Henry Craig est rappelé et interrogé, après quoi il se retire.

M. J. A. Bradley, de Toronto, membre du *National Construction Council*, est appelé et interrogé, après quoi il se retire.

M. W. L. Somerville est rappelé et interrogé concernant la restauration des maisons. Il promet de rédiger et de transmettre plus tard un mémoire sur la question.

M. J. Y. McCarter de McCarter et Nairn, architectes, Vancouver, C.-B., est appelé et interrogé, après quoi il se retire.

A six heures, le Comité s'ajourne au jeudi 14 mars, à dix heures et demie du matin.

Le secrétaire du Comité,

J. P. DOYLE.

TÉMOIGNAGES

CHAMBRE DES COMMUNES, SALLE 268,

Le 12 mars 1935.

Le Comité spécial d'enquête sur le logement se réunit dans la salle 268 mardi le 12 mars, à dix heures et demie du matin, sous la présidence effective de M. Ganong.

Le PRÉSIDENT: Messieurs, la séance est ouverte. Le secrétaire nous avise que nous avons maintenant le quorum. Je crois que nous pouvons nous dispenser de la lecture du procès-verbal. Il figure au compte rendu. J'ai deux ou trois lettres dont je voudrais donner lecture. Nous comptons sur la présence du professeur Urwick jeudi. Il faisait partie du comité Bruce. J'ai une note disant que son état de santé l'empêchera de se présenter devant le Comité, et le lieutenant-gouverneur Bruce recommande qu'un autre membre du comité comparaisse devant nous. Je n'ai pas entendu de ses nouvelles, mais il communiquera probablement avec moi au cours de la journée.

J'ai ici un communiqué du *Board of Trade*, de Montréal, qui se lit comme suit:

J'accuse réception de votre télégramme d'hier qui se lit comme suit:

M. Nobbs a communiqué votre rapport sur le logement au Comité parlementaire d'enquête sur le logement ce matin et le Comité apprécierait l'envoi de vingt exemplaires accompagnés d'illustrations aussitôt qu'il vous conviendra.

Tel que l'indique la lettre signée par le président conjoint du comité spécial sur la suppression des taudis et le logement annexée au rapport, le conseil n'a pas reçu de rapport édité et n'a pas eu suffisamment de temps pour en étudier les détails. Vingt exemplaires sous une forme quelconque vous seront expédiés le plus tôt possible car je ne puis dire si le conseil autorisera ou non l'impression du rapport.

Soyez assurés que le conseil de cette organisation tiendra à coopérer de toutes façons avec votre Comité dans l'étude de ce problème compliqué et important.

Votre tout dévoué,

J. STANLEY COOK,

Secrétaire.

Ainsi, nous devrions prendre connaissance de ce rapport un peu plus tard.

Je tiendrais à signaler une rectification à notre compte fascicule n° 2, aux pages 51 et 52, où paraissent les questions posées par M. Sullivan à M. Nobbs touchant Verdun qui passent pour avoir été posées par M. Howard. Je voudrais faire noter au compte rendu que ce fut M. Sullivan qui posa ces questions.

M. CAUCHON: J'ai reçu un télégramme de N. Nobbs m'avisant que la Ligue du progrès civique fait imprimer le rapport immédiatement; on l'a mis sous presse hier.

Le PRÉSIDENT: Relativement à la question que pose M. McIntosh touchant le prêt fédéral du logement, on a avancé \$50,000 à l'Île du Prince-Edouard, \$1,537,000 à la Nouvelle-Ecosse, \$1,525,000 au Nouveau-Brunswick, \$7,369,689.62

à Québec, \$9,350,000 à l'Ontario, \$1,975,000 au Manitoba; il n'y eut pas d'avances d'argent à la Saskatchewan ni à l'Alberta; on a avancé \$1,701,500 à la Colombie-Britannique.

L'hon. M. RINFRET: Est-ce le gouvernement fédéral qui avança ces sommes?

Le PRÉSIDENT: Oui. Sous l'empire de la Loi de 1920.

L'hon. M. RINFRET: De la Loi de 1919.

Le PRÉSIDENT: Oui, sous l'empire de la Loi de 1919. Plusieurs représentants du *National Construction Council of Canada* sont présents. Avant de les entendre, quelque membre du Comité désire-t-il poser des questions. Je crois que M. Cauchon désire vous soumettre certains documents pour compléter son témoignage.

M. CAUCHON: Je voudrais présenter le dernier rapport de l'inspecteur en chef des écoles publiques d'Ottawa. Cette année, les frais d'enseignement dans les écoles publiques s'établissent à \$100 par enfant. J'ai obtenu aussi une copie de la loi d'autorisation qui a été rédigée pour le compte du gouvernement de Québec et dont il a été fait mention dans le témoignage que M. Nobbs et moi avons rendu. Cela intéressera ceux qui s'intéressent au Karl Marx-Hof et au logement à Vienne. Aussi, je voudrais déposer ce document.

Le PRÉSIDENT: Nous avons comme premier témoin, M. West, président du *National Construction Council of Canada*. Il est accompagné de plusieurs autres personnes qui voudraient témoigner. Avant de commencer l'audition des témoins, je tiendrais à prévenir les membres de la délégation que nous devons nous en tenir autant que possible aux termes de notre ordre de renvoi dont j'ai déjà transmis une copie au *National Construction Council*. Outre M. West, nous avons M. Markus, secrétaire du conseil, et je vais demander à M. Markus de nous fournir les noms des personnes que l'organisation veut faire entendre.

M. McINTOSH: Est-ce que tous les témoins qui seront entendus ce matin sont des représentants du *National Construction Council*?

Le PRÉSIDENT: Oui. Nous comptons entendre leurs dépositions ce matin et peut-être aussi cet après-midi.

M. I. MARKUS: Monsieur le président et messieurs les membres du Comité, je tiendrais à dire d'abord que le *National Construction Council* compte cinq représentants ici qui sont intéressés à ce mémoire. Trois des représentants traiteront de certaines parties du mémoire que M. West mentionnera dans quelques instants. Notre délégation représente comme organisations constituantes du *National Construction Council of Canada* les associations, instituts et sociétés qui suivent:

1. Royal Architectural Institute of Canada.
2. Canadian Construction Association.
3. Canadian Manufacturers' Association.
4. Engineering Institute of Canada.
5. Trades and Labour Congress of Canada.
6. Canadian Lumbermen's Association.
7. Canadian Paint, Oil and Varnish Association.
8. Brick Manufacturers' Association.
9. Canadian Ceramic Society.
10. Asphalt Roofing Manufacturers of Canada.
11. Structural Clay Tile Association.
12. Canadian Council of Master Painters and Decorators.
13. Canadian Founders and Metal Trades Association.

Je tiendrais à signaler au Comité quels sont les trois représentants qui discuteront effectivement le mémoire. Gordon M. West, le président suppléant du *National Construction Council of Canada*, présentera le mémoire. M. West est membre de la *Royal Architectural Society of Canada*, membre du *Royal Institute*

of *British Architects*, membre de la maison Molesworth, West et Secord, architectes bien connus. C'est un Canadien de naissance et il pratique sa profession depuis 1912. Il a fait du service militaire outre-mer pendant la guerre avec le 124^{ème} bataillon, F.E.C., et fut licencié du 12^{ème} bataillon, I.C., F.E.C., avec le grade de major. Depuis la guerre, il a acquis une certaine expérience en matières financières, ayant agi en qualité d'aviséur et de trésorier de l'Association des architectes de l'Ontario. Il fut président du *Royal Architectural Institute of Canada*, en 1932 et 1933, et il est le représentant du *Royal Architectural Institute of Canada* auprès du *National Construction Council of Canada*.

Il sera suivi de M. W. L. Somerville...

M. HANBURY: Puis-je proposer que M. Somerville soit présenté avant qu'il témoigne.

M. STANLEY: Il me semble que si nous siégeons de dix heures et demie à une heure, cette période de temps devrait suffire pour l'exposé des représentants du *Construction Council*. Une séance bien remplie l'après-midi représente une journée ardue.

Le PRÉSIDENT: Ils nous ont demandé, trois heures dans leur télégramme, et je crois qu'il nous faudra prolonger la période si les témoignages que ces représentants rendront cadrent avec l'ordre de renvoi.

M. STANLEY: J'espère qu'ils essayeront de s'en tenir à la période convenue.

L'hon. M. RINFRET: Je souscris à ce que vous avez dit, monsieur le président. Cependant, il faut tenir compte du fait que la Chambre abordera plusieurs questions qui exigent également notre attention. On m'apprend que le projet de loi concernant l'assurance-chômage sera présenté en troisième lecture, et je proposerais que s'il y a lieu de prolonger la période de temps allouée à ces messieurs jusqu'à cet après-midi, le Comité pourrait peut-être reprendre sa séance un peu plus tard et nous pourrions siéger en Chambre pendant la première heure. Il est peut-être un peu trop tôt pour ce Comité de siéger pendant les séances de la Chambre, bien que nous soyons autorisés à le faire. Cependant, je me rends aussi compte que ces messieurs viennent d'assez loin et il ne faut pas les retenir passé un certain délai. Discutant la question du point de vue pratique, je voudrais savoir si ces messieurs viennent de Montréal ou de Toronto?

Le PRÉSIDENT: Ils viennent de Toronto.

L'hon. M. RINFRET: Cela est différent. Un convoi de nuit entre en ligne de compte dans ce cas-ci. Nous de Montréal sommes très mal servis maintenant. Si nous ne partons pas à quatre heures et demie de l'après-midi nous sommes obligés d'attendre au lendemain.

M. WEST:

En ma qualité de président suppléant du *National Construction Council of Canada*, je tiens à dire combien nous apprécions l'occasion qui nous est offerte de vous présenter nos vues.

Afin que vous sachiez au nom de qui nous parlons, je dirai que le Conseil se compose de représentants de treize organismes nationaux qui comptent dans leurs rangs des entrepreneurs, des manufacturiers, des professionnels et des ouvriers syndiqués intéressés aux entreprises de construction. De plus, le Conseil a établi quelque vingt comités régionaux un peu partout au Canada et nous avons obtenu une idée d'ensemble du pays en nous adressant à ces organisations. Le personnel de ces comités régionaux n'a pas été restreint à des membres d'organisations constituantes, mais comprend des représentants d'associations ou organismes municipaux et semi-publics.

Le Conseil s'est rendu compte il y a quelque deux ans que le logement ne tarderait pas à devenir une question de haute actualité dans diverses parties du Canada. Aussi, il demande à chacun de ces comités régionaux de lui communiquer des rapports sur la question. Les vues que nous vous présentons sont

fondées sur ces rapports et les délibérations du Conseil et de ses comités. Un sommaire de ces rapports est annexé à l'exposé de M. Somerville.

Comme nous constituons une organisation nationale, il importe que nous abordions la question, s'il est possible, du point de vue national plutôt que du point de vue local. Aussi, nos principales propositions peuvent paraître plutôt vagues et d'une portée générale. Cependant, on trouvera des données plus précises et complètes dans d'autres parties de notre mémoire.

Au Canada, ainsi que l'indiquent les règles et règlements régissant la construction et l'hygiène, l'Etat a reconnu qu'il était responsable à un certain degré des conditions de logement. Néanmoins, jusqu'à présent, on n'a pas adopté de programme définitif de construction de logements.

Nous désirons formuler trois recommandations générales:

Premièrement: L'adoption d'un programme définitif de construction de logements par le gouvernement fédéral.

Deuxièmement: Que le gouvernement fédéral procure les crédits et accorde l'aide nécessaires à l'exécution d'un tel programme, et accorde cette aide en vue d'assurer l'indépendance financière des projets de logement.

On peut se demander ce qui constitue un programme définitif de logement et pourquoi on le propose.

Premièrement: En fait, les conditions de lieux actuelles comparées à ce qu'elles seront dans, disons, cinquante ans, ne changeront guère, sauf pour la construction effectuée dans l'intervalle. L'érection de logements compte ordinairement pour 22 à 32 p. 100 de tous nos frais de construction y compris le génie, et vu que cette question se rattache intimement à la vie de nos citoyens on est presque contraint d'en venir à la conclusion que l'état doit s'intéresser de quelque façon au problème du logement.

Deuxièmement: Nos investigations établissent nettement que du point de vue social, on formule des demandes en faveur du relèvement des normes du logement, particulièrement en ce qui concerne les salariés dont les services sont les moins rétribués.

Troisièmement: On s'accorde à dire qu'il importe de diminuer ou d'éliminer le chômage et nous ne connaissons pas d'agence qui soit en meilleure posture de contribuer effectivement à la solution de ce problème que l'industrie de la construction.

Quatrièmement: Il importe que tout programme de construction de logements qu'on puisse inaugurer revête un caractère de permanence et qu'il serve de contrepoids au marasme des mauvaises années. Un programme de construction de logements assujéti à une administration permanente constituerait un acheminement vers cette fin pourvu que les frais inhérents soient acquittés.

Cinquièmement: Si le gouvernement fédéral prend l'initiative d'un programme national de logements comportant l'octroi de crédit, il importe qu'il établisse les conditions régissant l'aide à être accordée aux autorités provinciales, municipales ou autres chargées de l'exécution d'un tel programme, afin de faire conformer les diverses entreprises à un programme d'application générale.

Sixièmement: Il ressort de nos investigations que la construction de logements destinés aux groupes formés des plus petits salariés ne peut constituer en définitive une entreprise profitable pour les particuliers, et c'est le seul domaine dans lequel des entreprises municipales ou publiques comportant la construction de logements seraient justifiées, et encore importe-t-il que ces entreprises soient bien administrées et tous les frais acquittés.

Septièmement: Dans le domaine de la construction de logements destinés à des personnes autres que celles constituant les groupes des plus petits salariés, il importe à notre avis d'accorder de l'aide financière afin d'activer les entreprises de construction d'un caractère privé ou semi-privé. Nous estimons que l'on pour-

rait appliquer ce régime d'aide et d'encouragement de concert avec les institutions qui consentent des prêts immobiliers. Toutefois, pour assurer l'entière efficacité d'un tel régime, il importe que le gouvernement se porte garant dans une certaine mesure du risque au chapitre du crédit, à un taux d'intérêt inférieur au taux commercial.

Voici la teneur de notre troisième recommandation générale:

Afin de ne pas accentuer davantage le déséquilibre, tout programme définitif de construction de logements devrait envisager l'orientation de toutes dépenses pour fins de construction par l'entremise des voies ordinaires de l'industrie et exclure l'emploi de main-d'œuvre secourue.

L'hon. M. Rinfret:

D. J'ai déjà pris connaissance de cette recommandation et je voudrais savoir exactement ce qu'elle implique. Entendez-vous par là que vous n'employerez pas une personne qui est déjà secourue?—R. Non, ce n'est pas cela, mais nous ne conseillerions pas, dirons-nous, le roulement de la main-d'œuvre ou l'exécution du travail comme travail de chômage proprement dit.

D. Je comprends. Cependant, je croirais au contraire que ce sont précisément les hommes que nous devrions essayer de soustraire au secours direct?—R. J'en conviens avec vous, monsieur.

D. Les arguments à l'appui de cette recommandation sont essentiellement les mêmes que le conseil présenta au premier ministre antérieurement à l'inauguration récente du programme de travaux publics, et il n'y a pas lieu de les répéter ici.

Je me suis contenté de présenter ces trois recommandations générales. Le président de notre comité du logement, M. W. L. Somerville, est plus au fait du travail accompli par son comité. Il vous soumettra d'autres recommandations portant sur l'application d'un programme national de logements et les exigences de caractère technique qu'il comporte.

Il sera suivi de M. James H. Craig, président du comité du Conseil qui s'occupe de la question du financement de la construction de logements. Il présentera un exposé d'une méthode possible de financement et indiquera le rapport qui peut exister entre l'exécution d'un programme national de logements et la solution du problème du chômage.

En plus du rapport que je viens de lire, il convient, je crois, que je fasse cette brève déclaration: Dans le passé, notre conseil a toujours eu l'habitude de transmettre nos mémoires à nos corps constitués et de les faire approuver par leurs conseils respectifs. Etant donné le peu de temps dont nous disposions, nous n'avons pu suivre cette pratique cette fois-ci, mais je crois que ces corps nous appuient unanimement. Je ferai remarquer dans l'intérêt de ces organisations que nous nous empresserons de vous aviser si elles ne s'associent pas à tous nos avancés.

Le président:

D. Ce mémoire émane-t-il du conseil exécutif?—R. Il émane du conseil exécutif et a été approuvé par notre conseil en séance plénière.

D. Est-ce tout?—R. Cela constitue mon exposé.

M. I. MARKUS: Monsieur le président, messieurs les membres du Comité d'enquête sur le logement, l'orateur suivant sera M. W. L. Somerville qui présentera la partie principale du mémoire. M. Somerville est membre du *Royal Architectural Institute of Canada*, membre du *Royal Institute of British Architects*, membre d'office du *National Construction Council of Canada*, membre adjoint de la *Royal Canadian Academy of Art*, et ancien président de l'*Ontario Association of Architects*. M. Somerville est né au Canada et s'est rendu à New-York en 1909 pour étudier à l'Ecole américaine des Beaux Arts.

Comme résultat de la victoire qu'il remporta dans un concours pour le choix de plans qui se prêteraient à la construction des types de logements d'ouvriers les plus économiques, le concours ayant eu lieu en 1912 sous l'égide de la *National Americanization Committee*, on retint ses services d'architecte pour l'exécution d'un projet de logements d'ouvriers à Allwood, Etat du New Jersey, et à Charlotte, Caroline du Nord. Il devint un associé de la maison Murphy et Dana, et élabora d'autres projets de logements à Elizabeth, N.J., à Derby et à Waterbury, Etat du Connecticut. L'entreprise exécutée à ce dernier endroit relevait de la corporation du logement des Etats-Unis, un organisme officiel national du logement que constitua le gouvernement fédéral. Il retourna à Toronto en 1919 et y pratiqua sa profession d'architecte pour son propre compte. Au Canada, il a été l'architecte des entreprises suivantes: construction de logements à Westdale, Hamilton, Ontario; construction de logements pour le compte de *Canada Wire and Cable Company* à Leaside, Ontario; construction de logements pour le compte de la *Spruce Falls Paper Company*, Kapuskasing, Ontario; construction de logements pour l'*International Paper Company* à Témiscamingue, Québec; construction de logements pour la *Canadian International Paper Company* à Gatineau, Québec. Il a aussi étudié sur place la construction de logements en Angleterre et en Ecosse.

M. W. L. SOMERVILLE est appelé.

Monsieur le président et messieurs, je ferai remarquer en présentant ce mémoire que le comité du logement a cherché à en faire un mémoire qui comporte en général les principes qui, croyons-nous, devraient être à la base de tout programme de construction de logements ou de règlements y afférents.

A la suite d'une étude du problème du logement au Canada, complétée par des rapports et des suggestions reçus des comités régionaux, et après une étude et une revue approfondies des méthodes suivies en Grande-Bretagne et aux Etats-Unis, nous formulons les suggestions et recommandations qui suivent, accompagnées de la documentation dont elles s'inspirent.

SITUATION ACTUELLE DU LOGEMENT

(Voir aussi l'appendice n° 1—Sommaire des rapports reçus des comités régionaux)

Les logements surpeuplés ou dans un état bien au-dessous des exigences de l'hygiène ou des conditions imposées par les autorités médicales existent partout, pour ainsi dire, dans les cités et villes du Canada, de même que dans plusieurs campagnes; c'est un fait que nous connaissons depuis longtemps et que confirment les rapports que l'on a reçus des enquêteurs.

Dans les municipalités surpeuplées, deux familles et plus occupent des habitations capables de n'en recevoir qu'une seule; ce qui s'explique par la nécessité d'ordre économique dans laquelle se trouvent les plus bas salariés (dont plusieurs sont secourus par l'Etat) d'habiter des logements d'un loyer mensuel, variable suivant les différentes parties du pays, de dix à vingt dollars.

Cette situation, que connaissaient même les périodes de prospérité, est devenue plus grave parce que plusieurs familles, qui appartenaient auparavant aux salariés supérieurs, ont dû aller grossir les rangs des salariés inférieurs, soit par la perte de leur emploi, soit par la diminution de leurs gages. Cet état de chose a créé une demande qui excède de beaucoup l'offre, et a augmenté le surpeuplement des logements. Cette cause est à la base de plusieurs maux d'ordre social et de plusieurs malaises physiques.

On a voulu prétendre qu'il ne saurait y avoir présentement de pénurie de logements, et l'on a cité des statistiques sur les maisons et les appartements disponibles. De leur analyse il se dégage que dans la plupart des cas le nombre anormal d'habitations disponibles se limite presque exclusivement aux logis et

aux appartements destinés au groupe des salariés d'une catégorie bien mieux rétribuée. En d'autres termes, le niveau des salaires baissant, les maisons chères sont demeurées vides.

On a laissé encore entendre que les logis surpeuplés et inférieurs à la normale, dans les grandes villes, peuvent se répartir entre deux groupes. D'abord il y a ce qu'on appelle communément les taudis. C'est un quartier surtout composé de vieilles maisons, mal entretenues, et sans commodités hygiéniques suffisantes. D'ordinaire, ces quartiers étaient autrefois habités par des salariés bien mieux rétribués, mais l'invasion du commerce et de l'industrie les a rendus peu propres comme zone d'habitation. Les maisons n'ont pas été suffisamment entretenues, et ont, à cause de cela, vieilli. La valeur possible du terrain s'est tellement accrue que les propriétaires n'augmenteraient pas le rendement de leur capital immobilisé en réparant les immeubles pour les destiner à l'habitation. Par suite de la valeur élevée du terrain, devenu plus propre à remplir des fins commerciales ou industrielles et d'un usage impossible pour y élever des habitations sans démolir complètement les immeubles qu'il porte, à cause des projets de parcs ou de terrains de jeu, peut-être aussi de petits changements dans l'agencement des rues, les propriétaires de ces propriétés se trouvent réduits à l'inaction. Cette situation empêche ces vieux immeubles d'être réparés ou améliorés d'aucune façon. Un fort pourcentage des locataires vivent des secours publics, et leur loyer est payé soit par la municipalité soit par des institutions de charité. Ce qui revient à dire que le contribuable entretient ces taudis et aide les propriétaires de ces terrains à porter cette propriété jusqu'au moment où ils pourront en disposer pour quelque autre fin à une valeur considérablement plus grande. Dans certaines municipalités le propriétaire reçoit, aux dépens des contribuables en général, une aide supplémentaire; en effet, quand la valeur de l'immeuble est de moins de \$1,000, la valeur d'évaluation est réduite de la moitié. En somme, nous subventionnons donc les quartiers des taudis.

L'autre groupe, distinct des taudis dus à l'avitilissement des parties centrales de nos municipalités, se compose de cabanes mal construites, sans commodités hygiéniques convenables, dans les banlieues ou les campagnes contiguës à nos municipalités. Très souvent les groupes des petits salariés cherchent ainsi à résoudre leur propre problème.

Dans plusieurs municipalités elles sont la cause des taxes exorbitantes. Elles avilissent les propriétés avoisinantes, et tôt ou tard il faut de nouveaux services publics que les taxes perçues de ces quartiers ne suffisent pas à acquitter. Les deux groupes ont pour causes le développement mal réglé et le manque de normes de logements effectives ou suffisantes.

Il est essentiel que toute politique nationale de logement vise à empêcher l'apparition éventuelle d'autres taudis, si elle veut la préservation de tous nouveaux logements construits à l'heure présente, et des logements actuellement satisfaisants qui, autrement, se détérioreraient.

Il faut encore ajouter la nécessité de construire de nouveaux logements et de faire disparaître les taudis actuels, soit par la réfection soit par la démolition.

BESOINS DE LOGEMENTS—GROUPES DES PETITS SALARIÉS

(Voir l'appendice n° 1)

En temps normal comme à l'heure actuelle, un grand besoin se fait sentir de logements à la portée des plus petits salariés. C'est ce qu'a parfaitement établi l'enquête entreprise par le *National Construction Council*, par l'intermédiaire de ses comités régionaux.

C'est notre avis que pour satisfaire les exigences des plus petits salariés en fait de logements, il faut absolument construire des immeubles de location. Nous sommes convaincus qu'il ne servirait à rien de vendre aux particuliers de ce groupe des maisons à paiements échelonnés sur une longue période. C'est ce

qui ressort clairement des résultats obtenus sous l'empire de la loi du logement (1919), au pays. Le logement à loyer permet l'ajustement des loyers de façon à maintenir le contrôle du rapport économique entre le prix du loyer et le montant du revenu, ce qui est de nécessité sociale autant qu'économique. Voilà, semble-t-il, un fait fondamental qu'admettent généralement ceux qui sont au courant du problème du logement.

BESOINS DE LOGEMENTS—POUR LES PROPRIÉTAIRES

Aux logements à la portée des plus petits salariés il faut ajouter, à notre sentiment, les moyens d'encourager la construction de logements par les particuliers, si l'on veut rendre efficace un programme national de logement assez élaboré pour stimuler l'industrie de la construction suffisamment pour diminuer considérablement le chômage. Voilà la raison du présent alinéa.

Le bulletin mensuel de la Banque de Nouvelle-Écosse (février 1935) souligne l'importance du facteur de la construction de maisons par les particuliers dans l'industrie de la construction; il y est dit que durant les onze années de 1921 à 1931 inclusivement, au moins 85 p. 100 de la construction d'habitations au Canada portait sur des maisons individuelles et 15 p. 100 seulement sur des maisons de rapport. On estime à 300 millions de dollars le volume de travail pour la construction éventuelle de maisons d'habitation dans tout le Canada, sans compter les besoins de logement des groupes des petits salariés. Il ne faudrait pas en conclure que nous demandons à l'Etat de construire des maisons à tout le monde, mais qu'il y en a parmi les petits salariés qui pourraient devenir de petits propriétaires, et que pour mieux encourager la construction l'on devrait tenir compte de leurs besoins tout en fixant à un maximum le prix de revient des maisons.

RESTAURATION

Des rapports reçus de nos comités régionaux il est évident qu'il y a nécessité de restaurer un grand nombre de logements inférieurs à la normale.

On prétend que, de cette manière, on pourrait loger plus convenablement un plus grand nombre de familles à meilleur compte que par tout autre moyen. L'appendice n° 1 établit très clairement ce fait. L'opinion en paraît être très générale dans les différentes provinces.

Nous recommanderions volontiers une politique de restauration. Pareille politique nécessiterait des conseils techniques et des rapports sur les mérites de tout projet de restauration. La valeur deviendrait un très important item, en fait de restauration.

Il est clair que pour sauvegarder les prêts faits dans ce but, les districts ainsi restaurés devraient garantir qu'ils se maintiendront comme zones d'habitation pendant toute la durée du prêt. Il deviendra donc important de tracer des zones ainsi que de prévoir l'établissement de terrains libres. M. Cauchon a déjà expliqué, je crois, ce qu'il faut entendre par "l'établissement de zones".

M. CAUCHON: J'ai tenté de le faire.

LE TÉMOIN: Comme une forte proportion des habitations inférieures à la normale dans des cités comme Montréal et Toronto se trouvent dans des quartiers peu propres à l'habitation, c'est à se demander s'il serait sage d'adopter une politique de restauration dans ces quartiers.

Il ne faut pas oublier non plus que ces propriétés sont déjà tellement hypothéquées qu'il serait peu prudent, du point de vue économique, d'accorder de prêts additionnels.

En outre, si des prêts se faisaient dans le but de restaurer des logements destinés aux petits salariés, il faudrait s'assurer que les loyers soient tels que les plus petits salariés soient capables de les acquitter. Je tiens à souligner ce point qu'il faudrait s'assurer qu'il y ait des loyers que les plus petits salariés puissent acquitter, dans l'établissement du prix de revient de la restauration.

SUPPRESSION DES TAUDIS

Un programme national de logement comportant l'amélioration des logements destinés aux plus petits salariés, tel que celui que nous proposons, inclut nécessairement le problème des taudis. Il faut en premier lieu construire de nouvelles maisons, pour abriter ceux qui occupent actuellement les taudis à démolir.

Nous pensons que la mise en vigueur des règlements municipaux sur les zones et l'établissement d'un minimum dans les conditions des logements, avec un maximum dans le nombre des occupants, empêcherait automatiquement la multiplication des taudis et ferait graduellement disparaître, avec les années, les quartiers des taudis. Dans certaines villes comme Montréal et Toronto surtout, les quartiers des mauvaises habitations sont trop bien établis pour disparaître par de tels moyens. La situation a été aussi aggravée par l'insuffisance des parcs et par la disposition des rues et des ruelles. Pour corriger cette situation il faut absolument démolir les quartiers, les disposer autrement, soit pour la construction d'habitations soit pour d'autres fins, conformément au plan général de toute la municipalité et de tout le district. Nous pensons que ces opérations devraient être entreprises par les municipalités, mais non sans la sanction des conseillers techniques de l'État, si l'on doit accorder, à ce sujet, quelque avance d'argent ou quelque garantie financière; mais jamais un projet de suppression des taudis ne devrait être approuvé si la municipalité n'a pas de plan d'urbanisme pour diriger l'accroissement éventuel de la municipalité ni règlements pour l'établissement de zones, et cela pour une durée égale à celle que prendrait l'amortissement. Toute autre ligne de conduite deviendrait pure folie.

LOGEMENTS RURAUX ET DÉPENDANCES DES FERMES

Il est vrai qu'une grande partie des renseignements que contient le présent mémoire porte sur le logement dans les milieux urbains, mais nos investigations établissent la nécessité de la restauration et du remplacement, dans les centres ruraux, des habitations et dépendances agricoles délabrées.

Nous croyons encore, à cause des limites qu'éprouvent les premiers producteurs dans leur pouvoir d'achat, que les directeurs du plan national de logement devraient étudier d'une façon toute spéciale les moyens de financer la restauration des dépendances des fermes, si des prêts abondants doivent servir à la construction ou à la restauration des habitations rurales.

FINANCEMENT

A l'appendice n° II, nous avons joint un mémoire sur le financement à long terme des habitations peu coûteuses; la commission MacMillan en a été saisie quand elle a siégé à Toronto. Le mémoire porte surtout sur le financement des habitations au moyen de deuxièmes hypothèques, et nous pensons qu'un plan d'amortissement à long terme serait le moyen le plus simple de procurer les fonds nécessaires au logement de ceux qui ne peuvent pas acquitter le prix de leurs propres demeures.

Si l'on veut qu'un plan de logement soit couronné de succès, il est d'absolue nécessité de suivre des principes économiques sains et d'user de prudence dans l'avance des capitaux.

Il est à peine besoin de faire mention des nombreuses expériences tentées par les gouvernements de la Grande-Bretagne et des États-Unis, que connaissent bien tous ceux qui s'occupent du problème. Règle générale, les pays d'Europe ont suivi de près les méthodes adoptées en Grande-Bretagne.

Ces expériences ont clairement établi que pour procurer des logements aux petits salariés il faut absolument un taux d'intérêt moins élevé que celui que peuvent accorder les maisons de crédit commerciales.

RELATIONS D'UN PROGRAMME DE LOGEMENT AVEC LA SOLUTION DU
PROBLÈME DU CHÔMAGE

L'étude de la situation et nos grandes connaissances dans l'industrie de la construction, dont nous représentons toutes les branches, y compris le travail syndiqué, nous inclinent à croire que l'occasion est meilleure que jamais d'entreprendre une saine politique nationale de logement sur des bases économiques éprouvées et capable, graduellement, de faire disparaître le problème de l'assistance-chômage. Les renseignements que nous avons groupés nous apprennent que 60 p. 100 des chômeurs sont des ouvriers qui normalement demandent leur emploi à l'industrie de la construction. Un programme national de logement, lancé sur une grande échelle, aurait, nous semble-t-il, pour effet de diminuer les dépenses que l'Etat fait en secours directs, lesquels, du point de vue économique, ne sauraient trouver de justification. Cette économie servirait à acquitter une forte proportion des frais de logement des petits salariés.

LA LOI DE 1919 SUR LE LOGEMENT

Il importe, en marge de toute politique nationale de logement, de revenir sur les résultats produits par la loi de 1919. L'initiative du logement a été lancée alors que la main-d'œuvre et les matériaux faisaient défaut, conditions qui ont élevé à un niveau anormal le prix de revient des habitations. Les logements n'étaient pas destinés aux groupes des petits salariés mais à ceux qui pouvaient disposer d'un peu de capital. Le plus souvent les maisons étaient habitées par des gens qui avaient les moyens d'en occuper de meilleures et qui pouvaient se passer de toute aide financière. Lorsque le manque de logements fut comblé les valeurs ont baissé, et l'on a constaté que ceux qui avaient acheté des maisons construites sous l'empire de la loi de 1919 avaient perdu le peu d'argent qu'ils avaient engagé, et qu'ils devaient verser, par mois, une plus forte somme qu'il ne leur en aurait fallu pour se loger aussi bien à loyer dans des maisons construites avant la hausse des prix. Il en est résulté que des municipalités ont dû reprendre possession de quelques-unes de ces maisons. Ces quelques dernières années, plusieurs de ceux qui avaient acheté ces maisons n'ont pu effectuer leurs paiements ou même les faire réparer. Ce que je veux établir c'est qu'avec le plan d'achat il est donc évident qu'en dernière analyse la responsabilité de l'Etat revient en somme à un plan de location, mais sans autant de flexibilité ou de contrôle sur l'occupation, l'entretien, et le reste.

CONTRÔLE DE L'OCCUPATION

Le contrôle de l'occupation est un facteur qui a été omis dans la loi de 1919; c'est un facteur dont il faudrait, semble-t-il, tenir compte dans l'élaboration de toute politique de logement. En outre, il faut que le revenu maximum soit l'élément de contrôle, si l'on veut que les groupes des petits salariés restent dans les maisons. C'est un point fondamental quand il s'agit de déterminer les sortes de logements et les moyens de financement. Le revenu minimum ou le placement minimum de 10 p. 100 du prix de revient de la maison et du terrain, exigé par la loi de 1919, empêchait les groupes des plus petits salariés de réaliser des bénéfices, et ce sont ces groupes qui, aujourd'hui, nous paraissent constituer le plus grave problème.

Le loyer minimum est de nécessité économique, mais pour éliminer les mauvaises habitations et conserver les logements peu coûteux à ceux qui pourraient en profiter, le contrôle doit s'exercer en établissant un rapport entre le prix du loyer et le montant du revenu.

Il est encore nécessaire de réglementer l'occupation maximum pour des raisons d'hygiène convenable comme pour maintenir les avantages qui découlent des logements nouveaux ou restaurés. Le nombre de personnes par pièce pour

chaque famille particulière, avec une seule famille par unité, a paru un règlement donnant satisfaction et facile à mettre en vigueur. L'administration des logements destinés aux groupes des plus petits salariés doit être conduite sur une base de service social. Je ne saurais appuyer trop fortement sur ce point. C'est à ce facteur qu'il faut surtout attribuer les succès de nombreuses initiatives semblables en Angleterre.

RECOMMANDATIONS

Des conclusions que nous venons d'énumérer il se dégage les autres recommandations suivantes, que nous soumettons respectueusement à votre attention:

Premièrement: La création d'une direction permanente d'un plan national de logement avec mission

- (a) de fixer et d'établir des normes de logements s'appliquant aux maisons actuelles comme aux futures maisons;
- (b) de fixer et d'établir des règlements concernant la restauration des mauvaises habitations existantes;
- (c) de faire des recommandations touchant la répartition des fonds, nous voulons dire les montants qui devraient aller à ces différentes catégories;
- (d) d'administrer ses dispositions relativement aux remboursements, aux renouvellements de logements et à l'entretien;
- (e) d'adopter tout autre règlement jugé nécessaire.

A propos de "tout autre règlement jugé nécessaire", pareille direction devrait, nous semble-t-il, être obligée de faire un relevé des conditions de logement, relevé qui servirait de base pour toute répartition des fonds.

Le président:

D. C'est-à-dire, que nous n'avons pas assez de données pour nous justifier d'y donner suite d'une manière intelligente?—R. Non, monsieur; du moins, c'est notre avis. Je crois qu'on a suivi cette ligne de conduite en Angleterre et que les autorités chargées des entreprises de logements aux Etats-Unis ont procédé de la même façon. Le gouvernement qui dispose de moyens est en meilleure posture de recueillir les faits que tout autre organisme, et c'est l'unique base scientifique et solide sur laquelle on puisse étayer un projet de construction de logements quelconque.

Deuxièmement: Que l'on constitue dans telle région une organisation semblable qui sera chargée de l'administration et de l'application de tels normes et règlements et qui coopérera avec les administrateurs nationaux du logement.

Troisièmement: Que toutes les municipalités qui bénéficient de l'application du projet soient tenues d'incorporer des règlements régissant la délimitation de zones dans tout plan d'urbanisme qui tient compte de l'expansion future de la municipalité, y compris les districts suburbains et ruraux contigus, et que toutes les provinces qui désirent se prévaloir des bienfaits d'un programme national de logements soient tenues d'édicter les lois sanctionnatrices nécessaires.

Quatrièmement: Qu'aux fins de procurer des logements à ceux qui constituent les groupes des plus petits salariés, on fournisse l'argent à un taux d'intérêt ne dépassant pas 2½ p. 100 afin que les frais que comporte l'exécution de ce projet soient acquittés autant que possible.

Le comité de M. Craig a fait enquête sur cet aspect de la question et s'est arrêté sur ce taux de 2½ p. 100 après une étude approfondie des frais de construction et des moyens de procurer l'indépendance financière au projet. M. Craig donnera des précisions plus tard.

Cinquièmement: Qu'une portion des sommes prélevées pour des entreprises de logements soit affectée à la construction de maisons et à la réparation et à la restauration de maisons existantes par des particuliers. De plus, que telles sommes soient utilisées de façon à diminuer le risque que comporte actuellement

l'affectation de forts montants pour des prêts hypothécaires à un bas taux d'intérêt à long terme. Libérés d'une partie du risque en question, les prêteurs pourraient fournir des fonds à un bas taux d'intérêt et fixer la période d'amortissement à vingt ans au moins.

CONCLUSION

Les recommandations susdites ont nécessairement une grande envergure et ne s'appliquent qu'à des principes généraux. Le *National Construction Council* offre son entier concours à l'œuvre d'élaboration d'un programme national de logements et est aussi disposé à donner des conseils techniques sur les normes et les règlements du logement qui varieraient nécessairement suivant les conditions locales.

Monsieur le président, je ne crois pas qu'il y ait lieu de lire l'appendice qui suit. Si vous le voulez, je me contenterai de lire quelques-uns des passages les plus saillants.

Le PRÉSIDENT: Il importe, je crois, que nous soyons renseignés.

Le TÉMOIN: Voici un extrait du rapport original qu'a soumis John M. Flood, président du comité régional:

Je suis bien persuadé qu'il convient de préconiser la rénovation de logements d'un type inférieur peut-être même de préférence à la construction de maisons nouvelles, pour des motifs d'économie. Il est manifestement difficile de fournir des unités de logements satisfaisantes à des loyers de \$15, \$20 et \$25 par mois, qui semblent constituer l'échelle de loyers qui s'applique à des maisons d'ouvriers ici.

Puis, il signale:

L'expérience que nous avons acquise localement en matière de financement public d'un projet de logement quelconque est limitée, mais l'entreprise coûta certainement cher à la municipalité. Je doute que le public se rallie à une nouvelle entreprise du genre.

La suppression des taudis constitue une question absolument distincte et est justifiée du point de vue de l'urbanisme. Le percement des rues dans des quartiers encombrés, la démolition d'immeubles qui feront place à des terrains de jeux et à des parcs et l'exécution de projets semblables se traduiront immédiatement par une manifestation d'activité dans le domaine de la construction de la part d'organisations autres que des corps publics. Le financement public de tels projets d'embellissement civique, si les autorités compétentes les jugent nécessaires, constituerait peut-être un mouvement plus populaire que le financement public d'un projet de logement quelconque vouée à une faillite financière.

M. Brousseau est le président du comité régional de Québec. Il dit entre autres choses:

On me prie de vous aviser qu'il a été établi, à la suite d'une enquête dirigée en cette ville, qu'il y a 450 à 500 habitations dans un état très insalubre et qu'il convient de les classer comme taudis. De plus, 1,100 à 1,200 maisons environ ont besoin d'être réparées immédiatement.

Hamilton est une ville industrielle et nous avons incorporé dans ce rapport les conclusions du conseil des agences sociales qui fit un relevé en 1932. Il ressort de ce rapport que:

Des 727 ménages qui firent l'objet d'un rapport:

Cinquante-trois pour cent comptaient en moyenne plus d'une personne par pièce;

Dix-huit pour cent comptaient en moyenne plus de trois personnes par chambre à coucher;

- Sept et neuf dixièmes pour cent comptaient en moyenne plus de quatre personnes par chambre à coucher;
- Trente et un pour cent comptaient plus de deux personnes par chambre à coucher;
- Dix-sept familles de trois personnes ou plus vivaient dans une pièce;
- Dix-huit pour cent des ménages comptaient des enfants des deux sexes couchant dans la même chambre;
- Vingt-huit logis (sur 504) avaient des pièces sans fenêtres—7 de ces pièces étaient des chambres à coucher où couchaient 20 personnes;
- Vingt-huit pour cent des logis avaient des cabinets d'aisances à l'extérieur, 20 pour cent avaient des cabinets d'aisances à l'intérieur anti-hygiéniques;
- Dix ménages vivaient dans des sous-sols;
- Soixante-quatre ménages vivaient dans une ou deux pièces;
- Sept et deux dixièmes pour cent des logis n'avaient pas d'évier dans la cuisine;
- Dix-huit pour cent des habitations étaient classées mauvaises;
- Quarante et sept dixièmes pour cent des habitations étaient classées passables;
- Quatre-vingt huit pour cent des familles sont à loyer.
- On rapporte que les conditions sont pires aujourd'hui.

Puis, il y a le rapport de London émanant de Victor J. Blackwell, président du comité régional:

La ville compte plusieurs lotissements où les habitations sont dans un état excessivement délabré et insalubre, et nous recommanderions la démolition de toutes les maisons et la construction d'immeubles de location modernes à bas loyers avec terrains de jeux convenables dans le voisinage immédiat, le tout relevant de l'administration de la municipalité.

Kitchener: M. H. J. Ball était le président du comité régional et je ferai remarquer que le territoire sur lequel l'enquête porta comprend Kitchener, Guelph, Galt et des cités et districts ruraux de cette partie du pays. Les investigateurs estimèrent à \$6,762,000 le coût des travaux de construction nouvelle et de réfection.

Nous tenons le rapport suivant du comité régional d'Ottawa dont M. C. N. Pitts est le président:

Se basant sur des données qu'il a pu se procurer, votre sous-comité sait pertinemment qu'il existe un besoin très sérieux et urgent de logements à bas prix, et présente ci-après des renseignements à l'appui de ses avancés:

Le docteur Lomer, l'officier de santé d'Ottawa, dans son rapport annuel en date du 13 décembre 1934, prévient la ville du danger que comporte l'existence de taudis, dans les termes suivants:

Au cours des quatre dernières années de la dépression financière, notre population augmenta de 5,842 personnes par croisement naturel (excédent de naissances sur les décès) et en même temps le nombre de personnes qui vinrent se fixer dans la ville dépasse de 4,917 le nombre de personnes qui quittèrent la ville, ce qui fixe à 10,759 l'augmentation totale de la population.

Au début de cette période il n'y avait pas de surplus d'habitations à bon marché et pendant ces années la construction de cette catégorie d'habitations est restée pour ainsi dire stagnante, et il en résulte que plusieurs habitations qui accommodaient anciennement une famille de façon satisfaisante et salubrement sont maintenant occupées par deux familles ou plus auxquelles l'espace nécessaire fait défaut.

Il va sans dire que ceci constitue un cas type et on constate la même situation dans presque toutes les villes et cités.

Maintenant, pour ce qui concerne l'Ouest, nous avons reçu un rapport très complet du Manitoba. On y relève:

Ce rapport fait ressortir clairement un très sérieux état d'encombrement, des personnes vivent dans des sous-sols et des greniers. On constate un manque d'isolement, une rareté de commodités hygiéniques sans compter le péril d'incendie. Le tout constitue un très sérieux danger pour la santé et le bien-être de la collectivité.

Saskatchewan: Régina—Le président du comité régional, le colonel J. McAra écrit:

2,000 logis de type inférieur dont 1,000 ont le service d'égoûts et d'aqueduc. Coût estimatif de la restauration, \$300,000. Nous recommandons de plus de petits prêts pour aider à l'amélioration des conditions de logements en général, le tout représentant une affectation de \$200,000.

Je ferai remarquer que quand ces rapports traitent de logis au-dessous de la normale, il s'agit d'une norme de logement que le comité élabora et dont il communiqua la définition à chaque comité régional afin que tous les intéressés suivent la même mesure en ce qui regarde les conditions hygiéniques, l'éclairage et autres exigences.

Puis, prenons le cas de l'Alberta. M. R. M. Dingwall, président du comité régional d'Edmonton, affirme: "Notre comité et un grand nombre de citoyens estiment que la mise à exécution d'un programme de logements à bas prix dans cette ville s'impose." La ville entreprendra un relevé d'Edmonton.

Les mêmes observations s'appliquent à Calgary.

On rapporte de la Colombie-Britannique des conditions très déplorables, bien qu'elles diffèrent quelque peu de celles constatées dans l'Est:

Il n'existe pas à proprement parler de quartier de taudis à Vancouver tel qu'on l'entend généralement, mais il y a des centaines d'édifices isolés, des pâtés de maisons d'un étage et des logis groupés ensemble qui depuis cinq ou six ans sont devenus délabrés faute d'attention et dans lesquels les gens vivent dans des conditions particulières aux taudis, conditions qui menacent la santé de la ville en général.

Je crois, monsieur, que cet exposé suffit probablement à couvrir les points importants.

Le PRÉSIDENT: Pendant que M. Somerville est ici, je crois que nous pourrions profiter de sa présence pour lui poser certaines questions.

M. Hanbury:

D. Je voudrais poser une question à M. Somerville, monsieur le président. Je cherchais à établir l'autre jour ce que constituerait une unité économique si on entreprenait la construction de maisons sous un projet de logement. Est-ce que 50, ou disons, 100, 400 ou 500 logis constituerait une unité économique. Il va sans dire qu'il importe d'établir notre unité économique au plus haut niveau possible?—R. Exactement. C'est une question très importante, monsieur, et je suis content que vous l'avez posée. L'unité varie selon les conditions. Il va sans dire qu'on peut commander des matériaux de construction plus avantageusement en grosses quantités s'il s'agit d'exécuter une entreprise économiquement. Ainsi donc, tout projet de logement doit tenir compte de la quantité économique, et le minimum pratique constitue le facteur déterminant. Par exemple, prenez le ciment; pour acheter avantageusement vous devez commander un wagon complet et cette quantité de ciment suffirait peut-être pour les fondements de disons cinquante ou cent maisons. Cela constituerait le

facteur déterminant. On achèterait aussi d'autres matériaux en plus fortes quantités et il va sans dire qu'on les commanderait par wagons complets. Puis, il y a aussi la standardisation des unités, c'est-à-dire, vos portes et châssis—ils constituent aussi un facteur déterminant. Mais on ne peut répondre à cette question en disant 50, 100 ou 200.

D. Je pensais qu'on avait probablement fait le calcul?—R. Cela dépend entièrement du type de maison.

L'hon. M. Rinfret:

D. Je constate que les rapports mentionnent à plusieurs endroits que quelques-unes des maisons ne sont pas insalubres par elles-mêmes mais qu'elles le deviennent par suite du surpeuplement. Votre conseil recommande-t-il en plus d'un projet de logement l'application de règlements interdisant le surpeuplement? S'il en est autrement, j'ai l'impression que nous ne nous en porterons pas mieux si nous construisons un grand nombre de logements pour les ouvriers et plusieurs familles jugent à propos d'occuper le même logement?—R. Précisément, monsieur. J'ai mentionné cela. Une de nos recommandations porte sur cette question sous le titre de contrôle du nombre des occupants—réglementation serait peut-être le meilleur terme. C'est-à-dire, si nous n'incorporons pas dans un projet de logement certains règlements touchant l'occupation, nous subventionnerions ou financerions tout simplement de nouveaux taudis.

D. Dois-je comprendre que le rapport en fait mention?—R. Oui, cela est compris.

D. Je dois en convenir que je ne savais pas exactement ce que vous vouliez dire quand vous avez lu le paragraphe touchant le contrôle de l'occupation; je le comprends maintenant.

Le PRÉSIDENT: Désire-t-on poser d'autres questions?

L'hon. M. Elliott:

D. Proposez-vous, monsieur Somerville, que divers organismes constituent les bailleurs de fonds ou bien que la collectivité intéressée fournisse l'aide financière nécessaire?—R. Si je comprends votre question, monsieur, vous voulez savoir si ce sont les provinces, les municipalités et ainsi de suite qui devraient voir au financement.

D. Quels organismes contribueraient, si on contribue aux frais?—R. Je serai contraint, je crains, de répondre à cette question en exprimant mon opinion personnelle. La construction de logements exige une réglementation très minutieuse, et je suis d'avis que l'administration du logement devrait ressortir à une autorité centrale. C'est-à-dire, le gouvernement fédéral pourrait avancer les fonds nécessaires, mais il devrait aussi avoir la haute main sur toutes les affectations. En d'autres termes, si on veut entreprendre la construction de logements ou la suppression de taudis dans une municipalité quelconque, ce sont les autorités qui fournissent les fonds, savoir le gouvernement fédéral, qui devraient voir à l'exécution du projet.

D. Les autorités qui fourniraient les fonds auraient la haute main sur les déboursés?—R. Cela est absolument nécessaire. Ainsi, si l'argent est prêté par l'entremise d'une municipalité, les autorités municipales changent à de très courts intervalles et il y a une solution de continuité. Par contre, si l'organisme qui voit aux affectations est un corps responsable, il est beaucoup plus certain de rentrer dans ses déboursés.

D. Même les autorités fédérales changent quelquefois.

M. STANLEY: Pas très souvent, cependant.

M. CAUCHON: Puis-je demander à M. Somerville si son comité a décidé ce qui constituerait à son avis un moyen de loyer minimum équitable pour des gagne-petit?

Le TÉMOIN : Je dirais un loyer minimum d'environ \$15.

M. HANBURY : Cela est basé sur un pourcentage des gains d'un particulier?

Le TÉMOIN : Environ un cinquième.

M. HANBURY : Si les gains augmentent les intéressés paient un loyer plus élevé.

Le TÉMOIN : Oui. C'est ce que j'entendais par la proportion du revenu provenant de loyers.

Le PRÉSIDENT : Vous proposez qu'on aide aux propriétaires particuliers à construire des logis. Si le gouvernement acceptait une telle proposition, cela ne dévaloriserait-il pas dans une certaine mesure les maisons déjà construites et entièrement payées?

Le TÉMOIN : Eh bien, monsieur, il y a un point qu'on ne signale pas ici. Je crois que la limite des frais de construction sous un tel régime de financement devrait être maintenue à un très bas niveau, — elle ne devrait pas dépasser le chiffre de \$4,000 effectivement. Cette limite de \$4,000 ne fait pas concurrence au capital privé. Je n'entends pas le groupe des gagne-petit. C'est le groupe suivant. Même s'il s'agit de propriétaires particuliers. Il est simplement question d'entreprendre assez de travaux de construction pour résoudre le problème du chômage dans l'industrie de la construction et de régler par le fait même la question du chômage dans d'autres industries.

M. McIntosh :

D. Si on mettait à exécution un projet national quelconque de logement, quelle serait approximativement la proportion entre les travaux de restauration et les constructions nouvelles?—R. Monsieur, cela dépendrait entièrement des conditions dans chaque localité, et c'est pour cette raison que j'ai proposé un relevé. Il importerait, je crois, que des autorités compétentes fassent enquête dans chacune de ces localités.

D. Une commission gouvernementale?—R. Je ne saurais dire si une telle enquête devrait ressortir à une commission gouvernementale ou à un corps de techniciens. Je crois que ceci relève vraiment de la science sociale et devrait être accompli par des gens ayant reçu une formation technique plutôt que par une commission publique.

D. Vous favoriserez une enquête par un organisme national — pas par un organisme provincial?—R. Oui par un organisme national.

M. Stanley :

D. Vous avez parlé des régions rurales. La pratique de ma profession m'a fait accomplir beaucoup de travail dans les villes — dans les foyers dans tous les quartiers des villes — durant des années je l'ai pratiquée aussi à la campagne. Je puis dire que les anciennes fermes sont plus misérables, plus encombrées et moins hygiéniques que n'importe où dans les villes. Nous entendons beaucoup parler de la situation dans les villes. Pouvez-vous nous dire quelque chose de ces maisons rurales et de ce qui peut être accompli à leur sujet?—R. Oui. Vous avez tout à fait raison. J'ai moi-même constaté de pires conditions d'existence à la campagne que dans la plupart de nos villes. Certains cas sont vraiment pathétiques. Toutefois, il est plutôt difficile de se documenter — j'entends que les régions rurales ne fermentent pas d'organisation à laquelle on peut s'adresser pour se renseigner sur les conditions dans une région donnée.

M. McIntosh :

D. Ne pourriez-vous pas obtenir ces renseignements de la plupart des municipalités au Manitoba, en Saskatchewan et en Alberta?—R. J'en ai obtenu cette année, mais pas dans l'Ouest; ils provenaient de la région avoisinant Kitchener et Guelph en Ontario. On soulignait dans le rapport régional qu'un projet de restauration dans les campagnes se faisait vivement sentir.

M. Stanley:

D. S'il en est ainsi aux environs de Kitchener où les maisons de ferme sont si magnifiques, alors vous devriez aller dans l'Ouest et constater le besoin qu'on en a là-bas.—R. Oui. Je suis certainement d'avis qu'on devrait faire quelque chose pour les régions rurales. Il reste à décider si cela devrait être entrepris par une commission de logements ou par quelque commission agricole.

D. Vous avez parlé dans votre recommandation des petits salariés et avez dit que les logements qu'on construirait pour eux devraient tous se louer?—R. Oui.

D. Puis vous avez aussi recommandé que l'organisme fournissant les fonds, lequel serait l'Etat d'après votre recommandation, devrait avoir la haute main sur les emprunteurs et les locataires?—R. Oui.

D. Eliminerez-vous les municipalités?—R. Dans cette mesure où ma suggestion serait que la municipalité pourrait constituer en corporation une commission de logements pour les administrer, mais cet organisme ne dépendrait pas d'un changement d'une année à l'autre. C'est-à-dire que la commission . . .

D. Tel n'est pas mon point. Supposons qu'on construise des logements à Montréal en nombre suffisant à un loyer de \$10 par mois pour les gagne-petit, auriez-vous une commission fédérale centrale pour toutes les affaires, qui traiterait directement avec les locataires et éliminerait les autorités municipales?—R. Ce serait une situation impossible.

D. Votre recommandation semblait laisser cette impression?—R. Je pensais au système adopté dans une certaine mesure en Angleterre. Prenons, par exemple, Montréal: celle-ci voudrait faire entrer la démolition des taudis sous la construction des logements. Elle constituerait en corporation un organisme d'utilité publique qui emprunterait de l'argent du gouvernement fédéral—crédit ou autre—lequel administrerait ces logements et s'en occuperait entièrement, indépendamment des autorités municipales. Il lui serait directement responsable.

D. Et serait nommé par la commission fédérale?—R. D'après ses règlements.

M. Plunkett:

D. Monsieur Somerville, comment les municipalités imposeraient-elles leurs taxes en vertu du projet ci-haut? Ne devraient-elles pas obtenir quelque compensation de ce chef?—R. Ce serait une très bonne chose s'il en était ainsi.

M. Hanbury:

D. Elle pourrait être exigée avant l'octroi de l'argent?—R. Vous avez l'argent.

Le PRÉSIDENT: M. Church a posé une question concernant vos observations au sommet de la page 4.

M. Church:

D. J'aimerais à savoir qui nomme l'organisme municipal—le conseil de ville?—R. Pas nécessairement, monsieur Church. Je crois que l'organisme fédéral fonctionnerait d'après certains règlements.

D. Vous êtes d'avis qu'une garantie n'existe pas à moins que la municipalité n'ait prévu l'avenir en fait d'urbanisme. Ceci signifierait que les grandes villes n'obtiendraient jamais de garantie du gouvernement fédéral d'après un projet type—rien que les villes ayant adopté l'urbanisme?—R. Elles ne devraient pas obtenir plus de crédit. Je n'avancerais certainement pas cinq cents à une municipalité n'ayant pas de corps d'urbanisme.

D. Vous dites que vous n'accorderiez pas de garantie: "Nous pensons que ces opérations devraient être entreprises par les municipalités, mais non sans

la sanction des conseillers techniques de l'Etat, si l'on doit accorder, à ce sujet, quelque avance d'argent ou quelque garantie financière; mais jamais un projet de suppression des taudis ne devrait être approuvé si la municipalité n'a pas de plan d'urbanisme pour diriger l'accroissement éventuel de la municipalité." S'il en est ainsi, les grandes villes ne pourront pas devenir aptes à obtenir une garantie de l'Etat, de la municipalité? R. Monsieur Church, je ne vois pas. "être approuvé si la municipalité n'a pas de plan d'urbanisme pour diriger l'accroissement éventuel de la municipalité ni de règlements pour l'établissement de zones, et cela pour une durée égale à celle que prendrait l'amortissement."

D. On nous a exposé un projet précis d'urbanisme qui mettrait en faillite les municipalités. Entendez-vous que Toronto n'avait pu obtenir de garantie des municipalités à moins d'adopter l'urbanisme pour ses faubourgs?—R. Ce fut extrêmement regrettable. Le projet ci-dessus était loin d'être approprié; il n'était pas accompagné de règlements relatifs à l'établissement de zones.

D. En vertu de l'arrangement de 1919 une municipalité pouvait devenir apte d'après la loi en vertu de plans réglementaires; c'est impossible d'après cet article?—R. Je crois que le placement de fonds dans toute municipalité n'ayant pas de règlements serait à déconseiller.

M. CAUCHON: Je crois que M. Somerville entend l'urbanisme dans la mesure nécessaire pour protéger ces placements de l'Etat. Je ne crois pas qu'il demande le plan étendu de toute une ville.

Le TÉMOIN: Pas les réseaux de rues et le reste.

Le président:

D. Vous dites dans votre recommandation ne pas être d'avis que nous soyons assez documentés pour nous mettre à l'œuvre tout de suite et vous suggérez précisément ce qu'il nous faudrait, quelque commission fédérale du logement en vue d'étudier les plans avant que nous prenions une initiative intelligente et suivie?—R. Je serais d'avis que la première démarche que prendrait ce comité serait la recommandation de la nomination d'une commission nationale du logement et que celle-ci devrait formuler la méthode à suivre. Il faut beaucoup d'études techniques, mais la chose est possible. Ce serait très difficile pour un comité important de s'entendre sur quelques normes en matière de règlements.

D. Celui-ci ne devrait pas agir avant l'avancement de fonds par l'Etat?—R. Absolument.

M. McIntosh:

D. Je lis à la page 4: "Il est vrai qu'une grande partie des renseignements que contient le présent mémoire porte sur le logement dans les milieux urbains, mais nos investigations établissent la nécessité de la restauration et du remplacement, dans les centres ruraux, des habitations et dépendances agricoles délabrées." Tous les renseignements ci-haut visent les villes. Pourquoi le Comité ne reçoit-il pas plus de données des régions rurales d'une étendue à l'autre du Canada?—R. A cause de l'inexistence d'un organisme rural auquel nous pourrions nous adresser.

D. Il y a toutes les municipalités rurales. Elles sont aussi bien organisées que dans les centres urbains?—R. Nos comités régionaux existants furent utilisés.

D. N'est-ce pas parce que votre organisation est plus efficace et plus active dans les grands centres urbains?—R. Sans contester.

M. CAUCHON: Elle n'existe pas ailleurs.

M. McIntosh:

D. Vos comités régionaux ne comptent pas de représentants des régions rurales?—R. Non.

D. C'est une question d'organisation?—R. Oui. C'est le motif pour lequel j'ai proposé un relevé par quelque organisme de l'Etat qui pourrait obtenir des données bien plus facilement que nous.

D. J'appuie les paroles du Dr Stanley à l'effet que ce relevé est très pressant dans les régions rurales. Je crois qu'il l'est davantage que dans n'importe quel centre urbain du Canada?—R. Je suis heureux de vous l'entendre dire, parce que nous sommes du même avis.

D. Et toute enquête devrait embrasser les régions rurales du pays.

M. Church:

D. Le premier mémoire que nous avons étudié ici prétendait que la construction de logements ruraux était inutile, celle-ci pouvant être exécutés par la Commission du prêt agricole s'il le fallait, ou autrement. Etes-vous de cet avis?—R. Non. J'exprime ma propre opinion. Je crois que tous les membres de nos comités régionaux étayeront mes dires en la matière.

M. CAUCHON: Puis-je restreindre ceci. A ce propos j'ai voulu dire la construction rurale — pour les cultivateurs. J'avais recommandé que ceux-ci pourraient être aidés par la Commission du prêt agricole.

M. CHURCH: Rien de ce que vous avez proposé ne ferait face au point le plus vital, à savoir, la construction rurale. Celle-ci viole aujourd'hui toutes les règles connues de l'hygiène publique. C'est une des branches les plus importantes de nos travaux.

Le PRÉSIDENT: Messieurs, si vous en avez fini avec M. Somerville, je crois que nous faisons mieux d'entendre M. Craig.

M. McINTOSH: Il y a une autre question. Le Dr Stanley l'a mentionnée. Ne pouvons-nous pas faire comparaître devant nous un représentant d'un organisme rural pour l'interroger sur les besoins de la construction rurale? Est-ce possible?

Le PRÉSIDENT: Je suis allé au ministère de l'Agriculture où j'ai vu le ministre. Il m'a renvoyé à la Commission du prêt agricole et j'y ai vu M. Macpherson et ai eu un entretien avec lui. Il m'a dit qu'il pourrait obtenir quelques bons renseignements ou savait où il pourrait se les procurer, qu'il étudierait la situation et nous renseignerait dans quelques jours. Si quelque membre du Comité connaît quelqu'un pouvant nous renseigner, le Comité sera heureux de l'entendre. Il n'y a certainement pas de statistiques précises. Le Dr Coats donnera des faits jeudi et M. Macpherson essaiera de nous procurer quelques données.

M. McINTOSH: On m'a dit que peut-être en obtiendrions-nous de précieux de la Croix-Rouge dans l'Ouest canadien.

Le PRÉSIDENT: Nous en serions heureux.

L'hon. M. RINFRET: Etes-vous convaincu, monsieur le président, que notre renvoi couvre également la construction rurale?

Le PRÉSIDENT: Assurément. Celle-ci est spécifiée.

L'hon. M. RINFRET: N'en est-il pas trop étendu?

Le PRÉSIDENT: Je lis: "maisons urbaines et rurales". J'ignore si ce dernier mot signifie des maisons de ferme ou non, mais je présume que telle est sa signification.

Il se fait tard, messieurs. Je crois que nous faisons mieux d'entendre M. Craig. M. Markus va nous le présenter.

M. MARKUS: Avant de vous présenter M. Craig, monsieur le président, veuillez me permettre de dire pour l'avantage de ces membres du Comité sur le logement qui ne sont pas au fait de la composition du Conseil national de construction, que nous avons vingt comités régionaux dans les principales villes

du Canada. Ce sont elles qui peuvent nous donner les renseignements que nous avons eus aujourd'hui, vous donnant ainsi une vue d'ensemble sur la situation de la construction au Canada. Nous ne sommes pas représentés dans les collectivités rurales et c'est pourquoi nous ne pouvons vous donner un rapport en la matière.

Je vous présente maintenant James Henry Craig, bachelier ès sciences, architecte, membre du *Royal Architectural Institute of Canada*, membre d'office du Conseil national de construction du Canada. Il est président du comité des finances sur la construction du Conseil national de construction, ancien président de l'*Ontario Association of Architects* et membre de l'*Ontario Architects' Registration Board*. M. Craig est né Canada et fut diplômé en architecture de l'Université de Toronto en 1910. Il fut un des associés de la firme de *Craig and Madill*, architectes, depuis 1912 jusqu'aujourd'hui, sauf pendant la guerre. Il servit avec le deuxième bataillon de cheminots sur le front occidental, comme capitaine. Il fut promu major sur les lieux. Il a été l'architecte de plusieurs entreprises secondaires de construction—les *Windsor Court Apartments* (118 appartements) à Windsor, Ontario; 200, St-Clair avenue ouest, Toronto, 400, Avenue Road, Toronto.

JAMES HENRY CRAIG est appelé.

Monsieur le président et messieurs, avec votre permission je vous montrerai quelques cartes pour illustrer les points que je couvrirai au cours de mon mémoire. La considération financière doit en définitive jouer un rôle important dans l'adoption de toute ligne de conduite en matière de construction ou de plan nationaux pouvant être adoptés. Des comités spéciaux du Conseil national de construction ont étudié cet aspect du problème. Dans notre appendice au mémoire, les crédits à longue échéance concernant la construction sont discutés. Les frais relatifs que comportent la construction de logements en Ontario, dans l'état du New-York et la Grande-Bretagne apparaissent en tableaux. C'est ainsi que je fais apparaître mes documents. Je remarque les lignes suivantes dans votre ordre de renvoi:

et aussi à pourvoir des logements, autant qu'il en sera nécessaire, à tels termes et conditions les plus acceptables pour les besoins du peuple, ayant égard au coût d'une telle politique, et que le fardeau soit imposé à la Trésorerie du Canada.

Le sujet dont je vais traiter tient compte surtout de cet aspect du problème. Le comité des finances du conseil a cru que c'est peut-être l'aspect le plus important en raison du fait qu'il est tout à fait essentiel que tout programme qu'on adoptera ne devrait pas imposer un fardeau trop lourd aux contribuables canadiens à l'heure actuelle. Pour ce motif nous avons étudié le problème non pas simplement en relation uniquement avec la construction, mais en relation avec les facteurs économiques qui régularisent toutes nos activités.

J'étais présent à une réunion du comité du lieutenant-gouverneur à Toronto, vendredi, et celui-ci nous a fait une communication très intéressante. Il a dit qu'en Grande-Bretagne l'association des architectes avait établi une école d'urbanisme national, en vue de former des architectes, ingénieurs et arpenteurs diplômés à jouer un rôle dans la vie nationale du pays; pour les former aux situations respectives qu'une activité économique devrait comporter relativement à une autre activité économique. Le plan que je vais vous exposer a été préparé par John W. Bell, ingénieur industriel ayant effectué beaucoup de travaux aux Etats-Unis. Il a construit une usine de \$2,500,000 dans le sud de l'Inde et a beaucoup étudié l'économie. J'ai coopéré avec M. Bell à la préparation de ce plan et je puis dire que l'architecture ayant été dans le marasme depuis les trois

ou quatre dernières années, j'ai eu beaucoup de temps pour étudier l'économie en tant qu'à côté dans plusieurs de ses aspects, monsieur le président.

M. HOWARD: Comme nous tous.

Le TÉMOIN: En vous exposant ce plan, je vous le présente comme ayant été adopté par le comité des finances du Conseil national de construction. Il vous l'a communiqué pour que vous l'étudiez. Il comporte quelque mérite. Il implique le financement d'un programme national de construction, programme se liquidant lui-même en trois ans, grâce aux crédits avancés par la Banque du Canada. Je répète que ce plan comporte du mérite. Peut-être M. Graham Towers ne l'approuve-t-il pas tout à fait. Je ne prétends pas en remonter à des banquiers versés en économie et je suis certain que ce n'est pas l'intention non plus de M. Bell, mon collègue. Ce plan a été étudié par un gérant général d'une des banques; il a dit qu'il était tout à fait pratique. Il a été soumis à des économistes éminents et à mesure que je vous l'exposerai, j'aimerais à ce que vous m'interrogiez en même temps afin que chaque point soit élucidé. Je sais que Rome n'a pas été construite en un jour et que peut-être il faudra plus d'une bataille pour le faire accepter. En tout cas, nous vous l'exposerons pour ce qu'il vaut. Etes-vous d'avis que je commence sur-le-champ ou que j'attende, vu qu'il est presque midi.

Le PRÉSIDENT: Il nous reste presque une heure.

Le TÉMOIN: Très bien. Voyez d'abord ce graphique, messieurs. (Il le montre.) Vous y voyez certains chiffres que j'ai tirés du bulletin mensuel du Bureau fédéral de la Statistique. Je montre les prêts courants accordés par les banques à charte canadiennes, à partir d'octobre 1929. Je dirai d'abord ceci qui n'est pas un blâme à l'adresse des banques. Elles ont été forcées de retirer le crédit en raison du régime d'après lequel elles fonctionnent. Si nous étions dans les affaires de banques nous serions obligés de faire appel à nos clients précisément comme elles nous ont fait appel, et nous leur demanderions d'augmenter un peu plus notre nantissement ou réduire le prêt. Le fait n'en demeure pas moins, cependant, qu'avec chaque vente de nantissement, le marché des garanties sur nantissement de divers genres a été réduit.

En octobre 1929, les prêts courants accordés par les banques à charte canadiennes totalisaient \$1,473,000,000. C'était le sommet de la prospérité apparente dont nous avons joui avant la crise. En octobre 1931, les prêts courants avaient été réduits à \$1,141,000,000. En octobre 1933, ils avaient fléchi à \$912,000,000. En juillet 1934 ils avaient atteint un minimum de \$851,000,000 et en octobre 1934 ils avaient légèrement augmenté. Ils atteignaient alors un total de \$896,000,000. Vous trouverez ces chiffres dans le mémoire, messieurs, si vous désirez y référer.

M. Church:

D. Pourquoi les chiffres sont-ils en noir? Les banques sont-elles en deuil?
—R. Peut-être.

D. Pourquoi pas en rouge?—R. Vous remarquerez que le fléchissement dans les prêts courants jusqu'alors dépassait \$600,000,000. En d'autres termes, le moyen essentiel d'échange au Canada, le crédit bancaire, a été diminué de quelque \$600,000,000. Envisageant la situation telle qu'elle est, je crois que ceci explique la crise. Le point suivant sur lequel je veux insister est celui-ci: nous avons au Canada le capital humain, nous avons les matières premières, les ressources naturelles. Nous avons tout sauf les moyens nécessaires d'équilibrer l'offre et la demande. J'aimerais à vous dire ceci, messieurs: récemment un comité d'ingénieurs et d'économistes compétents fonctionnant dans toutes les parties des Etats-Unis a fait le relevé des possibilités du machinisme industriel en ce pays. Langdon W. Post, commissaire des logements de la Commission nationale des logements a préparé un rapport préliminaire; il y démontre que l'industrie

américaine est capable de produire un niveau de vie pour les Américains—j'entends l'industrie actuelle—égal à \$4,370 par année par famille, si elle était utilisée.

M. Hanbury:

D. D'après l'évaluation d'aujourd'hui ou celle de 1926?—R. Ce rapport ne date que de quelques mois, de sorte que ce doit être l'évaluation d'aujourd'hui. Autrement dit, afin d'arriver à ce qui précède, il faudrait équilibrer la production et la consommation. Le moyen d'échange est l'argent—si vous voulez le désigner ainsi que le Dr Marvin, l'économiste de la Banque Royale l'a désigné, au cours d'un discours qu'il prononça à Toronto il y a quelque trois ans—de fait, il écrivit une lettre à une banque sur le sujet. C'était un homme très courageux. Il s'exprima ainsi: peut-être que je ne le cite pas exactement, mais si je me rappelle bien c'est à peu près ceci: Voici le mécanisme industriel. Nous allons l'assimiler à une automobile ne fonctionnant qu'avec un cylindre, parce que le distributeur ne fonctionne pas. Je crois, messieurs, que le temps est arrivé alors que le Canada compte 1,250,000 assistés de cesser de flatter le distributeur, de l'examiner et de le réparer. Je ne suis pas de ceux qui favorisent la destruction. Je suis partisan de la pleine utilisation de ce que nous avons. Mais n'oublions pas que le distributeur ne remplit pas son rôle. Qu'arriverait-il à un architecte ou à un ingénieur, monsieur le président, si les édifices qu'ils construiraient s'écroulaient tous les sept ans, comme toute l'armature de notre économie s'est affaïssée? De fait l'intérêt que je porte à cette question a été ravivé par une conférence faite par le Dr Fyfe, principal de l'Université Queen à une réunion de l'*Engineering Institute* à Toronto il y a quelque deux ans et demi. Il déclara avoir parcouru la partie septentrionale de l'Ontario, visité les mines, les pulperies et les papeteries et avoir été stupéfié de l'efficacité du travail des ingénieurs. Mais il avait été très attristé par le fait que bon nombre de ces industries ne produisaient pas ou fonctionnaient à temps discontinu. Il recommanda que les gens ayant reçu une formation d'ingénieur réfléchissent à cette armature économique et l'étudient afin que nous puissions faire quelque chose pour contribuer à la remettre sur la même base saine que celle sur laquelle repose le génie.

Le motif pour lequel j'insiste sur ce point est le suivant: 95 p. 100 du volume de toutes les transactions pécuniaires s'effectuent au moyen de chèques tirés sur des comptes bancaires. Ces comptes proviennent presque entièrement des emprunts contractés par quelqu'un—95 p. 100 de leur volume. Je m'appuie pour faire cet avancé, monsieur le président, sur l'Annuaire du Canada. Je ne crois pas qu'il faille citer une autorité. N'importe lequel d'entre nous s'il commençait à calculer les transactions pécuniaires effectuées dans un an, constaterait que 95 p. 100 ou peut-être davantage se sont faites au moyen de chèques tirés sur des comptes bancaires. S'il en est ainsi, si 95 p. 100 des transactions commerciales s'effectuent au moyen d'argent à crédit, de chèques tirés sur des comptes de banques, n'est-ce pas là l'explication du motif pour lequel, lorsque \$600,000,000 du crédit de banque sont retirés dans la collectivité il en résulte un mal? Telle est la faillite de notre système économique. Je vous laisserai ce point à débattre, messieurs.

Encore un mot à ce sujet. Le professeur Irving Fisher, professeur émérite d'économie à l'Université Yale a parlé à Toronto en 1932 à la faculté d'Economie. Quelqu'un l'a acculé et lui a demandé d'en venir au fait quant à la cause de la crise. Le vieux professeur agitant sa barbe et les yeux brillants lui répondit: "Huit milliards de dollars ont été détruits aux Etats-Unis. Il s'agit de les retrouver." C'est le point que j'essaie d'établir présentement.

Encore un mot, messieurs. On sait généralement maintenant que les banques ne prêtent pas l'argent de leurs déposants. La reconnaissance de ce fait est le commencement de la sagesse dans toutes ces questions. Les banques ne prêtent

pas l'argent de leurs déposants. Je veux entendre vos objections là-dessus. J'ai une volumineuse documentation à vous communiquer. Je citerai d'abord le rapport MacMillan—puis-je le faire avec votre permission?

M. HOWARD: Je souriais parce que nous le savons. Nous sommes tous de votre avis.

Le TÉMOIN: Je le crois.

Le PRÉSIDENT: N'oubliez pas que vous parlez de logements. Ne vous enthousiasmez pas trop relativement à votre financement.

Le TÉMOIN: Non. Mais sans cette base toute ligne de conduite suivie en matière de logements échouera plus ou moins.

M. HANBURY: Nous sommes maintenant ici depuis cinq ans et j'ignore pendant combien d'heures, de jours ou de semaines nous avons écouté pareilles discussions. Je crois que voici le motif pour lequel le Comité a été établi.

Le TÉMOIN: En effet.

M. HANBURY: Nous avons constaté l'existence d'une situation à laquelle il fallait remédier.

Le TÉMOIN: Parfaitement. Mes collègues m'ont communiqué une note, monsieur le président, dont voici le texte: "Nous ne croyons pas qu'il est évident pour la presse et le comité que votre projet est présenté à titre de documentation et de démonstration de ce que produit l'élimination du chômage. Veuillez élucider ce point". J'espère qu'il l'est. Je répète que notre comité des finances a adopté ce projet, dont un membre est présent à part moi-même. Par ailleurs, il est présenté à titre de renseignement.

M. GRAY: Poursuivez à votre manière.

Le TÉMOIN: Je reprends. La nécessité d'un programme national de logements est en relation étroite avec le problème du chômage. Les chiffres cités par le Conseil canadien du bien-être de l'enfance et de la famille, le 30 juin 1933, indiquent qu'il y avait alors 1,100,000 assistés au Canada. Les dernières statistiques indiquent que le nombre des assistés y oscille entre un million et quart et un million et demi. Vous savez tout cela mieux que moi. Mes statistiques peuvent ne pas être fidèles, mais prenons le chiffre d'environ un million et quart. En dépit de l'amélioration générale des affaires, il est donc évident que le nombre des assistés continue de croître et le motif en deviendra évident à mesure que la discussion avancera. Vous le verrez par les statistiques.

Une lettre émanant de la Banque Royale du Canada commence par cette piquante déclaration: "La surproduction des denrées principales constitue la prospérité; la sous-production de ces mêmes denrées, la crise". Le problème de la restauration et du maintien de la stabilité économique permanente est donc le problème du rétablissement de l'industrie des denrées durables et par la suite le maintien de l'équilibre économique entre la production et la distribution. Cette lettre dit encore: "Ce sont l'industrie de la construction et les fabricants de machines et d'outillage que la crise a atteints le plus durement. Là où la production des denrées et des vêtements a été réduite de dix ou quinze pour cent, la réduction des commandes pour les édifices, les machines et autres articles de ce genre a atteint quatre-vingt à quatre-vingt-quinze pour cent".

Sous la rubrique suivante qui est: "Ce qu'une personne gagne, l'autre le dépense"—j'en suis maintenant à la page 2 de mon mémoire—apparaît ce qui suit: lorsqu'un homme qui dépense habituellement tout ce qu'il gagne perd son emploi, son pouvoir d'achat est diminué du montant des salaires qu'il retirait auparavant. Cette diminution du pouvoir d'achat réduit automatiquement l'argent en circulation pour la rémunération d'un autre salarié. Aux Etats-Unis, le colonel Ayres de la *Cleveland Trust Company* a compilé des chiffres qui démontrent ce principe. Il a déclaré en juin dernier que les sans-travail dans les industries des denrées durables et de la construction aux Etats-Unis totalisaient

4,700,000, qu'il y en avait 500,000 dans les industries des denrées de consommation et 3,900,00 dans celles de services ou un total de 4,400,000. Donc, il est plutôt évident que si les 4,700,000 chômeurs des industries des denrées durables et de la construction étaient réintégrés, la dépense de leurs salaires emploierait les 4,400,000 chômeurs des denrées de consommation et des industries de services. Ceci est peut-être une trop grande simplification d'un problème complexe, mais elle démontre clairement comment la réintégration dans les industries des denrées durables est essentielle à la reprise des affaires.

Je veux maintenant vous montrer un graphique. Il indique les progrès accomplis par le Canada vers la reprise des affaires. Il a été préparé par J. J. Gibbons. Je vous en donnerai un exemplaire. Le motif pour lequel je vous le montre est que je ne m'intéresse pas autant à ces autres item (il les indique), bien qu'ils aient tous un sens, mais cette ligne-ci (il l'indique) représente le point le plus bas de la crise. Cette ligne (il l'indique), cette ligne pointillée représente la prospérité moyenne. La construction a progressé de 17 p. 100 depuis le point le plus bas de la crise. Nous avons progressé de 17 p. 100 vers la reprise des affaires. Le pouvoir d'achat par tête a progressé de 17.7 p. 100. Monsieur le président et messieurs, je prétends que ceci est une autre confirmation de cet argument que j'ai extrait de la lettre de la Banque Royale, laquelle se poursuit en disant que le pouvoir d'achat par tête varie presque directement et uniformément avec le volume des travaux de construction.

La reprise des affaires sous un régime de laissez-faire dépend du retour de la confiance du public.

M. Gray:

D. Que veut dire laissez-faire dans ce cas-ci?—R. La non-intervention ou l'ingérence injustifiée, si vous voulez.

L'hon. M. RINFRET: Etant donné le fait que ce mot est entré dans l'usage courant, puis-je dire que sa signification en français est bien plus étendue qu'en anglais. Si je comprends bien, en anglais il signifie simplement la non-intervention de l'Etat. En français il signifie apathie, indifférence, mollesse. C'est pourquoi je crois ce mot très ambigu dans un pays bilingue.

Le TÉMOIN: Merci du renseignement. Je reprends: la reprise des affaires sous un régime de laissez-faire dépend du retour de la confiance publique, du dégel des crédits et de l'extension des prêts pour la construction, à des taux d'intérêt qui stimuleront la reprise de la construction. La reprise des affaires en dépend. Le public exige un profit minimum de six pour cent sur l'argent garanti par hypothèque et cependant il s'attend si peu à le recevoir que les emprunteurs et les prêteurs sont rares.

Je voudrais m'étendre un instant sur ce point. Je l'ai trouvé dans un article plutôt intéressant du *Saturday Night* du 2 mars: "Le prêt sur hypothèque reviendra dès que la dévaluation aura pris fin." C'est un point qui mérite réflexion. Je ne prône pas d'y mettre fin, mais c'est un facteur. Que va-t-on faire pour ranimer la construction? Je me rends compte que nous ne sommes pas seuls en matière de numéraire. Nous sommes unis aux autres nations.

M. Hanbury:

D. Pardonnez-moi relativement à ce point. Avez-vous des opinions sur le rapport entre les moratoires et le prêt d'argent?—R. Je crois les moratoires tout à fait essentiels et ils sont très désirables en temps de crise pendant de courts laps de temps. J'ai d'autres opinions que je n'exprimerai pas ici, à propos des méthodes de prêter l'argent garanti par hypothèque. Je crois y avoir consacré un avant-midi à la réunion du *Royal Architectural Institute* à Montréal il y a un an. Nous envisageons les choses telles qu'elles sont.

D. Mais il y des moratoires?—R. Oui. Ils ont un effet dépréciateur parce qu'ils rendent difficile au créancier hypothécaire l'obtention de son argent quand il y a droit d'après son contrat. Cependant, il reste l'actif net de celui ayant assumé l'initiative, laquelle doit dans une certaine mesure être sauvegardée.

D. Ne pensez-vous pas que les moratoires devront être levés avant que la construction ne reprenne?—R. Sans conteste, c'est un facteur très considérable.

D. N'êtes-vous pas d'avis que les moratoires devront être levés avant que la construction ne reprenne?—R. En certains cas ce peut ne pas être possible de les lever. Je ne voudrais pas exprimer une opinion là-dessus. J'opine que la construction doit être stimulée sans égard aux moratoires, aux restrictions tendant à raréfier l'argent obtenu par hypothèque. C'est le point que je veux établir. Le second point revient au vôtre. Le principal et l'intérêt doivent être saufs; c'est-à-dire qu'il faut un degré raisonnable de prospérité. Nous devons créer la prospérité avant de sortir de nos maux et nous devons trouver un moyen d'y arriver peut-être différent de celui auquel nous sommes habitués.

M. HOWARD: Très bien.

Le TÉMOIN: L'achat et la vente des maisons et des magasins est un facteur. Il faut une demande pour la propriété. Les gens doivent pouvoir réaliser des bénéfices sur leurs placements. La valeur des édifices dépend de leur pouvoir d'achat, mais aussi des taxes. Il faut que nous allégions le fardeau des taxes, que nous nous débarrassions des secours aux chômeurs.

M. HOWARD: Très bien.

Le TÉMOIN: Une autre particularité est de pourvoir au calcul des paiements si l'abstention en est dommageable. Des transactions légales dispendieuses sont nécessaires afin que le créancier hypothécaire obtienne ce qui lui revient. Il y a encore tous les autres obstacles à l'extension à l'heure actuelle des prêts hypothécaires. Je ne crois pas qu'il soit déplacé pour moi de mentionner les emprunts de l'Etat—nul doute qu'il existe quelque autre méthode d'y faire face; je crois qu'elle a été établie, mais il n'en demeure pas moins que la concurrence des gouvernements par tout le Canada—je ne parle pas du gouvernement fédéral, mais de tous les gouvernements—faite au marché des prêts hypothécaires a mis la construction dans le marasme. Telles sont les causes de la situation ci-haut, messieurs.

J'ai traité de ce point: ce qu'un homme dépense un autre le gagne. La confiance nécessaire ne saurait être rétablie dans une mesure nécessaire, avant la suppression du chômage et le rétablissement des salaires à leur niveau normal. On ne peut simplement les relever, même si on les relève uniformément dans toute l'armature économique, à moins de crédit pour les acquitter et produire des bénéfices. Nous essayons de diriger un système profitable tout en le détruisant, d'enlever l'argent nécessaire au paiement du faible profit auquel le fabricant et le producteur ont droit. Il nous faut nous rattrapper par quelque moyen.

Ce n'est pas tout, messieurs; bien que j'aie parlé un peu du simple relèvement des salaires afin d'acheter toute la production automobile, toute la production de chaussures avec notre outillage actuel—tous les radios, tous les réfrigérateurs, etc.—le seul moyen d'y arriver est d'accroître le pouvoir d'achat du salarié, d'augmenter son aptitude à consommer. Celle-ci doit l'être, autrement nous resterons au même bas niveau qui était le nôtre. Le public doit se convaincre que l'industrie ne soutient pas le salarié, mais que celui-ci est le soutien essentiel de l'industrie. Le marché du travail précède la reprise et doit la précéder. Nous tentons de nous maintenir durant la crise et d'arriver à la reprise avec l'ancienne méthode. La crise actuelle est trop grave pour que nous y arrivions. Nous devons stimuler le marché du travail et nous voulons sortir de la crise avant qu'Huey Long ou des gens de son calibre viennent prendre la direction de nos affaires.

Le PRÉSIDENT: Avant que vous repreniez, il sera bientôt midi et demi et je ne crois pas que vous ayez fini à une heure, n'est-ce pas?

Le TÉMOIN: Je ne le crois pas.

Le PRÉSIDENT: Je suis d'avis que nous devrions siéger cet après-midi. Le témoin en a à peu près fini avec la partie financière de son exposé. Je remarque qu'il a quelques observations à faire concernant la question de la construction elle-même. Ne conviendrait-il pas que nous suspendions la séance jusqu'à cet après-midi, si nous devons en avoir une. Préférez-vous continuer?

M. HOWARD: Il nous reste encore une demi-heure.

Le PRÉSIDENT: Si les membres le veulent, nous pouvons poursuivre.

Le TÉMOIN: Si je dois m'arrêter, l'instant est opportun.

Le PRÉSIDENT: C'est pourquoi je soulève la question maintenant.

L'hon. M. ELLIOTT: N'est-il pas raisonnable d'espérer que M. Craig termine d'ici à une heure?

Le TÉMOIN: Je ne le crois pas. Je traite de questions de chiffres simple, mais nul doute qu'il y aura certaines choses sur lesquelles vous désirerez de plus amples explications. J'aimerais que chaque membre du Comité me suive, parce que je sais—voici un point, votre approbation ou non de la méthode de financement que je prône n'est pas aussi importante que la description du tableau consécutif à la construction de logements maintenant; voilà ce qui est important.

M. HANBURY: Continuons pendant une demi-heure.

Le PRÉSIDENT: Décidons tout de suite. Nous avons ici M. J. Y. McCarter le représentant de Vancouver.

M. STANLEY: Je propose que nous poursuivions la séance.

Le PRÉSIDENT: M. McCarter est venu pour comparaitre devant le Comité. C'est probablement l'unique témoin que nous pourrions entendre de cette ville, de sorte que j'aimerais que le Comité siègeât cet après-midi. Nous allons poursuivre si vous le désirez.

M. GRAY: Jusqu'à une heure.

Le PRÉSIDENT: Comme vous voudrez.

Le TÉMOIN: Très bien, monsieur. Je vais vous montrer le graphique suivant. Celui que vous avez vu est la "cause" et celui-ci est l'"effet". Le chiffre des contrats de construction accordés au Canada en 1926 se montait à \$372,947,900; en 1929 ce chiffre s'était accru à \$576,651,800. Autrement dit, messieurs, c'était notre capacité prouvée pour le rendement de la construction au pays. Ce n'est pas une théorie, nous avons le capital humain, l'outillage, tout ce qui est indispensable et nous avons adjudgé des contrats totalisant ce chiffre en 1929. Mais d'une façon ou de l'autre tout avait disparu de nouveau en 1933, alors que le chiffre de la construction s'établit à \$97,369,800.

M. McIntosh:

D. En prenant la moyenne de la période de construction la plus active dans l'histoire du pays, quelle serait la moyenne pour une période de, disons, dix ans?—R. Environ \$300,000,000. J'y arrive, monsieur.

L'hon. M. RINFRET: Ne pensez-vous pas qu'en 1929 la construction a été plus active qu'elle n'aurait dû l'être.

M. HOWARD: Certainement.

Le TÉMOIN: J'admets qu'au point de vue de notre armature économique la construction dépassent peut-être nos besoins; mais envisageons la question ainsi: les statistiques font voir ce que nous avons pu exécuter dans ce domaine en 1929. Nous avons les ouvriers, nous avons aussi les ressources naturelles, l'outillage et le reste.

M. STANLEY: Pensez aussi à toutes les actions que nous pouvions acheter.

Le TÉMOIN: C'était aussi un facteur.

M. White (London):

D. Ne faut-il pas tenir compte d'une autre particularité; c'est que le chiffre de 1933 représente proportionnellement bien plus de construction que celui de 1929 par suite des variations dans les prix?—R. Oui, il y eut fléchissement de peut-être 20 p. 100. J'aborde immédiatement ce sujet. L'année dernière le chiffre de la construction s'est élevée à \$125,800,000. En tenant compte d'une réduction dans le prix de la construction, les chiffres de 1926 peuvent être ramenés à \$300,000,000; c'est-à-dire, que techniquement, 1926 doit être considéré une bonne année. D'après la même base nous devons nous attendre à un chiffre de \$175,000,000 pour la construction en 1935, en comparaison du programme de \$125,000,000 de l'année dernière si la normale revient d'ici à un an.

D. Le prix de la construction dépasse celui de 1926; mais parfois il est plus faible, n'est-ce pas?—R. Oui, en certains cas.

M. Howard:

D. La main-d'œuvre coûte bien meilleur marché alors que les prix d'autres éléments ont très peu baissé?—R. L'un de nos problèmes les plus difficiles est précisément ce dont vous parlez, la main-d'œuvre assistée employée dans les villes à la construction de maisons. Il en résulte que la construction de maisons par les ouvriers réguliers ne compte plus.

Compte tenu d'une réduction dans le prix de la construction, le chiffre de 1926 peut être assumé représenter un programme de construction de \$300,000,000 basé sur le prix de la construction d'aujourd'hui et comme 1926 est généralement considéré être une année normale, nous pouvons nous attendre en 1935 à une augmentation de \$175,000,000 sur le programme de l'an dernier de \$125,000,000, si nous atteignons la normale dans un an. C'est hors de la question, nous ne pouvons y arriver.

M. HOWARD: Je ne dirais pas cela.

Le TÉMOIN: Pour y arriver, l'activité doit être stimulée et cependant un tel programme doit éviter un conflit entre l'initiative privée laquelle retarderait la reprise de cette source. Le gouvernement fédéral est l'unique organisme assez important pour administrer un programme suffisant sur une échelle nationale.

J'aimerais vous lire une citation. C'est un paragraphe extrait d'un ouvrage d'Henry Clay, économiste anglais très éminent. Il provient de ce petit livre: "*The World's Economic Crisis*", la "*Halley Stewart Lecture 1931*", Salter, Stamp, Keynes, Blackett, Clay, Beveridge—six des principaux économistes anglais:

Dans la situation où se trouve le pays aujourd'hui, la seule autorité ou personne pouvant lancer un mouvement de dépenses assez considérable pour ramener de façon appréciable l'activité industrielle est l'Etat. On critique ces dépenses pour le motif que l'Etat doit pratiquer l'économie la plus rigoureuse. Ces critiques ne paraissent reposer sur une fausse idée de la nature de l'économie. C'est évidemment de l'économie de faire face aux dépenses courantes entraînées par l'achat d'objets d'usage courant à même le revenu courant. Ce serait une mauvaise politique pour le gouvernement anglais de continuer à faire face aux frais des secours aux chômeurs, par exemple, au moyen d'emprunts, parce que ces secours constituent une nécessité courante épuisée dans le cours de l'année financière courante. Mais si le but des dépenses vise quelque fin de première importance, ou le logement, dont l'application

prendra des années et dont les bénéfices se répéteront des années durant, alors ce n'est pas antiéconomique, c'est simplement sensé au point de vue financier que de financer les dépenses au moyen d'un emprunt. On devrait voir à ce que le prêt soit remboursé au moyen d'un fonds d'amortissement pendant la durée de la fin pour laquelle les dépenses sont engagées. S'opposer à un emprunt pour une telle fin c'est simplement oublier la distinction entre le capital et le compte de revenu.

S'il n'existe pas de demande effective (c'est-à-dire, des disponibilités et le désir de les placer dans la construction), il y a une demande très réelle du fait du délabrement des logements occupés par les petits salariés. Celle-ci existe non seulement dans les taudis des grandes villes, mais aussi dans les villes et villages, sur les fermes. La construction de logements convenables pour cette catégorie de travailleurs fournit un champ échappant à la concurrence pour l'absorption des chômeurs de la construction sur une échelle nationale, dans les localités qu'ils habitent présentement.

Une brève étude des quartiers de taudis de Toronto devrait convaincre un observateur dénué de préjugés que l'initiative privée n'a rien fait en plus de cinquante ans en vue d'améliorer les logements des plus petits salariés. Le remplacement des taudis et la construction de maisons à prix minimum dans tout le pays devraient donc constituer un domaine idéal échappant à la concurrence.

M. HOWARD: Très bien.

Le TÉMOIN: Je crois, monsieur, que vous en avez entendu assez pour vous convaincre que ce champ échappe à la concurrence.

À la page 56 du rapport du comité du lieutenant-gouverneur sur le logement à Toronto, on voit que le plus petit salarié ne peut payer un loyer supérieur à \$10 ou \$12 par mois même en temps de prospérité. Le coût annuel d'exploitation extrait du rapport du gouverneur général apparaît ci-dessous. On y a ajouté une troisième colonne indiquant les frais annuels d'exploitation en intérêt au taux de 2½ pour cent par année.

ESTIMATION DU COÛT ANNUEL D'EXPLOITATION D'UNE MAISON DE \$2,700
À TORONTO

Taxes (terrain et maison).....	\$ 55 00		\$ 55 00		\$ 55 00
Administration	15 00		15 00		15 00
Assurance	4 00		4 00		4 00
Entretien	40 00		40 00		40 00
Amortissement en 50 ans.....	16 95		16 95		16 95
Intérêt sur \$2,700 à 6%.....	162 00	@ 4%	108 00	@ 2½%	67 50
	<u>\$ 292 95</u>		<u>\$ 238 95</u>		<u>\$ 198 45</u>

Le PRÉSIDENT: Comment pourrait-on jamais louer une telle maison pour \$10 par mois si elle ne rapporte rien? On ne pourrait guère la louer.

M. HOWARD: Ce graphique indique en réalité qu'on ne peut consacrer plus de \$2,000 à ce genre de maison.—R. Celle à \$2,700 est prise pour des fins de comparaison.

D. Ces \$2,700 comprennent la maison?—R. Et le terrain.

Le président:

D. Ce coût de \$2,700 pour une maison n'est-il pas à peu près le minimum qu'on a cru convenir pour la construire à Toronto?—R. C'est ce qu'on estime le minimum pour une maison d'après la base des statistiques dans le rapport du gouverneur. Vous verrez plus loin que le plan que nous proposons ramènerait le loyer d'un appartement à \$12.55 par mois, celui de trois pièces.

L'hon. M. Morand:

D. Vous ne tenez pas compte de la non-occupation?—R. Non. Ces maisons seraient disponibles à des loyers relativement plus faibles qu'aucun de ceux demandés par les concurrents de l'extérieur, de sorte que tant qu'il y aura des citoyens elles ne resteront pas inoccupées. Inutile de prévoir la non-occupation dans le présent cas.

L'hon. M. Rinfret:

D. Quelle sera la répercussion si les loyers des propriétés privées baissent?—R. Il n'y en aurait pas beaucoup qui baisseraient.

M. HOWARD: Surmontez cette difficulté en réduisant le taux d'intérêt sur les propriétés privées.

M. White:

D. Comment établit-on la taxe?—R. Trente-trois du mille à Toronto, 50 p. 100 d'exemption sur la valeur de la maison, parce que tout ce qui est inférieur à \$2,000 à Toronto est exempt de 50 p. 100. Puis il y a hausse. Le pourcentage varie avec l'augmentation.

D. \$2,700 pour la maison et le terrain?—R. Oui.

M. Stanley:

D. Ceci veut dire que le plus petit salarié obtient une maison dont il peut acquitter le loyer de \$12 par mois. Ensuite la compagnie de prêts devra d'abord fournir l'argent à 2½ p. 100 et fournir une subvention de, disons, \$6 par mois?—R. D'après cette base. Ce n'est pas tout à fait celle que je recommande, comme vous le constaterez plus loin. J'oppose les chiffres comparables, à ceux publiés dans le rapport du lieutenant-gouverneur et j'indique l'effet qu'a la réduction d'intérêt dans l'abaissement du loyer.

L'hon. M. Elliott:

D. Quelle proportion des \$2,700 représente le prix de la maison?—R. Un peu plus de \$2,000. Le terrain coûte \$30 du pied.

D. A quelle distance en dehors de Toronto?—R. Au cœur de certains quartiers les plus pauvres, plus ou moins centraux. En évaluant la maison un peu plus que l'évaluation municipale, ou en essayant d'évaluer la maison à Toronto à sa valeur réelle—on constate qu'environ 66 p. 100 d'entre elles sont évaluées normalement. Celles à faible évaluation, au-dessous de \$2,000 sont exemptés de 50 p. 100.

L'hon. M. Morand:

D. Avez-vous calculé l'effet de déflation sur toutes les maisons actuellement en construction?—R. De fait, ceci aurait selon moi un effet d'inflation. La grande difficulté du fait de nos taudis est qu'ils déprécient toujours la valeur des propriétés adjacentes. Toutes les autorités devraient être unanimes là-dessus. Tel n'est pas mon avis. Vous verrez ceci dans le rapport de lord Amulree au gouvernement britannique—rapport récemment publié en Angleterre. M. Kahn ainsi qu'une autre autorité en ont traité longuement à une réunion récente de la *Canadian Construction Association* à Montréal.

D. Vous assumez que le petit salaire sera permanent?—R. Oui.

D. Au lieu de tenter de hausser vos salaires vous essayez d'adapter le coût de votre construction aux salaires?—R. Non. Nous envisageons réellement la situation actuelle.

D. Et vous la considérez comme normale?—R. Non... non. De fait, ces chiffres extraits du rapport du lieutenant-gouverneur valent pour une époque normale. Bon nombre des gens en question sont des assistés et ils ne peuvent payer leur loyer.

M. Hanbury:

D. Ne suppose-t-on pas aussi que si les salaires se relèvent, le coût de la construction se relèvera aussi, de sorte que votre proportion du cinquième du salaire d'un ouvrier vaudra encore?—R. Oui.

L'hon. M. MORAND: Je ne crois pas cette déduction juste. S'il en eût été ainsi le coût total de la construction se fût abaissé en proportion des salaires, ce qui n'est pas arrivé.

Le TÉMOIN: Bien entendu, je crois qu'une commission nationale bien constituée examinerait avec grand soin les frais de construction d'une entreprise de ce genre. Elle recevrait des chiffres comparés de sources différentes et elle pourrait même être en mesure de demander à certains particuliers de réduire, s'il le fallait, les prix de certaines denrées quand ceux-ci semblent être trop forts.

M. HANBURY: S'ils sont trop forts dans les circonstances normales je ne vois pas pourquoi nous demanderions aux gens de les diminuer plus que de raison.

Le TÉMOIN: Non. Nous essayons de revenir à des temps normaux.

L'hon. M. MORAND: Quel est le pourcentage de l'abaissement des salaires?

Le TÉMOIN: Les salaires sont aujourd'hui ce qu'il y a de plus difficile...

L'hon. M. MORAND: Ont-ils fléchi de 50 p. 100?

M. HOWARD: Davantage.

Le TÉMOIN: Un assisté acceptera jusqu'à 20 cents de l'heure et nous savons que ces salaires ont été payés.

L'hon. M. Morand:

D. Disons 50 p. 100. Quel est le pourcentage du fléchissement des matériaux?—R. Moins de 20 p. 100.

M. White:

D. M. Reilly a déclaré l'autre jour que les prix des matériaux sont de 57 p. 100 de ce qu'ils étaient en 1920.—R. 57 p. 100?

D. Leurs prix sont-ils maintenant 57 p. 100 de ce qu'ils étaient en 1920?—R. Je n'ai pas vu ces chiffres.

D. Il a aussi dit que les salaires sont de 86 p. 100 de ce qu'ils étaient en 1920.—R. Vous comprenez, M. Reilly parlait à propos des contrats entre les patrons et les ouvriers lorsqu'il a cité ces salaires. C'est probablement juste, mais je veux vous faire remarquer...

D. Ce qui précède s'appliquait aux syndicats?—R. Oui. Je veux vous faire remarquer la situation troublante dans laquelle se trouve la main-d'œuvre assistée à l'heure actuelle—ces ouvriers sont assistés tout en travaillant et évitant—vous comprenez ce que j'entends. Nous sommes tous au courant de cela. Venons-en au projet sur le logement lui-même. Messieurs, les particuliers rentiers ne s'intéressent pas à un bénéfice de 2½ p. 100. Je ne crois pas qu'aucun de vous, messieurs, ne vous intéresseriez à ce bénéfice. Conséquemment, cette source de fonds est supprimée. Vous pouvez ne pas en tenir compte. Toutefois, il est une source à même laquelle les fonds nécessaires peuvent être puisés sans le fardeau de la taxation supplémentaire ou l'imposition de taux d'intérêt excessifs. Le gouvernement fédéral peut détourner une partie des fonds actuellement prélevés pour des fins de secours vers un programme national de logements, et financer le reliquat du coût par des emprunts qu'il contractera à un taux ne dépassant pas 2½ p. 100. C'est l'unique source qui peut donner les fonds nécessaires au financement du programme de liquidation autonome sur une échelle nationale. J'entends par là que l'Etat doit assumer quelque initiative s'il veut obtenir l'argent pour le financement de cette entreprise d'après ce

qui peut être désigné une base relativement à la liquidation autonome dans toute entreprise nationale concernant le logement.

L'hon. M. Elliott:

D. Pourriez-vous nous donner une idée de la perte que subirait l'Etat en avançant l'argent à 2½ p. 100?—R. Il ne perdrait rien. Vous constaterez qu'il va réaliser des bénéfices importants; environ \$380,000 sur chaque million de dollars prêté.

L'hon. M. Rinfret:

D. Cet excédent ne retournerait pas à l'Etat. Si celui-ci prêtait l'argent à 2½ p. 100, il aurait joué son rôle jusqu'au bout?—R. Non. Suivez-moi et vous verrez.

D. Je suivais l'interrupteur.

M. Stanley:

D. M. Craig pose comme principe que le contribuable doit loger les assistés; s'il les loge dans des taudis, c'est un travail dispendieux, s'il les loge ailleurs il est moins coûteux?—R. Oui.

L'hon. M. Elliott:

D. Avez-vous étudié le taux auquel l'Etat devrait pouvoir obtenir cet argent?—R. Oui, monsieur. J'y arrive tout de suite. Vous voyez dans le paragraphe suivant à propos de cette entreprise: "Prêts aux municipalités". Depuis que ce paragraphe a été écrit nous avons eu plusieurs réunions de nos comités du Conseil national de construction et nous en avons conclu que tout devrait être organisé, comme l'a fait remarquer M. Sommerville, par l'entremise de la Commission nationale du logement. Les fonds devraient ensuite être prêtés aux municipalités pour la démolition des taudis et les entreprises municipales intéressant le logement. Les prêts aux particuliers seraient accordés directement aux représentants régionaux de la Commission nationale du logement. Ces prêts s'entendent non seulement pour la démolition des taudis et leur remplacement, mais ils pourvoient aussi au prêt d'argent à faible intérêt à d'autres dans le groupe de petits rentiers propriétaires de leurs maisons qui voudraient, soit les refaire ou lorsque celles-ci sont vieilles, les remplacer. Nous poursuivons: considérant que l'Etat ne peut exercer aucune surveillance dans les provinces, il devrait déterminer que les prêts qu'il accorde pour les fins du logement soient dépensés économiquement et efficacement, si on veut faire disparaître bien des monuments inutiles du temps de la crise.

L'hon. M. Rinfret:

D. Je vois que dans votre premier rapport vous avez biffé plusieurs lignes à propos de l'initiative projetée par les provinces. Vous êtes en définitive d'avis que l'Etat devrait agir directement avec les municipalités?—R. Nous sommes plus ou moins venus à cette conclusion vu le fait qu'une surveillance secondaire serait supprimée et que la surveillance s'exercerait directement par la commission nationale avec la commission locale, d'où résulterait, je crois, une meilleure administration.

M. STANLEY: Nous ferions mieux de soumettre ceci au comité d'enquête sur l'Acte de l'Amérique britannique du Nord.

Le TÉMOIN: Ce pourrait être nécessaire. A ce propos M. Somerville a soulevé le point que si l'Etat doit fournir cet argent pour une fin précise—fin qu'au moins certains croient avoir trait à la main-d'œuvre et à l'industrie—ils devraient avoir leur mot à dire sur la façon dont cet argent serait dépensé: considérant que l'Etat ne peut exercer aucune surveillance dans les provinces, il devrait déter-

miner que les prêts qu'il accorde pour les fins du logement soient dépensés économiquement et efficacement, si on veut faire disparaître bien des monuments inutiles du temps de la crise. Pour y arriver, il faudrait établir une Commission fédérale du logement qui emploierait des techniciens compétents à l'approbation de toutes les entreprises municipales auxquelles des prêts seront consentis. Les fonds devraient être disponibles pour deux genres d'entreprises: (1) la démolition des taudis et leur remplacement; (2) les prêts aux propriétaires particuliers de logements bon marché maintenant délabrés et qui devraient être remplacés.

D'après les statistiques disponibles nous sommes d'avis que 7 p. 100 de tous les logements urbains et ruraux au Canada, ou environ 130,000 logements sont délabrés. On estime que sur ce nombre 40,000 constituent les taudis dans les cités et les villes. Les 90,000 autres comptent parmi leurs occupants bien des propriétaires. De ce groupe bon nombre sont empêchés de reconstruire vu les taux d'intérêt et les frais d'amortissement.

M. Church:

D. Et les taxes?—R. Oui.

D. C'est bien ma pensée.—R. Le coût de la vie pour un tel propriétaire ne serait accru que de \$25 par mois sur une maison coûtant \$3,000. En vertu du plan projeté, le coût de la vie ne serait augmenté que de \$13 par mois, ce qui dans bien des cas peut être supporté et devrait fournir l'encouragement nécessaire à la construction de logements pour ce groupe. En présentant ce plan, nous n'oublions pas le fait que l'obtention de cet argent entraînerait peut-être de grandes difficultés. J'ai entendu parler d'une entreprise de construction qui se proposait d'obtenir \$400,000,000 dans un an. Quiconque connaît la pratique des affaires sait que c'est impossible. Mais nous croyons que si l'on constatait qu'il y avait quelque responsabilité comme l'urbanisme et autres nécessités particulières à un programme, ce plan pourrait être étendu dans une certaine mesure par la ligne de conduite de l'Etat en fait de construction d'édifices publics, et le reste.

Ce plan propose que la période d'amortissement ne soit pas de cinquante ans tel qu'il appert ici, mais de seulement quarante ans. Si l'amortissement s'étendait sur cinquante ans, nous pourrions réduire les loyers davantage. Ceci n'est qu'une suggestion; le plan n'est pas parfait, mais telle est la base d'après laquelle un plan parfait pourrait être formulé.

Les prêts seraient accordés aux commissions municipales de logements durant un terme de quarante ans au taux de 2%—remarquez que j'ai dit 2% et non pas 2½—avec un amortissement de 2½. L'intérêt au taux de 2½% durant un terme de quarante ans s'établit à un peu plus de 1¼% par année répartit sur les quarante ans, de sorte que le montant intégral payé serait de 5½%, non pas 7% par année.

Afin de financer ce programme, le gouvernement fédéral vendrait à la Banque du Canada, ses valeurs s'élevant à \$400,000,000, durant trois ans. Le montant nécessaire à la démolition des taudis, 30 p. 100 du total, ou \$120,000,000 devraient être obtenus au taux de 2%—je suis d'avis que nous abordons du nouveau ou en aborderons sous peu—et les \$280,000,000 restant au taux de 2½%. La Banque du Canada ne retirerait pas d'intérêt. Nous vous avons déjà fait voir, messieurs, un des motifs de cette discussion préliminaire quant à la création de dépôts par les banques et aux questions analogues, simplement pour nous habituer au fait que c'est une écriture dans les livres de la Banque du Canada. Et tout le paiement que celle-ci exige afin d'effectuer cette transaction suffit à payer ses frais généraux et ses frais d'exploitation. C'est tout ce qu'il faut. S'il reste quelques bénéfices après que les actionnaires auront retiré leur 4½%, ils retourneront à l'Etat.

M. HOWARD: Et l'usure de l'or.

Le TÉMOIN: Ne l'oubliez pas.

M. STANLEY: Et l'impression.

L'hon. M. RINFRET: Ceci répond à l'objection que je viens de soulever.

Le TÉMOIN: Oui.

L'hon. M. Morand:

D. Quel serait le contre-coup sur votre devise de \$400,000,000 à 4½%?

—R. Sur la devise du Canada?

D. Oui?—R. Sur le marché étranger?

D. Oui?—R. Aucun, logiquement parlant. Si cet argent doit se dépenser au pays même, il ne devrait s'ensuivre aucun tort à notre devise. Le dollar canadien ne devrait nullement en souffrir; en effet, il ne s'agit pas ici d'argent véritable mais de crédit. Car il existe une distinction entre l'argent et le crédit. L'argent est une économie réalisée à la suite d'une entreprise, je veux dire le solde mis de côté. Tandis que le crédit constitue une simple écriture de comptabilité effectuée par une autorité compétente quelconque qui permet des initiatives à venir, qui se liquide par soi-même et se rembourse également par soi-même.

M. HANBURY: Ecoutez; écoutez.

L'hon. M. MORAND: C'est la première fois que j'entends établir cette distinction.

Le TÉMOIN: Il existe réellement une distinction, et elle n'est nullement originale, messieurs. Je l'ai lue dans un article émané d'une communication mensuelle de la *National State Bank* de New-York.

L'hon. M. RINFRET: Très intéressant.

M. CHURCH: Vous mériteriez l'O.B.E.

M. HANBURY: Jackson Dodds a dit la même chose dans un discours récent.

Le TÉMOIN: En effet. Je cherche à me maintenir sur un terrain solide. Or le terrain solide, en l'espèce, est vaste.

L'hon. M. Rinfret:

D. Tout ceci est fort intéressant, mais à l'échéance, il faut de l'argent.

R. Oui; le projet doit se suffire; tout ce mémoire repose sur cette idée.

M. Stanley:

D. Il vous faut alors du nouveau numéraire?—R. Absolument pas, ici. Il peut devenir préférable d'utiliser du nouveau numéraire au lieu de ceci, mais c'est là un autre domaine où je dois demeurer étranger; en effet, c'est affaire de politique nationale.

D. Si la chose est possible avec \$400,000,000, pourquoi pas \$4,000,000,000?

M. CHURCH: Les banques sont propriétés particulières.

Le TÉMOIN: Sera-t-il possible de liquider \$4,000,000,000?

M. STANLEY: Je l'ignore.

Le TÉMOIN: Voilà. A ce propos, je vais vous raconter une petite histoire relative à un banquier russe d'avant la révolution. Quand cette dernière éclata, il administrait une banque d'un district russe fort étendu; or les révolutionnaires s'emparèrent de sa personne et voulurent le forcer à créer de l'argent pour leur utilisation. Il lui fallut donc créer quelque chose, n'importe quoi. On voulait de l'argent, n'importe lequel. Il avait la main forcée. Il n'y avait pas à regimber car il était menacé de subir le sort que tant d'autres ont eu à subir en Russie, à l'époque. Or les révolutionnaires étaient fort nombreux, m'a-t-il raconté; ils établirent chacun ce qu'ils jugeaient valoir individuellement en

roubles. Or notre homme leur parla en ces termes: "Je vais vous prêter dans la mesure de votre estimation individuelle; mais vous me rembourserez par la suite."

M. Stanley:

D. Pourquoi dites-vous \$400,000,000? C'est là un chiffre arbitraire. Comment pouvez-vous savoir que nous pouvons liquider ce montant et non \$800,000,000; pourquoi ne pas partir de \$100,000,000?—R. Parce que, selon nos calculs, sept pour cent des logements de cette zone de bas niveau sont hors d'usage; et il en coûterait à peu près \$400,000,000 pour les reconstruire, je veux dire pour entretenir 7 p. 100 des maisons nouvelles et pour la réfection.

D. Votre argumentation repose sur la possibilité de liquider le montant mis dans l'entreprise?—R. Exactement.

D. Etes-vous assuré de pouvoir liquider \$400,000,000, voilà le hic?—R. La réponse est toute simple; il dépend de vos calculs nationaux ou encore de votre autorité centrale dans l'affaire du logement pour étayer notre propre calcul. Nous faisons des calculs qui nous servent de base. Je vais vous dire comment nous sommes arrivés à ce montant, à seule fin de vous prouver que nous ne nous sommes pas lancés dans la nuit pour dire: "Il nous faut \$400,000,000". Voici: Nous avons fait faire un relevé de quelque trente villes, je crois, aux Etats-Unis, en vue de vérifier la décrépidité annuelle des maisons peu coûteuses, et ainsi de suite; or nous avons constaté que le chiffre de 7 p. 100 constituait une moyenne raisonnable. Puis j'ai abordé le rapport du lieutenant-gouverneur pour Toronto; il disait que 4,000 maisons de cette ville demandaient à disparaître; mais on n'y disait rien de la réfection. Or si nous estimons qu'autant de maisons demandent une réfection qu'il en faut de nouvelles, nous arrivons à 8,000 sur un nombre total de 109,000 que je compte la ville de Toronto, soit 7 p. 100. Nous calculons donc que cette moyenne peut valoir pour l'ensemble du pays, plus ou moins, en partant toujours de la même base.

D. Avez-vous tenu compte de ces maisons qui ne seront pas liquidées? Un certain nombre d'entre elles tomberont?—R. Certainement.

D. Qui va combler la perte?—R. Quand nous en serons à la réponse, je veux dire quand nous constaterons ensemble l'économie de \$380,000,000 réalisée sur les dépenses actuelles d'assistance, vous direz avec nous: "Comblons le déficit possible par le recours à ce fonds, s'il le faut."

D. Ce déficit ne retombera pas sur les épaules du contribuable?—R. Non, pas logiquement; en effet, ce dernier économisera grandement par l'adoption de notre plan.

L'hon. M. Morand:

D. Votre chiffre maximum trouve son plafond dans la demande même qui vous viendra?—R. Exactement. Je ne fais que vous donner des esquisses, et je suis fort aise de toutes vos questions qui nous permettent de vous renseigner sur nos méthodes de travail.

Le PRÉSIDENT: Messieurs, il est une heure.

M. HANBURY: Quand rentrons-nous en séance?

Le PRÉSIDENT: On a parlé du programme de la Chambre qui doit suivre le goûter. A quelle heure croyez-vous préférable de rentrer en séance?

L'hon. M. RINFRET: Mon avis personnel est que nous pourrions rentrer à quatre heures.

M. HANBURY: Disons quatre heures.

L'hon. M. RINFRET: Nous pourrions ainsi dire notre mot sur le feuilleton de la Chambre.

Le PRÉSIDENT: Parfait. Je suspens la séance jusqu'à quatre heures.

A une heure, la séance est suspendue jusqu'à quatre heures.

SÉANCE DE L'APRÈS-MIDI

La séance est reprise à quatre heures et demie.

Le PRÉSIDENT: Messieurs, la séance est ouverte. Nous allons prier M. Craig de bien vouloir poursuivre son témoignage.

JAMES HENRY CRAIG est rappelé.

Le PRÉSIDENT: Vous avez la parole, monsieur Craig.

Le TÉMOIN: Monsieur le président et messieurs, pour revenir où nous en étions ce matin...

M. McIntosh:

D. Je me demande encore où vous allez prendre ces \$400,000,000?—R. Je vais vous le dire. Mais d'abord je désire bien faire entendre qu'en proposant un programme de cette envergure, je me fais l'écho du comité financier du Conseil National de Construction, et non de tout cet organisme. Mais ce dernier vous le communique en vue de bien montrer le résultat sur le chômage de la mise à exécution d'une telle entreprise. Ce fut là, je crois, son premier objet. Me suis-je trompé?

M. WEST: Non.

M. McIntosh:

D. Vous croyez fermement que des travaux publics résoudreient le problème temporairement et non permanemment?—R. Je distingue entre des travaux de liquidation autonome ou entre un programme de travaux publics et une entreprise du logement se liquidant par ses propres ressources. Quand un projet ne voit pas à sa propre liquidation, il lui faut recourir, un jour ou l'autre, à un autre procédé tel que l'imposition de taxes au contribuable ou à l'épargne. Il peut se suffire en procurant une augmentation de revenu au pays, toutefois il existe dans notre plan une distinction qui met en évidence l'importance d'un programme de liquidation personnelle du logement, par exemple. Et maintenant je vous montre d'où pourraient venir les \$400,000,000. Tout d'abord permettez-moi de vous faire une courte lecture du préambule du chapitre 43 "Loi constituant en corporation la Banque du Canada":

Considérant qu'il est opportun d'établir une banque centrale au Canada pour régler le crédit et la monnaie dans le meilleur intérêt de la vie économique de la nation, pour contrôler et protéger la valeur extérieure de l'étalon monétaire national et pour mitiger, par son influence, les fluctuations du niveau général de la production, du commerce, des prix et de l'emploi de la main-d'œuvre, autant que possible dans le cadre de l'action monétaire, et généralement de favoriser la prospérité économique et financière du Dominion: A ces causes, Sa Majesté, sur l'avis et du consentement du Sénat et de la Chambre des communes du Canada, décrète.

Il me semble que ce vœu rencontre bien les exigences du but poursuivi à cet égard par la création de la Banque du Canada. Mais comment la Banque du Canada va-t-elle pouvoir émettre ces \$400,000,000 de crédit? C'est ce que vous désirez savoir, n'est-ce pas?

D. Non. Je désire savoir comment vous arrivez à ce montant. R. Oh! alors, c'est tout différent. J'y arrive en me rappelant le 7 p. 100 des maisons qui par tout le Canada étaient devenues des ruines ou demandaient d'être remplacées; or les frais approximatifs de remplacement de ces maisons ajoutés au montant requis pour l'achat des terrains de taudis et la destruction de ces

derniers, arriveraient aux environs de \$400,000,000 dont 30 p. 100 seulement irait à la destruction des taudis et 70 p. 100 aux entreprises individuelles de remplacement de maisons devenues inhabitables. Et voilà.

Et maintenant, comment la Banque du Canada peut-elle prêter ce montant? Lisons l'article 21 de la Loi relative à la Banque du Canada:

Acheter et vendre des valeurs mobilières émises ou garanties par le Dominion du Canada ou une province quelconque, ayant une échéance qui dépasse deux ans à compter de la date d'acquisition par la Banque; mais la Banque ne doit, à aucune époque, détenir des valeurs mobilières de ce genre... dont la valeur au pair excède le triple du montant du capital versé de la Banque.

Il faut que ce soit un prêt à longue échéance, à plus de cinq ans. L'intérêt en est de 3% aux termes de l'article 25 de la Loi.

Notre proposition est susceptible de se prêter aux dispositions actuelles de la loi pourvu que les administrateurs de la Banque consentent à porter le capital-actions à quelque \$200,000,000. Ils pourraient se contenter de moins mais nous pouvons toujours, pour plus de facilité, imaginer le chiffre de \$200,000,000; puis, au lieu de prêter trois fois ce montant, je veux dire \$600,000,000, nous proposons un prêt de \$400,000,000 ou encore un achat de titres de l'Etat de \$400,000,000. Qu'en pensez-vous, monsieur le président?

M. Hanbury:

D. Ces \$400,000,000 devraient-ils être avancés à brève échéance?—R. En trois ans. Notre plan prévoit une mise de \$300,000,000 en trois ans. Messieurs, permettez-moi de déclarer qu'un crédit de \$600,000,000 fut remboursé en cinq ans. Et alors pourquoi \$400,000,000 ne rentrerait-il pas en trois ans si tant est que nous songions à mettre le mécanisme en mouvement?

M. White:

D. Avez-vous déclaré, au début, que M. Towers différerait d'avis avec vous à ce sujet?—R. Absolument pas. La question n'a pas été soumise à ce dernier.

D. Mais n'avez-vous pas prononcé le nom de M. Towers tout d'abord?—R. Peut-être mais je voulais entendre que M. Towers pouvait avoir imaginé un meilleur procédé que le nôtre pour financer une campagne fédérale du logement.

L'hon. M. Rinfret:

D. J'avais cru déduire qu'il différerait d'avis avec vous.—R. Non.

D. Il ne s'est pas prononcé?—R. Non, du tout. L'affaire ne lui fut pas soumise.

M. WEST: Certains membres du Comité n'ont peut-être pas une idée bien nette de vos explications. Ils croient peut-être que vous proposez une dépense par le conseil de \$400,000,000.

Le TÉMOIN: Je veux bien établir que le Conseil National de construction, en tant que conseil, ne propose nullement une dépense de \$400,000,000 pour le logement. Il n'a établi aucun chiffre; toutefois il s'est suffisamment intéressé aux résultats de notre plan pour approuver sa communication au Comité pour sa gouverne. Suis-je assez clair? Le comité financier du Conseil fut le seul à endosser pleinement notre plan. Je désire être explicite en ceci.

Le président:

D. Quel est le capital-actions actuel de la Banque du Canada?—R. \$5,000,000 à peine.

D. Et vous l'augmentez de \$200,000,000?—R. Oui, notre plan l'augmente de \$200,000,000. Elle peut prêter trois fois le montant de son capital-actions.

M. McIntosh:

D. Avez-vous dit l'augmenter à \$200,000,000 ou le porter à \$200,000,000? —R. Voilà justement ce qu'il faut éclaircir; j'ai voulu dire l'augmenter de \$200,000,000. En ce faisant et aux termes de l'article 21 de la loi, alinéa D, la Banque pourrait acheter des effets de l'Etat ou des effets garantis par l'Etat ne dépassant pas \$600,000,000. Or nous nous arrêtons à \$400,000,000 en dépenses réelles. Et que la Banque garde le reste, soit \$200,000,000 pour l'utiliser au financement nécessaire de quelque autre entreprise commerciale. Le principal est qu'il y ait une réserve à la Banque. Nous ne demandons pas l'utilisation du chiffre global de \$200,000,000 de capital nouveau pour servir entièrement et exclusivement à la campagne du logement.

La Banque verse à ses actionnaires un dividende de $4\frac{1}{2}\%$. Or ces $4\frac{1}{2}\%$ appliqués à un capital-actions de \$200,000,000 donneraient \$9,000,000 par année, part à échoir aux actionnaires. Si cette somme était prêtée à l'Etat, ou si un crédit pour ce montant lui était octroyé, à intérêt de 2% sur \$120,000,000, le versement annuel en intérêts atteindrait \$2,400,000; par ailleurs, un intérêt de $2\frac{1}{2}\%$ sur \$280,000,000 assurerait annuellement \$7,000,000, soit un versement global annuel d'intérêts de \$9,400,000 par l'Etat à la Banque du Canada. Mais cette dernière n'ayant augmenté son capital-actions que de la moitié du prêt, je veux dire de \$200,000,000, elle verse à ses actionnaires un intérêt de $4\frac{1}{2}\%$ sur ce chiffre, soit \$9,000,000, ce qui laisserait \$400,000 chaque année pour acquitter les frais généraux et les autres dépenses de la Banque; autrement dit, pour voir aux frais d'administration. Tout le monde a-t-il saisi ma pensée?

M. Gray:

D. Voulez-vous laisser entendre qu'à votre avis, on peut s'attendre à un revenu de 2% du chef de l'abolition des taudis; ou voulez-vous dire que l'Etat absorbera les 2% dus à la Banque du Canada?—R. Notre plan prévoit un intérêt de 2% seulement sur l'argent fourni pour l'abolition des taudis.

D. L'Etat absorberait cette somme parce que vous n'attendez aucun revenu de cette mise de fonds?—R. Au contraire, nous nous attendons à un remboursement de ce montant.

D. Par qui?—R. Mais par les occupants des logements.

M. Hanbury:

D. Sous forme de loyer?—R. Oui. Avez-vous bien saisi l'origine de ce crédit? C'est justement à cause de ce dernier que je me suis étendu longuement sur la comptabilité, ce matin. Nous restons absolument en accord avec le texte de la Loi des Banques en proposant d'augmenter d'autant le crédit octroyé au pays, pourvu toutefois qu'il devienne possible de vendre pour \$200,000,000 de plus d'effets à la population; mais je désirerais, monsieur le président, déclarer, que de nos jours où des valeurs sont de réelles valeurs, des dividendes de $4\frac{1}{2}\%$ sont de nature à sourire à bien des gens et que les banques regorgent de dépôts attendant un placement. La première émission fut couverte et bien au delà. Si je fus assez clair, je vous demanderais de continuer mon exposé. Pour la gouverne du membre du Comité qui entre en ce moment (M. Bourgeois) j'ajouterais que notre plan comporte une augmentation du capital-actions de la Banque du Canada de \$200,000,000 à intérêt de $4\frac{1}{2}\%$ par an, soit un total de \$9,000,000. En d'autres termes, les actionnaires de la Banque encaisseraient \$9,000,000, et l'Etat emprunterait le double de ce montant de la Banque par le recours à une vente d'obligations à 2% sur \$120,000,000, soit \$2,400,000, et à $2\frac{1}{2}\%$ sur \$280,000,000, soit \$7,000,000. Les intérêts globaux à verser sur ces obligations atteindraient \$9,400,000, et le chiffre global à verser par la Banque à ses actionnaires, \$9,000,000; le reste, soit \$400,000, allant aux frais de la transaction effectuée par la Banque. Ceci, messieurs, est de première importance; en effet, c'est le nœud de toute l'affaire.

Je l'ai déjà dit, tous les bénéfices encaissés par la Banque en sus des intérêts versés aux actionnaires font nécessairement retour à l'Etat; ainsi les \$400,000 suffiraient amplement à couvrir les frais réels de la transaction effectuée par la Banque.

Nous voici arrivés au point culminant du problème. Ce tableau nous montre les bénéfices à encaisser par l'Etat prêteur d'un million à la campagne du logement lancée sur le pied que je viens de vous décrire. Nous avons pris le chiffre d'un million parce qu'il est plus facile de calculer sur cette base que sur de très grosses sommes; vient ensuite une récapitulation où l'on voit ce qui adviendrait si le programme était poursuivi pendant un certain nombre d'années. Cette colonne donne le coût d'achat du terrain et les frais d'administration; ici les frais de reconstruction dont 30 p. 100 vont à la démolition des taudis, soit \$300,000; \$120,000 iraient à l'achat du terrain et à la démolition des taudis et \$180,000 à la construction de maisons. Dans les transactions avec des emprunteurs particuliers, 70 p. 100 du million, soit \$700,000, iraient aux frais d'administration dans la proportion de 35 p. 100.

D. C'est-à-dire 3½ p. 100?—R. En effet. Les 5 p. 100 iraient aux frais d'administration, vu que le terrain est déjà acquis; enfin le reste, soit \$665,000, irait à la construction de maisons nouvelles ou à la réfection. Le chiffre global attribué à la construction de maisons serait de \$845,000. Voilà le chiffre qui nous intéresse parce que c'est l'argent dépensé sur de nouvelles maisons ou à la réfection d'anciennes, et cet argent ira à l'ouvrier; notre but est de montrer les bienfaits qu'en retirera la classe des chômeurs si notre plan est adopté. Il est à peu près admis à l'unanimité que 80 p. 100 des frais de construction iront directement ou indirectement à la classe ouvrière. Et cela va beaucoup plus loin qu'à l'ouvrier occupé directement et immédiatement à la construction ou aux démolitions. En effet, la construction implique le transport des matériaux, leur préparation aux ateliers; puis, c'est le travail au sein de la forêt et des mines; toutefois, 80 p. 100 a été attribué comme base raisonnable du calcul du pourcentage de la main-d'œuvre intéressée à tout programme de construction. Or, 80 p. 100 allant au logement proprement dit, cela veut dire un bordereau de paye de \$676,000 pour chaque million prêté. Aux fins de notre plan, nous avons imaginé un salaire moyen de 60 cents de l'heure. Je veux dire soixante cents de l'heure par semaine de cinq jours et par année de 36 semaines, et non pour tout le long de l'année. Si la main-d'œuvre utilisée ne travaille que 36 semaines 782 ouvriers encaisseront chacun \$864 par année. Tout ceci cependant est de l'arithmétique simple. Je compte m'être exprimé clairement. A-t-on des questions à poser?

M. White:

D. Votre salaire horaire me semble trop élevé.—R. Ce salaire fut étudiée sous tous ses angles. Nous avons d'abord pensé à 50 cents, puis nous avons adopté 60 cents. En effet, il existe plus d'un courant d'opinion qu'il faudra satisfaire dans l'établissement de l'échelle de salaire-heure; je veux parler du travail organisé, d'un côté; et d'autres éléments d'un autre côté; nous avons donc adopté 60 cents mais notre calcul va de 50 à 70 cents. Le principal est que nous travaillons sur un pied de 60 cents de l'heure. Je dis donc, 782 ouvriers touchant chacun \$864 par année toucheront globalement \$676,000.

Le président:

D. Chaque million fait travailler 782 ouvriers?—R. Oui, au début.

M. Hanbury:

D. En tablant sur votre chiffre de \$864 par année, un locataire pourrait payer près de \$170 en loyer par année?—R. En effet. Et c'est un élément à ne pas oublier. C'est une conclusion très intéressante. Elle ne m'était pas venue à

l'esprit, mais elle est au point. Je vais entreprendre maintenant de démontrer que la rapidité du roulement de l'argent constitue l'élément principal; or cet élément, on ne lui avait pas accordé toute l'attention qu'il méritait le jour où l'on a préféré le secours direct aux travaux de construction.

D. Il me semble beaucoup plus important que votre fondement d'entreprise? —R. Il est plus important que quoi que ce soit; et les autres éléments sont des résultats de la lenteur du roulement de l'argent. La moyenne du coût du secours direct pour l'Etat, pour les provinces et les municipalités, pour les chefs de famille et selon les données que nous avons pu obtenir, est de \$260 par année. Et je ne compte pas les autres frais des organisations de charité et autres sources.

D. Ces chiffres m'apparaissent trop bas.—R. Peut-être.

D. Beaucoup trop bas. En fait, on nous a appris, la semaine dernière, au Parlement, que le coût d'entretien d'un seul chômeur atteignait \$1.30 par jour, dimanches compris.—R. En effet.

D. Outre les frais d'administration?—R. Oui.

D. Or si tel est le coût d'entretien d'un seul chômeur, celui d'une famille dépassera certainement et de beaucoup \$260.—R. Vous constaterez, messieurs, par la suite, que nous faisons entrer d'autres éléments pour en arriver à notre dernier calcul. En tout état de cause, ce sont là les données obtenues de la ville de Toronto. Vous êtes, messieurs, beaucoup mieux placés que nous pour vous renseigner parfaitement.

L'hon. M. Rinfret:

D. Ce chiffre constitue-t-il une unique contribution ou celle de l'Etat, des provinces et des municipalités réunis?—R. C'est tout ce que nous avons pu savoir, à l'époque.

D. Je crains fort que vos chiffres soient en deçà de la réalité et que toute la valeur de vos données en soit effacée.—R. Il existe d'autres éléments.

Le PRÉSIDENT: M. Cauchon nous avait parlé, je crois, de \$690?

M. CAUCHON: Monsieur le président, j'ai en mains des chiffres révisés. Il est assez difficile parfois de mettre la main sur des données; toutefois je possède des chiffres révisés sur le coût annuel d'entretien d'une famille de cinq membres assistée à Ottawa; ils peuvent remplacer ceux que je vous ai fournis hier.

	Par année
Loyer, \$13 par mois.....	\$156 00
Alimentation, \$5.41 par semaine.....	281 32
Chauffage, \$1.75 par semaine pour la durée de la saison de chauffage, 22 semaines.....	38 50
Eclairage, 25 cents par semaine.....	13 00
Habillement, \$4 par mois.....	48 00
Soins médicaux, 11 cents par mois et par personne pour une famille de cinq membres.....	6 60
Hospitalisation.....	84 50
Total.....	627 92

Les frais d'hospitalisation, l'Hôpital civique et le Sanatorium Royal d'Ottawa exceptés, sont de \$169,000 par année. Les indigents et les chômeurs sont hospitalisés gratuitement, mais à la fin de l'année le déficit des hôpitaux retombe sur la ville; vous voyez donc que l'unique moyen de faire des calculs est de s'y prendre comme je vais vous l'indiquer. Les patients assistés, à l'Hôpital civique et au Sanatorium Royal d'Ottawa, égalent presque en nombre ceux de toutes les autres institutions réunies. Alors pour en arriver à un chiffre global approximatif des frais, il faut doubler le chiffre de \$169,000; or pour une moyenne de 20,000 personnes assistées, le coût moyen par personne est de $2 \times 169,000$ divisé par 20,000, soit \$16.90; le coût par famille de cinq membres est donc de $\$16.90 \times 5$, soit \$84.50. Les frais réels annuels de l'assistance portés par la ville sont de \$599,266, soit le tiers du coût total de \$1,797,798. Pour une moyenne de

20,000 personnes assistées, nous arrivons à un chiffre global par personne de \$89.88, soit pour une famille de cinq membres, \$449.40. Mais il est assez difficile d'obtenir des chiffres strictement exacts pour les raisons que je vous ai fournies.

Le TÉMOIN: Je désirerais aller un peu plus loin à propos de la façon dont l'argent des secours est dépensé un peu partout au pays. Ainsi et apparemment il faut verser le loyer de chaque mois à Ottawa. Toronto verse le loyer de deux mois l'un. Il fut un temps où le loyer de l'autre mois était supporté par des institutions de charité; et pour cette raison les chiffres varient selon les endroits. Bien plus, nous avons pris une famille de quatre membres au lieu de cinq, d'où une autre différence dans les frais. Mes données subséquentes sont à l'effet que le coût moyen de \$8 par semaine s'impose pour frais d'alimentation, éclairage, chauffage et logement pour une famille vêtue par l'Etat et par des institutions de charité. Dans certaines municipalités, quantité de ces frais retombent sur les organisations d'assistance.

M. CAUCHON: Beaucoup d'organisations de charité doivent s'ajouter à mes données actuelles.

Le TÉMOIN: Partant uniquement de ce que Toronto a eu à payer à l'époque, en même temps que les provinces et le fédéral (les autres dons sont inclus dans le calcul, je vous l'accorde, mais ils provenaient d'autres sources) et pour les fins de l'enquête, une économie de \$260 par année équivaldrait, 782 chefs de famille ne recevant plus d'assistance, à \$203,320 par année. Or ces chefs de famille dépenseraient tout leur salaire, et toutes ces dépenses réunies dépasseraient de \$472,680 l'assistance octroyée. Voici comment je divise ces \$675,000: ici le montant des dépenses portées par les gouvernements, et là le surplus de dépenses possibles aux termes de notre programme.

M. Hanbury:

D. A ce propos, mon sentiment est celui-ci: vos dépenses ne seront pas, à mon avis, supérieures aux frais d'entretien des chômeurs dans la mesure désignée par vos données.—R. Nous avons tenu compte de l'autre facteur et avons porté notre chiffre à \$8 par semaine et par famille ensuite; de ce chiffre nous avons soustrait l'économie encaissée. Ce qui nous a fait placer ce montant à cet endroit est que nous l'avons obtenu du Service du bien-être social de Toronto au moment de la rédaction de notre mémoire. On ne nous a peut-être pas fourni les données exactes, mais nous ne pouvions faire mieux, et le chiffre principal à consacrer sera utilisé, qu'il soit de \$269, \$306 ou \$460. Tout dépendra du degré du chômage et du temps nécessaire pour la faire disparaître. Votre Bureau de la statistique d'Ottawa pourra vous renseigner bien plus exactement.

M. SULLIVAN: Au dire de M. Gray, ce chiffre serait seulement la part de la ville et non celle de la province ni de l'Etat.

L'hon. M. RINFRET: J'ai posé ma question, à savoir: ce montant est-il global?

Le TÉMOIN: Il comprend ces trois Services, au dire de nos informateurs.

M. GRAY: En effet. Tout dépend du degré de chômage, comme vous dites.

Le TÉMOIN: Voici: c'est la rapidité du roulement de l'argent qui cause la dépression, en y ajoutant la cause première naturellement, et cette rapidité fut de 17 fois en 1929. Or, comme tout le monde le sait, une bonne part de la crise est venue de la spéculation à la Bourse. Et l'argent de cette spéculation n'allait pas à l'industrie. Une partie peut-être y allait, car de temps à autre un joueur heureux pouvait songer à se construire une maison ou acquérir une nouvelle automobile. Quelque chose enfin. En 1932, cette rapidité du roulement de l'argent était tombée à 9 fois. Oui, jusque-là. Nous ne possédons pas de données exactes sur ce qu'elle est aujourd'hui mais nous l'avons portée à six, chiffre très conservateur, comparaison faite avec 1932 où elle était à neuf.

M. Sullivan:

D. Partout et toujours, spéculation?—R. Non. Ce sont les chiffres réels obtenus, mais nous ne possédons pas les détails sur la situation. Toutefois, nous pouvons nous arrêter à ce chiffre six. Imaginons que 70 p. 100 de \$472,680 furent renouvelés six fois. Soixante-dix pour cent constitue, d'après nos calculs, la part de toute vente utilisée au remplacement des marchandises vendues, les 30 p. 100 laissés de côté constituant la part du reste: taxes, intérêts, bénéfices, dividendes, etc. Or tout cet argent est versé annuellement ou tous les six mois seulement et ne redevient donc pas un pouvoir d'achat immédiat ni un renouvellement de l'argent. Ai-je été assez clair, messieurs? En imaginant 70 p. 100 de ce montant renouvelé six fois, nous arrivons à \$1,280,000 de nouveau pouvoir d'achat ainsi créé. Disons que sur ce chiffre, 35 p. 100 ira à la création d'entreprises. La raison en est que nous avons ajouté, en l'occurrence, les autres dépenses retombant normalement sur les organisations de charité afin d'arriver à \$8 par semaine, coût d'entretien d'une famille assistée. Et voilà pourquoi nous nous sommes bornés à 35 p. 100 pour la création de travaux pour l'ouvrier; or si vraiment du travail est ainsi créé, 518 hommes seront utilisés et gagneront chacun \$864 par année. Le chiffre global des hommes remis à l'ouvrage est de 518 additionné à 1,300 autres, et l'économie effectuée en frais d'assistance, étant donné que les chefs de famille travaillent, arrive à \$338,000. Messieurs, d'après nos calculs, l'économie réalisée est en fonction du prix de revient. Plus élevé sera ce dernier, plus considérable sera l'économie; dans ces conditions peu importe que nos données soient strictement exactes ou qu'elles souffrent une mise au point? L'économie de 6 p. 100 sur la taxe de vente pour 50 p. 100 des achats effectués atteindrait \$40,000 annuellement. En d'autres termes, nous avons imaginé que la moitié des marchandises achetées par ces chômeurs rendus au travail et dotés maintenant d'un pouvoir d'achat nouveau acquitterait la taxe de vente; la moitié du matériel entrant dans la construction des maisons acquitterait la taxe de vente, d'où autre rendement de \$40,000. Nous nous trouvons donc devant une économie de \$378,000 sur les frais d'assistance par chaque prêt d'un million.

M. Church:

D. Autre élément que vous devriez ajouter. Votre tableau ne dit rien des pertes en salaires essayées par ces chômeurs assistés. Or il importe de fournir le chiffre annuel de ces pertes.—R. Vous avez parfaitement raison. Mais nous laissons cet élément de côté pour l'instant. Il conviendrait pourtant d'en tenir compte.

D. Gaspillage économique.—R. Cet élément est tellement spéculatif et pourtant si réel—toutefois et comme vous le dites, il parachève le tableau et pour cette raison il devrait entrer dans le calcul comme les autres.

M. White:

D. Pourquoi ne pas le baptiser "bénéfices de bourse"?—R. Impossible, monsieur. Vous avez donc vu le mécanisme de l'entreprise. Vous m'avez suivi dans ma démonstration. Entretenez-vous des scrupules sur l'authenticité des chiffres? Après tout, c'est de l'arithmétique élémentaire.

M. Hanbury:

D. A mon avis, vous n'avez pas brossé un tableau aussi attrayant qu'il eût pu l'être. C'est mon unique reproche.—R. Vous avez sans doute raison, et je veux croire que...

M. SULLIVAN: Votre tableau est très conservateur.

Le TÉMOIN: Nous nous sommes montrés très discrets dans la rédaction de notre mémoire.

M. White:

D. Que dites-vous de la taxe de vente, monsieur Craig?—R. Elle est assez évidente. En effet, la moitié de cette marchandise acquitte l'impôt sur la taxe de vente.

D. La population présentement assistée occasionne la perception d'un certain chiffre de taxes de vente sur les \$260 que vous venez d'ajouter?—R. En effet; la soustraction est déjà effectuée. Tout cela, nous l'avons éliminé. Partout, nous avons fait disparaître cet élément, je veux dire l'impôt sur le pouvoir d'achat créé annuellement. C'est assez clair, n'est-il pas vrai? Et maintenant, messieurs, voici le résultat des trois ans. . .

M. CAUCHON: Puis-je demander à M. Craig, pour la gouverne du Comité, quelle proportion du coût de construction d'une maison va en salaires directs et quelle indirectement?

Le TÉMOIN: Ma foi. . .

M. CAUCHON: A votre avis.

Le TÉMOIN: La moitié environ va en salaires directs; disons 45 à 50 p. 100.

M. CAUCHON: Et indirectement?

Le TÉMOIN: Indirectement? Le reste va un peu à tous les autres éléments que j'ai désignés: transport et préparation du matériel à l'atelier.

M. CAUCHON: Et quel est ce pourcentage?

Le TÉMOIN: 30 p. 100; en tout et partout, 80 p. 100 va à la main-d'œuvre.

M. CAUCHON: Vos chiffres confirment les données déjà fournies sur le montant appliqué aux salaires dans notre plan du logement.

Le TÉMOIN: Le résultat de l'application de notre plan pendant trois ans apparaît dans cette colonne, je veux dire le chiffre des prêts à effectuer (il indique du doigt); ici, vous voyez l'économie sur les frais d'assistance; enfin là, les chômeurs retournés à l'ouvrage. Nous allons nous imaginer en cette année-ci et que notre plan bat son plein. Nous comptons bien qu'il sera en pleine marche quand votre Comité aura terminé ses travaux—1935, première année, \$120,000,000 à prêter; en conséquence, économie de \$45,360,000 réalisée sur les frais d'assistance; et puis 770,000 personnes cessant d'être assistées—1936, \$180,000,000 de prêt, et économie sur les frais d'assistance: \$8,040,000, soit et en tout un million. Ainsi donc, en deux ans vous avez résolu le problème du chômage, même en opérant sur cette base. Toutefois nous irons à un échec si nous ne faisons pas le travail sur un plan de quelque envergure. Il faut ne pas manquer de courage; or et à mon sens, votre Comité, monsieur le président, tient en mains, à condition que ses membres soient persuadés de la possibilité de la mise en œuvre de notre programme du logement, la fin du chômage au Canada, et ce en deux ans, pas plus. La troisième année, le prêt de cent millions viendrait étayer les initiatives personnelles en vue de maintenir un juste équilibre. Je crois avoir tout dit.

L'hon. M. Rinfret:

D. Je jette les yeux sur votre mémoire et je vois, troisième colonne et pour 1936, 1,100,000 personnes arrachées à l'assistance publique. Ces chiffres sont exacts, j'imagine?—R. En effet. Ou plutôt, ils devraient être de 1,000,000.

D. Je désirerais avoir des chiffres strictement exacts, s'il est possible?—R. Vous avez parfaitement raison en ceci.

Le PRÉSIDENT: A-t-on d'autres questions à poser à M. Craig?

M. Gray:

D. Avez-vous parcouru la Loi fédérale du Logement des Etats-Unis et son fonctionnement?—R. Oui, mais assez légèrement; je puis dire que je ne l'ai pas étudiée. Cependant je suis en mesure de déclarer, à ce sujet. . .

D. Cette loi fut un fiasco?—R. En effet. Permettez-moi deux mots à ce propos. L'une des raisons de son échec fut que deux Etats seulement de l'Union étaient dotés d'une loi du logement. Or cet état de choses constitue un élément essentiel dans notre appréciation. Autrement dit, le plan était condamné dès sa naissance tant que l'Etat n'adopteit pas une loi nécessaire d'autorisation.

L'hon. M. Rinfret:

D. Quel Etat?—R. N'importe quel Etat de l'Union des Etats-Unis.

M. GRAY: Mais encore, lesquels?

L'hon. M. Rinfret:

D. Pouvez-vous en indiquer?—R. Je ne sais rien de certain mais le Michigan fut, je crois, l'un de ceux dotés d'une loi à cet effet.

D. Ma question avait un but. Je désirais savoir s'il s'agit d'Etats que l'on pourrait appeler urbains ou Etats contenant de grosses villes?—R. Je comprends. Je ne sais rien de précis, mais j'ai l'impression que le Michigan fut l'un des Etats dotés d'une loi d'autorisation. Je me rappelle un article de M. Kahn, directeur du logement ou l'un des chefs de cette entreprise, où il était question des embarras de mise en vigueur du programme de logement.

M. CAUCHON: Ne croiriez-vous pas le plan américain trop onéreux pour le petit salarié? A en croire mes lectures sur le sujet, les loyers sont de \$10, \$12 et \$14 par mois et par pièce et non par maison.

Le TÉMOIN: En effet.

M. CAUCHON: Je n'ai pas encore rencontré de système américain adaptable aux fins que nous poursuivons; je veux dire qui vaille pour l'ouvrier incapable de payer plus de \$15 par mois, l'ouvrier nègre excepté. Ce dernier peut trouver à se loger à raison de \$5 par pièce.

Le TÉMOIN: Ce détail est de première importance. Je désirerais établir une preuve. Ainsi nous avons ici une économie de \$378,000,000. Or si nous en retranchons \$120,000,000. . .

L'hon. M. RINFRET: \$120,000 plutôt.

Le TÉMOIN: Vous avez raison, \$120,000. Je suis si habitué maintenant à compter par millions.

L'hon. M. RINFRET: Je vois.

Le TÉMOIN: En prenant \$120,000 sur ce montant, on pourrait acquitter l'acquisition du terrain global des taudis au Canada. Le coût d'achat du terrain serait ainsi réglé. Or d'après notre plan, même si le coût d'achat du terrain demeurerait et en imaginant un délai d'amortissement de quarante ans, il deviendrait possible de louer à \$16 par mois une maison de cinq pièces. En portant à cinquante ans la durée de l'amortissement, le prix du loyer s'en trouverait diminué d'autant; enfin si le coût d'achat du terrain est acquitté, il devient possible de louer ces maisons à un prix à la portée de toutes les bourses.

L'hon. M. Rinfret:

D. Voulez-vous laisser entendre que le terrain deviendrait propriété publique?—R. En effet, propriété publique.

D. Et les taxes?—R. Il faudrait exonérer le terrain. La maison serait louée à bail, et les taxes continueraient à être perçues sur l'immeuble.

M. CAUCHON: Puis-je demander à M. Craig ce qu'il pense de l'amortissement En Angleterre, l'amortissement dure soixante ans.

Le TÉMOIN: Je le sais.

M. CAUCHON: Oui, mais les maisons sont construites beaucoup plus solidement; et puis, le climat les respecte mieux que ne fait le nôtre. Quelle durée

accorderiez-vous dans notre pays à un amortissement normal rationnel, étant donné la durée des maisons que nous construisons. En effet et après tout, le Comité est d'avis, sauf erreur, que l'amortissement égale la durée naturelle d'une maison.

Le TÉMOIN: Quarante ans me semblerait la durée la plus raisonnable.

M. Hanbury:

D. Pour quelle catégorie de maisons?—R. Pour la maison modeste ordinaire du gagne-petit.

D. En bois?—R. Non, en maçonnerie.

M. HANBURY: Monsieur le président, il existe un point jamais encore traité par aucun des témoins apparus devant nous aujourd'hui, et c'est le procédé pratique, économique et sain d'obtenir de l'argent pour la réfection des maisons. A mon avis, c'est pourtant là l'un des aspects les plus importants à étudier.

Le TÉMOIN: Je puis vous répondre que l'argent pourrait venir de la même source que celle utilisée pour le reste, je veux dire de l'organisme central, commission ou tout autre organisme à baptiser comme on voudra, siégeant ici à Ottawa et dont la mission serait de surveiller les dépenses et tout. Ce corps central pourrait définir les conditions d'obtention d'argent pour fins de réfection. Il est hors de tout doute que quand il s'agit de desservir un vaste territoire ou une grosse population, il doit exister un organisme ou une commission auxiliaire responsable directement auprès de l'organisme central et dont les fonctions consisteraient à surveiller la dépense de cet argent. Les conditions de dépense seraient désignées par des techniciens en mesure de les imposer.

M. HANBURY: En ceci nous devons voir une affaire plutôt d'ordre financier que de tout autre caractère. En effet, la plupart des maisons qui demandent réfection ne valent pas l'hypothèque qu'elles portent.

Le TÉMOIN: Vous avez raison pour bien des maisons. En effet, ces hypothèques doivent s'acquitter d'une ou d'autre façon.

M. CAUCHON: Le prêt de l'Etat aurait droit à la première hypothèque; or, comme le dit M. Hanbury, quantité de ces maisons valent peu.

Le TÉMOIN: C'est là l'un des problèmes à résoudre.

M. CAUCHON: En Angleterre où le bail prévaut partout, quand une maison est à la veille de tomber en ruines, la commission l'enlève au propriétaire, la répare ou la reconstruit et la loue ensuite au propriétaire.

Le TÉMOIN: En effet.

M. CAUCHON: En adoptant la même politique ici, et je ne dis pas qu'elle soit bonne, le propriétaire devrait se résoudre à voir passer son bien en d'autres mains; la commission s'en emparerait, la réparerait et la louerait de nouveau au propriétaire. Cet aspect de la question n'a pas encore, que je sache, été examiné.

Le TÉMOIN: Nous ne l'avons pas examiné.

M. CAUCHON: Et c'est là l'un des embarras amenés par les avances d'argent effectuées en faveur des propriétaires, si l'on veut garantir de quelque façon les prêts de l'Etat.

M. WEST: M. Hanbury oublie que notre rapport dit quelque part que les fonds peuvent être d'ordre particulier ou étayés par des organismes particuliers, l'Etat acceptant une partie des risques. L'objectif en vue dans cette manœuvre, et je ne me propose nullement de le développer, est à l'effet qu'une institution de prêt détentrice d'une hypothèque sur une maison en mauvais état de conservation pourrait trouver une caution auprès de l'Etat au moment de la réfection de la maison. C'est affaire d'ordre purement technique, et les conditions d'emprunt ont un caractère strictement individuel et non massif; enfin le prêt pourrait s'effectuer par l'entremise d'institutions particulières, dans une certaine mesure au moins.

M. HANBURY: Monsieur le président, je visais surtout à ceci à savoir que ce Conseil National de Construction est probablement l'organisme auquel nous devrions nous adresser avec autant de raison qu'à tout autre organisme canadien pour les conseils à en recevoir sur la nature des propositions à adopter ainsi que sur la manière d'en tirer bénéfice; de plus, nous sommes censés donner notre avis en matière de réfection des maisons. Je le répète, nous devrions recevoir des conseils d'ordre pratique sur le choix des propositions à retenir. J'ai écouté toutes les dépositions et je vous avoue franchement que je n'ai pas encore pu réunir en un faisceau d'ordre pratique aucune des propositions soumises.

M. MARKUS: Puis-je déclarer que M. Somerville est en mesure de faire un peu de lumière en l'espèce?

M. SOMERVILLE: Nous avons étudié la question et nous nous sommes demandé ce que le Comité attendait de nous. À dessin nous ne nous sommes pas aventurés dans les détails du mécanisme des prêts. Toutefois et en y regardant d'assez près, nous avons constaté que l'âge de la maison, l'argent déjà prêté pour sa construction ou sa réfection, la valeur du terrain par rapport à la maison elle-même, tous ces facteurs doivent être étudiés. Si vous désirez, nous sommes tout disposés à fournir cette série de renseignements sous une forme claire. Je dois ajouter cependant que l'affaire comporte l'intervention de l'actuaire, et c'est déjà une source d'embarras. Je puis en dire autant de tout ceci.

Le PRÉSIDENT: S'il était possible de rédiger le tout et de nous le faire parvenir, nous nous en trouverions bien. Il nous faut tous les renseignements imaginables et disponibles.

M. SOMERVILLE: Nous serons tout aises de nous y mettre.

Le PRÉSIDENT: Monsieur West, nous vous avons tous entendus. Avez-vous quelque chose à ajouter?

M. WEST: Je ne crois pas avoir grand'chose à ajouter. Vous avez, je veux croire, bien compris M. Craig. Nous avons jugé son exposé comme constituant au document massif, je veux dire d'ordre général, et nous avons négligé les chiffres ainsi que la façon dont le roulement de l'argent réduirait le chômage; comment enfin le taux d'intérêt jouerait sur les frais réels à long terme pendant toute la période d'amortissement. Je me demande si M. Bradley, notre délégué silencieux ici présent, qui a travaillé fort au sein de notre comité, désirerait dire un mot.

M. BRADLEY: Un mot seulement de quelque intérêt, monsieur le président, et c'est à propos de la déclaration à l'effet que le système essayé aux Etats-Unis a fait faillite. Certains d'entre nous, en étudiant notre plan, n'ont pu manquer naturellement de jeter un coup d'oeil sur le plan américain. Or à notre avis ce plan américain, je veux dire sa première étape relative surtout à la réfection des maisons, prend de plus en plus d'importance; il réussit fort bien, mais peut-être pas dans toute la mesure prévue tout d'abord. Tout de même et à en croire les chiffres et les faits qui nous sont parvenus, officieusement pour une certaine partie, il est hors de doute qu'il commence à obtenir des résultats heureux. Il serait peut-être à propos, ici de se souvenir que le plan américain a eu ou voulu avoir trois étapes successives. La première visait la réfection et avait pour devise que, la plupart du temps, les maisons avaient perdu de leur valeur parce que, ces trois ou quatre dernières années, il était impossible de trouver de l'argent pour effectuer les réparations ordinaires et peu coûteuses et voir à l'entretien des maisons; or les frais de ces réparations et de cet entretien avaient fini par atteindre des chiffres considérables.

Nous avons des données sur le montant nécessaire par les réparations aux Etats-Unis; nous avons aussi les données comparatives sur la situation au Canada. Il nous a donc paru logique de débiter par la réfection des maisons; je veux dire qu'un certain nombre parmi nous ont pensé de même à propos des débuts de notre entreprise au Canada et ont cru sage de commencer par la réfection des

maisons. Nous avons pensé que le chômeur et le marchand de matériaux de construction y trouveraient leur profit; en commençant par les réparations nous nous trouverons graduellement et rapidement, au fur et à mesure de notre travail, à augmenter le nombre des travailleurs; et, comme le dit notre bon ami M. Craig, nous pouvons ainsi jeter les fondements de l'autre partie du programme, à savoir la construction de maisons nouvelles. Je répète ici que nous avons affaire, en l'occurrence, à tout autre chose que la démolition des taudis. Certains d'entre nous pensent que la disparition des taudis constitue plus ou moins le côté social de l'entreprise; tandis que l'autre face du problème touche tout particulièrement la phase censée être de liquidation automatique. En partant de ce principe, il devient possible au fur et à mesure de l'avance de nos travaux, d'atteindre l'autre phase, celle de la construction même. Je désirais faire une mise au point car je suis peut-être quelque peu au courant du système essayé aux Etats-Unis que j'ai étudié en vue de m'en servir pour notre entreprise au Canada. Il est vrai de dire qu'avec le système utilisé aux Etats-Unis et où l'on trouve l'emprunt sur hypothèque, les Américains ont rencontré des embarras considérables; c'est que les détenteurs de fonds manquaient de foi dans le système. Mais quant à la partie réparations, nous avons par devers nous des chiffres et des renseignements prouvant que cette face de la question prend de plus en plus pied dans les esprits; et pour cette raison, certains d'entre nous pensent que c'est par là qu'il importe de débiter dans notre entreprise.

M. CAUCHON: Puis-je vous demander, monsieur Bradley, pour la gouverne du Comité, la nature de la garantie de l'argent prêté pour fins de réparation de maison? Quelle garantie possède-t-on pour une maison délabrée déjà hypothéquée?

M. BRADLEY: Voici ce à quoi on a recouru: L'Etat américain prêtait son concours comme ceci: il approchait les banques et les compagnies de prêt et leur demandait d'étayer l'entreprise; puis, il garantissait les prêts effectués par ces institutions financières, banques et le reste, jusqu'à concurrence de vingt pour cent.

M. CAUCHON: 20 p. 100 du prêt?

M. BRADLEY: 20 p. 100 du prêt requis. Le gouvernement fédéral a créé une réserve en vue de parer aux événements et au cas où il aurait à se charger de la dette.

M. McINTOSH: Cet état de choses existe-t-il dans tous les Etats?

M. BRADLEY: Dans certains Etats il fut assez difficile de faire adopter une loi. Et puis et en outre, on se rend parfaitement compte que même en brassant des millions et des milliards (car dans ce pays on joue avec des montants à ce point astronomiques que nous ne pouvons, nous, du Canada, nous en faire une idée bien exacte), on sentait, dis-je, qu'il manquait quelque chose, et ce quelque chose provenait de la réticence et de l'hésitation de la population à l'endroit du système; on sentait aussi que de toute nécessité le système ne comportait pas nécessairement l'idée que la moyenne des propriétaires, possesseurs de maisons habitées par eux-mêmes ou louées à d'autres, allaient adhérer au système en vue de refaire ses finances, quelles que fussent les restrictions apportées aux prêts. On sentait donc qu'il manquait quelque chose au rouage, et que ce quelque chose était l'éducation de la masse de la population. Car après tout et quand nous parlons, nous, de la masse des chômeurs au Canada et ailleurs, il reste qu'une bonne partie de nos gens travaillent et gagnent et que les maisons qu'ils habitent ont, elles aussi, besoin de réparations. Dans ces conditions et pour remuer l'opinion publique et l'encourager à emprunter de l'argent à long terme, je veux dire même à un terme ne dépassant pas deux ans, en s'adressant aux banques et aux compagnies de prêt, avec la garantie de 20 p. 100 de la part du gouvernement fédéral, on entra résolument en guerre. Les premiers ennemis essayés

vinrent de ce que les institutions financières ne répondirent pas dans la mesure prévue par le gouvernement. Il semble bien qu'il y ait eu besoin de recourir à quelque intermédiaire pour amener ces dernières à composition. Tout de même il restait un facteur important que tout système prévu au Canada devra surmonter. Voici ce que je veux dire: en matière de réparations, en créant un moyen d'obtenir de l'argent, on ne se trouve pas nécessairement à amener l'homme de la rue à faire effectuer des réparations à sa maison, réparations absolument nécessaires; en effet, cet homme se montrera perplexe et craintif. Il faut donc créer une opinion publique derrière une entreprise de cette envergure, tout comme on l'a fait pour l'emprunt de la Victoire et dans d'autres circonstances semblables. Il est absolument nécessaire d'éduquer la population en faveur de cette entreprise de lutte contre le chômage, afin que l'homme de la rue, même s'il n'a à dépenser qu'une couple de centaines de dollars pour réparer sa petite maison, puisse le faire et résoudre ainsi le problème des finances à obtenir; on se trouvera par là à résoudre le chômage en aidant le petit propriétaire à faire sa part. J'ai fini. Mais ce que j'ai dit avait peut-être son importance.

M. McINTOSH: N'existe-t-il pas présentement plus de confiance de la part des institutions de prêt aux Etats-Unis en faveur de l'entreprise nationale du logement que l'an dernier ou auparavant?

M. BRADLEY: En effet. Et tout compte fait, l'ensemble de l'armature du projet repose sur rien moins que l'emprunt à terme, emprunt si heureux dans l'essai qu'on en a fait au sein de l'industrie automobile et partout ailleurs; or même aux jours les plus sombres de la crise, les pertes essayées par les compagnies de prêt n'augmentèrent que dans une très faible proportion; il en est sorti cette vérité précieuse qu'après tout, l'honnêteté du citoyen ordinaire vaut encore plus que le grand nombre de garanties offertes pour étayer les prêts. En effet, le citoyen ordinaire qui tient à honneur de tenir sa parole constitue une richesse précieuse tant au Canada qu'aux Etats-Unis. Et alors on se trouve à tirer profit ou à faire usage de cette honnêteté commune, fondement de tout. Après tout et quant à l'emprunteur individuel aux Etats-Unis et quelle que soit la somme empruntée et le prêteur, gouvernement ou autre, la banque n'a toujours bien que l'effet signé par l'emprunteur pour toute garantie; rien d'autre pour ce qui constitue une obligation ou un lien ou une garantie sur sa maison ou sur autre chose.

M. HANBURY: Vous parlez ici de réparations?

M. BRADLEY: Oui.

M. HANBURY: C'est ce qui nous intéresse.

M. BRADLEY: Tant mieux. Mais pour répondre à votre question relative au sentiment de plus grande confiance envers l'Etat; à la garantie que nous affirmons devoir être fournie jusqu'à concurrence de 20 p. 100, et enfin au sujet du maximum des prêts à consentir par ces compagnies sur ce genre d'entreprise, je vous répondrai ceci: toutes ces compagnies ont prêté considérablement en faveur de projets de cette nature; or la statistique montre que leurs pertes furent à peine de 2.5 p. 100 ou quelque chose d'approchant. Ils jouaient à coup sûr. Mais enfin, un tel résultat est de nature à donner confiance.

Le PRÉSIDENT: Monsieur West, vous nous avez fourni des renseignements fort intéressants. Pour ma part, et les autres membres du Comité diront comme moi, je suis absolument satisfait de votre manière de présenter votre plaidoyer. Nous avons tous des exemplaires de votre mémoire; nous le relisons et si dans l'avenir il nous fallait de plus amples renseignements, nous vous serions fort obligés de bien vouloir venir nous éclairer de nouveau. En tous cas, nous vous convoquerons au besoin.

M. WEST: Puis-je vous assurer, monsieur le président, que notre organisation en serait très heureuse et toute disposée à vous servir.

Le PRÉSIDENT: Nous avons un autre témoin à entendre, et c'est M. McCarter, de Vancouver. M. McCarter est membre de la raison sociale McCarter et Nairne, architectes et ingénieurs en construction, à Vancouver, C.-B. Il fut aussi président de l'Institut d'Architecture de la Colombie-Britannique et vice-président du *Board of Trade* de Vancouver. Je vais prier M. McCarter de bien vouloir témoigner.

J. Y. McCARTER est appelé.

Le TÉMOIN: Monsieur le président et messieurs, je dois vous dire tout d'abord que j'appartiens au comité régional du Conseil National de Construction; nous avons donc travaillé sur le littoral de l'Ouest de concert avec les membres du comité que vous avez entendus. Mon mémoire fut rédigé à la hâte, ce matin même; tout de même, je crois toutefois pouvoir vous intéresser en développant une couple de points.

Remontons à 1927, 1928 et 1929; à cette époque les compagnies prêtant sur hypothèque à Vancouver prêtaient pour fins de construction jusqu'à concurrence de 100 et 110 p. 100 de la valeur des maisons et du terrain. En d'autres termes et assez souvent, la compagnie prêtait assez pour pouvoir acheter le terrain et construire la maison. Elle agissait ainsi par ignorance, je veux dire faute de compétence chez ses estimateurs. J'ignore s'il en est de même ailleurs au Canada, mais je sais bien que là-bas plus d'une maison devenait la propriété des compagnies qui croyaient effectuer un prêt de 50 ou 60 p. 100. Un de mes clients a construit cinq conciergeries; or il m'a déclaré n'avoir jamais placé un dollar dans aucune d'elles et avoir obtenu des compagnies \$5,000 de plus que besoin n'était.

M. SULLIVAN: Il semble bien qu'elles en aient agi ainsi avec tout le monde.

Le TÉMOIN: Aux Etats-Unis, même situation.

Vu la facilité d'obtention d'argent, à l'époque, le constructeur-spéculateur a créé une situation par laquelle, fin 1929, la ville s'est trouvée embarrassée par une pléthore de maisons et de conciergeries. L'entrepreneur-constructeur industriel ménageait dans les maisons qu'il construisait de vastes espaces d'une qualité secondaire, je veux dire par là que ses aménagements comportaient des pièces mal éclairées et mal ventilées. Ce terme "pièces de qualité secondaire" désigne un espace trop étroit où la lumière et l'air ne pénétraient pas facilement; or cet espace, qu'il soit dans une conciergerie ou dans un plain-pied, coûte autant du pied cube que l'espace de première qualité; par espace j'entends que ce propriétaire utilisait probablement une maison vacante adjacente avec l'intention de la vendre à une personne dotée d'une plus grande étendue de terrain que celle à laquelle il avait droit. Les cours, à Vancouver, n'ont que cinq pieds par lot. Non seulement le constructeur industriel construisait en faveur du locataire non fortuné, mais il édifiait même des maisons assez pauvres de style et dotées d'installations de plomberie et autres de qualité inférieure; or des maisons de ce genre perdaient vite de leur valeur.

Ceci dit, on se rendra compte que cette catégorie de logements, surtout dans nos temps difficiles, sont de nature à rabaisser le prix des logements de bonne qualité; qu'il s'agisse de maisons proprement dites ou de conciergeries. Par ailleurs, ces maisons de second ordre ont pour effet de rabaisser le chiffre d'estimation de l'immeuble dans une ville. Assez souvent des locataires de maisons de second ordre à espaces mal éclairés et mal ventilés, se portent vers les maisons mieux aménagées dont le loyer n'est pas plus élevé; le loyer reste le même mais le locataire passe d'une maison assez pitoyable à une maison de premier ordre. C'est pourquoi je dis que le logement mal éclairé et mal ventilé a servi de soporifique sur le marché du logement et a eu pour effet d'avilir la valeur de l'immeuble. Je parle ici uniquement au point de vue placement, je veux dire du rendement de chaque dollar placé dans le logement. Autre aspect qui mérite l'atten-

tion est celui-ci: une maison ou une conciergerie ne constitue pas seulement un placement individuel mais encore un placement pour la ville elle-même ou pour le village; en effet, la municipalité s'attend à encaisser des revenus de la maison ou de la conciergerie sous forme de taxes. Et pour cette raison, la municipalité devrait voir à protéger ses propres intérêts en mettant en vigueur un système sain de construction de logements avec établissement de zones strictement appliqué et réglementation de la construction, et ce en vue de protéger les placements des citoyens et ses propres revenus. A mon avis, les jours de liberté absolue où le premier venu croyait pouvoir construire sur un terrain lui appartenant n'importe quelle maison que son goût personnel, bon ou mauvais, pouvait lui inspirer; ces jours-là ont vécu. Je crois aussi que le constructeur de maison ou d'immeubles quelconques peu soucieux de s'octroyer à soi-même ou d'octroyer à la municipalité l'immeuble le plus sain possible, ne remplit pas son devoir; j'ajoute que si par faux calcul il ménage dans sa maison des espaces mal éclairés et mal ventilés et le reste, il approchera probablement l'estimateur et en appellera du chiffre d'évaluation municipale pour cette raison; et il y réussira. Conséquence, le fardeau d'impôts que cet immeuble devrait porter par rapport au montant placé dans sa construction, devra passer et peser sur les épaules des autres propriétaires de la municipalité.

Les règlements de construction dont je viens de parler devraient voir à réunir dans un même quartier une même classe de citoyens et faire en sorte que cette zone reste réservée pendant des années à cette classe et que les maisons qui y seront érigées subissent le minimum de dépréciation.

A mon sens, il importe de conserver un certain district à la classe de citoyens qu'on y introduit tout d'abord, en vue de protéger le placement d'un chacun ou le programme de construction, quel qu'il soit, adopté spécialement pour lui. Or cette idée comporte cette autre qu'il faut aux maisons ou aux conciergeries un aspect extérieur que les intempéries n'avaliront pas facilement, je veux dire qu'elles devront être dotées d'un revêtement de brique, de pierre ou de ciment.

La durée d'une maison devrait être de 30 ans, et il lui faut un revêtement de brique ou de pierre qui supporte les intempéries. Vancouver possède des maisons de bois; or nous constatons que si un propriétaire néglige de repeindre sa maison, son apparence perd de sa valeur; de même son entourage et toute la zone perdent de leur ancienne valeur marchande. Ainsi en est-il de la zone connue sous le nom de l'extrémité-ouest de Vancouver adjacente au Parc Stanley. Aujourd'hui, les maisons de cette zone sont pour la plupart d'assez tristes maisons de rapport habitées par trois ou cinq familles, ce qui veut dire, bien souvent, surpeuplement. Or cette zone fut, un temps, fort élégante et bourgeoise.

Vancouver peut être considérée comme échappant pour l'instant au taudis; cependant elle le frôle à cause de ce surpeuplement dans certaines de ses parties. Le nombre de conciergeries vacants à Vancouver atteignait, fin janvier, la proportion de 2.5 à 3 p. 100. Les maisons vides y sont fort rares. En d'autres termes, les pâtés de conciergeries sont à peu près entièrement occupés. Pour la construction de maisons destinées à deux classes différentes, celle de l'employé de bureau et de l'artisan assez bien rémunéré et celle de l'homme de peine mal rétribué, il est possible d'entreprendre immédiatement une campagne en vue de stimuler la construction de maisons destinées à l'homme de bureau et à l'artisan spécialisé assez généreusement rémunéré, appelés, un jour ou l'autre, à devenir propriétaires. Le taudis constitue un problème en soi. Et l'Etat pourrait contribuer à sa solution en encourageant les compagnies de prêt sur hypothèque et en leur promettant de porter une certaine partie des pertes hypothécaires. Le prêt pourrait atteindre jusqu'à 90 p. 100 de la valeur du terrain et de la maison à construire en tablant sur le coût actuel d'achat et de construction de l'un et de l'autre. Au fur et à mesure de la multiplication des maisons

nouvelles, les frais de construction se relèveraient et le pourcentage des prêts s'abaisserait jusqu'à ne pas dépasser soixante pour cent de la valeur du terrain et de la maison. Ce appui moral apporté par l'Etat aux compagnies de prêt n'entraînerait aucune perte puisque ces derniers, à l'occasion, se calculeraient sur le chiffre global des prêts. En d'autres termes, il ne s'agirait nullement pour l'Etat de supporter des pertes individuelles mais bien globales et portant sur l'ensemble de l'entreprise. La part de l'Etat dans les pertes pourrait atteindre la moitié des fonds placés dans l'entreprise pour la première année et le quart pour les deux années suivantes, l'entreprise ayant une durée conventionnelle de trois ans. Ces chiffres, je les ai faits au fil de la plume, messieurs. Notre calcul est à l'effet que l'Etat porterait la moitié des pertes de première année subies par les compagnies et le quart pour les deux années suivantes. Mais ces chiffres peuvent varier et devenir moins onéreux. Ainsi les restrictions qui pèsent sur la construction, tels que les moratoires, pourraient disparaître; et puis, les villes pourraient établir une évaluation bien déterminée. Les compagnies de prêt refuseront absolument d'aller de l'avant tant que les moratoires ne seront pas enlevés. Autre chose: il importe absolument qu'une évaluation fixe soit imposée afin qu'après construction d'une certaine zone, cette évaluation demeure telle quelle et soit raisonnable. Il est arrivé à Vancouver que le Pacifique-Canadien avait vendu un terrain à ranson de \$1,000 conformément au plan de logement; avant la construction de maisons sur ce terrain, ce dernier valait \$1,800; enfin en 1932, il était porté à \$1,910. J'étais en compagnie de l'évaluateur, la veille même de mon départ pour Ottawa; or lui et moi avons porté à \$73,000 la valeur de l'immeuble qui y fut construit. En 1929, le terrain portait une évaluation de \$60,000. 1930 la porta à \$132,000. En 1929, l'immeuble fut évalué à \$60,000 pour monter à \$94,000 par la suite. L'une des principales compagnies d'assurance-vie de la ville a consenti un prêt de \$140,000 sur l'immeuble; or le chiffre de l'évaluation est aujourd'hui de \$73,000. Exemple de la nature de certains prêts consentis par le service des prêts sur hypothèques des compagnies d'assurances; et voilà pourquoi nous les trouvons aujourd'hui réservées à outrance. Il serait opportun de leur donner quelque peu de corde afin de leur permettre de revivre.

Notre désir à tous est de rétablir la confiance; or si l'Etat décide d'étayer les compagnies de prêt sur hypothèques, il aura fait sa part. Les taux d'intérêts devraient être maintenus aussi bas que faire se peut afin d'encourager les futurs propriétaires à aller de l'avant. Je vise toujours le citoyen appelé ou disposé à devenir propriétaire. Quant à la construction de maisons pour le petit salarié, l'affaire prend un caractère particulièrement embarrassant. En effet, pour construire une maison à loyer modeste et en permettre l'entretien, une municipalité doit considérer que le pauvre homme qui l'habitera lui rend des services mal rémunérés; et pour cette raison, elle doit lui octroyer certains avantages tels que l'hospitalisation gratuite, la fréquentation gratuite des écoles pour les enfants et enfin le loyer à bas prix. La situation du gagne-petit vis-à-vis de la ville est assez celle du domestique vis-à-vis de son patron qui lui fournit les facilités de vie; pour la ville, ces facilités doivent entrer dans les frais généraux d'administration; je veux parler des rues, des égouts et de l'aqueduc. Voilà ce que je pense de la situation du petit salarié d'aujourd'hui, tant que nous ne pourrions pas relever son salaire.

M. Sullivan:

D. Je désirerais savoir de M. Hanbury si les taxes sont acquittées sur le montant qu'on vient de nous fournir, à Vancouver.—R. Sur cette évaluation?

D. Oui?—R. On a fait le nécessaire pour les recouvrer, oui.

Le président:

D. Si l'on entreprenait la construction des maisons que vous esquissez, qu'en dirait la population jaune de Vancouver? Cette population vit-elle dans ce

que nous appelons, nous, les taudis; je veux dire, vit-elle à trois ou quatre familles dans une même maison?—R. Oui; ils vivent entassés dans ce que l'on appelle des maisons de location par pièces. Très, très peu d'entre eux possèdent de maisons à soi.

D. Les témoignages nous ont appris la possibilité de construire à Ottawa une maison à raison de \$2,800. Quelle serait la proportion du coût de construction à Vancouver au regard de Montréal et Ottawa; ce coût serait-il beaucoup moins élevé?—R. Non, monsieur le président. Il serait à peu près le même. Le prix du bois est moins élevé, mais les agencements, la plomberie et le reste nous viennent de l'Est, et les frais de transport augmentent naturellement le coût de la construction.

M. McIntosh:

D. Quel fut le pourcentage de taxes recouvrées à Vancouver, l'an dernier?—R. 70 p. 100.

D. Joli pourcentage, n'est-il pas vrai?—R. 70 p. 100 est le chiffre réel.

M. HANBURY: Mais insuffisant pour liquider la dette?

Le TÉMOIN: Il est arrivé que l'évaluation a dépassé la valeur réelle des maisons. C'est que quand la ville avait atteint le plafond de ses disponibilités d'emprunt, elle relevait le chiffre des évaluations.

Le président:

D. Peut-on vendre une maison pour son chiffre d'évaluation à Vancouver?—R. Pas aujourd'hui; cependant il y eut, rue Granville, une vente d'un quart de million.

Le PRÉSIDENT: Les autres membres du Comité désirent-ils questionner M. McCarter?

L'hon. M. Elliott:

D. Savez-vous la raison de cette vente?—R. Non. Il s'agit de l'ancien Théâtre Vancouver.

M. White:

D. Quelle en était l'évaluation?—R. Je ne saurais dire.

M. CAUCHON: Puis-je demander à M. McCarter pour la gouverne du Comité le nombre d'années de durée qu'il juge raisonnable pour une maison? En d'autres termes, quelle est la durée de l'amortissement? Croyez-vous possible d'amortir les frais de construction d'une maison canadienne en cinquante ou soixante ans, étant donné la nature de nos maisons et de notre climat? Quel délai croyez-vous raisonnable à l'amortissement?

Le TÉMOIN: Trente ans, mais à condition que le revêtement soit en brique, en pierre ou en ciment.

M. CAUCHON: Ce détail augmente le prix de la maison, naturellement.

Le TÉMOIN: Oui.

M. CAUCHON: D'où chiffre plus élevé d'amortissement.

Le TÉMOIN: Vous constatez, messieurs, comme il est avantageux que le voisin, propriétaire d'une maison en bois repeinture celle-ci pour en conserver la valeur. J'irai plus loin, et je déclarerai qu'il est avantageux pour le premier venu de repeinturer la maison de son voisin afin de conserver la valeur de la sienne propre.

M. McIntosh:

D. Combien de fois faut-il repeinturer les maisons à Vancouver, compte tenu des conditions climatiques?—R. Cinq ans est la limite à ne pas dépasser pour repeinturer une maison.

M. CAUCHON: Cinq ans est trop long.

Le TÉMOIN: En effet, cette limite est trop longue, mais notez que je donne ce chiffre comme extrême.

Le PRÉSIDENT: Merci, monsieur McCarter. Nous avons été fort aises d'entendre des accents de l'Ouest.

Un dernier détail avant de clore la réunion. Monsieur Markus, vous avez affirmé, en votre qualité de secrétaire, que le conseil comprend des représentants de treize organismes nationaux. Auriez-vous l'obligeance de nous citer les noms de ces personnes que nous ferons entrer au dossier?

M. MARKUS: C'est déjà fait.

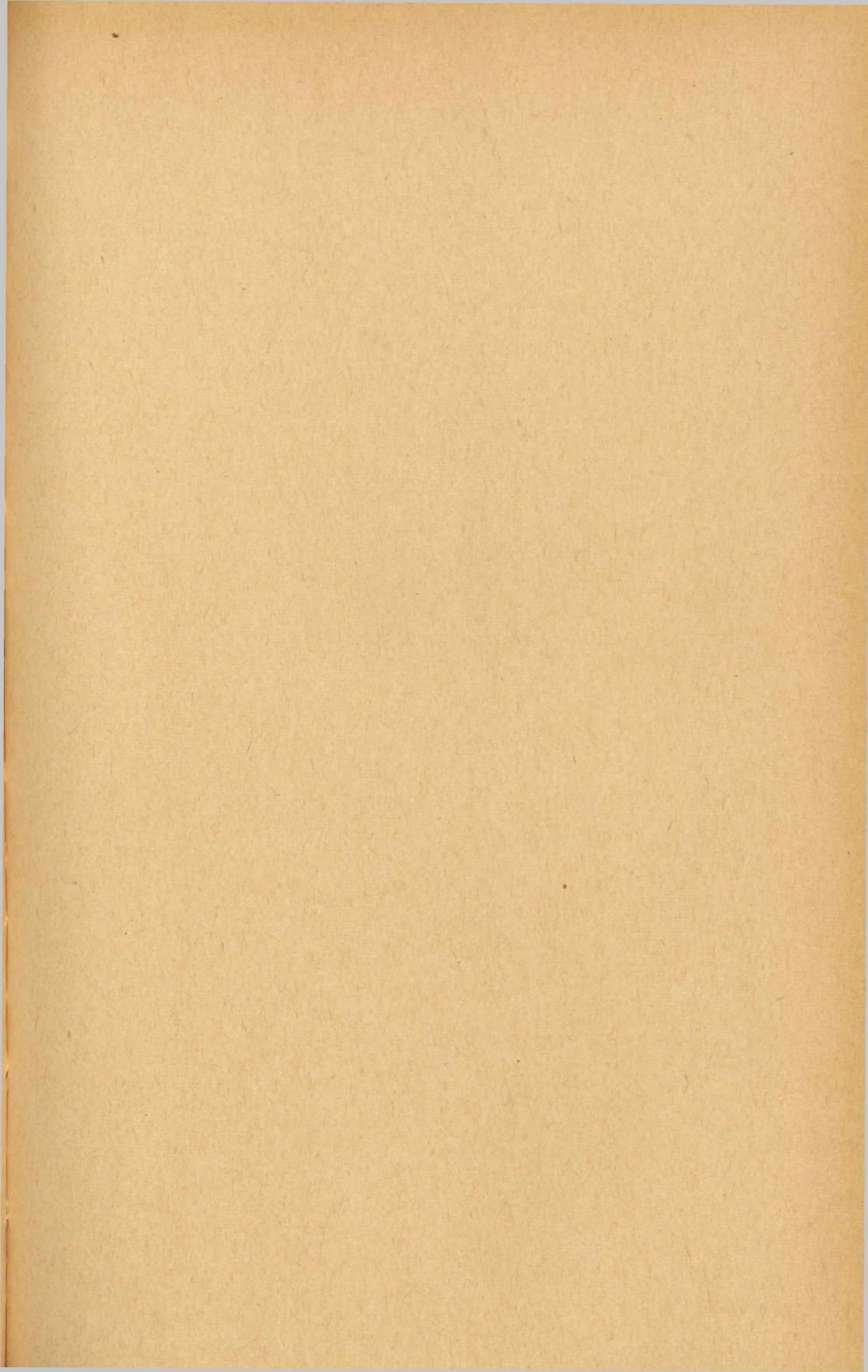
Le PRÉSIDENT: Le greffier affirme avoir noté ces noms. Est-il rien d'autre sur quoi les membres du Comité désireraient nous entretenir avant la clôture de la séance? Nous nous réunirons de nouveau jeudi pour entendre le Dr Coats ou quelque autre membre du Bureau de la statistique. Nous comptons également entendre un ancien membre du Comité Bruce de Toronto, mais rien n'est encore certain. Nous levons donc la séance si personne n'a rien à dire de neuf.

M. SULLIVAN: Monsieur le président, auriez-vous la bonté de nous dire à quelle date vous vous proposez d'inviter M. Dupuis de Montréal?

Le PRÉSIDENT: Je n'en sais rien. Nous devons, au préalable, communiquer sa lettre au Comité.

M. SULLIVAN: En effet.

A cinq heures cinquante du soir, le Comité s'ajourne au jeudi 14 mars, à dix heures et demie du matin.



CHAMBRE DES COMMUNES

COMITÉ SPÉCIAL D'ENQUÊTE

SUR LE

LOGEMENT

SESSION DE 1935

PROCÈS-VERBAL ET TÉMOIGNAGES

FASCICULE N° 5

SÉANCE DU JEUDI 14 MARS 1935

TÉMOINS:

Le professeur E. J. Urwick, professeur des sciences sociales et économiques, Université de Toronto, Toronto, Ontario.

M. S. A. Cudmore, chef du Service de la statistique générale, Bureau fédéral de la statistique, Ottawa, Ontario.

UNIVERSITY OF CHICAGO

DEPARTMENT OF CHEMISTRY

1911

LOGGEMENT

RESEARCH REPORT

BY

W. H. RAY

PH.D. THESIS

1911

1911

THE UNIVERSITY OF CHICAGO PRESS
CHICAGO, ILL. U.S.A.

PROCÈS-VERBAL

CHAMBRE DES COMMUNES,

SALLE DU COMITÉ, N° 429,

OTTAWA, le 14 mars 1935.

Le Comité spécial d'enquête sur le logement, conformément à l'avis de convocation, se réunit à dix heures et demie du matin, sous la présidence effective de M. Ganong.

Membres présents: Messieurs Bourgeois, Church, Dorion, Elliott, Ganong, Gray, Hanbury, Howden, Morand, McIntosh, Peck, Plunkett, Rinfret, Stanley et Sullivan—15.

M. Sullivan informe le Comité qu'il a reçu un télégramme de M. Rancourt, de Montréal, demandant à quelle date sera entendu le Comité du Logement salubre. Le président répond que la question sera discutée au cours de l'après-midi.

Le professeur Urwick, professeur des sciences sociales et économiques à l'université de Toronto, est appelé et interrogé. Il dépose un exemplaire du rapport du comité Bruce. Le témoin se retire.

M. Church propose, appuyé par M. Stanley, que le Comité exprime ses remerciements et sa connaissance à Son Honneur le lieutenant gouverneur Bruce, à son comité sur le logement et au professeur Urwick pour avoir mis à la disposition de notre Comité le rapport Bruce. La motion est adoptée.

M. Cudmore, chef du service de la statistique, Bureau fédéral de la statistique, Ottawa, est appelé et interrogé. Il dépose deux graphiques faisant voir les valeurs des contrats de construction de 1929 à 1934 et les nombres-indices de l'emploi dans l'industrie du bâtiment, 1929 à 1934, et aussi un

Mémoire relatif à la valeur des permis de construction, 1923 à 1934.

Nombres-indices des prix de gros des matériaux de construction, 1919 à 1934,—et aussi des

Tableaux faisant voir la population du Canada.

Le témoin se retire.

Le président déclare que M. Alexander Officer, de Winnipeg, Manitoba, a été appelé et demande à M. Stanley de convoquer une réunion du sous-comité pour quatre heures de l'après-midi en vue de décider quels autres témoins devront être appelés.

A une heure de l'après-midi le Comité s'ajourne au mardi 19 mars, à dix heures et demie du matin.

Le secrétaire du Comité,

J. P. DOYLE.

TÉMOIGNAGES

CHAMBRE DES COMMUNES, SALLE N° 429,

OTTAWA, le 14 mars 1935.

Le Comité spécial d'enquête sur le logement se réunit à la salle n° 429, le jeudi 14 mars 1935, sous la présidence effective de M. Ganong.

Le PRÉSIDENT: Silence, messieurs, s'il vous plaît. Nous avons maintenant le quorum et nous pouvons ouvrir la séance. Avec votre permission, nous ne lirons pas le procès-verbal de la dernière séance, vu que le tout paraîtra au compte rendu imprimé. Nous avons ici, ce matin, le professeur E. J. Urwick, professeur de sciences économiques, université de Toronto, et directeur du département des sciences sociales. Il faisait partie du comité qui a rédigé le rapport Bruce. Avec votre permission, nous appellerons maintenant le professeur Urwick.

M. SULLIVAN: Mais avant d'appeler le professeur, je veux informer le Comité que j'ai reçu un télégramme de M. Rancourt, de Montréal, représentant la même organisation dont je vous ai parlé. On désire savoir à quelle date le Comité du Logement Salubre sera entendu.

Le PRÉSIDENT: Nous lui ferons savoir notre décision cet après-midi. C'est maintenant votre tour, monsieur Urwick.

Le professeur E. J. Urwick est appelé. Il s'exprime en ces termes:

Avec votre permission, monsieur le président, je vais vous présenter formellement le rapport du comité du lieutenant gouverneur sur les conditions du logement à Toronto, et, si on me le permet, un bref sommaire des conclusions et des recommandations du comité.

Le comité a été constitué il y a exactement un an, nommé par le conseil de ville. Le comité a fait un relevé détaillé des conditions existant dans une certaine partie de la ville de Toronto, mais non dans toute la ville. On a procédé à deux relevés distincts. Le premier concernait 1,300 maisons que différentes agences avaient signalées à leur attention et le deuxième, plus sérieux, portait sur deux ou trois quartiers de la ville les plus mal réputés et où on a trouvé le plus grand nombre de logements insalubres. Comme résultat de ces deux inspections, on a constaté que sur quelque 1,340 logements visités en premier lieu, 999, ou 74 pour cent, étaient absolument au-dessous du minimum requis du point de vue des conditions hygiéniques. Après une sérieuse inspection de certains quartiers, on a constaté que dans l'ensemble le nombre de ces maisons était considérablement plus élevé, mais non le pourcentage, et que bien des logis n'avaient pas été compris dans le premier relevé. En conséquence, le comité en est venu à la conclusion que dans le moment il y avait dans la ville au moins 2,000 maisons impropres à l'habitation et qu'il y en avait probablement 3,000 ou plus.

M. McIntosh:

D. Dans toute la ville de Toronto?—R. Oui. Les défauts constatés portaient surtout sur la construction, c'est-à-dire, toits percés, murs en décrépitude ou qui donnent, planchers humides et qui s'arènt, absence de cave, absence de fondations, et le reste, conditions qui sont l'ennemi de la santé et privent les occupants du confort nécessaire. Les autres cas relevés étaient des maisons ou masures qu'il était impossible d'entretenir dans un état de propreté ou

exempts de vermine. Sous ce dernier rapport, — qu'il s'agisse de rats ou autre vermine, — nos constatations ont été absolument stupéfiantes. La cause en était due en grande partie au fait que dans ces quartiers, les plus malsains, ou même dans l'ensemble de la ville, les maisons avaient été construites sans aucun plan préalable. De sorte que des masures avaient été érigées quelquefois dos à dos, quelquefois dans les cours et quelquefois dans les allées entre les rues, — ordinairement des cours ou des allées n'ayant pour tout pavage que de la boue. Vu leur emplacement, il est impossible de faire quoi que ce soit avec ces masures sinon de les démolir et de bien se garder de reconstruire au même endroit. De l'avis du comité, l'absence de plan préalable dans l'établissement général de la ville, en tant que la construction et l'emplacement des maisons sont concernés, s'est peut-être la principale cause de l'état de choses actuel. Naturellement, une autre cause est la survivance des masures construites en bois ou en stuc qui datent peut-être de cinquante ou soixante ans, et que l'on a laissées debout, surtout ces dernières années au cours desquelles on s'est montré moins disposé qu'en aucun autre temps à condamner les logements insalubres. Je dois vous dire que d'après les chiffres publiés par le département de la Santé de la ville, c'est-à-dire pour l'année 1933-34, trois logements seulement ont été condamnés comme étant impropres à l'habitation parce que nuisibles à la santé.

Il résulte donc que ces masures sont encore debout et les propriétaires, dans bien des cas, sont trop pauvres pour y faire les réparations nécessaires. La pauvreté des locataires est naturellement un autre obstacle à envisager. Ces logis sont habités en grande partie par des gens sans ouvrages ou qui n'en ont que rarement et ne peuvent pas payer le loyer ordinaire de \$15 par mois exigé d'eux. Par conséquent, vu la pauvreté des propriétaires en plusieurs cas et des locataires dans presque tous les cas, il n'a pas été jugé à propos d'insister sur la démolition de ces logements ni sur leur condamnation et les gens continuent à les habiter.

Les remèdes conseillés par le comité sont d'une assez grande simplicité. Le comité en vint à la conclusion définitive, — à l'unanimité, je crois, — que le remède approprié ne pouvait pas être appliqué par les entreprises privées. La pénurie des logements, — de 17,000 à 25,000 dans la ville, d'après ce qui a été constaté, — pourrait être largement comblée, dans l'opinion du comité, par les entreprises privées; mais la démolition et la réhabilitation de ces deux ou trois milliers de masures qui ne devraient pas être habitées du tout, de l'avis du comité, ne saurait être entreprises si ce n'est au moins sous la surveillance des autorités gouvernementales; et nous croyons aussi que l'assistance du gouvernement, sous une forme ou l'autre, deviendra nécessaire. De notre avis unanime, pour obtenir l'amélioration de nos conditions de logement, il faudra tout d'abord entreprendre les mesures suivantes: Premièrement, instituer une commission d'urbanisme composée de membres, non pas des experts, ni représentant des intérêts particuliers, pas même des architectes ou des entrepreneurs; confier à cette commission d'urbanisme la tâche de procéder immédiatement à une inspection de toute la ville pour connaître les besoins de la population en fait de logements et non pas comme l'ont fait dans le passé certaines commission d'urbanisme qui n'avaient en vue que les besoins de la circulation, d'élargissement ou de prolongement des rues. A titre de seconde recommandation, nous sommes d'avis que la cité elle-même, comme de fait n'importe quelle cité, devrait nommer une commission de logement avec pouvoirs exécutifs qui donnerait suite, une fois approuvées, aux recommandations de la commission d'urbanisme, ou les présenterait au Gouvernement de la province ou peut-être du Dominion pour les faire approuver et que cette commission de logement serait responsable à la fois de la démolition et de la reconstruction et du nettoyage des terrains intéressés dans tous les cas où les conditions menacent de conduire à l'établissement en permanence d'un quartier de taudis. Nous recommandons aussi de rendre la loi plus sévère et de conférer à l'officier médical ou à l'officier de santé le pouvoir de condamner les maisons plus facilement qu'on ne peut le faire actuellement. A l'heure présente, il

doit prouver ou être prêt à prouver devant un tribunal de justice que tel ou tel logement est dangereux pour la santé. Comme vous le savez, sans doute, monsieur le président, cela n'est pas toujours facile à faire. Nous sommes aussi venus à la conclusion que pour se débarrasser de ces maisons inhabitables que nous avons maintenant dans la cité, en supposant qu'il s'en trouve autour de trois à quatre mille, à reconstruire d'après un plan préconçu, — ce qui nécessitera dans une certaine mesure le changement de certaines rues, la suppression de ces ruelles boueuses, et le reste, — il faudra entreprendre une dépense totale, au cours des quelques années prochaines, de \$12,000,000; et que l'argent, du moins en partie, devra être obtenu du gouvernement municipal, provincial ou fédéral ou des trois à la fois.

L'hon. M. Elliott:

D. A quelle partie de la ville serait affectée cette somme de \$12,000,000? —R. A aucune partie en particulier. Mais nous avons pris un certain arrondissement assez vaste où les conditions de logement étaient des plus mauvaises; et, calculant tout ce qui devait être fait dans cette partie de la ville, pour en faire un quartier propre, comme on dit, il faudrait pour cette partie seulement \$12,000.

D. \$12,000,000 voulez-vous dire?—R. Oui, \$12,000,000, en supposant qu'il nous faudrait reconstruire de trois mille à quatre mille maisons.

D. Vous parlez de Toronto?—R. Oui, je parle de Toronto exclusivement.

M. McIntosh:

D. Quelle proportion de ces \$12,000,000 le gouvernement devrait-il fournir? —R. Nous n'avons pas étudié la question de la somme à dépenser ni du partage des dépenses, —si une répartition est jugée nécessaire, —soit tant d'un gouvernement soit tant d'un autre gouvernement. Nous n'avons pas abordé cette question du tout. Nous ne nous sommes pas cru autorisés à faire des propositions en ce sens.

Si je puis me permettre de vous donner les chiffres exacts, je vous dirai que pour un petit terrain de sept ou huit acres que nous avons choisi, pour en faire une nouvelle disposition et pour les fins de la reconstruction, —et il faudra tout reconstruire, pour abriter quelque deux cents familles, —le coût s'établirait à \$340,000. Sur ce montant, le revenu ne représenterait que \$9,000 au plus. Par conséquent, les deux-tiers de la dépense devrait être garantie ou cédée par la cité, le gouvernement provincial ou le gouvernement fédéral. Cela vous donnera une idée raisonnable de toutes les propriétés à améliorer. Les deux tiers des frais devront tout probablement être donnés ou contribués par le gouvernement sous une forme ou sous une autre.

Nous avons pris comme base de nos calculs le présent coût de construction d'une maison d'un modèle bien simple et le coût mensuel, le revenu mensuel ne peut être, en aucun cas, établi à plus de \$5 par pièce et par mois. Nous avons donc \$15 par mois pour les plus petits logements de trois pièces et \$25 pour les logements de cinq pièces. D'après cette base, le revenu ne suffirait qu'à couvrir le tiers seulement de l'intérêt nécessaire sur l'achat du terrain, sur le coût de l'immeuble, la construction, les taxes et l'administration. Par conséquent, les autres deux tiers devront provenir d'autres sources. J'ignore si j'ai répondu à votre question.

M. McINTOSH: Oui, c'est très bien.

Le TÉMOIN: Nous ne pouvions pas mieux vous renseigner.

M. Stanley:

D. Monsieur Urwick, devons-nous supposer que les deux tiers des locataires ou occupants de ces 3,000 maisons tomberaient dans la catégorie des gagne-petit, —des travailleurs gagnant les plus bas salaires?—R. Oui.

D. Comme on nous l'a déjà dit, le loyer avait été fixé à \$10 ou \$12 par mois. Dans vos calculs, estimez-vous que tous ces locataires payeraient \$10 ou \$12 par mois?—R. Non, loin de là. Cela est une autre question. A peu près la moitié des gens qui vivent maintenant dans ces mesures bénéficient des mesures de secours et en auront probablement encore besoin et ne peuvent pas, par conséquent, payer quoi que ce soit du moins pour assez longtemps. Si donc on doit leur fournir de nouveaux logements, la ville devra ou payer leur loyer ou les laisser vivre gratuitement dans ces logis ou les louer à d'autres qui peuvent payer de \$12 à \$15 par mois.

D. Toutes ces précisions ont été envisagées dans votre calcul de \$12,000,000?—R. Oui.

Le président:

D. La commission de secours accorde-t-elle autant d'argent pour le loyer aux gens qui sont maintenant assistés?—R. Non, pas dans le moment. Jusqu'à l'année dernière, la commission de secours payait le loyer jusqu'à concurrence de \$15 par mois, mais elle ne payait pas ce montant que pour le premier mois et après cela tous les deux mois seulement. Maintenant, elle a adopté un autre système et paye au propriétaire toutes ses taxes plus 50 p. 100; ainsi si les taxes s'établissent à \$6 par mois, il recevrait la différence de \$9 par mois pour le loyer de la famille occupant sa maison. Ce dernier système est actuellement en vigueur.

M. Stanley:

D. Dois-je supposer que le plus grand nombre de maisons qui seront naturellement nécessaires par suite de l'augmentation de la population seront construites par des particuliers?—R. C'est ce que nous supposons, oui.

D. Mais votre projet comporte que pour les besoins actuels la caisse publique fournira jusqu'à \$12,000,000?—R. Pour les besoins les plus pressants seulement; c'est-à-dire pour ce qui concerne ces maisons qui, à notre avis, doivent être démolies immédiatement, comme je l'ai dit, et qui ne doivent pas être habitées un mois de plus.

L'hon. M. Elliott:

D. Et ces \$12,000,000 seraient dépensés en combien de temps, pensez-vous?—R. Il n'y a aucun doute que tout ce projet devrait être mis à exécution immédiatement parce qu'il est évident qu'aucune de ces maisons ne doit être habitée pendant un autre hiver. Mais nous sommes d'opinion qu'il faudra bien de trois à quatre ans avant de réaliser le projet sous une forme définitive. Nous serions satisfaits tout à fait si la ville prenait à sa charge le quartier le plus misérable pour remédier aux conditions existantes au cours des douze mois prochains; ensuite elle s'occupera des autres quartiers et pourra répartir ses dépenses sur trois ou quatre années.

L'hon. M. Morand:

D. Vous êtes professeur de sociologie à l'université de Toronto?—R. En sciences sociales et économiques.

D. Avez-vous porté votre attention à l'idée de décentralisation en subventionnant les industries pour les fins de construction de logements pour leurs employés au lieu de les empiler continuellement les uns sur les autres dans la cité de Toronto ou d'Hamilton?—R. Oui, certainement.

D. Ne serait-il pas préférable, au point de vue de la santé, de démolir ces maisons et de ne pas les reconstruire au lieu d'aggraver le congestionnement dans un quartier en particulier? Nous avons beaucoup de terrain libre.—R. Plusieurs d'entre nous sommes de votre avis, que ce serait une erreur de reconstruire sur les lopins qui sont maintenant occupés et où les maisons sont

enserrées entre des parcs à déchets, des entrepôts et des usines. Ce serait préférable pour le peuple lui-même à condition que les usines où les gens travaillent soient aussi reconstruites ailleurs.

D. Vous avez raison.—R. Mais les placer dans les banlieues de la cité d'où ils pourraient regagner le centre de la ville, même pour y trouver quelques jours d'ouvrage, ne serait pas à notre avis un plan acceptable.

D. On a conçu l'idée de subventionner les industries pour les fins de construction de logements destinés à leurs propres employés sous forme de taux d'intérêt réduits, et le reste. Si quelques-unes étaient établies en dehors de Toronto, dans quelque bel emplacement hygiénique, au nord et à l'ouest, cela serait d'une plus grande utilité pour le public en général que le refinancement et la reconstruction des taudis que vous avez, n'est-ce pas?—R. Oui, je l'admets. Mais il y a une ou deux choses à considérer, si je puis les mentionner.

D. Oui, continuez?—R. Un grand nombre de ces travailleurs qui sont dans les pires conditions,—non seulement les hommes, mais les femmes aussi,—comptent sur toutes sortes de menus travaux qu'ils peuvent obtenir seulement s'ils sont assez rapprochés des centres où ils vivent maintenant. S'ils ne travaillent pas régulièrement, leur déménagement les priverait de leurs moyens visibles d'existence. Ils formulent aussi l'objection, très sérieuse, qu'ils ne tiennent pas à quitter le quartier qu'ils habitent, avec leurs amis et leurs semblables. Il en est ainsi particulièrement pour les étrangers qui, dans un des pires quartiers, forment la grande majorité.

D. Voici ma dernière question: avez-vous jamais songé à l'autorisation des industriels, en exigeant qu'ils se fassent délivrer avant de s'établir, un permis pour qu'ils n'augmentent pas l'encombrement de nos villes?—R. Non, je crains de n'y avoir jamais pensé.

L'hon. M. Rinfret:

D. Professeur, avez-vous des données, en ce qui concerne les conditions que vous avez décrites, qui permettent de comparer Toronto aux autres villes? Peut-être y viendrez-vous plus tard?—R. Je ne tiens pas à faire de comparaisons, car mes données ne portent que sur une ou deux villes: Halifax, Winnipeg et Montréal, jusqu'à un certain point. Toute comparaison devient difficile. Pour une chose, les rapports ne sont pas aussi complets, dans un sens, que les nôtres. Ils donnent un tableau plus général des conditions; et ce serait comparer deux séries de données, chose plutôt difficile. Mais je dirais d'après ce que j'ai entendu, dans tous les cas, que dans une ville comme Hamilton, l'une de nos plus proches voisines, les mêmes conditions, quoique sur une échelle considérablement réduite, naturellement, existent et empirent aussi; mais elles ne sont pas tout à fait aussi mauvaises, parce que la ville est plus jeune et que l'encombrement y est moindre.

D. Pour faire suite à la question qui vient d'être posée, si l'on recommandait la reconstruction des habitations ouvrières dans les faubourgs, cela entraînerait le dédommagement des propriétaires même des taudis dans le centre des villes, n'est-ce pas; ou n'êtes-vous pas d'avis qu'il faudrait agir en ce sens?—R. Nous sommes d'avis, et je parle encore pour le comité,—que dans une multitude de cas les propriétaires des logements actuels, des logis qu'il faudrait démolir, méritent ni ne devraient rien recevoir à titre de dédommagement sauf une somme pour ainsi dire nominale. S'ils sont dans un état tel qu'on doive les condamner, nul dédommagement ne s'impose; en Angleterre ces propriétaires ne sont pas dédommagés. Nous pourrions ne rien payer du tout ou ne verser qu'une faible somme. La perte de revenu sur le terrain est ce qui importerait. Mais, en supposant que le terrain est nécessaire pour d'autres formes de développement, et puisqu'il est à proximité des quartiers industriels, alors la question de dédommagement ne poserait pas une objection

grave. Les gens pourraient déménager dans les faubourgs sans qu'il soit nécessaire de faire beaucoup d'autres déboursés à titre de dédommagement. Cela répond-il à votre question?

L'hon. M. RINFRET: Oui, merci.

M. Stanley:

D. Professeur Urwick, je présume que vous prenez pour acquis qu'il n'est pas pratique dans certains cas de déplacer les industries?—R. Dans nombre de cas, indubitablement non. Par exemple, le plus proche voisin d'un des pires quartiers est l'ensemble des édifices de la compagnie Eaton: fabriques et entrepôts aussi bien que magasins. Il ne saurait être question ici de déplacement. Dans certains cas on pourrait fort facilement déplacer certaines fabriques isolées.

M. McIntosh:

D. La politique de décentralisation industrielle n'est-elle pas un fait accepté aujourd'hui, pour ainsi dire, considérant les frais généraux dans les grands centres?—R. Je crois que oui, en général. Oui, je dois l'admettre.

L'hon. M. Morand:

D. Cependant, plus de fabriques se sont établies à Toronto depuis quatre ans que dans toutes les autres villes de l'Ontario mises ensemble?—R. Qui s'y sont établies?

D. Oui.—R. Dans la ville?

D. Dans la ville de Toronto.—R. Je l'ignorais.

D. Votre *Board of Trade* le crie sur tous les toits.

M. STANLEY: Il s'agirait de la ville proprement dite, n'est-ce pas?

L'hon. M. MORAND: Je l'ignore. Il s'agit du territoire couvert par le *Board of Trade*. J'ignore les chiffres au juste. Je sais qu'il y a eu une déclaration à cet effet il n'y a pas très longtemps. Nous avons vu, pour notre part, de nombreuses fabriques s'installer constamment dans Toronto. Je ne les nommerai pas.

M. STANLEY: Où est allée la *Campbell Soup*?

L'hon. M. MORAND: A Toronto.

Le TÉMOIN: Puis-je faire une observation sur ce sujet. Comme vous le savez, la ville de Toronto a récupéré et préparé une grande superficie de terrain entre la ville et le lac avec l'espoir que des fabriques et des entrepôts s'y établiront; et quelques édifices s'y sont déjà construits.

L'hon. M. Morand:

D. Ajoutant par là à la congestion générale de la ville?—R. Ajoutant à la congestion de la ville.

M. Stanley:

D. Où ces travailleurs doivent-ils se loger?—R. Le plus près possible, ce qui veut dire dans la partie la plus encombrée, dans la partie sud de la ville comme c'est aujourd'hui.

L'hon. M. Morand:

D. Il y a un seul sens d'où ils peuvent venir?—R. Un seul.

Le PRÉSIDENT: Professeur, avez-vous complété votre exposé?

Le TÉMOIN: Je ne crois pas ajouter rien de plus, à moins que vous ne désiriez demander autre chose.

Le PRÉSIDENT: Je voulais simplement m'assurer que vous aviez terminé avant de faire d'autres questions.

L'hon. M. Elliott:

D. Professeur, avez-vous étudié les systèmes en vogue dans d'autres pays—je n'entends pas seulement des villes, mais d'autres pays—dans la même situation que le Canada, et il y en a, je crois; pouvez-vous nous renseigner sur les projets les mieux réussis en vogue dans d'autres pays dans la même situation ou presque que le Canada?—R. La dernière partie de la question rend toute réponse difficile. Je sais ce qui a été fait dans quelques pays d'Europe, mais je ne puis dire qu'aucun de ces pays ressemble au Canada—quant aux conditions en général.

D. C'est la difficulté—R. C'est la difficulté.

D. D'après votre enquête et votre étude sur ce sujet,—très vastes, si je comprends,—vous risqueriez-vous à suggérer au Comité un projet général que vous croiriez le meilleur pour le Canada, ou un projet qui répondrait à peu près à nos besoins?—R. Si j'agis de la sorte, ce sera entièrement mon opinion.

D. C'est ce que nous aimerions à avoir, car vous avez étudié le sujet.—R. Pour résumer, je dirais que j'aimerais voir dans ce pays une commission centrale générale, sous le contrôle du gouvernement fédéral, qui, naturellement, régirait à la fois le développement et le projet de logement dans les municipalités,—cités, townships et campagnes dans tout le pays—, dans le sens que, comme cela s'est fait en Angleterre, toutes les différentes localités reçoivent l'encouragement, ou dans certains cas l'ordre, d'élaborer des projets visant l'amélioration de leurs conditions de logement; que ces projets soient soumis à la commission centrale et, s'ils sont approuvés, que le gouvernement fédéral les subventionne ou en favorise par d'autres moyens l'exécution. Voilà le plan que j'aimerais voir accepter, avec le concours des gouvernements provinciaux, naturellement, qui auraient leur commission d'urbanisme ou de régie, et qui engageraient les différentes municipalités, localités, villes et comtés, à agir de même.

D. Vous croyez que le plan devrait être l'œuvre des municipalités qui le soumettraient au gouvernement fédéral?—R. Le plan devrait, en tout cas, être élaboré avec la documentation locale détaillée qui est disponible, avec toute l'aide que peut apporter la commission centrale ou ses experts. Mais la pression, pour ainsi dire, ou l'encouragement devrait venir des gouvernements fédéral et provinciaux; pour la simple raison que j'hésite à croire,—et je crois que c'est une expérience générale,—que la plupart des municipalités ou townships se saisissent de cette question et consentent à des déboursés, à moins d'en être forcés ou pressés de quelque façon par le gouvernement.

M. Stanley:

D. Professeur Urwick, votre comité recommande que la commission soit composée de membres bénévoles. M. Gordon, représentant de la ville d'Ottawa, nous a raconté l'autre jour le quasi-échec du projet de logement de 1920 à Ottawa. Sur quoi vous fondez-vous pour affirmer que les membres de la commission devraient agir à titre bénévole plutôt que de consacrer tout leur temps à des fonctions rétribuées?—R. C'est surtout parce que nous croyons qu'il y a trop de difficultés inhérentes aux intérêts particuliers, aux considérations particulières de prudence officielle ou de quoi que ce soit, dans le cas des experts municipaux; et si seulement vous pouvez les trouver,—et vous devriez pouvoir trouver sept ou huit hommes désintéressés et en même temps animés de l'amour de la chose publique, des échevins—ils en feraient leur premier souci,—quoique vous ne sauriez leur demander d'y consacrer tout leur temps. Ils accompliront leur tâche sans demander aucune rémunération,—aucun intérêt financier, aucun intérêt local et aucune chose de ce genre. Ils considéreront simplement le problème d'em-

bellir la ville plus qu'elle ne l'est; et nous avons conclu, en considérant ce qui est arrivé à d'autres endroits, que c'est le seul moyen d'obtenir une commission satisfaisante d'urbanisme. Si celle-ci avait toujours auprès d'elle, comme nous l'avons suggéré, un corps d'experts qui la conseillerait et la guiderait, elle ne se tromperait pas dans ses recommandations, car celles-ci seraient toutes contrôlées et rectifiées. Elle bénéficierait du concours d'experts dans l'élaboration de son plan, au lieu de laisser les experts élaborer le plan d'urbanisme d'après leurs propres idées.

M. McIntosh:

D. Quand vous aurez votre commission nationale indépendante du logement nommée ou établie, de quel département la feriez-vous relever?—R. Je crains de ne pouvoir le dire; je ne crois pas qu'il faille la faire relever d'un département spécial, mais il faut la placer sous une direction quelconque.

D. Le Parlement voudrait surveiller l'emploi des deniers publics placés dans de tels projets, et avoir, naturellement, un rapport annuel sur les travaux de la commission?—R. Oui. Je ne tiens guère à nommer le département dont il conviendrait de la faire relever. Nous n'y avons pas songé.

D. Vous n'y avez pas songé?—R. Non.

M. Stanley:

D. Professeur Urwick, vous avez souligné le fait que 3,000 maisons devraient être démolies à Toronto pour faire place à des maisons construites avec des fonds publics, au lieu de fonds privés?—R. Largement avec des fonds publics.

D. Dans quelle mesure votre comité considère-t-il d'employer les corporations privées, subventionnées ou assistées par l'Etat?—R. Dans une large mesure, monsieur.

D. Vraiment?—R. Nous en avons un exemple à Toronto sous un plan qui remonte à 1913,—je crois, il y a environ 20 ans.—en vertu duquel fut formée une société de logement subventionnée par le gouvernement provincial, à ce que je crois, quoique je ne parle que de mémoire, lequel garantit 85 p. 100 du capital souscrit, à charge pour la compagnie de fournir les 15 p. 100 restants. C'est la méthode la plus heureuse qui ait jamais été tentée encore.

D. Qu'est-il arrivé?—R. Sauf pour les quelques premières années où nuls intérêts n'étaient versés, ceux-ci étaient limités à 5 ou 6 p. 100, et depuis ce temps l'expérience a été un véritable succès; mais sur une petite échelle, ils n'ont pas augmenté depuis les premières années.

D. Je fais allusion à la ville de Toronto?—R. Oui, je parle de la ville de Toronto. Cette société a construit un petit groupe de maisons; celles-ci n'ont pas été seulement occupées, mais elles ont rapporté assez pour acquitter l'intérêt de l'argent depuis lors, sauf pour les quelques premières années et une ou deux années durant la crise.

D. Maintenant, votre comité refuse d'adopter son procédé?—R. La difficulté est celle-ci: dans ce cas et dans d'autres cas que nous avons examinés, quoiqu'elle ait réussi, elle n'a pas rencontré les besoins des plus pauvres locataires. Autrement dit, les loyers variaient de \$20 à \$40 par mois pour ces petites maisons qu'elle avait construites. Ces prix sont hors d'atteinte des gens auxquels nous nous intéressons. Elle consent à continuer, et pourrait le faire avec avantage, à suppléer à la pénurie des maisons; mais nous ne considérons pas qu'une société de logement comme celle-ci, puisse attaquer ce problème de reconstruire ces taudis particulièrement inhabitables.

D. Vous êtes d'avis que la société de logement devrait traiter avec des locataires plus riches?—R. Plutôt plus riches; ce qui serait excellent, parce que cela atténuerait la pression; mais cela ne réglerait pas la difficulté des 3,000 ou 4,000 gagne-petit.

L'hon. M. Elliott:

D. Vous entendez la commission dirigée à l'origine par M. Frank Beer?—R. C'est celle qui est connue sous le nom de *Toronto Housing Company*.

D. Elle avait une garantie de 85 p. 100?—R. Oui.

D. Je vois dans le rapport le versement d'un dividende de 5 p. 100 pour l'année 1923, et pour les neufs années suivantes?—R. Oui.

M. STANLEY: Ce fut 6 p. 100 pendant un certain temps.

L'hon. M. ELLIOTT: Oui, je vois un dividende de 6 p. 100 pour l'année 1933.

L'hon. M. Elliott:

D. Que fait cette commission maintenant; a-t-elle déclaré un dividende, existe-t-elle encore?—R. Elle existe encore.

D. Elle existe encore?—R. Oui. J'ignore si elle a déclaré un dividende l'année dernière ou non.

D. Savez-vous si une partie quelconque du 85 p. 100 fut souscrite par le gouvernement provincial ou par le fédéral?—R. Non, je ne crois pas. C'était une garantie, — j'aimerais à m'assurer de la chose.

D. C'est à la page 75 de votre rapport?—R. Je crois que c'était par la ville, si je me souviens bien.

D. Cette garantie semble être fournie par la ville. Au haut de la page 75 il est dit: "Si le conseil est convaincu de la nécessité d'autres locaux pour l'habitation, il peut garantir les obligations d'une telle société jusqu'à concurrence de 85 p. 100 de la valeur du terrain, des immeubles et des améliorations, pourvu que la compagnie ait déjà trouvé l'autre 15 p. 100 sans emprunter"; et ainsi de suite. Il n'est pas fait mention d'aide ni du provincial ni du fédéral, même sous forme de garantie?—R. C'est la ville seulement qui a garanti le 85 p. 100. Le gouvernement n'a eu rien à y faire, à ce que je crois.

D. Oui. Connaissez-vous d'autre projet qui a eu plus de succès que celui-là?—R. Voulez-vous dire dans ce pays ou à Toronto?

D. Oui.—R. Non, je n'en connais pas qui ait remporté plus de succès.

D. Son succès n'est-il pas dû pour une large part au caractère des hommes qui en ont entrepris l'exécution, à leur grande connaissance?—R. Je le crois, dans une large mesure, oui; et je crois que le président actuel est un homme capable aussi.

D. Qui est le président?—R. M. Ivy.

D. Oui, c'est M. Arnold Ivy?—R. Oui, c'est le président actuel.

M. Stanley:

D. Le succès vient de ce que les locataires sont capables de payer un loyer qui suffit aux dividendes de la société?—R. Oui, mais je crois qu'ils ont pu le faire sans difficulté.

D. Et ils n'appartiennent certes pas à la catégorie de locataires qui paient les plus bas loyers?—R. Non, ils sont des locataires capables de payer. Je connais personnellement un courtier qui demeure dans une de ces maisons construites par cette société.

D. Ma foi, quelqu'uns d'entre eux sont très dépourvus ces temps-ci?—R. Et ils trouvent que c'est utile d'économiser, comme vous le voyez. Ils sont quand même encore capables de payer un loyer de \$30 par mois.

M. CAUCHON: Puis-je dire, pour renseigner le Comité qu'on a passé une loi dans Ontario donnant le pouvoir aux municipalités d'agir de la sorte. Cette loi a été passée il y a quelques années, je ne me rappelle pas au juste.

L'hon. M. ELLIOTT: Cette loi a été passée en 1913.

M. CAUCHON: Je sais qu'on l'avait ici pendant quelque temps, et elle a été rappelée dans la suite. Nous pouvions faire alors à Ottawa ce que M. Beer a fait à Toronto, mais personne ici n'a voulu emboîter le pas. Puis, à cause de la

guerre, cette loi fut rappelée parce qu'on ne voulait pas alors, je présume, employer à une telle fin, des fonds. La loi est actuellement inopérante.

L'hon. M. MORAND: Quand cette société de logement débutât-elle?

L'hon. M. ELLIOTT: La loi fut passée en 1913.

Le PRÉSIDENT: M. Church a une question ou deux à poser. Allez-y, monsieur Church.

M. Church:

D. Dans votre rapport je remarque que vous faites allusion à la rue Bright, à Moss-Park et à des endroits semblables peuplés plus ou moins de taudis. Dans votre rapport vous recommandez de reconstruire de tels quartiers de taudis, quoique plusieurs d'entre eux sont convertis en quartiers industriels. Recommanderiez-vous à ce Comité la démolition de ces taudis et leur reconstruction sur les mêmes emplacements, ou bien recommanderiez-vous de reconstruire dans les faubourgs?—R. Nous pensons que pour ces quartiers particuliers dont vous parlez, il serait nécessaire de reconstruire les immeubles sur le même terrain dans l'intérêt des gens qui y habitent actuellement. S'ils étaient reconstruits dans les faubourgs, pour diverses raisons, les gens ne suivraient pas; ou s'ils le faisaient, pour se rendre à l'ouvrage il leur faudrait payer de \$5 à \$6 par mois pour se déplacer, ce qui équivaldrait à une augmentation de loyer. Ils seraient beaucoup mieux où ils sont, à condition d'améliorer le voisinage, de le rendre plus habitable, en lui donnant beaucoup plus d'air, ce qui serait facile à faire. Nous ne proposons pas du tout de les déménager dans les faubourgs.

D. Je remarque qu'à la page 119 de votre rapport vous dites:

Nous reconnaissons que la condamnation générale et la démolition subites de 2,000 maisons sont impraticables; parce que cela aboutirait à l'intensification de la pénurie de maisons existante et augmenterait l'encombrement déjà considérable. Le processus serait à la vérité intolérablement lent s'il n'était accompagné par de vigoureux projets de reconstruction d'habitations.

Je voudrais vous poser une question basée sur ce paragraphe: en ce qui concerne ces 3,000 maisons dont il est question, si les règlements de santé et d'hygiène étaient appliqués, ces maisons ne pourraient-elles pas être mises dans un état sanitaire voulu, ne pourraient-elles pas être réparées et munies des commodités modernes voulues. Autrement dit, pourquoi des règlements ne sont-ils pas appliqués à ces immeubles délabrés? Est-ce à cause de la crise, de la pénurie de logements ou de quoi?—R. Au deux, je crois; indubitablement au deux. L'officier de santé nous a expliqué qu'il était presque impossible d'appliquer les règlements, même en leur état actuel; dans leur totalité; si je comprends bien, à cause, dans nombre de cas, de la pauvreté des locataires et de la pauvreté des propriétaires; et de l'incapacité des locataires à trouver un autre logement.

M. Stanley:

D. A-t-on dit aussi à cause de la pauvreté de la ville?—R. J'ignore si on l'a dit ou non.

L'hon. M. Morand:

D. A-t-on invoqué les règlements au sujet des incendies; je crois qu'on pourrait les invoquer?—R. Peut-être; et, naturellement, le service du bâtiment insiste sur leur application. Quelquefois le service du bâtiment condamne un certain nombre de maisons pour motif de danger d'incendie, mais pas au point de vue hygiénique. Le nombre des maisons condamnées pour cette dernière cause a diminué constamment ces dernières années. L'année dernière seulement trois maisons ont été condamnées, et la raison est simplement que si vous tentiez

de forcer des améliorations sur ces petits propriétaires et leurs infortunés locataires, ce serait simplement jeter sur les épaules des propriétaires un fardeau qu'ils sont incapables de supporter et de créer de semblables embarras pour les locataires parce qu'ils ne pourraient pas trouver où se loger.

M. Stanley:

D. Votre comité recommande une extension des pouvoirs des officiers de santé provinciaux et aussi des officiers de santé municipaux; cependant, comme matière de fait, les officiers de santé des villes n'ont pu exercer l'autorité qu'ils ont déjà?—R. Je crois voir là, monsieur, une contradiction tacite. Je crois que ce que nous avons à l'idée c'est un renforcement de la loi; car les officiers de santé, même avec les meilleures intentions trouvent difficile d'aboutir à des résultats, parce que le propriétaire n'a qu'à employer un bon avocat pour établir son point, et il est donc très difficile d'agir. Nous voulons renforcer la loi pour que les officiers de santé puissent aller de l'avant avec confiance.

Le PRÉSIDENT: Monsieur Church, avez-vous d'autres questions à poser?

M. CHURCH: Monsieur le président, j'en ai encore deux autres à poser.

M. Church:

D. J'ai ici le rapport annuel du commissaire de l'évaluation de la ville de Toronto pour l'année 1934. Il fait allusion à une demande croissante de locaux pour l'habitation, et il dit:

Depuis avant la guerre, il y a environ vingt ans, Toronto a augmenté sa superficie de 166 acres seulement (un peu plus d'un quart de mille carré). Toronto a fait, pendant ce temps-là, onze annexions, tous d'une superficie insignifiante. La ville a presque la même superficie qu'en 1914, quoique la population ait augmenté de 470,000 à 630,000 ou plus du tiers.

Ceci explique pourquoi Toronto ne s'accroît que lentement — la population a diminué en 1934 à en croire l'estimation du bottin de la ville, mais elle a augmenté de quelques milliers d'après le rôle de l'évaluateur de la ville, qui est un compte effectif, et non pas une estimation. Le fait est que la ville se remplit et que dans les quartiers d'habitation il ne reste pas d'emplacements convenables. Ainsi, des gens qui autrement s'installeraient dans la ville s'établissent sur ses confins, et se fient sur leur automobiles pour se transporter rapidement dans le quartier du bas de la ville.

Où ces gens iront-ils quand ces taudis seront démolis? Où ces gens vont c'est dans les faubourgs, en très grande partie dans le township d'York, au nord, à l'est et à l'ouest; et ils s'y sont établis en si grand nombre qu'ils ont construit presque une ville nouvelle?—R. Naturellement, c'est en dehors de la ville.

D. Mais vous dites ici dans votre rapport, à la page 117, que vous recommandez, quand la crise aura pris fin, de construire 25,000 locaux pour l'habitation. Or, où trouverez-vous du terrain dans la ville pour les bâtir; étant donné les chiffres que j'ai cités, où irez-vous, quand vous n'avez ajouté que 166 acres depuis vingt ans passés? Où trouverez-vous le terrain? Ne serait-il pas mieux pour vous d'aller dans les faubourgs pour y réaliser un tel projet de logement comportant la construction de 25,000 unités de la valeur de \$3,000 chacune? Pour le transport les travailleurs se serviraient d'autos, de camions, du tramway, et des autobus, et de cette façon se rendraient rapidement à la ville. Je crois que c'est une erreur de recommander de reconstruire dans de tels endroits comme la rue Bright, Moss-Park, ou dans d'autres rues peuplées actuellement de taudis. Ne serait-il pas mieux d'aller dans les faubourgs?—R. Nous ne voyons aucune objection à reconstruire dans quelques-uns de ces quartiers du centre, si l'on y ouvre des perspectives, etc.; c'est un endroit salubre, et la santé est une chose énormément précieuse pour le pauvre locataire. Puis ils sont sur

les lieux, sans autres charges à payer, et ils peuvent trouver, comme je l'ai dit, le genre d'ouvrage qui leur permet souvent de gagner leur vie. Il est parfaitement vrai que pour les 25,000 locaux d'habitation qu'il faudrait peut-être construire pour parer à la pénurie de logement, il faudrait en construire une large part dans les faubourgs ou en dehors des limites de la ville; cependant, il reste encore beaucoup de terrains à bâtir dans les limites de la ville, surtout dans la partie nord-ouest.

D. Mais, du fait qu'il y a pénurie de sites convenables sur lesquels on peut construire dans la ville, ne serait-il pas préférable de déménager ces gens dans les faubourgs; autrement, où trouveriez-vous le terrain pour construire 25,000 unités d'habitation? Il n'existe pas dans la ville, qui ne s'est agrandie que de 166 acres en vingt ans?—R. Nous croyons qu'il reste beaucoup de terrains dans la ville, particulièrement dans le nord; comme je dis, il y a des champs vacants et d'assez vastes endroits où l'on pourrait construire. Les gens auxquels nous songeons n'aiment pas à déménager ni ne veulent déménager. Voici ce que nous avons constaté maintes et maintes fois: quand ils déménagent ils ne vont pas dans les faubourgs.

M. Hanbury:

D. N'envisagez-vous pas la construction d'appartements pour un certain nombre de ces gens?—R. Oui.

M. Church:

D. Quelle proportion de ces maisons que vous dites faire partie des quartiers de taudis contigus aux quartiers des affaires sont détenues pour des frais d'accélération de la valeur imposable? Ces taudis dont vous parlez dans votre rapport, sont en grande partie dans le voisinage de la rue Bright, de Moss Park et ce district. Quelques-uns appartiennent au trust de l'hôpital et sont situés en bas tout à fait de la rue Gerrard—où le docteur Stanley était étudiant en médecine. Un grand nombre d'entre eux ont été démolis et le trust de l'hôpital y possède un certain nombre de ces petites maisons types maintenant. Mais, en bas autour de la rue Bright, et aussi dans le quartier 2, à l'est de l'église St-Paul et à l'ouest du Don et au sud de Queen—les deux tiers de ce district sont des quartiers industriels. Quelle proportion dans ce district contiguë à ces quartiers est détenue pour des fins d'accélération de la valeur imposable—par le synode, peut-être, et pour d'autres intérêts? Votre rapport ne dit rien du tout à ce sujet?—R. Je crois que c'est impossible de donner une estimation précise. Certainement, l'évaluation de quelques-uns, particulièrement dans Moss Park, est très élevée; le terrain a acquis une grande valeur et l'évaluation est par le fait très élevée. Un grand nombre de ces terrains sont gardés avec cet objet en vue.

D. Voici ma dernière question: le rapport de l'évaluateur établit ainsi le nombre des maisons vacantes à Toronto:

Année	Maisons vacantes	Suites vacantes
1930	1,745	2,596
1931	2,205	3,605
1932	2,670	4,792
1933	3,407	4,995
1934	3,014	3,599

L'évaluateur a constaté que 16 p. 100 ou presque des suites étaient vacantes en 1933, et un peu plus de 11 p. 100 seulement en 1934. Où ces gens sont-ils allés; ils se sont logés pour la plupart en plain-pied, n'est-ce pas?—R. Beaucoup vivent à deux.

D. Ils vivent maintenant en plain-pied, n'est-ce pas?—R. Certains le font, possiblement; mais un grand nombre se partagent une petite maison—deux familles se partagent une petite maison où une seule vivait avant la crise.

D. Je vois dans le rapport qu'il y avait en 1934 presque 1,300 maisons vacantes de plus qu'en 1934, malgré le fait que 7,500 personnes sont allées vivre dans des appartements, ce qui montre la nécessité actuelle de plus de terrains et plus d'immeubles. Il y a en ce moment pénurie de maisons à Toronto, de petites maisons?—R. Sans doute, de maisons modestes.

D. Mais, l'ouvrier ne peut pas en payer le loyer?—R. Non. Il y a environ 4 p. 100 de maisons vacantes dans la ville maintenant. L'inoccupation normale est démontrée comme étant de 4 à 4½ p. 100.

D. Mais, professeur Urwick, ce que vous dites dans votre rapport général au sujet des mauvaises conditions de logement, ne s'applique pas je crois, à la ville proprement dite, pas plus d'ailleurs que les considérations contenues dans votre rapport. Il y a des taudis et des quasi-taudis, mais ils sont bornés passablement à certains districts. Je pense, cependant, que la ville de Toronto s'efforce de parer au problème. Vous recommandez dans votre rapport, monsieur, que le service d'hygiène soit autorisé à fermer les taudis, n'est-ce pas?—R. Sans doute.

D. Il a ce pouvoir maintenant, mais il est incapable de l'exercer apparemment?—R. Non.

Le PRÉSIDENT: D'autres veulent-ils interroger le professeur Urwick?

M. HANBURY: J'aimerais à lui poser une ou deux questions.

M. Hanbury:

D. Envisagez-vous la possession de maisons dans diverses municipalités par la commission fédérale du logement?—R. Non.

D. Comment alors allez-vous vous y prendre?—R. Vous voulez dire, comment allons-nous faire pour prendre possession de propriétés?

D. Si je comprends bien, vous recommandez l'acquisition par l'Etat de certaines propriétés appartenant actuellement à des particuliers?—R. Dans certains quartiers, les quartiers miséreux; non pas par l'Etat, mais par l'autorité—nous n'envisageons pas leur acquisition par l'Etat.

D. Oui?—R. J'envisage leur acquisition par la ville, avec l'assistance des gouvernements, provincial et fédéral.

D. Alors, chaque autorité construirait dans sa propre zone?—R. Nous recommandons que le conseil d'administration du logement réponde, et réponde directement, à la ville de la restauration des maisons et ainsi de suite.

D. Ce serait en réalité une entreprise municipale?—R. Ce serait une entreprise municipale.

D. Vous envisagez l'assistance du gouvernement fédéral?—R. Oui.

D. Et puis vous envisagez l'urbanisme, et un contrôle de cet ordre?—R. C'est notre espérance. A notre avis, ce serait folie d'agir sans un plan d'urbanisme défini.

D. Faites-vous entendre que la commission fédérale du logement serait fondée à refuser tout crédit à défaut d'un plan pour l'avenir, d'un plan d'urbanisme défini?—R. Exactement.

Le président:

D. Au sujet de ce projet, je vois à la page 117 et à la page 118 de votre rapport qu'il faudrait environ \$12,000,000 pour construire les 4,000 locaux pour l'habitation au prix de \$3,000 chacun. C'est le gouvernement ou la ville qui aurait à avancer tout le montant de \$12,000,000, sans conserver une part de propriété dans ces \$12,000,000, n'est-ce pas; ce serait un pur don?—R. Sauf qu'il en découlerait en toute probabilité, je crois, un certain revenu, auquel la municipalité, naturellement, aurait le droit de... Mais ce serait là les frais que la ville aurait à engager pour mener à bien le projet

D. Maintenant, il est dit ici: "Partant de ces considérations nous pouvons conjecturer que la moyenne des frais de construction de ces logements au niveau voulu seulement serait d'environ \$3,000." Après avoir construit ces 4,000 logements ceux qui ont avancé les \$12,000,000 y auraient-ils un droit de propriété; ou les logements appartiendraient-ils à leurs propriétaires actuels?—R. Non, monsieur, j'ai dit que la ville en aurait la propriété absolue.

L'hon. M. MORAND: Ce serait une question de démolition et de reconstruction, plutôt que de restauration.

Le TÉMOIN: Cet item de \$3,000 comprendrait le prix d'achat du terrain et les frais de reconstruction. Le coût de construction serait environ de \$2,500 pour chacun de locaux pour l'habitation, et la ville posséderait alors la maison et le terrain, et en retirerait au moins quelque revenu.

L'hon. M. Elliott:

D. Voici une question qui se rattache à une demande de M. Church: vous ai-je entendu dire, professeur Urwick, ou bien êtes-vous d'avis qu'il y a au cœur de Toronto quelques quartiers actuellement occupés par des taudis ou des mausures qui pourraient servir à la construction de maisons pour loger les petits salariés; pensez-vous que ce serait pratique?—R. Oui, certainement.

D. A votre avis, le prix du terrain là le permettrait-il sur une stricte base d'affaires?—R. Non, pas sur une stricte base d'affaires; dans le sens que ce serait économique et rémunérateur, non. Le terrain serait trop cher, de même que le coût de la construction.

D. Comment indemniseriez-vous les propriétaires de ces maisons?—R. Nous envisageons pour ces zones particulières l'achat de la propriété, terrain et immeubles.

M. Stanley:

D. La municipalité n'y gagnerait-elle pas à déménager ces occupants des zones congestionnées, de les établir plus loin et d'assurer leur transport jusqu'à leur travail?—R. Monsieur, je suis d'accord avec vous, cela reviendrait à meilleur marché, va sans dire, le terrain coûterait bien moins; et il est possible que le coût de la construction serait un peu meilleur marché, quoique pas beaucoup.

D. Vous prenez pour acquis, je présume, que la psychologie qui inspire tant de gens à laisser la campagne pour la ville est aussi la même psychologie qui inspire tant d'autres à vivre au cœur de la ville?—R. Indubitablement; de plus, tant de liens et d'intérêts se nouent parmi ces gens: par exemple, un quartier comme "The Ward", comme il est appelé à Toronto, renferme beaucoup d'étrangers qui en général veulent vivre au milieu des leurs. Ils forment des groupes, quelquefois ils ont leur petite église, de même que leurs petites réunions et ainsi de suite, et ils ne veulent pas quitter ce voisinage. Ils y reviendraient si vous les en chassiez. Dans le cas de Moss Park ce n'est pas aussi pire, parce qu'on y rencontre surtout des britanniques ou des anglophones, mais eux aussi ont des biens et toutes sortes d'intérêts en rapport avec les différentes fabriques, entrepôts et usines, et il serait quasi impossible de les déloger.

M. Hanbury:

D. Pourriez-vous pourvoir à la plupart des gens dans cette zone présentement si vous aménagiez des appartements convenables?—R. Vous le pourriez, si vous les aménagiez comme on le fait dans certaines cités d'Europe; des pâtés de maisons de 7 ou 8 étages capables de loger jusqu'à 200 familles chacun. La difficulté c'est qu'on nous a objecté maintes et maintes fois que nos gens n'accepteraient pas ce genre d'habitation au Canada. Ils aiment la tranquillité, ils veulent une cour intérieure ou son équivalent. Il existe naturellement, beaucoup de pâtés de maisons de plain-pied, mais je ne connais pas de pâtés de maisons qui correspondent au genre européen.

L'hon. M. Morand:

D. Puis-je revenir encore à ma première question, professeur Urwick: à votre avis, tout projet de logement devrait-il être accompagné d'un système d'autorisation en vertu duquel aucune fabrique ne pourrait s'établir ailleurs qu'à l'endroit où la santé du district est protégée, ou pour le logement des gens qui y sont employés?—R. Personnellement, je suis en faveur de ce plan.

D. Ce serait préférable à ce que nous voyons dans le moment?—R. Oui.

M. Hanbury:

D. Est-ce que votre plan d'établissement de zones n'y pourvoit pas?—R. Oui. Le besoin d'une chose semblable se fait sentir. On ne devrait permettre aux fabriques de s'établir que dans certaines zones.

M. CAUCHON: Je vous dirai, à titre de renseignement, que l'urbanisme peut exercer un contrôle sur ce qu'un homme fera de sa propriété; mais nulle autorité, comme en demande M. Morand, ne pourrait contraindre les fabriques qui viennent s'établir à fournir des logements à leurs employés. Le danger, voyez-vous, est que les nouvelles fabriques contribuent directement à l'encombrement.

M. HANBURY: Mais l'urbanisme doit voir à ce que les fabriques ne s'installent que dans certaines zones.

Le TÉMOIN: C'est bien cela — les fabriques devraient fournir des habitations aux gens qu'elles attirent dans une petite ville.

Le PRÉSIDENT: Messieurs, nous avons ici M. Cudmore du Bureau fédéral de la Statistique; pourrions-nous l'entendre maintenant?

Monsieur le professeur Urwick, nous désirons vous remercier d'avoir bien voulu comparaître.

M. Church:

D. Avant que le témoin se retire, je désirerais lui poser cette question: Votre comité a-t-il approché le synode ou le diocèse de Toronto pour s'assurer de ce qu'on est prêt à faire au sujet de cette affaire?—R. Non, nous ne l'avons pas fait.

D. Ne pensez-vous pas que vous pourriez leur insuffler un peu d'esprit chrétien au sujet de cette question si vous essayiez?—R. Je regrette de vous dire que nous n'avons pas essayé.

D. N'est-ce pas une règle que la charité bien ordonnée commence par soi-même?—R. Peut-être.

L'hon. M. Rinfret:

D. Avant que le témoin se retire, et revenant à la question de M. Morand quant à construire dans la périphérie plutôt que de centraliser, j'ai moi-même, il y a quelques minutes, posé la question de compensation au propriétaire d'un taudis? a-t-il quelque chose dans votre rapport à l'effet que certains pâtés de maisons — ou amas de taudis si je puis m'exprimer ainsi — pourraient être transformés en parcs publics ou terrains de jeu? Dans la cité de Montréal on a laissé entendre que certains pâtés de cette nature pourraient, dans certains cas, être transformés en parcs et que, par voie de compensation et par des dispositions prises à l'égard des propriétaires de maisons de tels quartiers, ceux-ci pourraient être encouragés à bâtir dans les faubourgs. Un tel plan vous a-t-il été soumis de quelque façon?—R. Non, monsieur. Nous avons simplement considéré la possibilité de transformer quelques-uns de ces quartiers de taudis, comme nous les appelons, en quartiers d'habitation et de réaménager les habitations, d'en limiter le nombre et d'accroître la quantité d'espaces libres, mais non de les transformer en parcs, ce que nous considérons comme trop onéreux, actuellement du moins.

D. Je suppose alors qu'il ne conviendrait pas de vous demander votre opinion sur une chose que vous n'avez pas suffisamment étudiée, ou qui ne forme pas partie de votre rapport et qui n'a pas été portée à votre attention?—R. Non, elle n'a pas été portée à notre attention.

M. CAUCHON: En Angleterre, on tient dans les subdivisions à ce qu'une partie de la superficie soit laissée en ce qu'ils appellent espace libre.

L'hon. M. RINFRET: Je pourrais ajouter ici que, nonobstant toute opinion contraire quant à la valeur foncière d'un taudis, vous éprouverez des difficultés chaque fois que vous voudrez exproprier un propriétaire sans compensation. J'en ai fait l'expérience à Montréal chaque fois qu'un cas de ce genre nous a été soumis.

M. CHURCH, appuyé par M. Stanley, propose que des remerciements soient adressés par le comité à Son Honneur le lieutenant-gouverneur Bruce, à son comité du logement et au professeur Urwick, pour avoir mis à la disposition du Comité le Rapport du Comité du lieutenant-gouverneur sur les conditions du logement à Toronto (1934).

Adopté.

Le PRÉSIDENT: Monsieur le professeur Urwick, le Comité désire vous adresser ses remerciements ainsi qu'à Son Honneur.

Le TÉMOIN: Merci, monsieur le président.

Le témoin se retire.

Le PRÉSIDENT: Il n'est que midi moins le quart et je pense que M. Cudmore devrait commencer son témoignage. Voulez-vous avoir l'obligeance d'avancer, monsieur Cudmore.

M. S. A. CUDMORE est appelé.

Le PRÉSIDENT: M. Cudmore est chef du Service de la statistique générale et éditeur de l'*Annuaire du Canada*.

Le TÉMOIN: Monsieur le président et messieurs. Le docteur Coates m'a chargé de vous présenter une déclaration touchant les statistiques relativement au logement que recueille ou possède le Bureau fédéral de la Statistique. En général, ces statistiques sont des données d'ensemble plutôt que des données détaillées auxquelles le dernier témoin a fait allusion. Naturellement, les plus élaborées de ces statistiques sont celles du recensement de 1931 qui sont maintenant prêtes pour tout le Canada. Lors de ce dénombrement nous avons obtenu une description de chacune des habitations occupées. Les renseignements recueillis portaient sur la catégorie générale des habitations, maisons isolées, semi-isolées, appartements, etc., sur les matériaux dont elles sont construites, le nombre de pièces, certaines commodités dans le cas des habitations rurales, la composition des familles, le nombre de personnes par pièce, etc. On s'assurait aussi si le logement était la propriété de l'occupant ou s'il était loué par lui; dans le premier cas, la valeur était enregistrée et dans le second le montant du loyer. Puis, en ce qui concerne chaque famille, des détails minutieux étaient demandés quant au sexe, à l'âge, à l'occupation, au salaire, à la race, au lieu de naissance, à l'instruction, à la citoyenneté, à l'état de chômage, etc., de chaque membre. Ces faits ont été recueillis pour chaque ville de plus de 30,000 âmes, ainsi que pour le Dominion et la province; il en a été de même pour les groupes urbains de plus de 1,000 âmes et pour les groupes de bourgs et de villages de moins de 1,000 âmes. On a commencé l'étude de ces données de tous les points de vue importants, plus particulièrement des revenus et de la situation économique générale de la famille à l'égard du logement que celle-ci occupe. A l'aide de ces données on prépare deux études spéciales qui seront publiées comme monographies de recensement, la première sur la famille canadienne, sa compo-

sition, sa constitution numérique, sa situation économique, etc.; elle étudie la famille au double point de vue social et économique. La seconde monographie traitera du logement et des loyers, mais ces deux points porteront surtout sur le sujet qui intéresse le Comité. Il faut se rappeler que ces données statistiques sur le logement comportent des particularités susceptibles d'évaluation quantitative. De par notre situation à Ottawa, nous ne pouvions entrer dans une analyse qualitative des conditions du logement dont vous avez déjà entendu parler. Il est important de posséder des renseignements sur des particularités telles que l'état d'entretien, l'âge, les conditions sanitaires, la nourriture, les facilités d'emmagasinage, détails comme en contient le rapport du comité d'Ontario sur les conditions du logement à Toronto. Nous nous sommes proposés, dans les phases finales de ces monographies que nous préparons, d'obtenir certaines données qualitatives par des visites personnelles et par la coordination de matériaux déjà publiés.

Toutes les questions relatives au logement étaient posées sur le questionnaire démographique de manière à faciliter la compilation des renseignements obtenus avec ceux ayant trait aux membres constituant la famille, aux salaires et à l'emploi de ses gagne-pain. Il devient ainsi possible d'étudier en détail les facilités de logement dans un quartier particulier quelconque au point de vue du type de gens que ces facilités servent, à condition que ce quartier soit clairement et distinctement défini et corresponde aux districts d'énumération du recensement dont le nombre était d'environ 15,000 dans tout le pays. Ainsi donc il sera possible d'étudier à fond la situation des logements en des zones particulière sises dans les confins des cités, à la condition qu'on nous fournisse un personnel assez nombreux.

Parmi ces données statistiques bon nombre peuvent s'interpréter de plus d'une manière. Des loyers peu élevés peuvent indiquer ou que l'habitation est peu satisfaisante ou simplement que les logements sont trop nombreux par contraste avec la demande, comme par exemple dans les villes où la population reste stationnaire ou s'affaiblit. Par contre les loyers très élevés peuvent indiquer soit la qualité notable des habitations soit le fait que la demande est bien plus forte que le nombre de maisons disponibles. Si, par exemple, un centre possède normalement un plus petit nombre de pièces par tête de population, que ne possède un autre, il y a tout lieu de conclure que le premier est encombré par rapport au second, bien que là encore il faudrait faire des réserves car l'une des deux villes peut compter dans sa population un nombre bien plus grand de jeunes enfants.

Une autre donnée statistique qui indique assez fidèlement si le nombre des logements suffit aux besoins de la population c'est le nombre de personnes par cent habitations. Lorsque ce nombre reste bas comme dans London (Ontario) cela semble prouver que la ville n'est pas encombrée et que les habitations suffisent aux besoins de la population. Lorsque ce nombre est élevé, par logement ou par pièce, comme à Régina, il y a lieu de conclure au besoin de nouvelles constructions. A ce propos nous avons deux séries de tableaux. La première traite du logement de la population du Canada et des provinces. Je vais vous laisser ces tableaux et en même temps un état explicatif soulignant les conclusions qui nous paraissent les plus importantes en l'espèce. Par exemple, dans la première série de tableaux au sujet du Canada et des provinces, on peut noter spécialement qu'en 1921 nos régions rurales comptaient 21,116 habitations de propriétaires et 7,261 habitations de locataires où la famille, de deux ou trois personnes, n'occupait qu'une seule pièce. En 1931 il y avait encore dans nos régions rurales, en groupant propriétaires et locataires, 753 maisons où deux familles ou plus n'occupaient qu'une seule pièce.

L'hon. M. Elliott:

D. Tout le Canada?—R. Tout le Canada. Encore, en 1931, dans nos villes canadiennes, en groupant ensemble propriétaires et locataires, il y avait 11,975 habitations où une famille, de deux ou trois personnes, vivait dans une seule pièce, et 94 maisons où deux familles ou plus habitaient la même pièce. Il est clair qu'il y a là un encombrement outré.

D. Avez-vous ces statistiques pour les provinces?—R. Oui, pour le Canada, et pour les provinces.

Le président:

D. Allez-vous déposer un relevé ou un rapport qui indique ces choses par provinces?—R. Nous allons vous remettre ces tableaux, monsieur, et cet état explicatif qui les accompagne.

M. Stanley:

D. Sépare-t-on les statistiques urbaines des statistiques rurales?—R. Oui. Le deuxième tableau de la série du Dominion et des provinces montre, pour le Canada tout entier et pour chacune des provinces, les unités distinctes de construction, les ménages, le nombre de pièces, aussi les pièces par personne, par unité distincte de construction, et par famille,—la moyenne, naturellement,—pour les régions rurales, pour les centres urbains, et le total. Apparemment la colonne la plus importante de ce tableau donne le nombre de pièces par personne de la population totale. Par provinces ce chiffre varie de 0.95 et 1.01 en Alberta à 1.51 en Ontario et 1.62 dans l'Île du Prince-Edouard; la moyenne de tout le Canada étant de 1.26 pièce par personne.

M. HANBURY: Donneriez-vous les autres provinces en même temps?

Le TÉMOIN: Les autres provinces sont ici.

L'hon. M. RINFRET: Et Québec donc?

Le TÉMOIN: Québec a 1.14 pièce par personne de la population totale. Il faut ajouter que la province de Québec compte, dans sa population, une plus forte proportion de jeunes enfants que la plupart des autres provinces.

Le PRÉSIDENT: Pouvez-vous nous donner les chiffres des autres provinces? M. Hanbury voudrait ceux de la Colombie-Britannique.

Le TÉMOIN: La Colombie-Britannique a 1.24 pièce par personne de la population totale, ce qui est à peu près identique à la moyenne de tout le pays. Les provinces qui laissent le plus à désirer de ce côté sont la Saskatchewan, l'Alberta et le Manitoba.

M. McINTOSH: Laquelle est la plus forte, la proportion rurale ou urbaine?

Le TÉMOIN: Ce sont des chiffres d'ensemble; ils sont au complet.

L'hon. M. Rinfret:

D. Ces chiffres sont bien de nature à nous étonner. Je serais porté à croire que les trois provinces des Prairies, sauf le Manitoba, peut-être, sont en grande partie rurales?—R. Je note que dans chacune de ces trois provinces le nombre des pièces par personne dans les campagnes est plus faible que dans les villes et que la moyenne pour toute la province. Dans la Saskatchewan, par exemple, la moyenne rurale n'est que de .84 pièce par personne.

D. Puis-je vous demander tout de suite comment vous vous y prenez pour compiler ces statistiques? Tenez-vous compte des chambres à coucher seulement ou de toutes les pièces dans la maison?—R. Toutes les pièces, sauf les salles de bain...

D. La cuisine, peut-être?—R. Oui, nous notons la cuisine: nous la considérons comme une pièce.

M. STANLEY: La plupart des homesteads dans l'Ouest n'ont qu'une pièce, qui sert à tous les usages.

L'hon. M. RINFRET: Je vois.

Le TÉMOIN: Il est tout naturel dans un pays nouveau, que les gens commencent par s'installer dans une cabane et qu'ils construisent à mesure que leurs ressources le leur permettent.

L'hon. M. RINFRET: Voici une explication. Je ne me sens jamais bien à mon aise devant les statistiques. Si l'on a une vaste pièce qui sert de vivre, de salle à manger, de cuisine et de tout, ce n'est peut-être pas aussi mal que d'avoir deux petites pièces encombrées de gens.

Le TÉMOIN: Je crains que nous ne puissions...

L'hon. M. RINFRET: On expliquera cela.

Le TÉMOIN: Certainement.

L'hon. M. RINFRET: Il est plus qu'étonnant d'apprendre que les habitations sont plus encombrées dans la Saskatchewan que dans les grands centres des vieilles provinces. A cela il doit y avoir des raisons, dont une serait qu'une immense pièce sert à tous les usages.

M. HOWDEN: Je me rappelle bien des endroits dans les campagnes de là-bas où le cultivateur a érigé quatre murs et n'a pas les moyens de diviser la pièce.

L'hon. M. RINFRET: Voilà qui ne serait pas si insalubre si ces gens vivaient en plein champ.

M. STANLEY: Monsieur le président, en général là-bas on ne veut pas avoir des pièces trop grandes: le climat est très rigoureux en hiver et plus la pièce est petite plus il est facile de la chauffer. Le charbon doit venir de très loin.

L'hon. M. RINFRET: A raisonner de la sorte on pourrait conclure sans doute que l'absence de toute pièce offrirait une solution du problème du chauffage. Voilà qui prouve que parfois les statistiques créent une fausse impression.

L'hon. M. ELLIOTT: Je suppose qu'il ne serait pas facile pour vous d'obtenir un relevé indiquant l'espace en pieds cubes. Pourriez-vous nous avoir des chiffres montrant le nombre de pieds cubes d'espace dans une maison? Vous n'avez jamais tenté cela?

Le TÉMOIN: Non. Je crois qu'il serait plutôt impossible de faire recueillir des détails aussi circonstanciés par nos 15,000 énumérateurs affectés au recensement. Ils doivent accepter les renseignements que leur communiquent les intéressés auxquels, au préalable, il est expliqué ce que le recensement entend par une pièce.

L'hon. M. Morand:

D. Avez-vous fait le dénombrement des aménagements de salle de bain que compte le pays?—R. Dans les campagnes, effectivement, nous nous sommes enquis du nombre des maisons où des conduites apportaient l'eau à la cuisine, et combien à la salle de bain; et nous avons constaté que la proportion était relativement faible.

D. Relativement faible?—R. Nous n'avons pas noté ce détail au sujet des habitations urbaines.

D. Vous l'avez fait dans les campagnes?—R. Oui.

D. Un grand nombre de gens dans les villes croient que toutes ces maisons ont des appareils de la sorte?—R. Oui.

L'hon. M. ELLIOTT: Ils n'ont pas vécu sur les prairies.

Le PRÉSIDENT: Je vous prie de continuer, monsieur Cudmore.

Le TÉMOIN: Je continue, monsieur le président. Le tableau 3A de cette série montre les ménages d'une seule famille au Canada et dans chacune des provinces

classées comme ménages de salarié, ou autres, d'après le chiffre du loyer mensuel. Le tableau 3B donne les mêmes indications relativement aux maisonnées de deux familles ou plus. Le tableau 4 donne pour le Canada et pour chacune des provinces la valeur des maisons urbaines occupées par les propriétaires, rangées en catégorie selon leur valeur. Ici l'on remarquera qu'environ 2½ p. 100 des maisons urbaines de propriétaires,—par les propriétaires qui enseignaient les maisons urbaines de propriétaires,—par les propriétaires qui enseignaient les énumérateurs du recensement, à moins de \$500, seulement 6½ p. 100 à une valeur d'entre \$500 et \$1,000; soit plus de 9 p. 100 de toutes les maisons de nos villes, évalué à moins de \$1,000.

M. Hanbury:

D. Ce chiffre inclut-il la valeur du terrain?—R. Oui, cela va de soi. Les tableaux 5A et 5B indiquent pour le Canada et ses provinces le genre d'habitation qu'occupent une famille, ou deux familles ou plus et montrent en même temps si la maison est simple ou double, ou s'il s'agit d'appartements, de maisons de rapport, d'hôtellerie ou de pensions. Il importe de souligner l'encombrement dans les ménages de deux familles ou plus que signale le fait que les chambres occupées par ces familles n'atteignent qu'une moyenne de 1.03 par personne, tandis que dans les demeures qu'occupe une seule famille la proportion est de 1.29 pièce par personne. Voici les chiffres de la première série si quelqu'un tient à les examiner (le témoin les montre).

L'hon. M. MORAND: Pourrait-on sans difficulté faire imprimer cela dans le compte rendu des témoignages?

Le PRÉSIDENT: Mieux vaudrait scruter tout cela et choisir ce qui vaut d'être reproduit dans la preuve.

L'hon. M. ELLIOTT: Je fais remarquer que personne ici ne saurait être fixé sur le compte de ces chiffres autant que l'est M. Cudmore; peut-être aurait-il l'obligeance, en les repassant, de nous en indiquer les plus importants, que nous pourrions consigner au compte rendu. Ces données sont très importantes et des plus intéressantes.

M. CAUCHON: M. Cudmore note que tous ces chiffres vont être imprimés par la Statistique fédérale.

Le PRÉSIDENT: Cela ne sera d'aucune utilité pour notre comité.

L'hon. M. RINFRET: Parlez-vous des rapports du recensement?

Le TÉMOIN: Si je comprends bien, monsieur Pelletier, cela va paraître au volume 5?

L'hon. M. MORAND: A quand la publication de ce volume?

M. PELLETIER: Il est très difficile de répondre. La raison en est sans doute que l'Imprimerie nationale est tellement surchargée de besogne; toujours est-il qu'il nous faut attendre près d'une année entière la publication d'un volume, dans le cas du volume 7, qui prend sept mois. Donc il est difficile de prédire quand sera publié le volume en question.

L'hon. M. MORAND: A l'heure qu'il est vous n'en avez pas déjà commencé la préparation.

M. PELLETIER: Si; mais non pas à l'Imprimerie.

Le PRÉSIDENT: De toute façon sa publication sera trop tardive pour que le volume pût servir à notre Comité.

M. PELLETIER: En effet. Notre bulletin sera publié d'ici trois ou quatre semaines probablement. Je suppose que cela aussi sera trop en retard.

M. HANBURY: Oui.

M. STANLEY: M. Cudmore et M. Pelletier pourraient coopérer avec le sous-comité en lui indiquant lesquelles parmi ces données seraient les plus importantes pour nos fins.

Le PRÉSIDENT: Parfaitement; et nous les inclurons dans notre rapport.

Le TÉMOIN: Il y a encore la deuxième série de tableaux relatifs à la situation du logement dans les 20 principales villes du Canada à population de 30,000 ou plus. Le premier tableau concerne les logements de propriétaires et de locataires dans les vingt plus grandes villes du pays, ces propriétaires et locataires étant classés comme "ménages d'une seule personne", "ménages d'une famille de deux personnes ou plus", et "ménages de deux familles ou plus". Notons ici, par exemple, la remarquable prépondérance des locataires à Montréal, bien que cela n'implique pas nécessairement que les logements fassent défaut. Remarquons aussi que les villes de l'Ouest comptent une proportion appréciable de familles composées de deux personnes ou plus, vivant dans une seule pièce.

Le tableau 2 montre pour chacune de ces 20 villes principales (à l'exclusion des établissements d'assistance sociale) le nombre d'unités distinctes de construction, de maisonnées, de pièces, de même que la moyenne de pièces par personne, par unité distincte de construction et par ménage. Dans ce tableau le nombre de pièces par personne varie de 1.05 à Trois-Rivières, 1.11 à Québec et 1.13 à Régina et à Verdun jusqu'à 1.64 à London, dont la population paraît être la mieux logée au Canada.

L'hon. M. ELLIOTT: C'est une ville idéale.

L'hon. M. MORAND: Il n'y a là que des célibataires.

Le TÉMOIN: Trois-Rivières et Québec, toutefois, comptent un nombre proportionnellement plus grand de jeunes enfants. Il se peut qu'à ce propos la statistique la plus significative soit celle du nombre de pièces par ménage, lequel varie entre 4.82 à Verdun et 6.57 à Ottawa. Il importe de noter ce détail.

L'hon. M. RINFRET: Vous n'avez pas les chiffres pour Callander (Ontario)?

Le TÉMOIN: Je crains que non.

L'hon. M. ELLIOTT: Il faudrait les reviser quand même.

Le TÉMOIN: Tous ces chiffres sont pour la date du recensement, le 1er juin 1931,—je dois dire cela,—avant la naissance des jumelles Dionne. Les tableaux 3A et 3B indiquent pour les ménages d'une famille ou de deux familles ou plus, respectivement, les loyers payés par les salariés et les non salariés, respectivement, dans chacune des 20 villes. Il est digne de remarque que dans la plupart des villes le nombre de personnes dépasse le nombre de pièces chez les groupes à loyer peu élevé, tandis que chez les autres c'est le contraire qui est vrai. Naturellement, il y a plus d'encombrement là où deux familles ou plus occupent la même habitation, de même qu'il est plus accusé chez ceux dont le salaire constitue le revenu.

Le tableau 4 montre, pour chacune des 20 villes le nombre des maisons évaluées à moins de \$500, à entre \$500 et \$1,000, à \$2,000, etc. Il y a des différences remarquables entre les villes en ce qui concerne la proportion de maisons évaluées à moins de \$1,000. A vrai dire Edmonton ne fait pas belle figure: 14 p. 100 de ses maisons de propriétaire avaient une valeur moindre que \$1,000; mais ce peut n'être là qu'une situation passagère dans l'évolution d'une nouvelle collectivité de l'Ouest qui s'accroît rapidement.

Le tableau 5A indique pour chacune des 20 villes principales le nombre de ménages d'une seule famille privée, d'une seule personne, le nombre total de personnes, le nombre d'enfants, le nombre de locataires, et le nombre de pièces occupées, selon le genre de l'habitation. Ici encore les comparaisons les plus significatives se font probablement entre les personnes qui habitent les maisons simples ou doubles et celles qui demeurent dans des appartements, plain-pieds ou des maisons de rapport; aussi le rapport entre le nombre de personnes et le nombre de pièces occupées.

Le tableau 5B ressemble à 5A, seulement il traite des ménages de deux familles ou plus, donnant le nombre des ménages de cette catégorie, le nombre

de familles privées, le nombre de personnes, le nombre de pièces et le nombre de locataires, dans chacune des 20 villes. Dans neuf de ces villes le nombre de personnes dans ces maisonnées dépasse le nombre de pièces.

L'hon. M. Morand:

D. La situation serait différente aujourd'hui, monsieur Cudmore, de ce qu'elle était en 1931, parce que dans l'entretemps il s'est fait très peu de construction et que la population a augmenté?—R. Je crains qu'il ne puisse y avoir de doute là-dessus, monsieur Morand. Outre notre tâche du recensement canadien nous sommes chargés de nous tenir à jour de la situation. Voici un diagramme montrant,—la courbe en haut,—la valeur des contrats de construction passés; et, à la courbe du bas, la valeur des permis de construire des habitations, délivrés au Canada ces dernières années.

D. Vous n'avez pas un diagramme montrant l'accroissement de la population depuis lors?—R. M. MacLean, notre statisticien en chef du recensement, fait autorité sur ce point; et d'après ses chiffres nous estimons que depuis 1931 jusqu'à présent l'augmentation de notre population, par des voies naturelles surtout, a été de quelque 500,000 personnes; et je crois que, sans exagération, je puis prédire que le Canada comptera 11,000,000 avant la fin de l'année courante. J'ai ici une note relative aux contrats de construction. J'ai un autre graphique donnant le nombre-indice du chômage dans l'industrie du bâtiment. Il était à son plus bas point. La valeur des permis de construire et la valeur des contrats de construction passés ont atteint leur plus bas niveau en 1933, pour les habitations; en 1934 il y a eu un relèvement notable. Vous avez probablement remarqué dans le fascicule n° 3 de votre compte rendu les conclusions du bulletin de la Banque de Nouvelle-Ecosse portant que cette année le Canada devrait faire de nouvelles constructions d'habitations pour une valeur de quelque \$300,000,000 pour compenser les retards survenus en 1932, 1933 et 1934,—c'est-à-dire censément qu'il nous faut pour \$100,000,000 de nouvelles maisons au Canada.

M. Hanbury:

D. Ce graphique vous permettrait-il de constater le nombre moyen d'hommes non engagés dans l'industrie du bâtiment à l'heure qu'il est par comparaison avec 1926?—R. Ceci est fondé sur un tableau, monsieur, mais il n'inclut pas tous les permis de construire délivrés par tout le Canada. Dans nos bulletins mensuels nous n'obtenons les chiffres que pour les entreprises qui occupent quinze personnes ou plus. Si la mémoire ne m'abuse, les chiffres de ce tableau indiquent que pendant toute l'année 1934 l'industrie du bâtiment ne donnait de l'emploi qu'à environ un tiers du nombre d'hommes qui y avaient été occupés en 1929, voire en 1930.

Voici un aide-mémoire indiquant l'étendue de la construction de maisons ces dernières années; il est tablé sur les rapports de quelque 60 villes qui nous soumettent un état mensuel de leurs permis de construire, qui montre en même temps lesquels des permis sont pour des maisons et aussi la valeur des habitations construites.

D. Je me suis demandé si la Statistique fédérale aurait des documents faisant la comparaison entre ses chiffres et ceux d'autres pays?—R. Nous avons un très grand nombre de données statistiques relatives à d'autres pays, mais leur étude exigerait un temps assez prolongé et l'analyse de toutes les réserves nécessaires serait très difficile. Comme M. le professeur Urwick vous l'a fait observer, il est plus que rare de trouver deux pays, dans le monde entier, où la situation soit à peu près identique. J'ai plusieurs exemplaires de ce document relatif à l'activité de la construction depuis trois ou quatre ans, et je me ferai un plaisir d'en remettre un à quiconque le désire.

L'hon. M. ELLIOTT: Quelle est l'impression générale qui se dégage de cet état que vous présentez?

Le TÉMOIN: Eh bien, dans les bonnes années, à venir jusqu'à 1929 ou même 1930 les villes qui nous font rapport construisaient des maisons pour une valeur d'environ \$50,000,000 ou \$60,000,000 par année, ce qui cadre assez bien d'ailleurs avec le chiffre de \$100,000,000 pour tout le Canada que cite la Banque de Nouvelle-Ecosse, car l'augmentation de la population desdites 60 villes représente la moitié, ou un peu plus, de l'accroissement de la population totale du pays. Mais en 1933 ces activités de construction de maisons, loin d'atteindre une valeur de \$50,000,000 ou \$60,000,000, n'ont été que de sept millions et quart, et d'un peu plus, soit \$8,600,000, en 1934.

M. McINTOSH: Que semble promettre la situation, cette année?

Le TÉMOIN: Une estimation serait plutôt prématurée, car à vrai dire notre saison de construction n'est pas encore commencée; toujours est-il que les "MacLean Building Reports" des contrats de construction passés, dans le courant de deux mois, font prévoir une légère amélioration sur 1934: pas grand'chose 10 p. 100 environ.

L'hon. M. ELLIOTT: Ces rapports font-ils la distinction entre la construction générale et la construction de maisons?

Le TÉMOIN: Oui.

L'hon. M. Morand:

D. Quelle est la proportion approximative de l'augmentation de la population dans les quatre dernières années par comparaison avec la période de recensement entre 1921, disons, et 1931. Je ne m'attends pas que vous ayez cela sous la main; mais pourrions-nous obtenir ce renseignement?—R. D'après nos statistiques des naissances et des décès on pourrait dire que notre accroissement naturel est d'entre $1\frac{1}{4}$ et $1\frac{1}{2}$ p. 100 par année.

D. Vous rappelez-vous le pourcentage de l'augmentation dans votre dernière période de recensement?—R. Environ 18 p. 100 entre 1921 et 1931.

D. 1.8?—R. Oui, 1.8.

D. Et la moyenne est d'à peu près 1.4?—R. Oui: de 1.3 à 1.4.

L'hon. M. Elliott:

D. Avez-vous des tableaux indiquant les détails du coût de la construction pour les différentes années?—R. Oui, monsieur.

D. Sont-ils comparatifs?—R. J'allais parler de cela. Il est un point qu'il importe de faire ressortir, c'est que lors de l'inauguration du dernier projet de construction de logements par la coopération du Dominion et des provinces les frais de construction étaient au niveau le plus élevé qu'ils aient atteint de toute notre expérience,—je parle de 1919 et 1920,—les prix des matériaux de construction étant, en 1920, à peu près le double des prix de 1913, et les salaires dans l'industrie du bâtiment quelque 80 p. 100 plus élevés. Les taux d'intérêts sur les hypothèques ont peu varié pendant les années de guerre; à vrai dire ils ont subi peu de changement depuis 1913 jusqu'à nos jours. Après 1920 le coût de la construction a baissé rapidement, en 1921 et 1922, puis lentement jusqu'en 1930; depuis cette dernière année il y a eu une diminution d'environ 10 p. 100 dans le prix des matériaux de construction, et d'un peu plus dans les salaires des ouvriers du bâtiment.

D. Votre relevé donne cela par années?—R. Les salaires ont baissé dans la proportion de 24 p. 100 entre 1930 et 1935.

D. Et vous avez dit que le prix des matériaux de construction était tombé de 10 p. 100?—R. De 1930 à 1934.

Le PRÉSIDENT: A présent, si vous le voulez bien, vous pourrez continuer dans l'ordre de votre état, là.

Le TÉMOIN: Ces données montrent clairement que la répercussion des frais de construction est lente. Entre 1929 et 1934 les prix, les loyers, la construction

ont tous faibli; et le relèvement de l'activité de la construction en 1934 était accompagné, chose étrange, de prix plus élevés pour les matériaux de construction et de loyers plus bas. Va sans dire, ce qui contribue le plus à un essor de l'industrie du bâtiment, c'est la demande, ce que les économistes appellent la demande effective, la demande qu'accompagne le prix.

M. HANBURY: La capacité de faire face à la demande.

L'hon. M. MORAND: De créer la demande et de la payer.

Le TÉMOIN: Je dois dire que nous avons au Bureau des statistiques, au moins annuelles, touchant la production, l'importation, l'exportation et la consommation intérieure connue d'objets servant à la construction ou à l'agencement des maisons. Quant aux matériaux de construction, nous connaissons la production récente du ciment, des briques et des tuiles, du sable, de la pierre et du gravier, tandis que nous avons des chiffres mensuels relatifs à la production, à l'importation et à l'exportation du ciment. Pour les agencements nous avons des chiffres annuels indiquant la valeur produite en appareils électriques, dispositifs d'éclairage, calorifères, articles de plomberie, poêles, toiles, moustiquaires, appareils de réfrigération, électriques et autres, articles d'hygiène et maints autres objets. Le Dr Coats m'a chargé de vous assurer que nous serons naturellement très heureux de servir le Comité et de produire toutes les données statistiques que vous pourrez croire utiles.

Le PRÉSIDENT: Est-ce tout ce que vous avez à nous présenter?

Le TÉMOIN: Je crois que c'est tout.

M. CAUCHON: Voudriez-vous nous indiquer où tirer la ligne entre le rural et l'urbain. Il y a eu méprise ici touchant le vrai sens du terme "rural". J'entends que lorsqu'on aborde la lisière d'une cité on rencontre une foule de caractéristiques urbanisées, par exemple dans l'encombrement: or, voulez-vous nous dire où il faudrait tirer la ligne?

Le TÉMOIN: Comme organisme fédéral ayant pour objet de servir les provinces et qui, de fait, coopère avec les provinces dans la compilation de nombre de renseignements touchant la production, etc., nous avons, dans le passé, tiré cette ligne entre le rural et l'urbain exactement où la tiraient les provinces. Cette méthode présente une difficulté, c'est que les provinces ont sur ce point des usages bien divergents: dans la Saskatchewan nombre de villages incorporés comme municipalités urbaines ne comptent pas plus de 100 ou 200 de population, tandis qu'en Ontario un village est censé compter 750 âmes, et en Nouvelle-Ecosse il n'existe pas de municipalités urbaines incorporées ayant moins de 1,000. Nous sommes conscients du caractère peu satisfaisant de cette méthode, mais nous la gardons pour les fins générales. Vous voudrez bien noter cependant que dans la première série de ces tableaux nous avons inscrit des chiffres distincts à l'intention des collectivités classées comme urbaines et dont la population n'atteint pas 1,000 âmes.

M. CAUCHON: Le canton d'York offre un bon exemple du point que je veux faire ressortir: à demi c'est une ville. Lorsqu'il s'agit de venir en aide aux petits salariés et de décider s'il est question de logement rural, la question se pose de savoir ce que c'est qui constitue le logement rural. J'ai prétendu que par logement rural on entendait les habitations à la campagne; mais il y a ces lignes de séparation qui rendent la situation plus compliquée.

Le TÉMOIN: Je conviens qu'il y a là une grande difficulté. Lors du dernier recensement nous avons, pour la première fois dans l'histoire du Canada, obtenu des chiffres relatifs à la population totale de régions désignées comme l'agglomération de Montréal, l'agglomération de Toronto, etc. Or l'agglomération de Montréal embrasse...

M. CAUCHON: Toute l'île?

Le TÉMOIN: M. Pelletier est mieux fixé que moi là-dessus; de toute façon l'agglomération de Montréal embrasse une bonne proportion de l'île; je ne sais si l'on inclut une zone sur la rive sud.

M. PELLETIER: Il embrasse toutes les villes de Montréal, telles que Westmount et Outremount, et aussi les petits villages comme St-Michel-de-Laval et St-Laurent, de même que Longueuil et St-Lambert.

L'hon. M. RINFRET: Et Lachine?

M. PELLETIER: Oui, Lachine aussi.

L'hon. M. RINFRET: Vous pouvez faire ce que vous voulez, parce qu'il n'y a là rien de bien défini.

Le TÉMOIN: On peut toujours invoquer l'interprétation légale pour déterminer si une collectivité comme le canton d'York est une collectivité rurale. L'on juge surtout d'après la proportion, forte ou non, de la population de cette zone contiguë à une cité organisée. Va sans dire, il sera difficile d'obtenir pour ces grandes cités les mêmes détails que nous avons donnés dans ces tableaux, j'entends au sujet de leur population totale en tant que grandes cités englobant en même temps des municipalités urbaines ayant des zones bien définies. Nous pourrions peut-être les additionner.

M. CAUCHON: Je m'efforçais d'obtenir pour le Comité une définition de la différence entre le logement requis pour la ville et celui qu'il faut au cultivateur. Si tout cela est divisé en urbain et rural, on comprend bien ce que l'on entend par urbain. Nous voulons le logement industriel pour le petit salarié; seulement lorsqu'on arrive dans les collectivités rurales elles sont formées en partie par des hommes à salaire modeste qui habitent les abords et qui demandent des logements industriels, alors que le cultivateur veut un logement agricole.

Le TÉMOIN: Il me semble qu'en pareille occurrence on ne pourrait faire mieux que de consacrer son attention au problème de la ville et ensuite faire ce que l'on pourrait pour éclairer ceux qui s'intéresseraient particulièrement à cette région au sujet d'une zone à l'extérieur des confins de la municipalité.

M. CAUCHON: Si je comprends bien, vos statistiques sont rédigées de telle façon que lorsque vous interrogez celui qui habite une demeure vous le classez comme manœuvre, ouvrier de la ville, ouvrier industriel, manœuvre agricole, etc. Est-ce bien cela?

Le TÉMOIN: En effet.

M. Hanbury:

D. En prenant 1926 comme moyenne pourriez-vous obtenir le nombre de gens qui chôment actuellement dans l'industrie du bâtiment?—R. Ce serait très difficile, monsieur. Aux époques de prospérité on obtiendrait ces renseignements assez facilement des rapports que communiquent au ministère du Travail les syndicats ouvriers, en ce qui intéresse les gens de métier je veux dire. Quant aux simples manœuvres qui dans les bonnes années trouvent de l'emploi dans la construction,—on ne saurait dire où ils sont aujourd'hui.

D. Bien; mais en 1926 vous saviez effectivement le nombre d'hommes engagés dans l'industrie du bâtiment?—R. En 1933. Je vous demande pardon.

D. Vous n'avez pas ces données pour l'année 1926?—R. Eh bien, les renseignements de 1926 sont fondés sur les rapports que nous soumettaient les compagnies; on ne prétend pas qu'ils soient très détaillés.

D. Vous avez, n'est-ce pas, le chiffre des employés de l'industrie du bâtiment en 1931?—R. Nous avons le nombre qui nous a été rapporté.

M. McINTOSH: Mais il n'y a pas eu de rapport lorsque le nombre d'employés restait en deçà de quinze.

Le TÉMOIN: Les compagnies qui donnaient du travail à moins de quinze employés ne faisaient pas de rapport.

M. HANBURY: Il n'y a pas de renseignements précis.

Le PRÉSIDENT: Y a-t-il des membres du Comité qui voudraient faire préparer certaines statistiques?

Le TÉMOIN: Je crois que je pourrai obtenir ce chiffre pour M. Hanbury.

M. HANBURY: Je trouve important que le Bureau de la statistique fournisse au Comité toutes les données qu'il peut touchant le nombre de gens qui chôment par suite de l'inactivité dans l'industrie de la construction. Selon moi, notre problème est de trouver du travail pour ces gens.

L'hon. M. RINFRET: Il se peut que les ouvriers spécialisés se livrent à un autre emploi et de ce fait déplacent d'autres, lesquels seraient encore occupés si les premiers avaient encore du travail dans leur métier. J'ignore jusqu'à quel point les statistiques pourraient nous montrer cela.

M. HANBURY: En ce qui concerne les ouvriers spécialisés, on m'apprend qu'ils sont tous âgés d'entre 45 et 50 ans; il n'y a pas de plus jeunes qui se forment.

Le PRÉSIDENT: Croyez-vous que vous pourriez nous obtenir quelque chose dans ce genre?

Le TÉMOIN: Je puis vous communiquer le tableau sur lequel a été fondé le schéma que je vous ai soumis.

M. HANBURY: Mais ceci ne précise rien quant au nombre des employés ou des sans-travail.

Le TÉMOIN: Non. Je vous demande pardon.

M. McIntosh:

D. Avez-vous des faits ou des chiffres touchant la méthode de l'apprentissage au Canada et faisant la comparaison entre les deux dernières années, disons, et les années récentes?—R. Je crains de ne pas en avoir. Je sais que l'Ontario met en vigueur une loi concernant l'apprentissage. Le gouvernement provincial pourrait fournir des renseignements là-dessus.

D. Je crois qu'on a déposé ici en ce sens-là. Cependant j'ai eu l'impression que l'apprentissage fonctionnait peu ou point aujourd'hui; et je voudrais savoir quelles en seraient les conséquences, tant présentes que futures, dans le domaine de la main-d'œuvre spécialisée?—R. Je crois que vous avez parfaitement raison, monsieur. Je sais d'expérience que nos meilleurs ouvriers spécialisés non seulement dans l'industrie du bâtiment, mais dans d'autres métiers aussi, venaient des vieux pays. Si l'on me permet de généraliser un instant, je veux dire qu'en règle générale dans un nouveau pays celui qui s'adonne aux travaux de tous genres bien souvent se tire mieux d'affaire que le spécialiste; mais en Europe où la spécialisation est plus en honneur les gens restreignent étroitement le travail de toute une vie. Evidemment la vie se complique de plus en plus au Canada et la spécialisation s'impose; c'est ce que nous constatons lorsque nous faisons le recensement décennal: il faut inclure un plus grand nombre de nouveaux emplois, inconnus à l'époque du dénombrement précédent.

D. Croyez-vous que les autorités provinciales puissent nous documenter là-dessus?—R. Si vous le voulez, nous écrirons au gouvernement ontarien.

M. REILLY: Je suggère l'inspecteur de l'Apprentissage, à Toronto; et aussi le conseil à Vancouver,—les deux centres où l'on a fait l'essai du système.

M. CAUCHON: M. McIntosh voulait faire remarquer surtout, je crois, qu'à cause de la crise il n'y a pas de jeunes qui apprennent les métiers.

M. McINTOSH: C'est un aspect de la situation.

Le TÉMOIN: Il y a eu naturellement un grand relèvement dans l'enseignement technique depuis l'adoption de la loi de 1919,—depuis que l'Etat avance

annuellement un million de dollars à ces fins. Je suis persuadé qu'à l'avenir nos jeunes ouvriers spécialisés nous viendront des écoles techniques.

Le PRÉSIDENT: J'ai écrit au Dr Coats lui demandant des renseignements sur le logement et aussi des statistiques assez fournies sur l'hygiène et sur la criminalité, pour nous en montrer le coût au pays; le priant aussi de nous documenter sur les deniers déboursés pour les fins de l'assistance par le Dominion, par les provinces et par les municipalités. Il m'a communiqué certains chiffres que je n'ai pas apportés parce que j'avais l'intention de consulter là-dessus les ministères du Travail et de la Santé et de les contrôler avec eux. Je ne sais ce qui en résultera, au juste; mais j'ai cru que les statistiques générales ne manqueraient pas d'intérêt pour nous.

M. McINTOSH: Les statistiques relatives à la criminalité établissent-elles le rapport, à ce sujet, entre les principales nationalités du Canada?

Le PRÉSIDENT: Lorsque j'ai demandé ces renseignements mon unique mobile de découvrir si l'éradication des taudis et la construction de logements sains tendent à mitiger la criminalité; c'est ce que prétendent les experts en l'espèce. J'ai cru qu'il serait opportun de déterminer combien la criminalité coûte au pays et d'essayer de découvrir dans quelles proportions la construction de logements convenables ferait diminuer cette dépense.

M. STANLEY: Le rapport de Toronto fournit des renseignements précieux.

Le PRÉSIDENT: En effet, pour ce qui intéresse Toronto.

Nous n'avons convoqué qu'un seul témoin de plus: M. Alexander Officer, de Winnipeg. Il vient à la demande de M. Heaps qui tenait à l'avoir ici parce que le rapport de Winnipeg sur le logement était plus favorable que ceux d'autres villes. Mais on nous a saisis de plusieurs autres demandes. Je suggère au Dr Stanley qu'il réunisse son comité et qu'ils décident les témoins à convoquer. Il nous faut établir ce qui a été fait en Angleterre et quel est le sentiment là-bas.

L'hon. M. RINFRET: M. Sullivan m'a laissé entendre que vous alliez mander M. Rancourt, de Montréal.

Le PRÉSIDENT: Oui, il y a quatre ou cinq de ces gens qui veulent comparaître; et c'est de cela justement que j'allais m'entretenir avec le Comité. Il y a trois personnes différentes de Montréal qui voudraient se présenter devant le Comité.

L'hon. M. RINFRET: Je m'en remets volontiers au sous-comité.

M. STANLEY: Je le prie de se réunir à quatre heures.

Le Comité s'ajourne au mardi, 19 mars 1935.

SESSION DE 1935

CHAMBRE DES COMMUNES

COMITÉ SPÉCIAL D'ENQUÊTE

SUR LE

LOGEMENT

PROCÈS-VERBAL ET TÉMOIGNAGES

FASCICULE N° 6

SÉANCE DU JEUDI 21 MARS 1935

TÉMOINS:

- M. Alexander Officer, inspecteur en chef du Service de santé de la Ville de Winnipeg, Manitoba.
- M. A. M. Ivey, président et administrateur de la Toronto Housing Company, de Toronto, Ontario.

OTTAWA

J.-O. PATENAUDE, O.S.I.

IMPRIMEUR DE SA TRÈS EXCELLENTE MAJESTÉ LE ROI

1935

PROCÈS-VERBAL

CHAMBRE DES COMMUNES,

Salle de comité 429,

Le 21 mars 1935.

Le Comité spécial d'enquête sur le logement se réunit, après convocation, ce jour à dix heures et demie du matin, sous la présidence effective de M. Ganong.

Membres présents: MM. Bourgeois, Church, Dorion, Elliott, Ganong, Gray, Hanbury, Heaps, Howden, McIntosh, Peck, Plunkett, Rinfret, Stanley et White (*London*).—15.

M. Alexander Officer, inspecteur en chef du Service de Santé de la ville de Winnipeg, Manitoba, est appelé, interrogé et remercié.

M. A. M. Ivey, président et administrateur de la *Toronto Housing Company*, de Toronto, Ontario, est appelé, interrogé et remercié.

M. G. D. Stanley, député, dépose copie du rapport de A. S. Chapman, ingénieur de la cité de Calgary. Il est résolu de faire imprimer cette copie.—(Voir l'appendice B.)

A midi quarante-cinq, le Comité s'ajourne au vendredi 22 mars, à dix heures et demie du matin.

Le secrétaire du Comité.

J. P. DOYLE.

TÉMOIGNAGES

CHAMBRE DES COMMUNES,

Salle 429,

Le 21 mars 1935.

Le Comité spécial d'enquête sur le logement se réunit à la salle 429, le jeudi 21 mars 1935, sous la présidence effective de M. A. D. Ganong.

Le PRÉSIDENT: Messieurs, je constate que nous avons quorum; en conséquence je vais déclarer la séance ouverte. Nous allons entendre, ce matin, deux témoins dont M. Alexander Officer, inspecteur en chef de la division d'hygiène et du logement de la cité de Winnipeg. Avec l'agrément du Comité nous allons l'entendre immédiatement.

Alexander Officer, inspecteur en chef de la division d'hygiène et du logement du Service de Santé de la cité de Winnipeg, Manitoba, est appelé.

Le TÉMOIN: Je désire tout d'abord rendre témoignage à la bonté des membres du Comité que j'ai eu l'avantage d'approcher ce matin. Je suis parfaitement disposé à coopérer dans toute la mesure du possible à la solution du problème présentement à l'étude. Puis-je, à ce propos, consacrer un court instant à me faire connaître. Vous avez dû déjà constater que je suis natif d'Ecosse, que j'y ai grandi et que je suis plombier de métier. Comme la plupart des jeunes de l'époque, je me suis appliqué sincèrement à tirer le meilleur parti possible de mon métier et acquérir des connaissances techniques sur le logement et la construction. Je me suis donc qualifié en ce sens pour ensuite me mettre à l'étude de la science de l'hygiène et décrocher enfin un diplôme de la *Royal Sanitary Association* en 1900. J'eus l'heur d'obtenir un engagement quelques mois plus tard, soit en février 1901, en qualité d'inspecteur sanitaire adjoint du comté de Dumbarton très étendu et comprenant, outre de nombreux villages et campagnes, un certain nombre de petites villes. En 1912 et quelques années auparavant, il y eut une ruée des gens de mon pays vers le Canada, et à cette occasion je crus qu'il devait y avoir de la place ici pour un inspecteur sanitaire renseigné. Je m'embarquai donc vers le Canada et abordai à Toronto en 1912. J'y fus reçu à bras ouverts par le Dr Hastings, sincèrement désireux de m'avoir avec lui à cause surtout de ma formation et de mes aptitudes. J'adressai donc ma demande au Dr Hastings et j'écrivis en même temps au Dr Douglas de Winnipeg qui m'appela sans retard à Winnipeg où je suis encore. Dès mon entrée en fonctions, je reçus carte blanche en matière de logement en général et sur la question de l'hygiène en particulier. Ceci m'amène à vous communiquer mes notes personnelles, monsieur le président. Je prendrai pour ce faire une vingtaine de minutes mais pas davantage. Après quoi, si l'on désire me poser des questions auxquelles je suis en mesure de répondre, je vous écouterai volontiers.

Plusieurs années passées, il fut question dans le domaine public et dans la presse du besoin urgent d'immigrants au Canada. Or, bien qu'on désirât surtout des colons, il était oiseux de s'attendre à la venue ici de cette catégorie unique d'immigrants. Au vrai, quantité de ces derniers élurent domicile dans vos villes et vos cités; et cette situation continue. Et alors on se demande: où loger ces gens? Peu d'entre eux peuvent se mettre chez soi; par ailleurs, nos lois de construction et d'hygiène n'autorisent pas l'érection de cabanes ni le mépris des règles de l'hygiène. D'un autre côté, notre climat exige une certaine somme de protection contre les chaleurs extrêmes de l'été et les froids également extrêmes de l'hiver. Il s'ensuit qu'il est fort dispendieux de se construire une

maison habitable, même si l'immigrant peut le faire de ses propres deniers; et puis nous sommes tous à même de constater que depuis quelques années la construction de locaux à usage d'habitation a marqué le pas. En fait, nombre de ces maisons ressemblent à des souquenilles, je veux dire qu'elles sont délabrées et qu'elles crient après des réparations sans cesse renouvelées.

Il existe un rapprochement assez étroit entre le logement et l'avancement de la société et de l'individu, deux éléments essentiels de notre civilisation. L'influence réciproque de ces deux éléments est telle que l'un réagit nécessairement sur l'autre. L'amélioration des conditions sociales dont fait partie en tout premier lieu le logement, tient par la main, aujourd'hui ou demain, et plus ou moins étroitement, l'avancement intellectuel et moral de l'individu. Réciproquement, chaque progrès de l'esprit humain réagit en bien sur la vie extérieure de l'homme et sur la condition sociale. Il suit que la qualité du logement doit influer considérablement sur le caractère et l'avancement de l'individu et son status social. En connaissant de plus en plus les règles de l'hygiène et les conditions incessamment perfectionnées de la vie et du travail de l'homme, on constate que le facteur qualité dans le logement constitue un problème jamais résolu en son entier. Il reste toutefois que les connaissances déjà acquises, non seulement mettent en vedette ce besoin de la qualité du logement mais vont jusqu'à indiquer l'orientation et la nature des perfectionnements désirés. Par là la perfection apportée dans les diverses architectures de maisons devrait assurer un aménagement rationnel pour les besoins présents adaptables, à l'occasion, aux besoins et aux conditions de vie à venir.

La santé des individus, comme celle de toute la population, repose et dans une mesure peu ordinaire sur les conditions d'habitabilité des maisons. Il existera toujours des gens, et en grand nombre, incapables d'acquérir une maison; or en partant de là, il est du devoir de quelqu'un, municipalité, gouvernement provincial ou fédéral, de voir à ce qu'il existe un nombre suffisant de maisons habitables et dotées des éléments hygiéniques indispensables. J'en suis depuis longtemps venu à la conclusion que le logement est tout aussi important que toute autre partie du travail d'un service de santé effectif. Le temps viendra où cette constatation s'imposera à nos législateurs.

Avant la guerre, Winnipeg manquait de logements par suite du courant incessant de l'immigration; mais depuis la guerre, cet état de choses s'est fort aggravé. Le constructeur industriel d'avant-guerre avait pendant des années érigé quantité de logements dont plusieurs prêtaient flanc à la critique; mais ceci est une autre question. Ces logements se vendaient au fur et à mesure de leur érection. Or à la cessation des hostilités, les matériaux de construction avaient atteint un plafond si élevé que la construction cessa complètement. Ces dernières années, le nombre de maisons nouvelles a augmenté mais de façon absolument insuffisante. La plupart même sont construites par des personnes dont un grand nombre, à leur tour, mettent leurs anciens logis en location quand ils en sont les propriétaires. Or vous avez là l'unique moyen de trouver à se loger pour le pauvre incapable d'acquérir une maison. A la fin de la guerre, le logement se fit très rare tant en Grande-Bretagne qu'aux Etats-Unis et ici même au Canada. En Angleterre, les municipalités, les conseils des cités et des comtés prirent la chose à cœur et entreprirent la construction de maisons de location convenables.

Aux termes d'un vœu émis au sujet du "logement", à la convention de 1919 de l'Association des Inspecteurs Sanitaires du Canada, il fut question de superficie des emplacements et l'on proposa une largeur jamais moindre que 33 pieds. Cette largeur est la bonne car, après tout, aucune maison, quelle que soit sa largeur, ne peut être convenablement éclairée sur les côtés si elle s'élève sur un emplacement trop étroit. Je crois constater un désir général de maisons modestes érigées en rang. Or il est facile de construire des maisons de quatre pièces d'après ce procédé, et c'est là le desideratum le plus répandu. Pour ces maisons,

les emplacements de 25 pieds de façade pourraient parfaitement servir, surtout si l'emplacement est assez profond pour comporter une pelouse et un jardin. Winnipeg a le grand avantage de posséder fort peu de logements privés du service d'aqueduc et d'égoût. En 1934, 257 maisons seulement n'étaient pas reliées aux conduites principales d'aqueduc et d'égoût. Mais je sais que cet état de choses n'existe pas dans d'autres villes et cités. On n'osera pas nier que les privés extérieurs constituent une menace à la santé publique et individuelle, et cependant combien ne se trouve-t-il pas de gens qui, pour épargner quelques dollars, iront s'installer sur des emplacements exigus aux confins des villes. Or assez souvent ces gens viendront, après quelques années, assiéger le conseil de ville pour en obtenir un service d'aqueduc et d'égoût. Et ici je suis en mesure d'affirmer que les conseils ont pris l'habitude d'octroyer ce service à de petits groupes de maisons de cette nature. Cette coutume s'est maintenue jusqu'à maintenant, ce qui explique que 257 maisons seulement dans toute la cité de Winnipeg sont privées du service d'aqueduc et d'égoût. Je serais aise de savoir si aucune autre ville du Canada peut en dire autant.

M. White (London):

D. Sur combien de maisons?—R. Je n'ai pas ce nombre à la mémoire; je consulterai mes papiers. C'est sur 46,820.

A propos de maisons construites dans un but de spéculation, nous avons pu constater dans le passé le grand nombre de ces dernières construites sans aucun égard au confort ou à l'hygiène. Je l'ai déjà dit, le Canada pourrait s'éviter beaucoup d'embarras si seulement les maisons étaient construites de façon à échapper aux effets des froids extrêmes de l'hiver et aux chaleurs non moins extrêmes de l'été. Et même si l'on a pris soin d'observer suffisamment les règles de l'hygiène, il arrive souvent que les maisons reposent sur des fondations de bois ou de pierre non taillée ou, qui pis est, de ciment de qualité douteuse. C'est que dans une couple d'années ces prétendues fondations vacillent et la maison qu'elles supportent perd de sa ligne; résultat, le plâtrage se fendille et les parquets gondolent en même temps que les murs, etc. En l'absence de cave, la plomberie et la tuyauterie d'aqueduc cède sous l'action de la gelée. Et même s'il y a une cave sans chauffage central, la maison souffrira du froid. Et puis, que dire des anciennes caves construites à la diable, entourées de planches et pontées de même et dépourvues de soupiraux d'air et de lumière? Heureusement, ces "trous dans le sol" si malsains sont présentement fort rares à Winnipeg. Et bon nombre de ce qu'il en reste sont dotées présentement chaque année de caves à revêtements de brique, de pierre, ou de ciment et de parquets de ciment.

Je l'ai déjà dit, les maisons les plus recherchées sont celles de quatre ou cinq pièces; l'on constate même que la grande majorité des maisons construites dans un but de spéculation sont plus grandes que par le passé. En d'autres termes, le désir de la moyenne des ouvriers de devenir propriétaires ne reçoit pas satisfaction, hors le cas d'entente avec le constructeur. C'est pitié de constater que personne, compagnie ou organisme, ne semble s'intéresser assez à construire, pour la vente ou la location, des maisons, petites et en groupes, bâties en rangées. Et pourtant je suis convaincu que de telles maisons seraient fort en demande si seulement l'on s'y mettait à titre d'essai. Quant à la superficie des pièces, on ne peut que regretter la lésinerie appliquée dans ce domaine; je parle ici surtout des chambres à coucher dans plusieurs de nos cottages récents; on ne peut dire autant de quantité de nos conciergeries.

Nous trouvons un certain plaisir ironique à parler de l'homme des cavernes, et pourtant avons-nous fait de si grands progrès, depuis? Nombre de nos conciergeries ne ressemblent-elles pas à des ruches d'abeilles? Possible qu'elles conviennent à de jeunes mariés comme à de vieux ménages, mais elles ne valent certainement rien pour des familles. La lumière du soleil sur les côtés de ces

maisons est rarement suffisante à cause de la trop grande proximité des maisons avoisinantes, des balcons en surplomb, etc. J'ai vu des conciergeries dans la plupart des grandes villes du pays; or celles de Winnipeg peuvent se comparer avantageusement à celles de toute autre ville, grâce au niveau assez relevé de confort que nous avons réussi à leur donner. Cependant et malgré tout, cette catégorie de logement ne sert qu'à entasser un nombre donné de personnes dans une superficie de terrain donnée, sans leur assurer suffisamment de lumière du soleil et d'air pur. Si nous jetons les yeux sur les soubassements de nos conciergeries, il nous faut admettre que, tout compte fait, fort peu sont confortables. En effet, vous les trouverez assez souvent sombres et humides; si par hasard les fenêtres s'ouvrent, elles ne servent qu'à y laisser pénétrer la poussière et les immondices de la rue.

Et maintenant, je vous crois, messieurs, parfaitement au courant de la prétendue "pension" assez souvent dotée de pièces aménagées contrairement aux règlements et assez souvent antihygiéniques. Or la conversion de ces maisons en logements de famille constitue un problème que nous avons eu assez longtemps à résoudre à Winnipeg, tout comme ailleurs sans doute. Nous n'avons pas encore rencontré deux familles habitant la même pièce mais il semble qu'un certain nombre de familles consentent à occuper une unique pièce. Vous avez peut-être lu, comme moi, que, je ne sais plus où mais probablement à New-York, une unique pièce de vastes dimensions était occupée par quatre familles. Or, cette pièce portait une ligne de démarcation tracée à la peinture du haut en bas de la muraille et sur le parquet quadrillé; et ce compartimentage constituait une réserve pour chacune des quatre familles. Il appert que tout le monde était content de la situation jusqu'au jour où l'on introduisit un pensionnaire étranger. Un tel état de choses est encore inconnu chez nous, et je ne crois pas qu'il se rencontre nulle part au Canada; en tout cas, je me refuse à le croire. Mais voilà, si quantité de ces gens vivent ainsi par la force des circonstances et par suite de la pénurie de logements modestes, il s'en trouve par contre un bon nombre d'autres le faisant par choix. Ces derniers louent une pièce exiguë dotée d'un réchaud simple à essence pour la cuisson du repas. Ce logement peut se louer \$10 à \$35 par mois, selon qu'il se trouve sous les combles ou au rez-de-chaussée. Le loyer comprend l'eau courante, l'éclairage et le chauffage, exception faite pour le poêle à gaz, muni d'un compteur. Assez souvent le poêle se relie au compteur par un tube en caoutchouc, procédé fort dangereux; et pourtant cet état de choses se voit présentement à Winnipeg. Mais je n'appuierai pas. Des greniers à peine utilisable comme débarras sont souvent occupés par des familles. Nombre de ces pièces sous les combles ont des murs inclinés avec lucarnes où un lit trouve difficilement à se loger; mais quand à cela vient s'ajouter un poêle à gaz la santé court un danger manifeste. Autre danger: si un incendie éclatait dans ces maisons, les habitants des greniers se trouveraient pris comme dans une trappe. En outre, il y a danger d'asphyxie par le gaz par suite d'une tubulure inadéquate et défectueuse reliant le compteur au poêle. Beaucoup de ces poêles sont installés par des mains incompétentes; de plus et comme je viens de le dire, la tubulure est souvent en caoutchouc. Bien peu de greniers peuvent servir de logement à une famille à aucune époque de l'année. En effet en hiver, les contre-fenêtres sont d'ordinaire fixées à vis et donc à demeure; par ailleurs, les vitres intérieures sont couvertes de frimas, et alors la lumière du jour et la ventilation sont à peu près nuls. En été, la proximité du toit les rend inhabitables à cause de la trop grande chaleur.

Exemple de la nécessité d'une inspection fréquente de ces logements: en 1916, je visitais une vieille maison de bois à un étage avec grenier, en tout 26 pièces, sans en compter quatre autres situées à la cave et séparées les unes des autres par des planches de mauvais bois; j'y trouvai 13 familles comptant 39 personnes. Or, le grenier était habité par des familles. Sur mon ordre la cave

fut évacuée, le grenier aussi. Pendant quelques années nous avons surveillé les lieux mais en 1925 nous trouvâmes le même état de choses qu'en 1916. Derechef la cave était habitée par une famille composée d'un homme, d'une femme et de trois enfants. La cave avait une hauteur de plafond de 6 pieds 8 pouces dont 2 pieds 3 pouces au-dessus du niveau de la rue. Deux familles d'un homme, une femme et deux jeunes enfants chacune occupaient le grenier, chaque famille s'entassant dans une pièce. Or, les deux pièces étaient fort exiguës, l'une d'elles mesurant à peine 7 pieds par 9 pieds 3 pouces de superficie. Le plafond mesurait sept pieds de hauteur sur une petite longueur de la pièce pour s'incliner ensuite et venir rejoindre une muraille de 3 pieds 6 pouces de hauteur. Pas de trace de lit mais un matelas étendu par terre le soir, et appuyé en boule sur la muraille, le jour. Les repas se préparaient sur un léger réchaud électrique. Ma visite eu lieu en hiver. Or, je constatai l'absence de contre-fenêtres; les vitres étaient recouvertes d'une couche épaisse de glace; donc aucune ventilation. La pièce contenait 444 pieds cubes d'air, soit à peine assez pour un adulte et encore moyennant une bonne ventilation. La pièce occupée par l'autre famille était légèrement plus vaste, soit 8 pieds 6 pouces par 9 pieds; quant à l'aménagement, il était identique. J'apposai des avis de fermeture et fis évacuer derechef cave et grenier. Il est intéressant de noter que le loyer global de cette maison atteignait \$227 par mois contre \$134 en 1916. Presque tout l'ameublement appartenait au propriétaire et le détenteur du bail versait \$100 par mois à ce dernier. Voilà ce que nous, de l'Ouest, appelons "Industrie agricole en chambre". L'entassement des familles dans les conditions ci-haut est blâmable pour d'autres raisons que celle de l'hygiène. En effet, la vie de famille est ainsi rendue impossible; aucune opportunité de tenir la maison comme il convient; absence de vie privée, dangers constants pour la morale, etc.

Nous avons fait l'an dernier un relevé que je désirerais faire entrer dans mon témoignage. J'en ai distribué plusieurs exemplaires dont un a dû vous parvenir.

Ce que je viens de dire montre les bénéfices à tirer de l'industrie agricole en chambre. Mais passons, cet aspect de la question nous intéresse peu. L'entassement de familles que je viens de vous décrire est absolument répréhensible. Il nous est revenu assez souvent qu'un homme et une femme louaient une pièce meublée au grenier et travaillaient tous deux au dehors. Le lavage s'effectuait le soir et l'eau qui bouillait sur le réchaud répandait sa vapeur dans la pièce. Ici, il ne faut pas s'en prendre à la pauvreté mais à l'avarice car plus d'un de ces locataires ont admis être raisonnablement en finances. Ils préfèrent vivre ainsi et demeurer au centre de la ville où ils peuvent goûter tous les agréments avec le minimum d'entretien de maison.

Ces cas venus à notre connaissance à Winnipeg doivent se rencontrer dans toutes les grandes villes. On va répétant que la tuberculose provient essentiellement de l'ignorance, de la pauvreté, de mauvaises conditions de logement et du surpeuplement. Or une fois introduite dans une maison où le contact des familles est incessant, où tout le monde se sert aux mêmes sources d'eau courante et le reste, où les pièces sont encombrées, où le soleil et l'air ne pénètrent que par d'étroites fenêtres donnant sur des maisons voisines par trop rapprochées, elle a vite fait de se répandre, surtout quand les contre-fenêtres sont fixés à demeure. On a également répété que l'habitation défectueuse constitue un problème social d'envergure, et on a cent fois raison, mais il constitue aussi un problème de salubrité publique. Nous avons tout fait pour abaisser le taux de la mortalité infantile par la diffusion de tracts relatifs aux soins adéquats à donner à l'enfant et par d'autres moyens, et ce à grands frais pour nos villes; cependant l'habitation insalubre menace d'enrayer tous nos efforts. Veiller dit dans son ouvrage remarquable sur la réforme du logement: "Il n'existe pas de mal nécessaire en matière de logement; et il n'en faut tolérer aucun; chaque fois qu'il en existe, il en résulte un mal sur l'intelligence, la droiture et la morale de la société".

Je termine ici mon mémoire. Je vous remercie, messieurs, de votre bienveillante attention, et de votre patience. Puis-je ajouter comme mot de la fin qu'on m'a demandé quel aspect de la question du logement j'allais traiter à Ottawa. J'ai répondu que j'allais appuyer sur la santé publique, ma spécialité. Si je devais recommencer ma vie et même si je devais m'enrichir par d'autres moyens ou arriver au succès par d'autres occupations, je demanderais de me livrer au travail que j'ai entrepris et de consacrer ma vie à travailler à l'avènement d'une population canadienne saine sous tous rapports. Or impossible d'y atteindre sans préserver le côté santé. Monsieur le président, je ne pourrai pas répondre à toutes les questions d'ordre financier; pas de façon technique, en tous cas; l'aspect économique du problème me reste également étranger. Je me contenterai de répondre aux questions d'ordre sanitaire.

M. Heaps:

D. Monsieur Officer, avant de reprendre votre siège (vous pouvez vous asseoir si bon vous semble, et me répondre), pouvez-vous nous donner une idée du nombre de petites maisons à construire dans la cité de Winnipeg, je veux dire ce qui vous manque présentement dans cette ville?—R. Pour son bien?

D. Oui.

M. Stanley:

D. Pouvez-vous, si M. Heaps me permet cette digression, nous dire en abrégé le travail accompli chez vous en 1920 et les années suivantes en matière de logement?—R. Oui.

M. McIntosh:

D. Quelle année a marqué le début de vos travaux à Winnipeg?—R. Notre Commission du logement est née, je ne sais plus bien quand; M. Heaps pourrait probablement vous répondre; ce fut en 1920 ou 1921; je ne sais plus.

M. HEAPS: Le comité a débuté en 1919 ou 1920; mais par la suite il a puisé à même la caisse fédérale.

Le TÉMOIN: En effet.

M. HEAPS: Par l'entremise des gouvernements provinciaux.

Le TÉMOIN: Oui; et les résultats furent très encourageants.

M. Stanley:

D. Pouvez-vous nous dire en raccourci le caractère des propriétaires des maisons?—R. Certainement. Ces maisons furent construites à l'intention de personnes disposées à les acquérir par la suite. Puis-je m'exprimer comme suit: elles étaient destinées à des gens de bureau, je veux dire à des personnes occupant des situations permanentes et en mesure de dire: "Je vais choisir cet emplacement et m'y construire un chez moi"; puis la cité érigea des logements et les acquéreurs versèrent un acompte mensuel suffisant pour amortir la dette en vingt-cinq ou trente ans.

M. McIntosh:

D. Quel était le coût approximatif de ces maisons?—R. Dans les \$4,000.

D. Quel était le coût global de l'entreprise jusqu'à l'amortissement?—R. Je ne saurais dire.

M. STANLEY: Quelle fut la moyenne des loyers?

Le TÉMOIN: Ce fut un succès complet. La cité n'a presque pas eu à en reprendre, et il reste de l'argent dans la poche des intéressés. Encore une fois, nous avons fort bien réussi.

D. L'affaire s'est conduite par ses propres moyens?—R. Oui.

M. HEAPS: Avec même un léger bénéfice.

Le TÉMOIN: Par le recours à un prix de loyer ordinaire.

M. HEAPS: Il ne fut pas question de loyer.

Le TÉMOIN: En effet; les occupants achetaient les maisons; ils ne payaient pas de loyer.

M. Stanley:

D. Quelle somme mensuelle à verser pour rencontrer le coût de construction?—R. L'un de mes employés en a acheté une pour laquelle il versait \$35 par mois; sa maison comptait six pièces.

D. Les acquéreurs appartenaient à la classe appelée les employés?—R. Oui. Tous gens à revenu constant.

M. McIntosh:

D. Ce fut une entreprise purement municipale?—R. Absolument.

M. HEAPS: Et administrée par le conseil municipal pour la commission.

Le TÉMOIN: C'était par une commission; cette entreprise fut donc soustraite à la politique municipale. La commission essaie encore de nous aider.

M. STANLEY: Parlez-nous de sa constitution.

Le PRÉSIDENT: On a dit au Comité que ces entreprises dans bien d'autres villes n'avaient pas réussi et avaient été très onéreuses pour celles-ci. On nous a dit que Winnipeg est l'un des endroits où l'entreprise a le plus réussi sans frais pour les contribuables. Pour ce motif, le Comité voudrait obtenir tous les renseignements possibles sur les motifs de sa réussite à Winnipeg alors qu'il en a été autrement ailleurs.

L'hon. M. Elliott:

D. D'où l'argent provenait-il?—R. Du fédéral.

M. GRAY: J'aimerais savoir comment la commission est constituée.

M. HEAPS: Je puis peut-être vous le dire, m'en étant occupé quelque peu.

M. McIntosh:

D. Avez-vous reçu votre argent du fédéral?—R. Je le crois.

L'hon. M. ELLIOTT: Pourquoi la ville aurait-elle donc déboursé?

M. HEAPS: Ce n'est pas cela. On nous a dit que des municipalités comme Ottawa, London et autres avaient perdu de l'argent, alors qu'à Winnipeg l'entreprise avait été confiée à une commission nommée par le conseil municipal. Des membres de ces derniers appartenaient à la commission ainsi que quelques particuliers du dehors qui s'y intéressaient.

M. GRAY: Le personnel était-il modifié chaque année?

M. HEAPS: Non, il était assez permanent. Parfois il était modifié.

M. McIntosh:

D. A propos de la commission dont parle M. Heaps, combien comptait-elle de membres et de qui dépendait entièrement leur nomination? L'Etat qui fournissait les fonds avait-il son mot à dire concernant ces nominations?—R. Non. Il a agi sagement. Il a eu confiance dans l'intégrité du conseil municipal de Winnipeg en la matière. Celui-ci a répondu entièrement à la confiance qu'on avait mise en lui. Tout a fonctionné de façon très satisfaisante.

M. Stanley:

D. Qui est maintenant le président de cette commission?—R. Je crois que c'est le trésorier municipal.

D. Depuis combien de temps?—R. A ma connaissance, depuis vingt-cinq ans.

D. Ainsi que son président durant son existence entière?—R. Oui.

M. Howden:

D. Puis-je vous demander quel genre de maison il serait plus pratique de construire maintenant pour Winnipeg, ou pour toute autre ville?—R. Oui; il nous en faut un grand nombre, probablement pas moins de 1,500, 2,000 ou davantage pour les petits salariés. Oui, il nous en faut au moins 1,500, probablement le double, de maisons à quatre pièces.

M. McIntosh:

D. Actuellement?—R. Oui. Tant de familles vivent à deux.

M. White:

D. Winnipeg a-t-elle tenté quelque chose en ce sens jusqu'à maintenant?—R. Comment l'entendez-vous?

D. En faveur des petits salariés; a-t-elle fait construire des logements pour eux?—R. Non. Elle en serait bien aise si elle en avait les moyens. Nous avons eu un comité sur le logement. L'année dernière et cette année le conseil de ville a nommé un comité sur le logement. Celui-ci a siégé toutes les deux semaines essayant de trouver des moyens de faire quelque chose et très désireux d'y arriver. Mais il est impuissant, étant sans ressources.

D. Vous voulez parler de ce projet que vous nous avez décrit pour l'employé retirant un salaire régulier?—R. Oui.

D. Mais rien n'a été fait pour l'ouvrier?—R. Non et c'est cette catégorie qui a le plus grand besoin de logements.

M. McIntosh:

D. Combien de maisons furent construites en tout d'après cette entreprise dont vous nous avez parlé?—R. Je ne saurais dire. Je ne ferais que conjecturer et je ne veux pas le faire.

M. Stanley:

D. En quoi consiste votre relevé, un relevé des conditions hygiéniques, ou de l'état des logements?—R. En décembre 1933 le comité sur les logements me demanda s'il serait possible d'obtenir une vue d'ensemble de la ville afin d'établir quelle était au juste la situation sous ce rapport. Il se réunit en janvier, février et mars 1934—antérieurement en décembre 1933 pour discuter cette question—je mis en campagne des inspecteurs d'hygiène, possédant une bonne formation, chacun desquels avait un certificat du *Royal Sanitary Institute* en science sanitaire. Ceux-ci s'entendent en construction, plomberie et le reste. Nous pouvions donc espérer obtenir d'eux un rapport fidèle et au point. Si vous me le permettez, monsieur le président, je vous soumettrai une fiche d'opérations, celle utilisée lors de nos opérations sur le terrain. Si vous voulez y jeter un coup d'œil, messieurs, je serai heureux de la faire circuler.

M. STANLEY: Ce serait intéressant de la voir.

Le PRÉSIDENT: Nous en avons quelques-unes que nous avons fait circuler à la dernière séance.

Le TÉMOIN: Vous parlez de ces fiches?

Le PRÉSIDENT: Non, du rapport sur les logements en question.

Le TÉMOIN: Voici la fiche dont nous nous sommes servi, messieurs. Chaque inspecteur s'est rendu dans la région qui lui fut attribuée muni de cette fiche, laquelle est marquée, comme vous pouvez voir. Vous constaterez qu'afin d'as-

surer la bonne et rapide exécution des travaux, tout y était énuméré. Par exemple, le premier groupe embrasse les logements ou maisons de rapport. C'est une alternative. L'inspecteur met un signe au-dessus de l'item en question. Un espace n'est laissé que quand il faut écrire quelque chose. C'est surtout affaire de pointage. Quand il s'agit du nombre d'hommes, de femmes, d'enfants, etc., les indications nécessaires sont données. Lors de la réception de ces fiches, tous les renseignements apparaissaient sur des feuilles comme celles-ci. Si vous désirez que nous les fassions circuler pour vous montrer comment nous avons dressé nos tableaux, cela peut se faire. Nous avons mis en tableaux ce livre bleu apparaissant sur ces feuilles; puis nous avons fait notre rapport. Nous avons constaté dans les quatre quartiers pointés que sur un total de 1,890 maisons dans les quatre quartiers, 1,300 pièces servaient aussi bien de cuisine que de chambre à coucher—des familles habitant des pièces servant de cuisine et de chambres à coucher.

Le PRÉSIDENT: Voici ce qui nous intéresse particulièrement: nous nous faisons une idée assez juste de la situation, mais nous voudrions nous faire quelque idée du remède à appliquer.

M. HEAPS: Monsieur le président, je puis peut-être peut-être interroger le témoin là-dessus. On m'a d'abord demandé comment se composait la *Winnipeg Housing Commission* et si le Comité est intéressé je puis le renseigner.

L'hon. M. ELLIOTT: Si M. Heaps veut me permettre, j'allais faire observer que quelques autres témoins attendent. Il pourrait peut-être communiquer au Comité les renseignements qu'il connaît particulièrement, lorsque les autres témoins du dehors n'attendent pas. Si j'ai bien compris le témoin, M. Heaps connaît à fond le régime financier et tout.

Le TÉMOIN: Monsieur le président, M. Heaps fut l'un des premiers proposeurs et était au courant; mais peut-être n'a-t-il pas présents actuellement à la mémoire tous les faits. Néanmoins, il était au courant.

M. HEAPS: J'ai tout ici.

Le TÉMOIN: Je suis heureux que vous le disiez.

M. HEAPS: Tout est dans les rapports annuels publiés par le conseil de ville de Winnipeg.

Le TÉMOIN: Avez-vous le manuel?

M. HEAPS: Oui.

M. White:

D. Je voudrais vous poser encore une autre question. A propos de cette construction de logements, la Commission a-t-elle acheté le terrain et construit les maisons en vue de les vendre?—R. Oui. Supposons, par exemple, que je désirais l'intéresser à me construire une maison. Je choisisais mon propre lot; celle-ci l'achetait et commençait sur-le-champ à la construire. Le futur propriétaire de la maison possédait le terrain dès le début de ses transactions avec la ville.

D. Mais le futur propriétaire de la maison possédait d'abord le terrain?—R. Pas nécessairement. La ville le lui achetait. Il pouvait le posséder.

D. Mais la ville n'aménageait pas un terrain et n'y construisait pas de maisons en vue de les vendre?—R. Non.

D. C'est là où la ville a fait défaut.

M. Heaps:

D. Passons à un autre aspect de la situation relative au logement à Winnipeg. Avez-vous cité au Comité le nombre de maisons modestes, de 3 ou 4 pièces, qui pourraient être utilisées avantageusement à Winnipeg?—R. Oui. De 1,500 à 3,000.

D. Vous avez eu la bonté aujourd'hui de me faire venir de Winnipeg des plans soumis aux autorités municipales et dont elles ont une série?—R. Oui.

D. Je crois aussi que certains plans ont été soumis au fédéral concernant le logement à Winnipeg. Pourriez-vous brièvement traiter de ces plans et nous donner quelque idée de leur signification?—R. Oui, le plus brièvement possible. Une série a trait à ce qu'on peut appeler l'édification d'une cité-jardin. J'ai raison de croire que le premier ministre, M. Bennett, a vu ces plans et qu'ils l'ont impressionné favorablement. Le service d'hygiène fut prié d'examiner ces plans, devis, etc. Ce que nous fîmes et notre rapport les concernant fut favorable. Vous avez aussi là—j'ignore ce que vous avez reçu—le plan d'un parc à l'autre extrémité de la ville ainsi qu'un plan de restauration pour un de nos quartiers très délabré.

Le PRÉSIDENT: Je crois que c'est le coût qui nous intéresse.

M. HEAPS: Nous y arrivons, monsieur le président.

M. Heaps:

D. Les architectes et les intéressés à la question ci-dessus l'ont étudiée très attentivement?—R. Oui, de leur propre mouvement; personne ne les a obligés.

D. Oui; mais ils ont abordé la question du loyer qu'on pourrait demander de ces maisons?—R. Oui.

D. Des maisons de 4 et 5 pièces?—R. Oui.

D. Quels loyers ont-ils suggérés pour répondre à tous les besoins?—R. En présentant ce projet de cité-jardin, les architectes crurent sage de répartir la population de telle façon qu'un nombre donné de pièces ne renfermeraient pas un trop grand nombre d'occupants; le plan comporte deux ou trois immeubles à appartements, un certain nombre de duplex, puis des maisons à usage de famille unique, de façon à les mélanger ensemble. Prenons, par exemple, un logement de 4 pièces pour une famille unique. En l'occurrence, les loyers ont été calculés approximativement, mais à un chiffre élevé; on a dit que cette maison pouvait se louer \$23 par mois. Vous devez vous rappeler que ce loyer comprend le chauffage central, de l'eau chaude en quantité constante. De sorte que si on retranche ce qu'on paie d'habitude pour le chauffage de nos maisons et pour l'eau chaude, le loyer de ces maisons s'établirait à environ \$15 par mois.

D. Couvrirait-il tous les frais?—R. Oui.

D. L'amortissement?—R. Oui. Un autre aspect de la question qui se présente et qui offrait aussi une importance considérable était que la Commission des pares publics avait consenti à assumer l'entière responsabilité des frais du tracé des pares et des terrains.

D. Mais le point important est qu'un loyer de \$23 par mois suffirait à toutes ces obligations sur ces maisons?—R. Oui.

Le PRÉSIDENT: Sans la moindre assistance publique, sauf pour vos parcs.

M. STANLEY: Vous calculez l'intérêt à 4%?

M. HEAPS: Il l'ignorait.

M. Heaps:

D. Vous ignorez ce que le taux d'intérêt comportait?—R. Je n'étais pas au courant des finances.

M. Stanley:

D. Je m'intéresse vivement à me faire une idée des mesures prises par Winnipeg, par la Commission, pour protéger le crédit accordé aux particuliers et les mesures que vous projetez de prendre en vue de protéger le crédit qui lui est accordé en l'espèce. C'est une question d'administration. Nous en avons entendu de belles à ce sujet et peut-être pouvez-vous nous dire un mot des

mesures prises à Winnipeg pour que cette entreprise ait aussi bien réussi?—R. Je crois que la question se résume à ceci: les administrateurs du fonds d'amortissement de Winnipeg y portèrent un intérêt marqué et se prodiguèrent pour cette ville. Tout notre conseil de ville depuis des années—pardonnez-moi de vous le dire, monsieur le président—a été au-dessus de tout soupçon.

Nous avons fait du travail honnête et honorable afin de justifier ces efforts. Nous croyons que nous pourrions les répéter si nous obtenions des fonds assez bon marché pour nous permettre de poursuivre un projet comme celui-ci.

Le président:

D. Sera-t-il exécuté par la ville ou par l'initiative privée?—R. Non; la ville aimerait y donner suite. Monsieur le président, je suis ni financier ni économiste, mais à mon sens le conseil de ville est au-dessus de tout soupçon. S'il obtenait l'argent, plutôt que des agents d'immeubles ou qui que ce soit, il mettrait à bien cette entreprise et l'Etat pourrait la contempler et constater combien il se serait bien acquitté de sa tâche.

M. Howden:

D. J'ai compris de certaines de vos observations antérieures que le plan se liquidait lui-même?—R. Oui.

D. Et que cet argent rentrait dans le fonds; vous avez dit depuis que la ville aimerait à poursuivre son programme de construction si elle avait les fonds?—R. Oui.

D. Si la plupart de ces entreprises se sont liquidées et que les fonds sont revenus, pourquoi ne rentrez-vous pas en possession des fonds primitifs avec lesquels aller de l'avant?

M. HEAPS: Ils sont renvoyés au gouvernement.

M. STANLEY: Ils lui appartiennent. C'est son argent.

Le TÉMOIN: Oui.

L'hon. M. Rinfret:

D. Je remarque dans ce rapport provenant de votre service qu'on s'y plaint de certaines des maisons de Winnipeg et aussi du nombre de leurs occupants. Dans bien des cas elles sont en bon état mais trop de gens y vivent?—R. Oui.

D. Nous avons déjà entendu des discussions à ce propos. Avez-vous quelques renseignements précis sur la façon d'y remédier? Serait-ce possible en surveillant l'occupation de ces maisons? Même de nouvelles maisons bien construites peuvent devenir insalubres si elles sont trop encombrées. Avez-vous des données précises sur la façon de remédier à cette situation; au moyen d'une loi fédérale, de règlements municipaux ou comment?—R. Oui. Du moins, je le crois, si je vous ai bien compris. Voici: le comité ci-dessus s'est réuni immédiatement avant mon départ. Un membre du comité m'a demandé à propos d'un certain quartier renfermant un grand nombre de familles logées dans des maisons originairement destinées à une seule famille, pourquoi je ne les en expulsais pas. Je lui ai répondu que je n'avais pas la cruauté de le faire, parce qu'elles ne sauraient où se loger, mais que dès que nos espoirs auraient été réalisés, que l'Etat nous obtiendrait de l'argent à bon marché pour que nous pussions construire des logements, nous prendrions des mesures pour les expulser. Mais inutile de les prendre maintenant. Ces gens ne trouveraient pas à se loger. Prenez un district qui est familier à M. Heaps et à d'autres membres du Comité qui connaissent Winnipeg, entre Broadway et Portage et de la rue Main à la rue Vaughan. Il n'y a pas si longtemps ce quartier était un beau quartier d'habitation mais des commerces s'y sont établis. Puis avec l'avènement de l'automobile, ces hommes d'affaires quittèrent ces maisons

et s'en allèrent dans les faubourgs où ils louent des maisons de quinze à vingt pièces. Quelle est la famille qui louera cette maison et la chauffera l'hiver? Survient alors un locataire qui les loue d'un agent d'immeubles à un loyer nominal, y installe de la plomberie usagée et des cuisinières à gaz guère satisfaisantes qu'il place dans les pièces où il entasse des familles.

D. Je saisis très bien tout cela, mais je vous ai demandé: une fois que vous avez construit des maisons convenant au logement d'une famille, dites-vous qu'il faudrait des règlements pour empêcher deux ou trois familles d'encombrer ces nouvelles maisons?—R. Oui.

D. Vous prônez un règlement ou une loi?—R. C'est possible actuellement. Nous pouvons user de contrainte à l'heure actuelle dans des cas analogues.

D. Mais vous avez dit vous-mêmes que les familles ne sauraient où aller?—R. Non.

D. Supposons que l'entreprise soit exécutée; je veux savoir si vous recommandez qu'elle devrait être astreinte à des règlements régissant l'occupation des logements?—R. Non, cela me paraît inutile, bien que la loi de l'hygiène publique et les règlements municipaux suffisent à nous protéger. Quand le temps arrivera et que ces familles auront quitté ces maisons surpeuplées, alors nous pourrions nous adresser à leur propriétaire et lui dire: "Monsieur Un-Tel, vos maisons sont occupées par huit ou dix familles. Vous faites mieux de faire en sorte de les transformer en locaux d'habitation convenables, au moyen de cloisons, de telle sorte qu'elles aient accès à leurs propres pièces sans passer par les pièces d'une autre famille, et installer une plomberie séparée." Cela peut être accompli.

D. Si je vous ai bien compris, vous avez déjà à Winnipeg des règlements que vous pourriez appliquer?—R. Oui.

D. Mais vous ne l'osez pas parce que les familles ci-haut ne pourraient se loger ailleurs?—R. Non.

M. STANLEY: Monsieur le président, je propose que nous passions au témoin suivant.

Le PRÉSIDENT: Très bien.

M. HEAPS: Si vous y consentez, monsieur le président, ces plans seraient très utiles au Comité.

Le PRÉSIDENT: J'aimerais qu'un point fût élucidé à ce sujet. Si Winnipeg est prête à procéder à condition de pouvoir financer, quelles seraient les modalités de ce financement?

M. HEAPS: Je serai prêt à discuter cette question en son temps, croyant avoir les données.

M. Howden:

D. Une question au témoin avant qu'il nous quitte. Loin de moi l'idée de faire un discours, mais je connais très bien le quartier dont il a parlé à Winnipeg, entre Portage et Broadway et entre la rue Main et la rue Vaughan. Certains des citoyens éminents de cette ville s'y trouvaient; ils y furent déjà nombreux. Les maisons y sont belles et grandes; bon nombre ressemblent à celles d'Ottawa. Ainsi qu'il nous l'a dit elles étaient encombrées par de nombreuses familles. Que vont devenir ces maisons? Telle est la question.—R. C'est précisément ce que je tentais d'expliquer au Comité.

D. Lors de l'ouverture du magasin d'Eaton ces maisons se vendirent à des prix fabuleux.—R. Mais elles ne doivent pas nécessairement être perdues. Vous vous rendez compte que si nous obligeons les familles habitant ces maisons à les vider, nous pouvons le faire, mais nous n'osons pas si nous voulons être humains; elles ne sauraient où se loger. Mais lorsque le temps sera venu et que nous les obligerons à déménager, nous pourrions alors nous adresser à leurs

propriétaires et leur dire—ce que nous avons déjà fait, nous en avons un exemple: “Monsieur Un-Tel, vous pouvez très bien restaurer vos maisons en les divisant”.

D. Est-ce possible?—R. Oui.

D. Une fois que les familles auront été délogées?—R. Vous venez de dire que vous connaissez ce quartier.

D. Je l’ai habité enfant.—R. Vous savez que bon nombre de ces maisons sont bien construites et qu’elles peuvent être très bien restaurées.

M. Stanley:

D. C’est une question de finance?—R. Oui.

M. STANLEY: Monsieur le président, avec votre permission, j’aimerais à déposer une copie du rapport de A. S. Chapman, l’ingénieur municipal de Calgary, concernant les conditions du logement dans cette ville. Je ne prendrai pas la peine de le lire; je le remettrai au Comité. (Voir l’appendice “B”).

Le PRÉSIDENT: Remettez-le au secrétaire. Le procès-verbal en tiendra compte.

L’hon. M. Elliott:

D. Simplement pour faire suite au témoignage du dernier témoin; peut-être devrais-je en prendre note afin que le Comité sache plus exactement à quoi s’en tenir. L’impression qui s’est dégagée pour moi concernant le financement de l’entreprise ci-haut à Winnipeg, si j’ai bien compris par les entretiens que j’ai eus avec M. Heaps ce qui s’y est passé—il y est très au courant—c’est que cet argent a été avancé par le fédéral d’après la garantie de la province à celui-ci. La province à son tour obtenait la garantie de la municipalité de Winnipeg. Le comité qui gérait l’entreprise était constitué de citoyens de Winnipeg; il surveillait la dépense de cet argent et il a pu faire face à ses déboursés.

Le PRÉSIDENT: Oui

L’hon. M. ELLIOTT: C’est exact, n’est-ce pas?

M. HEAPS: Oui, en substance.

L’hon. M. ELLIOTT: C’est tout.

M. CAUCHON: J’aimerais à demander au témoin pour la gouverne du Comité ce qu’il estime être des petits salariés; ce qu’il considère la limite de ses gains, jusqu’à quel point?

Le TÉMOIN: En ce qui concerne les sommes avancées pour les logements, on ne devrait pas m’interroger là-dessus; je ne saurais dire davantage. Quant aux conditions locales à Winnipeg, ce serait quelque \$15 ou \$20.

M. CAUCHON: Puis-je aussi vous demander si vous croyez que les petits salariés devraient être propriétaires ou locataires?

Le TÉMOIN: Oui, certainement; s’il sont en mesure de faire quelque chose en ce sens ils devraient être encouragés à le faire.

M. CAUCHON: Celui qui ne peut payer qu’un loyer de \$15 pour une maison est-il en mesure de devenir propriétaire? Nous ne l’avons pas constaté ici.

Le TÉMOIN: Non. Je doute que cela soit possible.

M. STANLEY: Nous avons entendu de nombreuses dépositions en ce sens, monsieur Cauchon.

M. CAUCHON: Je voulais simplement obtenir son opinion en ce sens.

Le PRÉSIDENT: Je vous remercie.

Le témoin se retire.

Le PRÉSIDENT: Nous entendrons maintenant M. Arnold M. Ivey, président et directeur gérant de la *Toronto Housing Company Limited*, 74, rue Wellington, à Toronto.

ARNOLD M. IVEY est appelé.

Le PRÉSIDENT: Vous pouvez vous tenir debout ou vous asseoir, à votre gré.

Le TÉMOIN: Je resterai debout d'abord; je m'asseyerai plus tard, si vous me le permettez.

Le PRÉSIDENT: Oui.

Le TÉMOIN: Si vous me le permettez, j'aimerais à vous esquisser quelque peu la situation ayant amené la formation de la *Toronto Housing Commission*. En 1913, à cause de la rareté de logements pour les petits salariés, plusieurs organismes se réunirent à Toronto et obtinrent la promulgation de la loi sur les logements et la formation de la *Toronto Housing Company*. J'aimerais simplement lire l'avant-propos de notre premier rapport publié en 1913:

Le Canada devrait faire plus que de supprimer les taudis. C'est ce qui se fait dans les pays anciens. La société est responsable des taudis et elle doit payer pour leur suppression, ce qui va entraîner une forme d'intervention chirurgicale sur le corps politique.

Mais l'amélioration du logement a une application bien plus étendue que l'élimination des taudis. Il en résulte de meilleures conditions de vie pour la grande foule des salariés, d'où le renforcement de tout notre système social et industriel. Une loi en ce sens sera nécessaire dans chaque province. Nous, en Ontario, avons commencé et les résultats énumérés dans cette circulaire, obtenus en vertu d'une loi adoptée cette année, indiquent que nous sommes sur la bonne voie.

Je fais mienne la déclaration que chaque ouvrier canadien rangé devrait posséder son chez-soi. Cela est avantageux aussi bien à l'Etat qu'au particulier, car la maison doit toujours être le point de départ pour le renforcement et l'élévation de la conscience sociale et de la vie nationale.

(Signé) W. J. HANNA,

Bureau du secrétaire provincial.

Edifices du Parlement, Toronto.

A cette époque...

L'hon. M. Elliott:

D. En quelle année était-ce?—R. En 1913. A cette époque nous avons constaté en cette ville l'existence d'un problème du logement et nous nous sommes efforcés d'y remédier, mais sans y réussir; c'est-à-dire nous n'avons pu construire pour les gagne-petit.

M. McIntosh:

D. Lisez-vous à même le rapport du gouvernement provincial?—R. Non, c'est l'avant-propos du rapport du secrétaire provincial.

Nous avons donc attaqué le problème sur un plan plus élevé; bien moins élevé que pour les logements commerciaux ordinaires. J'ai ici un livre contenant quelques photographies du genre de maison que nous avons construite. Nous avons réussi et avant la crise la demande dépassait l'offre. Aujourd'hui nous n'avons que trois logements vides. Voyez les photographies de nos maisons (dans un dépliant fourni par le témoin et mis généralement à la disposition des membres du Comité) montrant des vues extérieures et intérieures. Nous avons également des plans de certains édifices dont la construction serait possible.

M. Heaps:

D. Puis-je vous interrompre? Qu'entendez-vous par "trois logements vides"?—R. Nous avons 334 appartements, dont 3 sont inoccupés.

D. Ce sont tous des appartements?—R. Dans des cottages, doubles et simples.

M. Stanley:

D. Quel en est le loyer?—R. De \$23 à \$40 par mois. Si vous voulez jeter un coup d'œil sur certains d'entre eux je pourrais vous les décrire au fur et à mesure; c'est-à-dire, si vous voulez.

D. Poursuivez.—R. Nous montrons d'abord un genre de maison moderne, du type duplex, à deux plain-pieds, chauffée, avec deux chambres à coucher et salle de bain, salon, cuisine, cave, solarium et vérandah. Sa façade est de 25 pieds et son loyer mensuel de \$35. C'est un plan de la *Toronto Housing Company*. Nous montrons ensuite un plan type du minimum des améliorations dans une maison pour les petits salariés. Ces maisons du type duplex ne sont pas chauffées. Elles comptent trois chambres à coucher, salon, cuisine, cave et vérandah; elle ont 17 pieds de façade. Celle-ci coûterait \$2,900 et se louerait \$24.16 par mois. Vous remarquerez qu'elles sont construites en rangées. Aux deux extrémités de chaque rangée nous avons inclus quelques maisons du type duplex, un plain-pied à chacun des deux étages. Le duplex comprend deux chambres à coucher, salle de bain, salon, cuisine, cave et vérandah. Sa façade est de 19 pied 9 pouces et son coût se monterait à \$2,000; le loyer en serait de \$16.66 par mois. La superficie des petites chambres à coucher de ces appartements est de 80 pieds carrés. La ville de Toronto a un règlement interdisant la construction d'une chambre de moins de 100 pieds carrés; nous avons donc ici un plan pour la même construction en accord avec un certain règlement avec des chambres plus vastes. Le loyer de ces maisons serait de \$24.16, en conformité avec le règlement. Les appartements en duplex se loueraient \$19.16—les maisons se loueraient au même prix en vertu de l'un ou l'autre plan.

Ensuite, j'ai une carte de Toronto montrant où nous pouvons acheter du terrain—nous avons déjà acheté vingt mille pieds de terrains vacants à Toronto et dans les environs—au prix maximum de \$25 le pied de façade.

Je lirai maintenant le rapport, si vous me le permettez, monsieur le président.

Le PRÉSIDENT: Oui.

Le TÉMOIN: En 1912 la rareté des logements et le nombre des maisons insalubres à Toronto était tel qu'un comité mixte, représentant la municipalité, le *Board of Trade*, l'Association des manufacturiers, le *Civic Guild* et la ville de Toronto fut formé afin de trouver des moyens de remédier à la situation. La *Toronto Housing Company Ltd.* fut constituée en corporation et la loi sur le logement promulguée.

Extraits de la loi de la Législature provinciale adoptée en 1913 "afin d'encourager la construction de logements dans les cités et les villes".

Pétition de la compagnie au conseil concernant la garantie des obligations.

2. Une compagnie constituée en corporation en vertu de l'*Ontario Companies Act*, avec capital-actions dont les principales fins sont l'acquisition de terrains dans ou avoisinant une ville ou cité ontarienne et la construction et l'établissement sur ceux-ci de maisons d'habitation de dimensions modérées, comportant un certain nombre d'améliorations et de commodités et louables à un prix modéré, peut adresser une pétition au conseil municipal de ladite ville ou cité en vue de garantir ses valeurs, pour lui permettre ou l'aider à recueillir des fonds pour l'exécution de ces fins principales.

L'hon. M. Elliott:

D. Un instant, monsieur Ivey: quelqu'un a déclaré que cette loi avait été modifiée ou abrogée; savez-vous si la disposition ci-dessus est encore en vigueur à Ottawa?—R. Je l'ignore vraiment; tout ce que je puis dire c'est que notre exploitation en relève.

D. Votre exploitation se fait encore d'après celle-ci?—R. Oui, mais j'ignore si la loi est encore en vigueur ou non.

Règlement pour la garantie des obligations avec l'assentiment des électeurs.

3. (1) Si le conseil est convaincu que le besoin de logements supplémentaires se fait vivement sentir, il peut, avec l'assentiment des électeurs ayant le droit de voter sur des règlements comportant la dépense de fonds, adopter un règlementn autorisant et procurant l'octroi par le conseil d'une telle garantie au montant et d'après les termes et conditions ci-après exposés.

Circonstance où l'assentiment des électeurs est inutile.

(2) Il sera inutile d'obtenir l'assentiment des électeurs au règlement s'il est approuvé par le Bureau provincial d'hygiène.

Approbation de l'emplacement des terrains.

4. Le conseil, ou un comité de ce dernier, devra, avant l'octroi de la garantie, approuver l'emplacement des terrains choisis pour l'érection des maisons et leurs plans généraux.

Il est aussi pourvu à ce que la municipalité ou la cité puisse déclarer les taux de salaires à payer dans toute exploitation relevant de la présente loi.

Limite de la garantie.

8. Le montant global des valeurs à garantir ne devra pas dans le premier cas dépasser 85 p. 100 d'un montant à déterminer dans l'acte de fiducie comme représentant la valeur des terrains et des maisons, des constructions érigées sur ces derniers et des améliorations à y effectuer.

Limite des dividendes.

11. (1) Il ne sera déclaré ni payé aucun dividende sur le capital-actions de la compagnie assistée, et il n'y aura pas de répartition de bénéfices entre les actionnaires, dépassant 6% par année dans n'importe quelle année.

(2) Ce dividende peut être acquitté par versements durant l'année.

(3) Si les sommes payées dans un an ne s'élèvent pas à 6%, le reliquat, avec l'intérêt, peut être acquitté n'importe quelle année ou années postérieures.

Affectation des bénéfices après le paiement des dividendes.

12. (1) Tout bénéfice net encaissé par la compagnie assistée dans une année quelconque et non requis pour acquitter ou compléter le paiement de 6% ou pour un fonds raisonnable pour les éventualités, sera employé par la compagnie à l'acquisition de terrains, à l'amélioration de ses logements au moyen de nouveaux bâtiments, additions, allonges ou autres améliorations.

La Toronto Housing Company Limited.

La ville ayant convenu de garantir les obligations de la compagnie aux termes de la loi, les administrateurs furent autorisés, le 5 octobre 1913, à émettre des obligations au montant de \$850,000, en date du 1er octobre 1913, payables en numéraires canadien, américain et anglais. Les paiements annuels au fonds d'amortissement, de même que l'intérêt, se montent à \$54,012. Les obligations sont rachetables à pas plus de 105 pour le fonds d'amortissement. Les obligations furent vendues par la compagnie:

15 octobre 1913	500,000	98 75
31 janvier 1923	180,000	97 30
1er juin 1923	50,000	97 10
15 août 1925	120,000	99 55

La compagnie a fait face aux paiements des intérêts et du fonds d'amortissement à leur échéance.

M. Stanley:

D. Quelles sont les obligations que vous émettez?—R. A 5%. J'ajouterai qu'en attendant nous édifions un très joli actif qui sera acquitté intégralement en 18 ans. Sa valeur dépasse actuellement de beaucoup un million de dollars et elle s'accroît constamment.

M. Heaps:

D. Combien y a-t-il de maisons?—R. 334. Capital-actions autorisé \$1,000,000. Emission de 2,039 actions à \$50 chacune, \$101,950. En vertu de la loi nous sommes autorisés à fournir 15 p. 100 de la valeur de l'entreprise.

L'hon. M. Elliott:

D. A propos de ce 15 p. 100, d'où provient cet argent?—R. Du public.

D. Il se compose de contributions par le public, de souscriptions, etc.?—R. Oui.

M. Gray:

D. Celui-ci obtient-il des actions?—R. Des actions cumulatives à 6 p. 100 en retour de ses souscriptions. Nous nous engageons à assurer des actions jusqu'à concurrence de 15 p. 100 de la valeur de l'entreprise — de la valeur croissante — parce que lorsque nous avons d'abord construit pour \$500,000 nous avons une valeur — nous avons créé un excédent et nous avons pu aller de l'avant sans l'émission d'autres obligations.

M. Heaps:

D. Quelle année était-ce?—R. 1916.

M. Hanbury:

D. Vous aviez alors un excédent considérable?—R. Oui.

L'hon. M. Elliott:

D. Avant de passer à autre chose, en quelles années ces maisons furent-elles construites?—R. En 1913 nous en avons construit jusqu'à concurrence de \$500,000. Nous étions prêts à commencer nos opérations à la déclaration de la guerre. Comme nous nous trouvions en face d'un problème ardu, nous avons attendu dix ans avant d'en construire d'autres, et nous en avons construit alors jusqu'à concurrence de \$180,000. J'ajouterai que nous n'en eussions pas construit alors, par suite des frais élevés, sans le bon marché de la construction immédiatement auparavant. Il faut se rappeler que les compagnies qui construisent des logements doivent répartir leurs frais pour réussir; elles ne peuvent faire des affaires seulement un an ou deux, celles-ci doivent être réparties sur une longue période. La difficulté ayant confronté la plupart des commissions de logements est qu'elles construisent alors que la construction était à son maximum; les acheteurs ne purent donc acquitter leurs versements assez vite pour faire face à la dépréciation.

M. Heaps:

D. L'actif net disparaissait presque sur-le-champ?—R. Presque avant le début des versements.

Aucun dividende ne fut payé les dix dernières années. En 1923 un dividende de 5 p. 100 fut déclaré et les neuf années subséquentes des dividendes annuels de 6 p. 100 furent payés. Ils cessèrent de l'être en 1932, mais les loyers de cette année-là, comme on l'a laissé entendre, ayant dépassé de plus de \$20,000 ceux de l'année précédente, et les logements vacants, de 93 au maximum qu'ils étaient en 1932-1933 n'étant plus que de trois présentement, des fonds devraient encore être disponibles pour le paiement de dividendes sous peu relativement.

Propriétés. — Avenues Bain et Logan — rues Spruce et Sumach. La compagnie exploite 334 appartements dans des cottages au centre de la ville. Ils sont reliés à l'aqueduc municipal, ont l'eau chaude l'année durant et le chauffage central. Ils comprennent de deux pièces et une cuisinette, salle de bain et dépense au soubassement, à six pièces avec cuisinette, salle de bain et dépense au soubassement. Les loyers varient de \$23 à \$40 par mois et sont environ 20 p. 100 meilleur marché que les tarifs commerciaux.

La Commission n'est pas rémunérée. Les frais d'administration s'élèvent à 5 p. 100 sur les loyers. Les taxes annuelles se montent à \$20,548.41; les taxes d'eau à \$2,775.

Situation actuelle—

La loi d'Ontario sur le logement prescrit:

(1) Que des maisons soient construites quand le besoin s'en fait urgemment sentir.

(2) Que la compagnie assistée s'engage à répondre de toutes pertes auprès de l'acquéreur de ses obligations. Une situation surgit qui influe sur ces deux facteurs. La demande de logements s'accroît. Les loyers sont à la hausse. Il y a moins de logis vides. Les frais de construction sont peu élevés. On peut se procurer des terrains à bon marché et les taux d'intérêt sont avantageux. On fait voir des plans du type de logements que la compagnie pourrait construire actuellement sur une base économique et louer facilement.

L'hon. M. Elliott:

D. Monsieur Ivey, vous avez parlé des membres qui exerçaient leurs fonctions à titre bénévole: Vous avez déjà indiqué comment les diverses organisations les avaient nommés?—R. Non, les diverses organisations se sont réunies et à la suite de cette assemblée on constitua une société civile et les actionnaires de la société nommèrent les administrateurs.

D. Les actionnaires nommèrent les administrateurs?—R. A l'exception d'un seul que nomma la ville de Toronto.

D. Oui?—R. Ce sont les actionnaires qui ont la haute main sur cette société. C'est une société privée sujette à la loi des compagnies de l'Ontario.

D. Combien y a-t-il d'administrateurs?—R. Il y en a dix.

D. Et les actionnaires les nomment tous à l'exception de celui que nomme la ville?—R. Oui, monsieur.

D. Cela semble être dans la vraie manière des affaires.

M. Stanley:

D. Préférez-vous me donner les détails de l'administration maintenant ou plus tard?—Je suis intéressé à suivre les étapes de l'entreprise à compter des débuts de la société jusqu'à ce jour. Je voudrais savoir quelles mesures on a prises relativement à l'administration de toute l'entreprise. Préférez-vous donner ces détails maintenant ou plus tard?—R. Je les fournirai maintenant, si cela vous agréé. Je m'étais proposé d'en parler au début de mes remarques mais j'ai oublié de le faire. Il faut un organisme bien constitué pour donner une directive à l'opinion publique. Il faut qu'un projet comme celui du logement soit bien appuyé. Nous avons cet appui en 1913 et en 1919 aussi. Nous l'avons aujourd'hui—une direction, qui signale cette question à l'attention du public et des autorités. L'administration d'une société de logement diffère entièrement d'une entreprise qui comporte l'adoption d'une loi et l'obtention des fonds nécessaires. Pour ce qui concerne cette société c'est essentiellement une entreprise commerciale. Comme société, nous dirigeons notre entreprise à l'instar de la commission d'énergie électrique de Toronto ou de la compagnie des tramways de Toronto, à cette différence que notre entreprise subit une forte concurrence tandis que cette dernière société exerce un monopole. Par ailleurs, la construction de logements est une entreprise qui exige une administration compétente.

D. Qui implique l'emploi de fonds essentiellement fiduciaires?—R. Oui, monsieur, et si vous projetez de subventionner la construction de logements fixez la subvention à un chiffre suffisamment élevé, mais pour le reste il faut considérer l'entreprise sur un pied d'affaires.

D. Qu'entendez-vous au juste par cela?—R. Si vous louez une maison à \$15 par mois, une maison qui du point de vue économique ou commercial devrait rapporter \$20 par mois, dès que vous aurez consenti une telle maison de \$15 par mois, il importe d'avoir un locataire solvable.

M. Heaps:

D. Vous exigez 5% pour frais de gestion?—R. Oui, 5%.

D. Trouvez-vous que ce montant suffit amplement à tous vos besoins?—R. Je réponds précisément à cette question, monsieur. Après avoir constitué cette société, nous avons employé un secrétaire rémunéré pendant cinq ans. Nous avons débuté avec une échelle de loyers qui, croyions-nous, comblerait les frais d'administration mais nous avons constaté que nos opérations aboutissaient chaque année à un déficit. Les frais d'administration dépassèrent de beaucoup nos calculs, ce résultat étant dû surtout à la guerre alors que les prix du charbon et d'autres articles augmentèrent fortement.

M. Stanley:

D. Qu'entendez-vous par un secrétaire rémunéré?—R. Nous payions un homme qui exerçait les fonctions de secrétaire.

D. Était-ce un homme qui s'entendait aux affaires du logement?—R. Non, c'était un homme qui avait aidé à constituer la société, il adressait la parole à des assemblées publiques, agissait comme propagandiste et remplissait d'autres fonctions.

D. Il dirigea les affaires de la société?—R. De la société primitive, puis il devint notre gérant.

D. Je comprends.

M. Heaps:

D. Si vous me le permettez, il y a une autre question que je voudrais tirer au clair. Vous avez obtenu cet argent, dites-vous, au taux de 5%?—R. Oui.

D. Et la charge sur la propriété s'établissait à 5%?—R. Oui, monsieur. Quand j'ai mentionné les dividendes, cela s'ajoutait aux 5% et c'est tout ce que nous avons payés. Puis, nos opérations pendant les cinq premières années aboutirent à une perte. Nous avons aussi acquis au cours des cinq premières années un terrain dans la région excentrique de la ville pour y construire des logements entourés de jardins.

M. Stanley:

D. Jusqu'en 1918?—R. Jusqu'en 1918. Nous nous sommes débarrassé de tous nos lots excentriques, de tout notre terrain vague.

D. L'avez-vous vendu?—R. Nous l'avons vendu. Et en 1919, quand on me nomma président, nous avons confié l'administration à une société de fiducie — nous avons confié la régie absolue des propriétés à une société de fiducie et nous lui avons payé 5% des loyers comme frais d'administration.

L'hon. M. Elliott:

D. Aviez-vous encore à votre emploi le gérant, le propagandiste, le secrétaire?—R. Non, cet employé et son adjoint, une femme, démissionnèrent.

D. Et une société de fiducie se chargea de l'entreprise?—R. Oui, une société de fiducie.

M. Stanley:

D. On changea le mode de gestion?—R. On changea le mode de gestion. Eh bien, je me suis intéressé davantage aux questions de logement bien que je fusse associé à la société depuis les débuts et que je fusse un des administrateurs primitifs. J'ai pris la direction au début de l'année et je suis le gérant depuis le 1er janvier.

D. Qui géra la propriété pendant la période de 1918 à 1934 ou à 1935?—R. La gestion relevait d'une société de fiducie.

D. Quels résultats donna votre entreprise?—R. Nous avons réalisé des bénéfices.

M. Heaps:

D. Qu'entendez-vous par réaliser des bénéfices?—R. J'entends que nous avons acquitté tous nos frais généraux. Chaque année nous avons un certain surplus qui nous a permis d'entretenir les propriétés. Il nous restait un petit montant, deux ou trois mille dollars, en plus du dividende de 6%.

D. Et aussi après avoir payé les frais fixes de 5% pour la gestion?—R. Nous avons un surplus après avoir payé les 5%.

D. Vous aviez un surplus après avoir payé les 5% pour frais de gestion?—R. Les 5% pour la gestion constituent une charge sur l'entreprise. Après avoir payé nos dépenses courantes et tous nos frais généraux il nous resta un surplus suffisant pour déclarer notre dividende et constituer un petit compte de réserve.

D. Pouvez-vous nous dire à quel chiffre s'établissait votre surplus chaque année?—R. Je ne puis vous donner de chiffres pour chaque année. Il était beaucoup plus élevé il y a deux ans qu'il ne l'est maintenant, car nous avons perdu de l'argent au cours des deux dernières années.

D. C'est ce que je voulais savoir, avez-vous subi des pertes?—R. Notre surplus au 30 septembre 1934 s'établissait à \$24,736.51.

M. Stanley:

D. Cela apura votre solde déficitaire de 1918?—R. Ce surplus apura tous les soldes déficitaires.

D. Tous les soldes déficitaires à jour et vous laissa un surplus d'exploitation de \$24,000?—R. De \$24,736.51. Nous avons de plus des immeubles qui représentent une réserve de \$219,100.52, des installations de chauffage évaluées à \$55,415.90, ou une réserve d'amortissement de \$274,516.43.

M. Hanbury:

D. En quoi consiste cette réserve pour la dépréciation?—R. Cette réserve constitue la caisse d'amortissement.

D. Se compose-t-elle d'obligations?—R. Nous avons réduit notre dette obligataire de \$850,000 à \$600,000.

M. Stanley:

D. Quels dividendes avez-vous payés?—R. 6% sur les actions ordinaires.

M. Heaps:

D. Vous avez subi, dites-vous, une perte au cours des deux dernières années, monsieur Ivy?—R. Oui, monsieur.

D. Voilà un point important, car si nous songeons à exécuter un projet de logement, nous devons examiner la question à la lumière des conditions actuelles?—R. Vous commencez au moment propice, non pas il y a deux ans.

D. Du point de vue de...

M. STANLEY: Monsieur Heaps, si vous voulez bien, puis-je en finir avec cette question de gestion? Je voudrais tirer cette question au clair, puis vous aurez entière liberté.

M. Stanley:

D. Alors, si je vous ai bien compris, d'après votre dernier état annuel, vos affaires comparées à 1918 accusent une amélioration de \$260,000 ou \$280,000 et vous avez acquis un surplus de \$24,000?—R. \$24,736.51. C'est le solde du compte des profits et pertes à l'heure actuelle. A une certaine époque, ce solde s'établissait à environ \$50,000. Par ailleurs, nous avons très bien entretenu les propriétés et nous avons affecté de nouveau aux propriétés des sommes que nous eussions dû imputer à d'autres comptes. Nous ne visons pas à réaliser des bénéfices, mais nous ne tenons pas non plus à ce que l'entreprise soit une faillite. Il faut un peu de marge. Nous pouvons perdre plus d'argent en deux ans comme ceux que nous venons d'éprouver que nous ne pourrions en gagner dans l'espace de dix bonnes années.

D. Puis-je résumer, je tiens à bien juger de la situation, car ce sera un facteur important quand nous serons appelés à rédiger notre rapport: Il y avait un secrétaire qui géra cette propriété de 1913 à 1918?—R. J'eus dû dire un gérant, un gérant-secrétaire.

D. Et on a choisi une société de fiducie à cette époque?—R. Oui, monsieur.

D. Et la société de fiducie dirigea toute l'entreprise, vous avez changé le mode de gestion?—R. Oui, monsieur.

D. Et vous avez maintenant pris la gestion à votre compte?—R. Oui, monsieur.

D. Et vous êtes encore président de la société?—R. Oui.

D. Et le conseil d'administration vous nomma gérant?—R. Oui.

D. Eh bien, je ne tiens pas à vous dénigrer, monsieur Ivey, mais il me semble que si vous ne pouvez offrir quelque autre explication, la conduite tenue en l'occurrence semble constituer une violation d'un des premiers principes régissant la garde d'un dépôt, savoir, qu'un homme se fasse nommer gérant de fonds de fiducie par son conseil d'administration. Car il faut tenir compte du fait que ce n'est pas une société ordinaire, il s'agit de fonds de fiducie, et ce sont non seulement des fonds de fiducie mais des fonds publics?—R. Cette question fut discutée.

D. Des fonds garantis par le gouvernement?—R. La société consulta nos avocats à ce sujet et ils l'avisèrent que la chose était parfaitement en règle et les actionnaires exprimèrent le désir qu'on agisse en ce sens.

D. Je veux traiter de cette question parce que je voulais—d'autres membres du Comité souscriront à ce que je dis—je voulais savoir, dis-je, dans quelle mesure des sociétés de fiducie peuvent diriger des opérations. Je crois que c'est ce genre d'entreprise qui dissuaderait les gouvernements d'accorder du crédit sur une aussi grande échelle que l'a fait cette société, crédit qu'il faudrait nécessairement accorder relativement à tout projet dont nous recommanderons l'exécution. Puis, une société privée prendra sur elle de changer sa gestion sans—eh bien, nous ne savons pas encore quel fut le motif—une telle société peut apparemment changer son mode de gestion à volonté d'une société de fiducie à un particulier, et dans ce cas-ci il arrive que ce particulier est le président de sa propre société et il se nomme gérant?—R. Un des principaux motifs qui nous engagea à agir ainsi était le fait que nous n'estimions pas qu'une société de logement exploitée par l'entremise d'une société de fiducie constituait un organisme approprié. Il importait qu'une telle société vît à sa propre gestion.

D. Est-ce que l'expérience des dix dernières années confirme cette opinion?—R. Notre expérience, je crois, la confirme.

M. Heaps:

D. La société est-elle responsable de quelque façon aux autorités municipales?—R. Dans la mesure indiquée.

M. STANLEY: Jusqu'à concurrence de 85 p. 100.

M. HEAPS: Je n'entends pas du point de vue financier; j'entends, sous tout autre rapport?—R. Nous leur soumettons un rapport annuel, aussi nos plans.

D. Et indépendamment des plans et du rapport que vous soumettez aux autorités municipales, elles ne s'intéressent pas à votre entreprise?—R. Elles nomment un administrateur qui assiste à nos assemblées. Elles ne font pas davantage.

M. McIntosh:

D. A la lumière de votre expérience, que pensez-vous d'une gestion qui relève d'une société de fiducie?—R. Je crois que cette gestion devrait ressortir à des particuliers; il n'y a pas que la gestion qui justifie un tel mode d'action.

M. Stanley:

D. Expliquez comment vous avez comblé vos déficits et au bout de trois ans avez acquis un surplus de \$24,000 et ajouté quelque \$260,000 à l'actif. Vous avez débuté, avez-vous dit, avec une propriété valant \$850,000, propriété dont la valeur dépasse maintenant \$1,000,000, qui a payé des dividendes de, je dirais, \$6,000 pendant ces années?—R. Oui.

D. Cela ne prouve pas que la société fit de sa gestion un fiasco lamentable?—R. Je ne laisse pas entendre qu'elle fit un fiasco de la gestion; je laisse entendre que la société de logement devrait gérer l'entreprise elle-même. Je ne blâme ni ne loue la société de fiducie. Je ne blâme ni ne loue non plus le secrétaire ou le gérant que nous avons. Mais nous avons perdu plus d'argent annuellement en 1932 et 1933 que nous n'en avons jamais perdu antérieurement à 1918.

D. Répondez simplement à ma question: vous estimez qu'en matière de gestion de fonds de fiducie il est de bonne tenue que vous occupiez la charge de président de cette société et que vous en soyez aussi le gérant?—R. Oui, monsieur.

D. Je vous dirai en toute franchise que je ne le crois pas.

M. McIntosh:

D. Direz-vous que la gestion par une société de fiducie est plus efficace que la gestion privée ou autre?—R. Je dirais que la gestion privée est plus efficace.

D. C'est pour cette raison qu'on changea le mode de gestion?—R. Oui, monsieur.

M. Hanbury:

D. La société de fiducie n'était pas intéressée à la propriété?—R. Non, monsieur.

D. Cela constitue la réponse, n'est-ce pas?—R. Ma réponse n'est peut-être pas tout à fait précise. Vous m'avez posé une question à laquelle je puis difficilement répondre en un mot. Si vous me le permettez, je vais m'en rapporter au rapport primitif, à la partie qui traite de "la propagande en faveur du logement." Il ne s'agit pas d'une société mais d'une cause. Les actionnaires de la *Toronto Housing Company* firent cette affirmation récemment et elle définit bien la raison d'être de la société. C'est à la fois une société et une cause. Si vous avez une gestion étrangère, vous n'êtes pas en état d'avancer un projet de logement aussi avantageusement que vous l'êtes si vous gérez l'entreprise pour votre propre compte.

M. McINTOSH: Je voulais me renseigner sur cet aspect de la question.

M. Heaps:

D. Comme question de programme, ne croyez-vous pas que les autorités devraient exercer une certaine régie directe quand il s'agit de la gestion de fonds publics?—R. Il existe dans ce cas-ci des restrictions quant aux bénéfices.

D. Non, c'est une question de capital.—R. Je ne crois pas que le public devrait exercer une régie par l'entremise d'un corps public.

D. Il est évident qu'un tel corps n'exerce pas de régie dans votre cas?—R. Non.

Le président:

D. Est-ce que ce genre de transaction ne revêt pas le caractère d'une hypothèque plutôt que celui d'un dépôt, l'argent étant avancé sous forme de garantie, tel un nantissement?—R. C'est une hypothèque. C'est une hypothèque qui grève notre propriété et qui est fondée sur la bonne foi des hommes qui dirigent la société.

M. STANLEY: Ces 85 p. 100 constituent une hypothèque? Nulle société hypothécaire n'avance jusqu'à concurrence de 85 p. 100 de la valeur de la propriété. C'est un prêt direct de fonds de fiducie.

L'hon. M. ELLIOTT: Monsieur le président, je dois avouer que je suis un peu surpris qu'il existe quelque différence entre l'administrateur gérant d'une société de fiducie et l'administrateur gérant d'une société hypothécaire dans le cas d'un organisme tel que celui dont nous parlons. J'ai une certaine expérience et je constate généralement que le président est l'administrateur gérant de sociétés semblables à celle-ci.

M. STANLEY: Pouvez-vous nommer une société canadienne quelconque aujourd'hui, une société de fiducie ou une société qui gère des fonds en dépôt dont le conseil d'administration dirigé par le président—un conseil d'administration non rémunéré, qui agit à titre bénévole—nomme son propre président à la gestion des affaires d'une importante société comme celle-ci? Je n'en connais pas.

L'hon. M. ELLIOTT: Laissez-vous entendre que si les administrateurs sont rémunérés....

M. STANLEY: Non, je ne laisse rien entendre de la sorte. Mais je laisse entendre que du point de vue de ce comité qui s'enquiert de l'administration de fonds publics par des sociétés particulières, cette constatation indique certainement une pierre d'achoppement.

M. GRAY: Quelques-uns de nos placements de fonds en dépôt effectués récemment n'ont pas échappé à ce que vous laissez entendre.

M. STANLEY: A plus forte raison on ne devrait pas continuer ce régime.

Le PRÉSIDENT: Je ne crois pas que vous compreniez parfaitement le mode de gestion de cette entreprise. Il diffère quelque peu de la conception que le Dr Stanley s'en fait. Les obligations sont garanties, mais c'est une corporation privée.

L'hon. M. ELLIOTT: Précisément.

Le PRÉSIDENT: Les intéressés veulent obtenir des deniers publics.

M. STANLEY: Je ne veux pas me méprendre.

Le PRÉSIDENT: Non, vous voulez tout simplement vous renseigner.

L'hon. M. ELLIOTT: Je pourrais peut-être poser une question maintenant. J'essayais de le faire mais je ne voulais pas interrompre le docteur.

Le PRÉSIDENT: Allez.

L'hon. M. Elliott:

D. Quand avez-vous relevé la société de fiducie de sa gestion?—R. Le 1er janvier, cette année.

D. Cette année?—R. Oui.

D. Le docteur vous demanda pourquoi vous avez substitué le régime actuel à la gestion par la société de fiducie.—R. Eh bien, nous avons changé le mode de gestion parce que nous voulions nous occuper plus activement de projets de logements comme société.

D. Quels ont été les résultats au cours des deux dernières années? On laisse entendre qu'ils n'ont pas été heureux.—R. Nous avons subi de fortes pertes.

D. Le fait que vous avez subi de fortes pertes pendant que la société de fiducie gérait l'entreprise influa-t-il sur le changement que vous avez effectué?—

R. Non, je ne l'affirmerais pas.

D. Vous ne l'affirmeriez pas. Affirmeriez-vous que ce fait n'influa pas?—

R. Non, je ne l'affirmerais pas.

D. Non, je ne m'attendrais pas à ce que vous l'affirmiez. Maintenant, monsieur Ivey, vous débutez avec un président nommé par les administrateurs?

—R. Oui. Nous nous trouvions dans une situation où notre gérant était un homme qui avait des rapports avec la société de fiducie.

D. Oui?—R. Il est décédé il y a quelque deux ans. C'était l'homme avec qui nous traitions. On ne nomma pas de successeur. Nous avons constaté que nous traitions avec un bureau, un grand bureau. Je n'affirme pas que l'arrangement que nous avons conclu et qui est en vigueur depuis deux mois existera permanemment, mais nous disons que depuis deux mois nous nous tirons aussi bien d'affaires ou mieux que la société ne s'en est jamais tirée.

M. Gray:

D. Vous avez des rapports plus intimes?—R. Vous avez des rapports plus intimes que vous en auriez autrement. Il est également impossible de communiquer directement avec le président ou les administrateurs. Les locataires ne s'adresseront pas à vous. Vous ne pouvez leur parler. Si vous gérez une société vous pouvez prendre contact avec les locataires. L'étude que j'ai faite de ce problème m'a convaincu qu'il était avantageux de connaître les sentiments des locataires. Les administrateurs et les actionnaires étaient du même avis. Je ne laisse pas entendre que ce régime durera indéfiniment, et je ne propose pas ce régime comme modèle sur lequel on calquerait un projet quelconque du gouvernement. Je donne tout simplement un exposé de notre entreprise.

Le PRÉSIDENT: M. Ivey n'a pas encore terminé ses remarques. Nous lui laisserons terminer ses remarques.

L'hon. M. ELLIOTT: Oui, Je n'ai pas l'intention de discuter le pour et le contre de ce mode de gestion, et je ne laisse pas entendre que le docteur y tient.

M. STANLEY: Non.

L'hon. M. ELLIOTT: J'espère que les membres du Comité ne tiennent pas à s'engager dans cette voie, et je ne crois pas que lui ou moi veuille créer cette impression.

Le PRÉSIDENT: M. Ivey comprend que nous voulons simplement nous renseigner.

L'hon. M. ELLIOTT: Précisément. Je suis parfaitement intéressé à apprendre de tous ces témoins quel projet a donné des résultats raisonnablement satisfaisants.

Le TÉMOIN: Si on veut bien me le permettre, je traiterai maintenant de la question du *logement qui répond aux exigences minima en matière de santé*.

Il existe depuis des années à Toronto une pénurie de maisons à bon marché, et il en résulta qu'on éprouva des difficultés à empêcher des familles de vivre dans des logis d'un type inférieur, car "une maison quelconque vaut mieux que pas de maison du tout."

La régie ressort au service de la santé publique, au service du bâtiment et au service de l'urbanisme.

Au cours des cinq dernières années, on a démoli quelque 1,466 habitations, dont 50 p. 100 environ sur les instructions du service. Les propriétaires ont démoli les autres logis de leur plein gré, mais dans bien des cas, ils ont agi à la suite d'un avertissement du service. De plus, plusieurs maisons furent condamnées. Très peu de logis, s'il y en eut, ont été construits en remplacement des

maisons démolies. Nous pouvons invoquer un règlement municipal et l'aide des fonctionnaires quand il s'agit de statuer sur les maisons de type inférieur, mais nous n'avons pas de maisons où loger ces locataires si les maisons en question sont évacuées.

Maisons subventionnées qui répondent aux exigences minima en matière de confort général.—On soumet des plans d'un duplex de trois pièces coûtant \$2,000, et d'une maison de quatre pièces coûtant \$2,900 érigée à l'entreprise sur un terrain évalué à \$25 le pied. C'est-à-dire, nous pourrions faire construire ces maisons par un entrepreneur aux prix mentionnés, mais il n'y aurait pas de stipulation quant aux salaires qu'il payerait à ses ouvriers. Tenant compte des fins auxquelles ces maisons serviraient, on estime que les frais généraux annuels s'établiraient à 10 p. 100 du coût, savoir:

	%
Taxes	2·00
Gestion	·50
Assurance-feu	·15
Entretien	2·00
Amortissement	1·05 40 ans
Maisons vacantes	·50
Intérêt	3·80
	10·00

Du point de vue économique, un duplex se louerait à raison de \$16.66 par mois, \$5.55 par pièce; et une maison à raison de \$24.15, soit \$6.04 par pièce.

En supposant que les petits salariés sont incapables de payer plus de \$4 par pièce par mois, la construction de ces logis nécessiterait une subvention de 56 p 100 dans le cas d'un duplex et de 67 p. 100 dans le cas d'une maison.

M. Hanbury:

D. Est-ce que cela comprend le terrain et la maison?—R. Le terrain et la maison compris. Je ne propose pas qu'on donne suite à un tel projet. Je signale tout simplement les effets. Cette subvention est beaucoup plus élevée que la subvention basée effectivement sur le loyer. C'est-à-dire, si vous voulez réduire le loyer de 25 p. 100, il faut verser une subvention de 50 p. 100, parce que vous avez au taux de 10 p. 100, une charge fixe de 10 p. 100 qui ne varie pas. Vous devez calculer le tout sur le capital engagé ce qui porte la subvention à un chiffre très élevé.

M. Heaps:

D. Que comprend la somme que vous venez de mentionner? Comprend-elle les taxes?—R. Elle comprend tout sauf le chauffage.

D. Cela ne comprend pas le chauffage?—R. Non.

D. Comment se fait-il qu'il existe un écart si prononcé entre vos chiffres et les chiffres touchant la construction à Winnipeg qu'on nous a soumis il y a un instant?—R. Les frais de construction sont peut-être plus élevés à Winnipeg.

D. A Toronto?—R. A Winnipeg.

D. Non, les frais de construction sont moins élevés à Winnipeg?—R. Ils sont moins élevés à Winnipeg?

D. Oui.—R. Je pensais qu'ils étaient plus élevés.

D. Non. Comment expliquez-vous l'écart?—R. Je suppose que l'écart réside dans le coût de construction. J'ignore combien coûte le terrain à Winnipeg.

D. Enlevez le terrain qui ne peut constituer un facteur très important.

M. Officer dit qu'on pourrait construire des maisons et les chauffer à raison d'un loyer d'environ \$23 par mois.

M. CAUCHON: Des appartements.

M. PLUNKETT: Le chauffage central.

Le PRÉSIDENT: Le loyer s'établit à \$16.60 dans le cas d'un duplex.

M. HEAPS: Oui, ce logis isolé comprenant quatre pièces.

Le TÉMOIN: Nous vous avons signalé une maison isolée de quatre pièces construite par notre société, non chauffée, qui se loue à \$24.16. Cette maison chauffée se louerait à \$28.

M. HEAPS: C'est un chiffre un peu plus élevé.

Le PRÉSIDENT: On mentionna \$23 tantôt, je crois.

M. HEAPS: Oui.

Le TÉMOIN: Continuant ce rapport: En regard des projets signalés il y a le plan qui a pour objet de réparer et de rendre habitables des maisons maintenant impropres. La mise à exécution de ce projet coûterait probablement moins cher et répondrait à la situation.

L'expérience a été établie que des opérations relevant de la Loi du logement de l'Ontario peuvent être dirigées sur une base solide. Toutefois, le logement subventionné constitue une entreprise différente, mais il existe un certain rapport. Les deux projets posent les mêmes problèmes quant à la gestion, les loyers, le choix des locataires, et leur aptitude à payer, la régie, les frais de construction, les règlements municipaux, l'emplacement, la concurrence faite au capital privé et la psychologie en matière de logement.

Les dirigeants de la société sont: Arnold M. Ivey, président et administrateur gérant; P. H. Mitchell, vice-président; Douglas G. Ross, vice-président; administrateurs, Herbert Begg, Walter C. Laidlaw, le colonel K. R. Marshall, D. J. McDougall, l'échevin J. D. McNish, R. Warwick, L. M. Wood, C. Coulson, secrétaire.

M. Church:

D. Cela remonte à 1913 alors que la ville a garanti les obligations?—R. Oui.

D. A cette époque vous avez construit des appartements d'un certain genre qui ne conviendraient pas aux ouvriers aujourd'hui. Ils ne pourraient en payer le loyer. Proposeriez-vous que l'assistance gouvernementale en 1935 revête le même caractère? La ville de Toronto ne pourrait continuer à exécuter son programme. Je l'ai combattu alors que je faisais partie du bureau des commissaires en 1913. Vous ne proposeriez pas que nous adoptions un projet d'assistance gouvernementale sous l'égide des autorités fédérales qui permettrait à votre société de continuer à mettre ce projet à exécution dans la ville et les banlieues? Demanderiez-vous cela?—R. Non, je ne demande pas cela du tout. Je soumetts simplement un rapport du travail que nous avons effectué.

D. Un relevé de ce que vous avez accompli?—R. Un relevé de ce que nous avons accompli.

M. Plunkett:

D. En supposant que vous projetiez la construction de logements, pour quelle catégorie d'ouvriers devrions-nous construire des maisons, pour celle des ouvriers gagnant \$1,000 par année ou pour la catégorie d'ouvriers qui gagnent moins ou davantage? Du point de vue d'un programme de logement et d'une saine économie, pour quelle catégorie d'employés la construction de maisons constituerait-elle l'entreprise la plus profitable?—R. Pour la catégorie qui gagne plus de \$1,000.

D. Se peut-il qu'un homme qui touche plus de \$100 par mois ne veuille pas prendre un logement à son compte?—R. Il louerait. Il aimerait mieux louer que de se porter acquéreur à l'heure actuelle.

D. Oui, mais un homme touchant plus de \$100 par mois ne pourrait-il pas conclure d'autres arrangements et se passer d'acheter un logement? Voici où

je veux en venir: Si vous construisiez un certain nombre de maisons, serait-il profitable de pourvoir aux besoins de la catégorie d'ouvriers gagnant moins de \$1,000 par année, ou serait-il profitable de répondre aux besoins des ouvriers gagnant plus de \$1,000 par année?—R. Eh bien, pour ce qui concerne l'acquittement des frais de construction, plus les salaires sont élevés mieux vaut votre mise dans des maisons. Quant aux exigences de la municipalité, il importe que ces petits salariés soient logés convenablement. Puis, vous devez courir certains risques.

M. Howden:

D. Quel est le besoin le plus pressant?—R. Le besoin le plus pressant se rapporte aux personnes qui vivent dans des demeures au-dessous de la normale.

M. HOWDEN: Nous voulons répondre au besoin le plus pressant.

Le président:

D. D'après cet exposé, nous serions tenus de subventionner l'entreprise ou de verser en pur don jusqu'à concurrence de 56 p. 100 du coût de construction?—R. Si vous procédiez de cette façon. Mais si la réduction était imputée, disons aux taxes, aux taxes réduites, si vous pouviez échelonner les frais, cela réduirait votre subvention considérablement.

M. WHITE: Et l'intérêt aussi.

Le TÉMOIN: Cela servirait aussi à le réduire.

M. Heaps:

D. Préférez-vous un bas taux d'intérêt ou une subvention directe?—R. C'est une question de détail.

D. C'est un point important?—R. Je crois que si vous accordez une subvention sous forme de taxes peu élevées, ou de bas taux d'intérêt ou d'un amortissement à longue échéance, ce serait quand même une subvention.

D. Des taxes peu élevées constitueraient un cadeau de la part des autorités municipales, n'est-ce pas?—R. Oui.

D. Si le gouvernement fédéral ou ce Comité recommandait la fixation d'un bas taux d'intérêt de 2½ à 3%, préférez-vous ce taux d'intérêt sur ce prêt ou la subvention directe?—R. Je préférerais que vos frais fussent réduits à 7½%, que vos frais d'exploitation fussent réduits au moyen d'argent à bon marché, d'un amortissement à longue échéance et d'une réduction de taxes, car vous enlevez vos logis de la catégorie des logis subventionnés en tant qu'il s'agit du public.

D. Du moment que vous parlez de taxes peu élevées, vous vous adressez immédiatement aux municipalités et leur demandez certains privilèges, ce qui a pour effet de ranger ces maisons dans une classe privilégiée comparée à d'autres catégories de maisons. Je tiens à vous dire que nous ne pouvons nous ingérer dans les affaires des autorités municipales et leur tracer une ligne de conduite. Nous devons nous contenter de diriger les délibérations de notre comité. Je vous demande si vous préférez un bas taux d'intérêt—disons, à un taux d'intérêt de 3%, ou une subvention de tant de cents dollars par maison?—R. Personnellement, je préfère une subvention en espèces.

D. Pourquoi préférez-vous une subvention en espèces?—R. Il me semble que vous répondez en quelque sorte à la question quand vous parlez de prêts à un bas taux d'intérêt.

D. Non.—R. Il n'y a pas de taux d'intérêt plus bas que celui auquel se vendent les obligations du gouvernement.

D. Supposons que le gouvernement consente à prêter à 3% et à absorber les obligations, préférez-vous cela à une subvention directe?—R. Je crains de ne pouvoir répondre à cette question. J'accepterais la méthode qu'il établirait.

L'hon. M. Elliott:

D. Recevez-vous actuellement de l'aide?—R. Non, monsieur.

D. De la province ou du Dominion—R. Non, à part la garantie des obligations.

M. Heaps:

D. Puis-je poser une autre question? En admettant que dans les conditions présentes le gouvernement soit prêt à aller de l'avant avec un projet de logement, votre compagnie serait-elle disposée, dans les conditions actuelles, à construire des habitations destinées à la location?—R. Je ne pense pas que notre compagnie puisse se lier à ce projet du tout. Nous ne nous conformerions pas à la loi. Nous pourrions être arrêtés.

D. Il n'y a pas de loi actuellement?—R. Je parle de la Loi ontarienne du logement qui nous régit actuellement.

D. Je parle d'un nouveau projet mis en œuvre par les autorités fédérales et fonctionnant comme en Grande-Bretagne, subventionnant les anciennes compagnies privées qui tombent sous le régime du projet de logement. Dans de telles conditions, votre compagnie serait-elle disposé à construire des maisons de location?—R. Je ne le crois pas. Je crois que les clients de la compagnie le voudraient, mais la compagnie elle-même n'y consentirait pas—je n'ai pas l'autorité de déclarer qu'elle se lierait à un projet quelconque. Si cela peut répondre à votre question, je dirai que ce que je crois être le plus grand besoin, question d'argent à part, est la gestion en ce qui concerne un projet quelconque de logement. Je crois que cela est essentiel et je pense que vous désirez une gestion rémunérée, parce que les gens peuvent avoir les meilleures intentions du monde, assister régulièrement aux assemblées, et cependant vous pouvez vous engager dans un projet qui ne soit pas économique du tout.

Q. Vous avez mentionné auparavant, monsieur Ivey, l'insuccès de certains projets mis en œuvre vers 1919 et 1920; connaissez-vous bien ces projets?—R. Je n'ai pas voulu dire qu'ils ont abouti à l'insuccès. Je voulais dire que ces insuccès soi-disant étaient en grande partie attribuable sau fait que les projets n'ont eu qu'une brève existence; les opérations n'ont pu être échelonnées sur un certain nombre d'années et l'on n'a pu par conséquent bénéficier du coût de construction au cours de différentes périodes. Si on avait pu le faire, on aurait probablement mieux réussi.

L'hon. M. Elliott:

D. Avez-vous quelque doute actuellement que vous soyez en mesure de procéder à l'avenir comme vous l'avez fait jusqu'ici?—R. Avec cette compagnie?

D. Oui.—R. Pas le moindre.

M. Hanbury:

D. Quelle serait votre position si le gouvernement subventionnait la construction sous un régime de concurrence; verriez-vous cela d'un bon œil?—R. Vous voulez dire en tant que cela intéresse la présente compagnie?

D. Oui.—R. Oui monsieur; cela ne nous nuirait pas du tout.

D. Pourquoi pas?—R. Parce que je suppose que si le gouvernement subventionne la construction, il commencera par subventionner la construction de maisons peu coûteuses.

D. Pas nécessairement; s'il en subventionne une il peut les subventionner toutes; c'est ce que je veux vous faire dire.—R. S'il les subventionne toutes je crois que nous avons un avantage parce que nous sommes déjà dans la partie.

D. Permettez que je pose la question plus clairement. Pensez-vous que le gouvernement devrait subventionner la construction d'habitations de façon à concurrencer le capital privé?—R. Non monsieur.

Le président:

D. Pas pour les maisons à bon marché?—R. Pas pour concurrencer le capital privé, mais subventionner ce que le capital privé ne peut entreprendre.

M. HANBURY: Vous n'avez en vue que le projet de procurer des logements aux petits salariés; c'est le seul subside que, selon vous, le gouvernement devrait accorder?—R. Il y a le petit salarié et le plus petit salarié; je ne parle pas de la classe la moins rémunérée, je parle de l'ouvrier de Toronto dont le salaire moyen est de \$16 par semaine—et je pense que cette moyenne est plus élevée que celle de tous les salariés du Canada.

M. HOWDEN: Je pense que vous pouvez fixer à environ \$90 la moyenne la plus élevée des petits salariés.

Le TÉMOIN: Il y a certaines limites au-dessus desquelles, selon moi, les fonds publics ne devraient pas servir à subventionner une entreprise. Cette limite pourrait être de \$16 à \$18 par mois; mais, naturellement, vous tombez ici dans un autre cas, celui de l'ouvrier qui a une nombreuse famille et doit avoir un logement plus spacieux, ce qui implique un coût beaucoup plus élevé.

M. Hanbury:

D. Monsieur Ivey, en vue d'être juste à l'endroit du capital privé, si le but du subside gouvernemental est de procurer à \$15 par mois des locaux équivalant à ceux que vous louez aujourd'hui \$25, \$30 ou \$35, quel sera l'effet produit sur le capital privé?—R. Tout d'abord, je ne crois pas que le gouvernement subventionnerait assez de logements pour tous les locataires qui pourraient payer plus de \$15 ou \$16 par mois, et je suis d'opinion que ceux qui peuvent payer de plus forts loyers préféreraient le faire et vivre dans une maison où un loyer plus élevé est exigé plutôt que de vivre dans un logement où le subside réduirait le loyer.

M. Heaps:

D. Est-ce que cela n'a pas été le cas en Angleterre?—R. Le niveau anglais n'est-il pas un peu plus élevé que celui dont nous avons parlé? Les habitations sont d'une bonne catégorie.

D. Oui, et à loyer très bas.—R. Mais cela englobe presque tout le monde en Angleterre; et je crois en même temps qu'à peu près la moitié de l'argent dépensé dans ce pays—la moitié de \$3,000,000,000 ou quel que soit le montant—a été fourni par le capital privé.

D. Outre les subsides du gouvernement?—R. Là où la plupart des gens ont acquis l'état d'esprit propre au système et désirent habiter des logements plus confortables, je crois que cela stimule le placement de capitaux privés.

D. Le capital privé n'est-il pas disponible maintenant pour la construction de maisons à bon marché?—R. Non monsieur.

D. Il ne l'est pas; c'est un point assez important, je crois. Lorsque nous construisons des habitations à bon marché, monsieur Ivey, pour faire face aux conditions de bas salaires, ne subventionnons-nous pas jusqu'à un certain point les bas salaires; et c'est là une question pertinente?—R. Elle outrepassa un peu la question du logement; naturellement le problème comporte plusieurs faces, mais je ne discute pas celle-ci.

D. Si vous ne tenez pas à répondre, c'est très bien.—R. Il semble à peine nécessaire. . . .

D. Je ne vous force pas à répondre.—R. Le point que j'ai en vue est celui-ci: chaque ville du Canada a un certain niveau de logement et je crois que si les villes appliquaient la loi, si la loi pouvait seulement être mise en vigueur par la construction d'autres habitations, alors d'autres maisons devraient être construites.

M. CHURCH: Comme représentant de ce district au Parlement, je désirerais exposer ici ce qui a été accompli. De 1910 à 1912 il y a eu pénurie de maisons. Cette commission dirigée par M. Ivey se composait d'un grand nombre de jeunes hommes d'affaires de la ville, citoyens intègres, qui étudièrent sérieusement le problème. Le quartier situé sur le Don est habité par des gens travailleurs et industriels, aimant leur foyer et plus de 60 p. 100 d'entre eux sont propriétaires de la maison qu'ils habitent. Lorsque la ville s'occupa de cette affaire, j'étais membre du bureau des commissaires et M. Hocken était maire. J'étais opposé à l'octroi de garanties dans le sens du projet parce que le genre d'habitation proposé était trop élaboré pour des ouvriers. Vous avez pris connaissance du rapport. C'est un bon rapport. Le projet ne procure à la ville des taxes qu'au montant d'environ \$20,000 par année. Quelques-unes des pièces ne se louent que \$4 et elles valaient plus que cela auparavant. Cette compagnie a constitué un fonds d'amortissement. Nous avons eu des témoignages à l'effet que des lots étaient vacants, mais tous ont été pris. L'inconvénient de ce projet est que les plans sont trop élaborés. Rappelez-vous que cela se passait il y a plus de 20 ans, en 1913. C'était à peu près à l'époque où Toronto commençait l'aménagement de son port et il y avait pénurie de logements. C'était en ce temps-là aussi que la plupart des annexions furent faites; c'est alors qu'East Toronto et East York firent partie de la ville et que North Toronto fut annexée. Depuis lors il y a eu peu d'annexions, à part quelque 160 acres en tout. Selon moi, ce que la commission a accompli était très, très bien, mais ce n'est pas le genre de travail qu'il aurait fallu faire.

Le PRÉSIDENT: Peut-être que les membres du Comité ne s'opposeraient pas à rester quelques minutes de plus. Je ne connais pas de meilleur moyen de passer les vingt minutes qui restent que d'obtenir de plus amples renseignements de M. Ivey. J'ajouterai que j'ai eu une conversation avec M. Ivey avant la réunion du Comité et il me disait quelque chose qui, je crois, a de l'importance au point de vue du sujet que nous discutons.

Le président:

D. Je voudrais vous demander, monsieur Ivey, dans combien d'années avez-vous dit que vos obligations actuelles arriveraient à échéance?—R. Dans 18 ans.

D. Qu'advient-il de la propriété après cela; vous aurez un fort actif, à qui appartiendra-t-il?—R. A la compagnie; mais, comme je l'ai déclaré, il y a une clause par laquelle, naturellement, la ville pourrait prendre la compagnie à son compte n'importe quand. Si elle n'est pas satisfaite des opérations de la compagnie, elle peut la prendre à son compte quand elle voudra sur versement d'une prime de 10 p. 100.

M. Heaps:

D. C'est-à-dire en versant 110 p. 100 de la valeur actuelle?—R. 110 p. 100 de la valeur estimée; une clause analogue existe pour le cas où nous manquerions d'entretenir convenablement la propriété.

Le président:

D. Quand vous faites votre construction, vous conformez-vous à l'échelle de salaires établie par la ville?—R. Oui, elle établit notre échelle de salaires.

D. En ce qui concerne votre dernière construction, vous êtes-vous servis de cette échelle ou était-elle inférieure?—R. J'ignore quelle était l'échelle, un entrepreneur ayant fait le travail.

D. Cet entrepreneur connaissait-il l'échelle de salaires d'après laquelle vous construisiez vos autres immeubles?—R. Ce sont les taux de la ville.

M. White:

D. Ce sont les taux de salaires généralement pratiqués dans la localité?—R. Ce sont, je crois, les taux régnant dans la localité.

Le PRÉSIDENT: Vous êtes au courant des conditions que l'on a dit exister dans le village de Forest Hill, n'est-ce pas? Permettez que je vous lise une partie d'une lettre sur laquelle mon attention a été attirée:

Vous êtes au courant des conditions existantes dans le village de Forest Hill sans que je rapporte des incidents qui s'y sont passés; je dirai cependant qu'on me laisse entendre que les menuisiers ont reçu des salaires aussi bas que 15 cents l'heure et les manœuvres 9 cents, et que la brique est posée à raison de \$3 le millier.

On m'a dit hier qu'un entrepreneur de la rue North Yonge avait, pour \$68, fait poser 22,000 briques par des gens recevant des secours qui s'absentaient pour s'enregistrer et toucher leurs bons. Ce prix semble être de \$3 le millier.

M. Church:

D. Une telle chose ne serait pas possible?—R. Ce n'était pas aussi bas que cela.

D. Connaissez-vous l'auteur de cette lettre; cela me semble être l'un de vos anciens ouvriers?—R. Il n'était pas employé par notre compagnie. Nous ne venions pas directement en contact avec aucun des ouvriers. Nous construisons sous contrat. J'ai demandé à l'entrepreneur de combien inférieur était le coût des maisons en question et il m'a dit d'au moins 20 p. 100. Cela indique que les prix qu'il a payés étaient beaucoup plus élevés que ceux mentionnés là.

M. Heaps:

D. Quel est le coût total de la main-d'œuvre dans une maison?—R. Je ne sais pas; on dit qu'il est d'environ 85 p. 100 du coût total — \$1,700 pour une maison de \$2,000. Je ne veux pas laisser entendre la main-d'œuvre sur place, mais j'ai vu ce chiffre.

D. Je veux parler de la main-d'œuvre sur place.—R. J'ignore réellement ce qu'elle est.

Le président:

D. Prenez une maison de \$2,000, combien coûte-t-elle réellement si vous faites entrer dans le prix le terrain et les autres facteurs?—R. Dans ce cas la maison coûterait \$1,700.

D. Alors, la main-d'œuvre serait 85 p. 100 des \$1,700?

M. HEAPS: Je crois que nous ferions mieux d'être renseignés exactement; les 85 p. 100 comprendraient toute la main-d'œuvre depuis le point de départ des matériaux.

Le PRÉSIDENT: Oh! oui.

M. HEAPS: Si vous entendez le travail réel de construction il ne serait que de 50 p. 100.

Le PRÉSIDENT: 50 p. 100, oui; mais est-ce 50 p. 100 du coût réel de construction du bâtiment ou du coût total de la propriété? C'est là que je veux en venir. Quel est le coût de l'habitation elle-même par rapport au coût total de la propriété. Si vous avez à payer \$2,000 pour votre maison, quelle partie de cette somme entre dans son coût de construction?

M. HEAPS: Je considérerais \$1,000 comme un montant raisonnable.

Le PRÉSIDENT: Je désire maintenant poser à M. Ivey une question touchant un rapport de la *General Motors* au sujet duquel il m'a entretenu. Voulez-vous nous en dire quelques mots, monsieur Ivey?

Le TÉMOIN: Je pourrais dire ici que mon attention fut attirée sur la question du logement par un article paru dans l'*Atlantic Monthly*; je l'ai ici.

M. HANBURY: Parlez-nous-en.

Le TÉMOIN: Il est d'Alfred Sloan, président de la *General Motors* des Etats-Unis et se rapporte à une conférence à laquelle assistaient quelque 400 des plus importants manufacturiers, y compris toutes les grandes compagnies d'exploitation ferroviaire et pétrolière, telles que la *Union Pacific Railway*, la *Standard Oil Company*, etc. La question était de savoir si la grande industrie avait atteint ou non son point de saturation, et plusieurs raisons furent présentées; l'une d'elles portait sur les habitations toute faites. Nous savons tous que nos locataires veulent avoir la réfrigération électrique, la repasseuse électrique et un outillage mécanique de tous genres dans la maison. Il y avait un monsieur du nom de Charles F. Kettering qui était président et qui était vice-président chargé des recherches de la *General Motors Corporation*. Comme Alfred P. Sloan, il a écrit dans une brochure que j'ai reçue, un article traitant de plusieurs sujets. Voici encore un article écrit par Harvey Wiley Corbett de la firme *Corbett, Harrison & MacMurray*, architectes. Il est publié par la *General Motors*. Il n'est pas écrit sous sa propre responsabilité, mais plutôt sous celle du service des recherches de la *General Motors*, et voici ce qu'il dit:

En premier lieu et par-dessus tout on trouve dans le cœur de chaque individu, homme ou femme, le désir de posséder une maison neuve, plus confortable et meilleur marché.

La plus ancienne manifestation d'activité dans le monde est l'aménagement d'un abri pour l'homme, et les méthodes suivies aujourd'hui en ce sens sont aussi démodées que du temps des pharaons. Les commodités dont nous jouissons maintenant, salle de bain, glacière, calorifères, éclairage électrique, etc., sont toutes produites par l'industrie, et nous ne pourrions jouir d'une seule de ces commodités si elles n'étaient pas produites en série. Pourquoi nous en tenir aux commodités mécaniques?

Que l'industrie fasse le dernier pas et produise l'abri aussi bien que les commodités. Faisons de cette plus ancienne activité humaine la nouvelle entreprise de l'industrie et voyons si l'industrie peut faire de l'habitation mécanisée ce que nous savons qu'elle a fait pour le transport mécanisé.

Une autorité internationale telle que M. Kettering a publiquement déclaré que l'Amérique a besoin aujourd'hui de vingt-cinq millions de nouvelles habitations. Il faudra cent milliards de dollars pour aménager les nouvelles maisons de l'ère nouvelle et prendre soin de la moitié de la population. Cela signifie que cent milliards nous serons payés pour le travail et les matériaux.

Je soutiens que l'industrie peut maintenant aller de l'avant—produire ces vingt-cinq millions de maisons, remettre au travail dans une vaste proportion la main-d'œuvre morte, remettre en activité les usines fermées, restaurer les sources de matériaux bruts et établir définitivement la reprise des affaires sur une base durable.

L'industrie seule peut réaliser cela. Par une production quantitative l'industrie peut faire pour l'abri humain ce qu'elle a déjà fait pour le confort humain dans mille autres sphères. Donner toujours de plus en plus pour de moins en moins, donner toujours un meilleur produit pour moins d'argent. L'habitation de l'avenir immédiat sera à l'habitation présente ce qu'est le dernier modèle d'auto au cheval et à la voiture d'il y a quarante ans. L'industrie peut faire disparaître les soucis de l'aménagement d'une habitation, coordonner tous les facteurs, du terrain à la finance, livrer une maison plus belle, plus durable, mieux aménagée, construite et prête à être occupée moins d'une semaine après avoir été commandée, sans qu'il soit nécessaire de toucher au terrain, de joncher les abords de débris, sans bruit, sans charroi de déchets, et tout cela pour la moitié du coût actuel.

Ce ne sont pas là des rêves irréalisables. Des esprits compétents, inventifs, pleins de ressources travaillent depuis des années à la réalisation d'une technique qui rende cette chose industriellement possible. Aucun autre effort en vue d'une vaste amélioration sociale ne pourrait avoir une plus grande portée, aucun autre encouragement à un meilleur civisme ne pourrait être plus puissant, aucune autre contribution à l'embellissement de la vie ne saurait avoir de plus grande importance. Vous me permettez, je pense d'ajouter qu'il y a là matière à étude pour le Comité.

M. Stanley:

D. Quel est le taux minimum établi par la loi pour l'homme avec lequel vous traitez?—R. Vous voulez dire la *Toronto Housing Company*?

D. Oui.—R. Cette compagnie n'a rien à voir à l'établissement des échelles de salaires.

D. Ce n'est pas ce que je veux dire, je parle des loyers?—R. Oh! \$23 par mois.

M. Howden:

D. Comment déterminez-vous le loyer à payer? Tenez-vous compte du salaire de l'homme; de quelle façon établissez-vous cette somme?—R. Nous louons exactement aux mêmes termes que toute autre compagnie.

M. HANBURY: Vous obtenez tout ce qu'il est possible d'avoir.

Le TÉMOIN: Nous nous en tirons; mais notre problème aujourd'hui est que nous devons faire 15 p. 100 de plus que nous ne faisons actuellement.

M. STANLEY: Et si M. Heaps, ici présent, avait un revenu annuel de \$25,000, il pourrait louer l'une quelconque de vos maisons.

Le TÉMOIN: Si vous aviez une maison que vous paieriez \$40 par mois et si monsieur Heaps se présentait pour l'avoir, nous dépenserions \$100 en réparations et nous lui demanderions un loyer de \$45.

Le PRÉSIDENT: Monsieur Ivey, vous nous avez donné ce matin beaucoup de renseignements précieux pour lesquels nous vous remercions.

Le témoin se retire.

M. HEAPS: Devons-nous nous réunir demain matin, monsieur le président?

Le PRÉSIDENT: Nous nous réunirons demain matin; je crois que deux hommes de Montréal viennent paraître devant nous. Nous allons ajourner jusqu'à demain matin à dix heures et demie.

A midi quarante-cinq le Comité s'ajourne au vendredi 22 mars 1935 à dix heures et demie du matin.

APPENDICE B

Versé par M. G. D. Stanley, député.

Rapport de l'ingénieur municipal, Calgary, Alberta

Lettre n° 25.

A Son Honneur le MAIRE et aux COMMISSAIRES de la Ville,

MESSIEURS,—Ainsi que vous m'en avez donné instruction, j'ai l'honneur de déposer mon rapport sur les conditions du logement et des taudis dans la cité de Calgary.

Ces questions présentent plusieurs faces et pour arriver à des chiffres exacts il serait nécessaire d'entreprendre une enquête approfondie; une telle enquête prendrait du temps et réclamerait les services de plusieurs hommes dont l'opinion personnelle jouerait après tout un rôle important dans les décisions qu'ils prendraient.

L'une des premières conséquences des temps durs est que les gens qui possédaient des hangars ou des garages vides les aménagèrent pour pouvoir y coucher ou même pour en faire leur séjour habituel et bien des parages en particulier furent rendus très confortables; la question d'hygiène laissait toutefois fort à désirer et le service de la santé me fait savoir que la plupart ont été fermés et que ceux qui subsistent sont en nombre négligeable.

Il y a peu d'habitations dans Calgary qui n'aient pas un cubage raisonnable d'air et d'espace et un accès immédiat aux espaces libres, privés ou publics, de sorte que le manque d'air, si notoire dans quelques parties des villes plus anciennes, ne constitue pas ici un sérieux problème.

En ce qui concerne les immeubles à usage d'habitation, tout local doit être tenu comme indésirable et inférieur au niveau normal dont une partie des occupants vivent dans des pièces qui ne sont pas convenablement habitables. Cette règle, si l'on accepte pleinement la classification du Conseil national de construction, placerait dans la catégorie "subnormale" bien des constructions qui devraient être ou seraient dans les conditions ordinaires des habitations normales. Cette situation peut être provisoire et changer pour le mieux lorsque, le cas échéant, les conditions s'amélioreront.

Il y a dans la ville, d'après la liste de l'évaluateur municipal, 16,188 maisons et 1,233 immeubles (d'affaires et à logements multiples). En admettant que les immeubles à appartements, c'est-à-dire ceux qui abritent trois familles ou plus, soient au nombre de 200, le nombre total d'habitations serait porté à 16,388. Presque toutes les habitations sont éclairées à l'électricité et le service de l'éclairage électrique m'informe qu'au 31 décembre il y en avait, d'après ses registres, moins de 500 d'inoccupées, soit environ 3 p. 100. Je me suis enquis auprès de quelques-uns des plus importants agents de location de la ville et ils croient que la proportion atteint 8 et même 10 p. 100, mais leur opinion est basée sur les maisons qui sont dans la catégorie des habitations d'ordinaire louées, les maisons spacieuses et plutôt démodées dont personne ne veut, sauf en vue de sous-location, et je suppose donc que le chiffre de 3 p. 100 du département de l'Éclairage électrique est plus près de la vérité.

Le chiffre de 16,888 habitations (nombre total moins les inoccupées), en plaçant à 75,000 âmes la population actuelle, donne une proportion de 4 à 5 personnes par logement, chiffre raisonnable pour l'ensemble des habitations et les immeubles à appartements. Il semble donc que si la distribution était bien faite, il n'y aurait pas de raison pour que l'encombrement et les taudis existassent; et cela nous conduit à un autre côté de ce problème compliqué. Même durant les bonnes années nous avons une catégorie de gens qui vivent dans de petits appartements toute l'année et une autre catégorie qui, d'ordinaire, aiment

vivre durant l'hiver dans des appartements exigeant peu de soins de ménage et aller passer le reste de l'année dans de petites maisons. Ils ne peuvent pas facilement faire cela maintenant parce que plusieurs propriétaires de grandes maisons cherchent eux-mêmes des logis plus exigus. Nous avons aussi un grand nombre d'étrangers à la ville, dont plusieurs demeurent ici depuis assez longtemps pour avoir droit au secours municipal.

Quelques-unes de ces personnes ont des familles, mais préfèrent quand même un appartement à une maison, et les petits appartements se sont multipliés grandement au cours des quelques dernières années. Le grand inconvénient est ce dédoublement dans les immeubles à appartements et les grandes maisons plutôt que le surpeuplement des maisons ordinaires. La plupart de ces gens touchent des secours et n'ont pas les moyens de louer un logement; ils se tassent par conséquent dans les immeubles et les habitations à loyers exorbitants. Par contre, il y a des maisons convenables qui ne produisent pas plus de loyers que des appartements à deux pièces, et cependant la plupart des gens préfèrent à une maison convenable des logis où les travaux de ménage sont légers, en partie parce qu'ils n'ont que peu de meubles et en partie parce qu'ils préfèrent errer d'un appartement à un autre, n'avoit pas de responsabilité et se libérer du soin du chauffage en hiver. Dans bien des cas les parents et leurs enfants mariés vivent ensemble, alors qu'auparavant les plus jeunes membres de la famille avaient chacun leur petit foyer. Les règlements d'hygiène municipaux et provinciaux exigent des quartiers distincts pour la vie en commun, les repas, la cuisine et le coucher, mais on n'en tient pas compte, apparemment à cause des conditions économiques. D'autre part, les propriétaires et tenanciers qui ont des maisons convenables à louer peuvent difficilement retirer de leurs loyers la valeur de leurs taxes, à plus forte raison des dividendes raisonnables sur la valeur de leur placement. Dans les conditions d'encombrement dues à la multiplication des petits appartements, etc., il y a insuffisance générale de chambres de bain et de toilette. Il y a eu afflux de certains types de gens qui, semblerait-il, ont vécu sous la tente toute leur vie ont une disposition à causer toutes sortes de dommages sérieux à tous locaux qu'ils peuvent occuper, ce qui occasionne la détérioration des habitations. Il y a ceux, me dit-on, qui préféreraient se tasser dans le quartier situé entre la Bow et les terrains de la foire et entre la 1ère Rue Ouest et la 6ème Rue Est et payer là de plus forts loyers, plutôt que de vivre plus à l'ouest ou plus à l'est et d'occuper de meilleurs locaux à des loyers moindres. D'une façon générale, les familles nombreuses semblent s'installer au sud de la voie ferrée du C.P.R. et entre la 1ère Rue Ouest et la 6ème Rue Est. J'imagine que l'encombrement n'est pas toujours attribuable au tenancier. Il louera un petit appartement d'une seule pièce à un couple marié et il y aura bientôt là cinq ou six adultes mettant apparemment en commun leurs allocations de loyer. De la saleté et des dommages en résultent, puis le groupe se disperse pour reproduire ensuite la même situation ailleurs. Dans plusieurs cas de ce genre les allocations de loyer ont été supprimées par le département de la Santé et si le propriétaire est blâmé ou si l'on soupçonne seulement qu'il est peut-être blâmable, il arrive parfois qu'il menace de fermer et de se faire lui-même inscrire sur la liste des secourus.

Il y a de bons tenanciers qui offre d'excellents appartements, avec service de conciergerie, à un loyer moindre que d'autres, mais les gens quitteront souvent ces bons locaux pour des plus pauvres, simplement parce qu'ils le veulent, et ils considèrent comme une atteinte à leur liberté le fait de leur conseiller de rester. Comme conséquence du surpeuplement dû à la multiplication des petits appartements, etc., il y a beaucoup de mécontentement et de plaintes—pas assez d'eau chaude, commodités hygiéniques insuffisantes, insuffisance de moyens pour faire la lessive, etc., de sorte que les gens s'en vont ailleurs et ce déménagement constant mène à la vie des taudis.

Bien des habitations sont dans un pauvre état et les changements fréquents de locataires le rendent encore pire. Dans quelques cas le paiement des loyers a été suspendu jusqu'à ce qu'elles fussent réparées; quelques petites habitations sont dans un si piteux état que les propriétaires préfèrent les fermer plutôt que de dépenser de l'argent à les réparer; plusieurs ont ainsi été fermées. Deux ou trois maisons ont été démolies et le département de la Santé estime que de vingt à quarante autres devraient l'être. Quelques pauvres propriétés ont été vendues au profit de la ville pour couvrir les arrrages de taxes, mais les employés du département des terres ne sont pas prêts à dire sans examen sérieux combien de ces maisons doivent être considérées comme inhabitables. La municipalité possède 133 maisons et magasins et dix immeubles.

Un ou deux immeubles, propriétés particulières, sont dans un très mauvais état, surpeuplés et présentent des dangers d'incendie. Et il y a, naturellement, une autre classe de locataires indésirables et indépendants qui ont toujours les moyens de payer loyer.

Un pauvre petit logis peut être tenu propre et attrayant, tandis qu'un logement bien supérieur peut devenir pratiquement un taudis. Ce sont malheureusement les gens eux-mêmes qui, en général, créent leur milieu. Une habitation normale en bonne condition peut être réduite par ses locataires et la façon dont ils l'occupent à l'état d'habitation "subnormale" et, si la situation économique s'améliore, l'inverse peut également se produire. Il me semble que tout ce que nous puissions faire est de faire face graduellement aux plus mauvaises conditions; mais même dans ce cas il faudra encore longtemps avant que la ville de Calgary ait un réel problème du logement.

Je suis redevable au département de la Santé d'une grande partie des renseignements ci-dessus. Comme conclusion de la brève étude que j'ai pu faire et des renseignements qui m'ont été fournis, je suis d'avis que les conditions déplorable qui semblent exister sont dues à la situation économique actuelle plutôt qu'à une insuffisance du logement.

Bien à vous,

A. S. CHAPMAN,
Ingénieur municipal.

SESSION DE 1935

CHAMBRE DES COMMUNES

COMITÉ SPÉCIAL D'ENQUÊTE SUR LE

LOGEMENT

PROCÈS-VERBAL ET TÉMOIGNAGES

FASCICULE N° 7

SÉANCE DU VENDREDI 22 MARS 1935

TÉMOINS:

- M. Armand Dupuis, Montréal, Québec.
- M. J. C. Rancourt, Montréal, Québec.
- M. Séraphin Ouimet, ingénieur consultant, Montréal, Québec.

PROCÈS-VERBAL

CHAMBRE DES COMMUNES, SALLE N° 429,

le 22 mars 1935.

Le Comité spécial d'enquête sur le logement, conformément à l'avis de convocation, se réunit ce jour, à dix heures et demie du matin, sous la présidence effective de M. Ganong.

Membres présents: MM. Bourgeois, Elliott, Ganong, Gray, Hanbury, Heaps, Howden, Morand, McIntosh, Peck, Plunkett, Rinfret, Stanley, Sullivan et White (*London*)—15.

M. Sullivan dépose une lettre de M. Mignault, de Sherbrooke, adressée à M. Gobeil, député, relativement au logement.

M. Armand Dupuis, de Montréal, Québec, représentant le Comité du Logement Salubre, est appelé, interrogé et remercié.

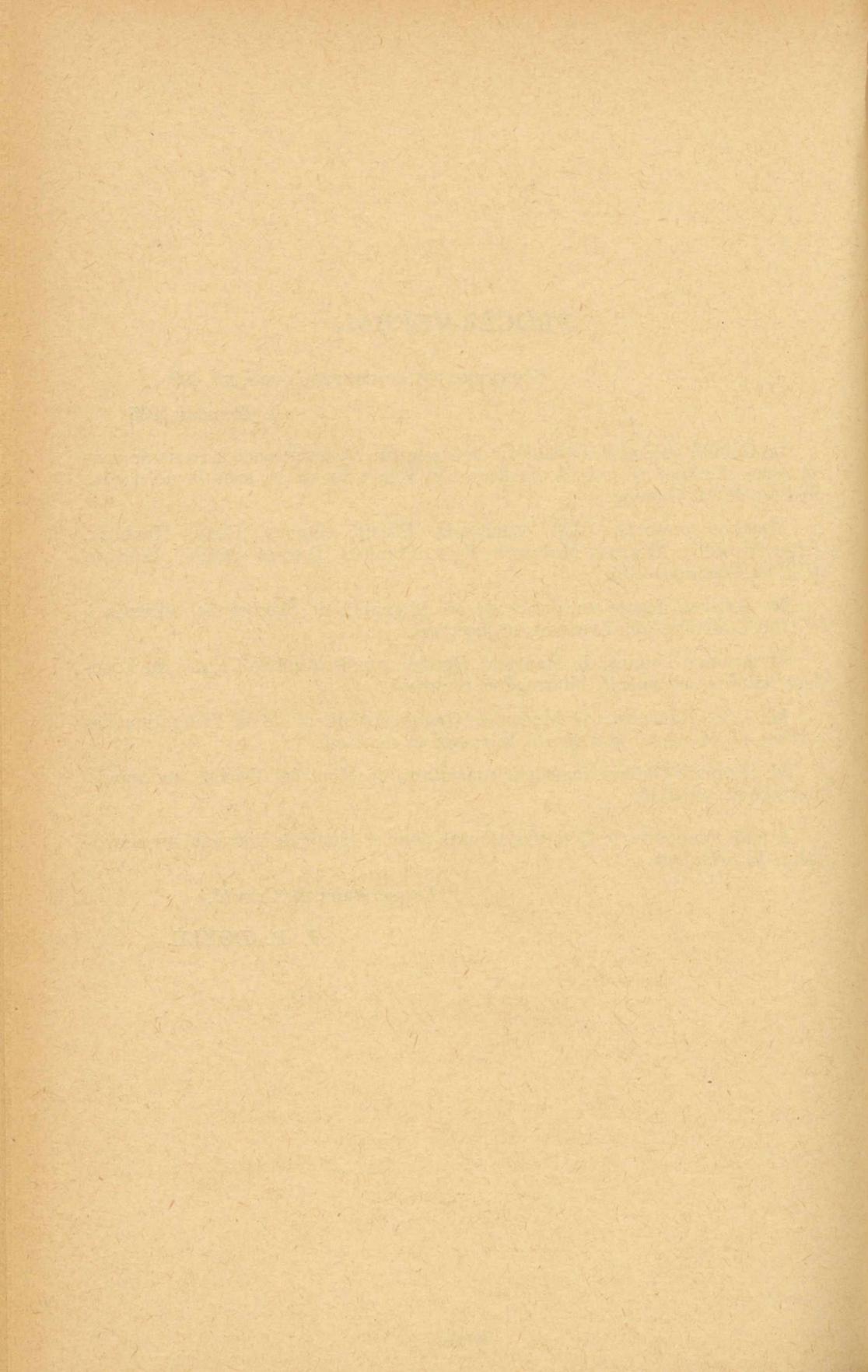
M. J. C. Rancourt, de Montréal, Québec, président de la Fédération des ouvriers de Montréal, est appelé, interrogé et remercié.

M. Séraphin Ouimet, ingénieur consultant, de Montréal, Québec, est appelé, interrogé et remercié.

A midi cinquante, le Comité s'ajourne pour se réunir de nouveau sur convocation du président.

Le secrétaire du Comité,

J. P. DOYLE.



TÉMOIGNAGES

CHAMBRE DES COMMUNES, SALLE N° 429,

le 22 mars 1935.

Le Comité spécial d'enquête sur le logement se réunit à la salle n° 429, dix heures trente-cinq du matin, sous la présidence effective de M. Ganong.

Le PRÉSIDENT: Messieurs, nous avons le quorum; la séance est ouverte. Il y a ici ce matin deux délégations de Montréal.

M. SULLIVAN: Monsieur le président, M. Gobeil, député, de Compton, m'a laissé une lettre qu'il a reçue de M. Mignault, de Sherbrooke, contenant quelques conseils. Le tout est en français. Je désirerais verser ce document au dossier.

Le PRÉSIDENT: Messieurs, nous devons entendre tout d'abord le Comité du Logement Salubre et M. Dupuis sera le premier à être interrogé. M. Dupuis vous dira qui il représente et exposera les idées de cette association.

M. ARMAND DUPUIS est appelé.

M. SULLIVAN: Monsieur Dupuis, avez-vous rédigé ce rapport en français ou en anglais?

Le TÉMOIN: J'ai le rapport en anglais. Monsieur le président, et messieurs, le comité que je représente est composé de plusieurs citoyens de Montréal qui se sont groupés dans le dessein de venir en aide à la cité et à la province et à la nation dans un projet qui mettrait fin au chômage, supprimerait l'assistance publique et procurerait du travail à tout le monde. Le projet est d'une portée ambitieuse; mais ces messieurs et moi-même croyons que son exécution ferait cesser la plus grande partie de nos difficultés. Désirez-vous connaître les noms des membres de ce comité?

Le PRÉSIDENT: Non, je ne le crois pas.

Le TÉMOIN: Pour ce qui me concerne, je suis ingénieur civil et marchand.

Le PRÉSIDENT: M. Sullivan est membre de ce même comité et cela est une bonne recommandation.

Le TÉMOIN: J'appartiens à la circonscription électorale de M. Rinfret.

L'hon. M. RINFRET: Me promettez-vous de voter pour moi? A tout événement, monsieur le président, le témoin est un de mes bons amis.

Le TÉMOIN: Monsieur le président, je me propose de lire mon mémoire d'abord et si vous me posez des questions, je répondrai au meilleur de ma connaissance.

SUPPRESSION DES TAUDIS ET CONSTRUCTION DE LOGEMENTS À BON MARCHÉ COMME SOLUTION DU PROBLÈME DU CHÔMAGE

PROJET À BASE AUTONOME

1. *Aperçu général.*

On a constaté que la plupart des chômeurs étaient autrefois employés dans l'industrie du bâtiment. Ce sont des gens de métier et des ouvriers spécialisés incapables de se placer ailleurs que dans leur métier et qui sont privés ainsi de travail depuis près de quatre ans.

Il est avéré que plusieurs de ces travailleurs n'ont pas les moyens de se payer un véritable foyer et sont forcés de vivre dans des logements pauvres et bien souvent insalubres. Le petit propriétaire en souffre aussi parce qu'il ne peut pas vivre s'il ne touche pas de loyer de ses locataires et il court ainsi le risque de perdre sa propriété.

De plus, ces ouvriers préféreraient travailler à leur métier au lieu de recevoir des secours, mais comme leurs ressources s'épuisent, ils se voient dans la nécessité de demander des secours.

Leurs logements insalubres, à peine meilleurs que des hangars, devraient être immédiatement rasés et remplacés par des logements salubres.

Ce projet a été communiqué au public pour la première fois le 25 août 1933. Il a été signalé à l'attention de l'honorable M. Gordon. Depuis cette date il a été examiné minutieusement par des architectes, des ingénieurs, des banquiers, des avocats, des notaires, des chefs d'unions ouvrières et des hommes d'affaires qui ont soigneusement étudié ce projet, formulé leurs suggestions et ils l'ont modifié en tant que de besoin.

Le projet est maintenant offert au public sous une forme pratique par un groupe d'hommes désintéressés en vue de contribuer au bien-être du pays en général.

OBJETS DU PROJET

Tout d'abord il procurera du travail à 10,000 travailleurs, huit heures par jour et 300 jours par année, jusqu'à la fin des travaux, soit pendant un peu plus de trois ans.

M. Sullivan:

D. Vous dites que ce projet procurera du travail à 10,000 employés dans le pays, — voulez-vous dire dans la ville de Montréal?—R. Dans la ville de Montréal.

D. Vous employez l'expression "dans le pays", mais vous ne pensez qu'à la ville de Montréal?—R. Oui.

M. McIntosh:

D. Dans votre mémoire vous dites que le projet aiderait la ville, la province et le pays; parlez-vous du pays dans un sens national?—R. Je parle du Canada; parce que si Montréal en bénéficie il est probable que la province en bénéficiera aussi.

L'hon. M. Rinfret:

D. Si je ne me trompe, ce projet émane de votre association ou comité de Montréal qui prétend que si vous apportez une solution au problème, en tant que Montréal est concernée, vous contribuerez au bien-être du pays en général?—R. Précisément.

D. Mais votre projet ne s'appliquera pas au delà de Montréal?—R. Non.

M. McIntosh:

D. C'est un projet aux fins de remédier au chômage dans Montréal?—R. Oui. Si le projet est bon on nous imitera ailleurs.

M. HOWDEN: Votre idée est qu'il pourrait s'appliquer dans tout le pays.

Le TÉMOIN: Oui. Il donnera de l'emploi à 15,000 hommes pour une période plus brève dans la fabrication des matériaux de construction, le transport de ces matériaux et dans d'autres activités connexes.

Il donnera de l'ouvrage aux professionnels comme les architectes, ingénieurs, dessinateurs, inspecteurs de santé, banquiers, notaires et les autres chargés de la surveillance des travaux.

L'embellissement de la ville de Montréal au moyen de maisons éclairées, modernes et salubres.

La solution en partie du congestionnement de la circulation par l'élargissement des rues. La création de terrains de jeux suffisants. La santé du peuple et le relèvement des mœurs.

AVANTAGES ET BÉNÉFICES

Le travailleur

Pour la construction d'une maison à trois étages, contenant trois logements de six pièces, le nombre d'heures de travail serait de 7,276 heures, réparties ainsi qu'il suit:

Manceuvres, 2,200 heures.

Ce chiffre inclut les ouvriers travaillant aux excavations, préposés aux malaxeurs de ciment, posant les fondations en béton ou les planchers et les escaliers en ciment, les nettoyeurs, les aides-menuisiers, et le reste.

Ouvriers spécialisés, 2,200 heures.

Poseurs de briques et maçons, 526 heures.

Plâtriers, 400 heures.

Autres métiers, tels que ceux de l'électricité, la plomberie, la toiture, le dallage et le finissage du bois, 1,940 heures.

La construction de 20,000 maisons fournira donc 75 millions d'heures de travail au taux moyen de 50 cents l'heure ou occupera 10,000 hommes travaillant 8 heures par jour trois cents jours par année, soit pendant trois ans et deux mois.

Les statistiques démontrent que dans ce genre de construction plus de 80 p. 100 de l'argent est dépensé en salaires.

On doit ajouter aux chiffres ci-dessus le travail des journaliers employés à démolir les maisons.

LE PETIT PROPRIÉTAIRE

Ce projet sera avantageux pour les petits propriétaires qui sont sur le point de perdre leurs propriétés qu'ils ont acquises à force de travail et d'économie. Ce projet ne s'applique pas aux quartiers du centre de la ville où le terrain est évalué à des sommes très élevées ni aux rues ou aux sections appropriées à l'établissement de magasins ou de fabriques.

LE CONTRIBUABLE

Il est urgent de réduire sensiblement la contribution de la ville à la caisse des secours directs.

La mise à exécution de ce projet permettrait aux locataires de se faire quelques revenus et de payer un loyer raisonnable aux propriétaires qui, à leur tour, pourraient acquitter leurs taxes courantes et celles encore impayées ne verraient pas leurs propriétés saisies pour taxes.

LA CITÉ DE MONTRÉAL

La ville bénéficierait immédiatement du fait de l'augmentation de l'évaluation municipale des quartiers reconstruits et de l'accroissement de la recette de l'impôt. On estime qu'une augmentation de \$25,000,000 dans l'évaluation municipale rapporterait, aux taux actuels, \$350,000 de plus à la ville et \$160,000 de plus aux commissions scolaires.

La ville pourrait profiter de ce projet vu que pour y donner suite elle devra élargir ses rues en tant que de besoin et établir des terrains de jeux sur des terrains vagues à bon marché, sans avoir recours à des expropriations dispendieuses.

De plus, et c'est probablement le plus grand avantage en soi pour toute la ville, la suppression des logements insalubres permettrait aux citoyens, en général, de voir leur santé grandement améliorée, diminuerait le taux stupéfiant de la mortalité infantile et en rendant la santé des citoyens meilleure on aurait une meilleure ville.

GÉNÉRALITÉS

A mesure que les hommes retourneront à leurs occupations normales et reprendront le travail, ils seront plus courageux et ne compteront plus que sur leurs propres efforts pour gagner leur vie et celle de leurs familles et non plus sur l'État. Les salaires qu'ils gagneront seront mis en circulation; ils payeront leur loyer, achèteront des produits et payeront leurs taxes. L'industrie et le commerce prendront encore plus d'essor et fourniront encore plus de travail. En un mot, la roue va recommencer à tourner après avoir été arrêtée pendant si longtemps.

ÉTUDE PRATIQUE DU PROJET

Afin de pouvoir en arriver à des conclusions pratiques, on a choisi un quadrilatère borné par les rues Papineau, Lafontaine et Champlain et la ruelle Ontario. (Les propriétés sises rue Ontario ne sont pas prises en considération vu qu'elles sont situées sur une artère commerciale.)

Ce lotissement contient 86 vieilles maisons qui seraient remplacées par 56 constructions nouvelles. Dans la supposition que ces maisons ont été démolies et le terrain déblayé, le terrain est subdivisé par un notaire et par un ingénieur; un architecte a présenté des plans et des devis pour la construction de nouveaux logements et trois entrepreneurs ont fait parvenir leurs soumissions pour la reconstruction de ce quadrilatère. Les chiffres soumis à l'appui de tout le projet ont été tirés de ces rapports.

MISE À EXÉCUTION DU PROJET

Vingt-cinq mille logements sont déclarés insalubres par le Bureau de santé de la cité de Montréal. On ne les appelle pas des taudis; un taudis à Montréal est un logement infesté de microbes, où les planchers roulent par l'humidité et où ne pénètre aucun air frais. Je ne crois pas qu'il y ait plus de deux à trois cents de ces logements à Montréal,—des logements que vous pourriez inclure dans la catégorie des taudis,—mais cela ne change pas le fait qu'il y a 25,000 logements insalubres à Montréal. La reconstruction de 20,000 de ces logements entraînerait une dépense de \$50,000,000.

Il faudrait reconstruire la plus forte partie des quartiers Bourget, Ville-Marie, Sainte-Marie, Saint-Eusèbe, Papineau et Saint-Jacques, ainsi qu'une partie de Saint-Henri, de Sainte-Cunégonde et de la Pointe-Saint-Charles.

On ne reconstruirait qu'environ 20 p. 100 du nombre actuel des maisons; il ne serait donc fait aucune concurrence injuste aux autres propriétaires.

M. McINTOSH: Pourquoi ne donnez-vous pas le coût pour les 25,000 logements?

Le TÉMOIN: Parce que si nous démolissons 25,000 logements, nous les remplacerons par 20,000 seulement, afin de réserver plus d'espace libre entre les maisons.

M. McINTOSH: Est-ce que cette diminution de 20 p. 100 s'appliquerait à Montréal en ce qui concerne la suppression des taudis?

Le TÉMOIN: Oui, c'est à peu près cela, si vous désirez avoir de l'espace libre entre les maisons. À l'heure présente toutes ces maisons sont construites adossées les unes aux autres, mais si vous laissez entre elles un peu d'espace vous perdrez 20 p. 100 de l'espace consacré pour la construction des logements.

L'hon. M. RINFRET: Vous dites "les autres propriétaires n'auront pas à subir de concurrence injuste"; peut-être nous donnerez-vous plus tard l'explication de ce que vous entendez par là.

Le TÉMOIN: Je puis vous l'expliquer maintenant. Les propriétaires de Montréal disent: "Si vous construisez d'autres logements, vous nous enlevez nos locataires." D'après ce projet, si nous rasons 25 maisons nous en reconstruisons 20 seulement; par conséquent, nous ne soulevons aucune difficulté pour les propriétaires actuels; au contraire, nous trouvons de nouveaux clients pour d'autres propriétaires.

M. SULLIVAN: Pour les maisons vacantes?

Le TÉMOIN: Oui.

L'hon. M. Rinfret:

D. Au sujet de ces 25,000 maisons, il vous serait possible d'indemniser leurs propriétaires vu que vous n'en reconstruirez que 20,000?—R. Oui.

D. Vous ne construisez pas un grand nombre de maisons qu'il n'en existait auparavant, mais leur nombre sera réduit; vous constaterez donc moins de concurrence entre les propriétaires et si les immeubles sont démolis il y a compensation puisque d'autres les remplacent?—R. Oui.

M. HOWDEN: Des nouvelles lampes pour des vieilles.

M. Stanley:

D. Vous proposez-vous de loger le même nombre de personnes dans les maisons dont le nombre lui-même est réduit de 20 p. 100?—R. Ceux qui ne peuvent pas être logés dans les nouvelles maisons créeront une demande pour des logements et le mouvement de construction par des particuliers reprendra son intensité comme par les années passées. Il n'y a pas eu de construction à Montréal au cours des trois ou quatre dernières années, tandis qu'au cours des vingt années précédentes la construction était l'industrie principale dans la ville de Montréal.

D. Ceux qui présentement sont sans logis sont ceux-là même qui ne peuvent pas payer de loyer?—R. Nous prétendons que si ce projet est mis à exécution tout le monde pourra payer un loyer.

M. SULLIVAN: Vous voulez dire que le chômage n'existera plus?

Le TÉMOIN: Il n'y aura plus de chômage.

L'hon. M. Rinfret:

D. Non seulement ce projet est-il financièrement indépendant mais il est aussi complet par lui-même; vous n'espérez pas d'assistance gouvernementale; vous croyez pouvoir fonctionner avec vos propres fonds,—est-ce bien là la situation?—R. Pas exactement. Nous verrons avec le temps.

D. Je n'insisterai pas.

L'hon. M. ELLIOTT: Avez-vous dit que vous proposez de construire à peu près le même nombre de maisons sur la même superficie?

Le TÉMOIN: Non, moins; 20 maisons là où il y en avait 25.

M. McINTOSH: Sur la même superficie?

Le TÉMOIN: Oui,—le même nombre de pieds carrés, mais nous construirons 20 maisons pour 25 qui y étaient auparavant.

L'hon. M. Elliott:

D. Au point de vue de la superficie, pour toutes ces maisons la superficie serait la même?—R. Non, elle serait réduite; la superficie des planchers serait à un chiffre moins élevé.

D. 80 p. 100?—R. De la superficie actuelle.

M. McINTOSH: Que dites-vous des terrains antérieurement occupés,—votre programme de nouveaux logements comporterait-il une indemnisation de ce côté?

Le TÉMOIN: Nous le verrons plus loin.

L'hon. M. Rinfret:

D. J'ai compris que vous désiriez avoir plus d'air libre et plus d'espace entre les maisons. C'est à cette fin que le terrain additionnel serait utilisé?—R. Oui. Nous avons des plans que nous pouvons vous montrer donnant une idée de ce projet à ses différentes étapes. Avec le retour des conditions normales, un nouveau besoin de maisons se fera sentir que l'initiative privée pourra satisfaire et on peut facilement entrevoir que l'industrie du bâtiment, qui est à la base de tout progrès, reprendrait définitivement son activité.

MÉTHODE ET PROCÉDURE

1. Lois devant émaner des trois gouvernements. A cette phase, je désire déclarer que notre comité a conçu une idée qu'il s'est efforcé de développer autant que possible, mais il n'a pu avoir ni les moyens ni le temps, voire même la capacité, de vous exposer ici le projet de loi qui s'impose. La loi nécessaire devrait être rédigée par des gens mieux renseignés. Tout ce que nous offrons ici c'est l'idée. A d'autres de développer cette idée.

M. SULLIVAN: Avant d'aller plus loin, vous avez parlé de trois gouvernements. Mais dans le moment, vous parlez d'un seul gouvernement. Vous voulez encore parler des trois gouvernements, ceux du Dominion, des provinces et des municipalités qui devraient contribuer au projet et travailler de concert?

Le TÉMOIN: Nous estimons qu'en ayant le gouvernement fédéral nous avons le tout, puisque le tout comprend les parties, mais les autres seraient peut-être flattés d'être compris.

M. STANLEY: M. Taschereau n'en croit rien.

M. McIntosh:

D. Vous désirez les avoir tous?—R. Oui.

D. Ce projet a-t-il été présenté au gouvernement provincial de Québec?—R. Oui.

D. Qu'en pense-t-il?—R. Je n'en sais rien.

L'hon. M. Rinfret:

D. Portez-vous la contribution que vous exigez des trois gouvernements à \$3,000,000?—R. Oui.

D. Avez-vous proposé sous quelle forme et dans quelles proportions se feraient ces contributions?—R. Non.

2. Un prêt hypothécaire de \$50,000,000 sur le terrain et les immeubles garanti par les trois gouvernements, rachetable par annuités rapportant 7%, dont 4% iraient à l'intérêt et 3% au fonds d'amortissement.

3. Une contribution à titre bénévole de \$3,000,000 par les trois gouvernements.

L'hon. M. RINFRET: Cela veut dire \$1,000,000 chacun; vous ne voulez pas dire \$3,000,000 chacun?

Le TÉMOIN: Non.

M. SULLIVAN: \$1,000,000 chacun?

Le TÉMOIN: Non. A notre avis il faudrait environ 6% pour les autres petites entreprises.

M. SULLIVAN: Pour l'administration.

Le TÉMOIN: Cela est une simple estimation. Nous espérons que le chiffre sera moins élevé.

M. McIntosh:

D. Tout ce que vous exigeriez des trois gouvernements serait \$3,000,000?—

R. Oui. Si on dépense 6 % en frais de reconstruction, j'estime que ce chiffre serait suffisant pour couvrir les dépenses du comité pour le déplacement des locataires, et le reste.

L'hon. M. Elliott:

D. Avant de laisser ce sujet, ce prêt hypothécaire de \$50,000,000, pouvez-vous nous dire quelle proportion de cette somme serait appliquée à l'indemnisation des propriétaires de terrains et combien pour les immeubles? Pouvez-vous nous dire ces proportions?

M. SULLIVAN: Ces renseignements sont donnés un peu plus loin dans le rapport.

Le TÉMOIN: Si vous me permettez de poursuivre, vous aurez tous ces détails au cours du rapport.

L'hon. M. ELLIOTT: C'est donc préférable d'en prendre complètement connaissance.

Le TÉMOIN:

4. Une corporation financière qui verrait à l'emploi des fonds.

5. Conférer au bureau d'hygiène les pouvoirs nécessaires pour ordonner la démolition des maisons jugées insalubres dans l'opinion du département. Cela entraînerait une légère révision du Code sanitaire de la cité de Montréal.

M. Heaps:

D. N'a-t-il pas maintenant le pouvoir de condamner les logements insalubres?—R. Oui, mais pour pouvoir les condamner il faut, comme je vous l'ai dit précédemment, que le plancher soit gonflé par l'humidité, les murs doivent être fendillés et la maison tellement infestée de microbes qu'elle est impropre à l'habitation.

D. Les autorités municipales ont le pouvoir de condamner les logements impropres à l'habitation?—R. Si la ville agit strictement d'après les termes du Code, bien rares sont les logements qu'elle pourrait fermer.

D. Cette question relève entièrement des autorités locales.

M. McIntosh:

D. Cette condamnation pour des raisons de santé n'est pas une condamnation du tout?—R. A l'heure présente?

D. Non.—R. Elle peut faire mettre une maison sous scellés, mais elle n'en fait rien.

L'hon. M. ELLIOTT: Elle ne le fait pas?

Le TÉMOIN: Elle peut le faire.

M. HEAPS: M. Rinfret pourrait peut-être nous dire si les règlements de Montréal sont assez sévères sous ce rapport.

L'hon. M. RINFRET: Je puis vous en dire un mot. A la dernière séance, nous avons entendu un témoin qui prétendait qu'il ne serait pas sage de rendre les règlements plus sévères avant de lancer un projet comme celui qui est proposé, parce que nous ne pourrions plus loger les gens qui habitent présentement ces maisons. La question de l'occupation m'a paru importante. Nous avons appris qu'à Winnipeg les logements n'étaient pas dans un trop mauvais état, mais ils étaient surpeuplés; et le témoin, M. Officer, prétendait qu'il n'y avait pas d'endroits

où loger ces gens. Par conséquent, il ne faudrait pas rendre les règlements plus sévères avant d'entreprendre ce projet de construction de logements.

M. HEAPS: Toutes les municipalités de quelque importance ont d'assez bons règlements sanitaires, qu'ils soient ou non observés. Règle générale, il s'agit de les faire observer.

L'hon. M. RINFRET: Cela ne s'applique pas à Montréal. Comme M. Dupuis l'a dit, il arrive souvent que pour pouvoir condamner une maison il faut à la vérité qu'elle soit dans un bien mauvais état. Nous pourrions, je suppose, lorsque ces travaux auront été exécutés, lorsque nous aurons ces logements d'ouvriers, établir des règlements plus sévères tant au point de vue des conditions que de l'occupation. Ce dernier point est de haute importance car la maison peut être au-dessus de tout reproche tandis que si vous y logez trop de monde les conditions deviennent insupportables.

Le PRÉSIDENT: Messieurs, nous désirons voir M. Dupuis continuer la lecture de son exposé; nous n'avons aucune objection à quelques questions par-ci par-là, mais nous voulons savoir ce qui en est. Et nous ne voulons pas de discussion avant la fin de son exposé.

Le TÉMOIN:

6. L'indemnisation des propriétaires atteints par ce projet suivant une échelle déterminée à l'avance.

7. La reconstruction de ces maison en avançant l'argent nécessaire aux propriétaires.

8. Dresser les plans et devis des architectes de manière à garantir la construction de ces maisons nouvelles suivant les normes établies au point de vue de l'hygiène et de l'esthétique.

9. Construire ces maisons pour le compte des propriétaires actuels. C'est un point très important.

M. HOWDEN: Veuillez donc répéter.

Le TÉMOIN: Construire ces maisons pour le compte des propriétaires actuels.

10. Nommer une commission qui verrait à la réalisation du projet.

La commission ainsi constituée dressera le plan par quadrilatères et quartiers des maisons à détruire et à reconstruire.

La commission devra obtenir des propriétaires leur adhésion, signée de leur main, au projet.

La commission payera, au besoin, pour le compte des propriétaires consentants, les prêts hypothécaires, les intérêts et les taxes en souffrance afin de dégrever la propriété de toutes dettes.

Lorsqu'une propriété, qui est en bon état, est située dans une quadrilatère devant être rasé, la commission s'arrangera soit pour l'acheter au prix de l'évaluation municipale plus 20 p. 100, soit pour déménager l'immeuble à ses frais sur un nouveau lopin afin de se conformer au plan général du quadrilatère.

La commission s'arrangera avec la ville pour la vente du terrain requis pour l'élargissement des rues et pour les terrains de jeux.

FINANCEMENT DU PROJET

Les moyens mis à la disposition de la commission pour engager les propriétaires à accepter ce plan sont les suivants:

(a) Les règlements sanitaires du bureau d'hygiène qui peuvent autoriser de mettre sous scellés les logements insalubres.

(b) Les avantages financiers à retirer du remplacement d'une vieille maison par une maison neuve avec les commodités offertes sous le nouveau plan.

Les avantages financiers émanant des gouvernements sont ainsi qu'il suit:

(a) Une contribution bénévole de \$3,000,000 pour défrayer les dépenses de la commission, pour la démolition des immeubles, les frais de déménagement des maisons et les contingents.

(b) Des prêts aux propriétaires des sommes nécessaires à 4% d'intérêt par année ou moins. Ces prêts seraient garantis par une hypothèque sur chaque propriété que le propriétaire acquitterait ainsi qu'il suit:

M. SULLIVAN: Vous dites "moins".

Le TÉMOIN: Si le taux de l'intérêt a été réduit depuis. Ce plan date de deux ans déjà. Vous pouvez facilement exiger moins de 5%.

Quatre pour cent par année pendant 28 ans comme intérêt sur l'emprunt.

Deux pour cent par année pendant 28 ans pour amortir complètement le coût de sa propriété nouvelle.

Un pour cent par année pendant 40 ans pour amortir les primes reçues et qui lui ont été imputées.

Ainsi, à l'exception de \$3,000,000 (qui représentent un bien faible pourcentage des sommes dépensées en trois ans en secours directs), tout le projet aura les ressources voulues pour être financièrement indépendant, la contribution du gouvernement constituant une garantie des obligations hypothécaires à 4 % ou moins dont la vente fournira les fonds nécessaires.

LE POINT DE VUE DU PROPRIÉTAIRE

L'exemple suivant fera voir, d'étape en étape, l'application du projet en tant qu'il touche aux intérêts du propriétaire:

La commission achète sa propriété suivant son évaluation municipale, soit 3,000 pieds carrés à \$3,000. Elle ajoute une prime de 20 p. 100, soit \$600(m.).

Maintenant, il ne faut pas oublier que nous parlons d'une maison ordinaire à bon marché et non de logements de luxe ou de rues de riches. Nous parlons de quartiers ou de rues où les maisons datent de 50, 60 et 70 ans et sont aujourd'hui dans un bien pauvre état, mais qui sont cependant habitées. Quand nous disons \$1 le pied sans rien ajouter, nous estimons que les propriétaires devraient pouvoir vendre leur propriété au prix de l'évaluation municipale.

L'hon M. Elliott:

D. Quelle serait la façade et la profondeur d'une maison ordinaire telle que celle que vous vous proposez de construire?—R. Je puis vous montrer un plan d'essai. Naturellement, les quadrilatères offrent certaines variations; quelques terrains ont 110 pieds et d'autres 85 seulement.

D. Combien de pieds de façade avez-vous à l'idée?—R. 30 pieds, je crois.

M. Heaps:

D. Trente par 100 vous donnerait 3,000 pieds carrés. Parlant du terrain, puis-je vous demander de nous donner l'évaluation telle qu'elle est inscrite dans les livres des autorités civiques?—R. Oui.

D. Comment l'évaluation du terrain se fait-elle dans la ville de Montréal pour le service de l'impôt?—R. L'évaluation est très élevée.

D. Que voulez-vous dire?—R. Bien près de la valeur réelle.

D. Si dans les livres de la ville un lot est évalué à \$1,000, ou \$1 le pied carré, cette évaluation, dites-vous, serait sa valeur marchande aujourd'hui?—R. Pas aujourd'hui, mais en temps normal.

D. Mais dans les conditions présentes estimeriez-vous que \$3,000 serait un chiffre élevé?—R. Peut-être.

D. \$3,000 serait un chiffre élevé pour un terrain évalué par la ville à \$3,000?

M. McIntosh:

D. Comment évaluez-vous un terrain, au pied carré?—R. Au pied carré.

M. DOUCET: Si l'évaluation municipale du terrain est d'un dollar le pied, alors la propriété d'un homme est évaluée à environ \$200 ou \$300.

M. SULLIVAN: La maison?

M. DOUCET: Oui.

M. HEAPS: Diriez-vous, si une propriété est évaluée à \$2,000 par la ville de Montréal aujourd'hui, que ce chiffre en serait la valeur marchande?

M. DOUCET: Oui.

L'hon. M. RINFRET: Je puis dire ceci: autrefois il était entendu que l'évaluation dans la ville de Montréal était au-dessous de la valeur commerciale ou marchande du terrain ou de la maison; mais dans les années qui suivirent, on acquit l'impression que l'évaluation était un peu trop haute. J'avoue que de mon temps, nous avons maintenu une haute évaluation au lieu d'augmenter les taxes. C'est une des raisons pourquoi nous ne voulions pas procéder à une évaluation nouvelle de la propriété. Nous avons préféré maintenir l'évaluation élevée plutôt que d'augmenter le taux de la taxe foncière à propriété, dans la ville de Montréal. On a aussi prétendu que de grands immeubles ont été évalués au-dessous de leur valeur; ainsi, c'est très difficile de hasarder une opinion. Il nous faudrait des cas d'espèce.

M. HEAPS: Je puis vous citer des cas d'espèce portant particulièrement sur ce que vous appelez les quartiers de taudis, où les loyers sont actuellement très bas. Si vous désirez accorder une indemnité, comme il est proposé ici, sur ce que je crois être une haute évaluation, plus 20 p. 100, vous allez surcharger n'importe quel projet.

M. STANLEY: Pas nos évaluations.

M. HEAPS: Je n'ai pas vu vos évaluations. Dès le début, vous allez surcharger le projet de frais généraux qui interdiront, pour ainsi dire, tout succès financier.

Le PRÉSIDENT: Je crois qu'il vaudrait mieux laisser continuer M. Dupuis.

L'hon. M. ELLIOTT: Je veux faire remarquer tout simplement que si un terrain a 100 pieds de profondeur par 30 pieds de largeur, sa superficie sera de 3,000. Si je calcule bien, cela fera \$3,000. A 7 p. 100 d'intérêt plus l'amortissement ce sera \$210 ou \$17.50 par mois pour une de ces maisons, en ajoutant 20 p. 100 et en présumant que vous n'avez que 100 pieds au lieu de 110.

M. McIntosh:

D. Je ne comprends pas pourquoi vous ajoutez 20 p. 100. Si \$3,000 est la valeur réelle, pourquoi ajouter un autre 20 p. 100?—R. Cette prime de 20 p. 100 est remboursée par le propriétaire.

Le PRÉSIDENT: Continuons, et nous aurons des éclaircissements plus tard.

Le TÉMOIN: Cela ajoute une indemnité de \$500 sur chaque logement de la propriété.

M. SULLIVAN: Il ne s'agit pas de loyers. Ce sont des propriétés vendues.

Le TÉMOIN: Vendues.

M. SULLIVAN: Elles ne sont pas louées.

Le TÉMOIN: Pour une maison avec trois plain-pieds, 1,500; cela fait \$5,100. Cette somme n'est pas payée argent comptant au propriétaire mais déposée à son compte chez la corporation financière ou la compagnie de fiducie.

M. Sullivan:

D. Voulez-vous expliquer cette partie, qui est très importante, "la somme n'est pas payée argent comptant"?—R. C'est-à-dire, elle n'est pas payée comptant

au propriétaire. Le propriétaire qui accepte ce projet ne reçoit pas \$5,100. On lui fait crédit pour cette somme, mais ce crédit est consigné dans les livres de la compagnie de fiducie.

Puis la compagnie oblige le propriétaire à acheter un nouveau terrain, disons de 3,500 pieds carrés à \$1, soit \$3,500.

La commission acquitte la construction en série d'une nouvelle maison avec trois plain-pieds, disons \$5,500. La commission rembourse aussi l'hypothèque existante, les arrérages de taxes, etc., soit \$1,000.

M. Howden:

D. Il y a un point que je ne comprends pas. Vous parlez d'une entreprise d'environ \$3,500, et ensuite vous parlez d'une maison de trois appartements.—
R. Il s'agit tout le temps d'une maison de trois plain-pieds. Ce sont des maisons de trois plain-pieds comme vous en voyez à Montréal, mais nous essayons de faire disparaître l'escalier extérieur.

L'hon. M. RINFRET: Je me permettrai d'interjeter une remarque ici: cela n'importe pas beaucoup qu'un terrain soit évaluée à \$1 le pied, parce que le même prix est exigé du propriétaire quand celui-ci rachète le terrain.

Le TÉMOIN: C'est la vérité.

M. Sullivan:

D. Je crois, monsieur Dupuis, avant que vous alliez plus loin, qu'il conviendrait de mentionner que nous avons toujours parlé ici de propriétés qui devaient être louées à des locataires. Ceci est une affaire toute différente. Il s'agit de démolir une propriété appartenant au propriétaire et pour lui être revendue.—
R. C'est de rebâtir pour le propriétaire.

L'hon. M. ELLIOTT: Trois logements?

M. SULLIVAN: Oui.

M. Howden:

D. Je suis passablement embrouillé. Je comprends que trois logements sont aménagés dans une maison ayant 30 pieds de façade?—R. Oui.

D. Et ils sont bâtis pour être vendus?—R. Non.

D. C'est une autre question. Ils sont bâtis pour être loués?—R. Oui, c'est exact.

M. SULLIVAN: Ils sont vendus.

Le TÉMOIN: Par le propriétaire, par le propriétaire original.

L'hon. M. ELLIOTT: Vendus au propriétaire. Il les loue.

M. SULLIVAN: Plus tard.

M. CAUCHON: Il y a trois locaux d'habitation dans une maison complète.

M. HOWDEN: Je comprends maintenant. Je me demandais s'ils étaient vendus.

Le TÉMOIN: Le propriétaire doit donc à la commission \$10,000. La commission ajoute à cette dette l'indemnité qui a été accordée (m et n) \$2,100. Nous la donnons au propriétaire après quoi nous la lui imputons de nouveau. Nous avons agi de la sorte pour que la transaction soit claire. Ainsi le propriétaire doit \$12,100. Mais il a déjà avec la compagnie de fiducie un crédit de \$5,100. Ceci laisse \$7,000. Nous lui créditons \$300 pour la vente des vieux matériaux, ce qui laisse \$6,700.

Nous lui créditons aussi disons \$700 pour le produit de la vente du terrain à la ville pour des terrains de jeux et l'élargissement de la rue. Ainsi sa dette nette pour une propriété nouvelle, moderne et désirable est de \$6,000.

L'hon. M. Rinfret:

D. A ce moment, j'aimerais à dire que vous nous excuserez, j'espère, de poser tant de questions, mais nous sommes vivement intéressés. Je remarque que quand nous arrêtons de poser des questions nous n'écoutons plus. Vous dites que vous débitez au propriétaire l'indemnité qui lui a été accordée antérieurement?—R. Oui.

D. Je ne comprends pas dans quel but.—R. Le point est qu'on a accordé un crédit au propriétaire. Que désire-t-on aujourd'hui? Du crédit. On veut acheter à crédit. Nous avons inscrit \$1,000 pour prouver au propriétaire que nous donnons une prime de 20 p. 100 sur son loyer, \$500 par logement sur sa vieille propriété. Nous lui disons: "Nous vous la donnons puis nous la reprenons."

D. C'est ce point qui m'embrouille. Il s'agit simplement d'une opération de crédit?—R. Absolument. C'est une inscription comptabiliaire. Ainsi sa dette nette sur une propriété nouvelle, moderne et désirable est de \$6,000.

Revenu comparé et part de propriété: Prenant une maison insalubre de deux plain-pieds de cinq pièces chacun, comme il en existe à Montréal, occupant 3,000 pieds carrés de terrain évalués par la ville à \$3,000, le présent revenu est approximativement de \$288 par année.

Les dépenses suivent:

Taxes municipales	\$ 70 00
Intérêt sur hypothèque de \$1,000.....	65 00
Entretien, assurance, etc.....	75 00
	<hr/>
	\$210 00

laissant un profit net de \$78.

Sur une maison neuve salubre de trois plain-pieds de six pièces chacun évaluée par la ville à \$6,250 (\$3,500 pour le terrain et la moitié du prix de la nouvelle maison) parce que nous avons demandé à la ville d'évaluer les maisons de cette façon, la pleine valeur du terrain et la moitié de l'immeuble...

M, Heaps:

D. Est-ce la manière habituelle d'évaluer les immeubles à Montréal?—R. Non.

D. Quelle est la méthode habituelle, la pleine valeur?—R. Approximativement la pleine valeur.

D. 100 p. 100 de la valeur du terrain et 100 p. 100 de la valeur de l'immeuble?—R. Approximativement.

M. SULLIVAN: Quelquefois un peu plus, tout dépend si vous êtes un ami de l'échevin.

Le TÉMOIN: Le revenu serait approximativement de \$1,000 (\$4.50 par pièce par mois).

Les dépenses seraient:

Taxes municipales	\$145 80
7 p. 100 sur \$6,000.....	420 00
Entretien, assurance, etc.....	90 00
	<hr/>
	\$655.80

Ainsi le propriétaire encaisserait un bénéfice net de \$344.20 même après avoir payé annuellement \$180 sur le capital (3 p. 100 sur \$6,000). Un calcul semblable montrerait aussi que sa part de propriété serait aussi augmentée.

Protection des propriétaires.—Dans la majorité des cas, les maisons dont nous envisageons la démolition appartiennent à de petits propriétaires individuels qui ont besoin de toute la protection possible pour une catégorie de citoyens si intéressante et si digne de mérites.

Si, pour une raison quelconque, le propriétaire ne pouvait pas faire face à son paiement de 7% annuellement, le projet devrait prévoir le rachat par la commission de sa propriété en vue de la revendre, d'après un barème arrêté d'avance, comme dans une police d'assurance, qui tiendrait compte de la dépréciation, des montants versés au fonds d'amortissement et des autres facteurs.

Les propriétaires devraient aussi être protégés contre une trop forte augmentation des taxes municipales. La ville devrait s'engager, pour un certain nombre d'années, à s'abstenir d'évaluer la propriété au delà de la valeur présente du terrain plus la moitié du prix du nouvel immeuble.

M. CAUCHON: Une évaluation fixe?

Le TÉMOIN: Oui.

Conclusions: Le projet se recommande d'abord parce qu'il mettrait fin au chômage et conséquemment à l'indemnité du chômage sur les résultats terribles desquels nous n'avons pas besoin d'insister.

Le projet est autonome au point de vue financier, voilà pourquoi le gouvernement devrait l'encourager et le mettre en vigueur.

La contribution de \$3,000,000 répartie sur trois ans est très faible si on la compare aux secours directs.

En vérité, ce n'est pas le fonction du gouvernement de se porter garant du financement d'entreprises privées, mais dans de pareils temps, des mesures extraordinaires s'imposent.

L'exécution de ce projet sauverait le petit propriétaire de la ruine, celui-ci pourrait continuer d'être propriétaire et d'acquitter sa part de taxes. Il emprunterait simplement à long terme et à bon marché et par là se maintiendrait.

Aucune concurrence injuste ne serait faite aux autres propriétaires qui ne profiteraient pas de cet argent à bon marché, puisque la charge fixe de 7% entrerait dans le calcul du loyer des nouvelles maisons.

La santé des citoyens trouverait une amélioration, le moral sera relevé, et à tous les points de vue la ville serait embellie et améliorée.

Aucune concurrence injuste ne frapperait les autres propriétaires parce que moins de maisons seraient reconstruites que détruites.

Avec la reprise des affaires, les familles ne vivraient plus à deux en plain-pied, et l'augmentation de la demande ferait construire d'autres maisons avec la circulation conséquente de l'argent.

Les unions ouvrières établiraient d'avance une échelle de salaires pour la durée du travail et seraient en mesure d'assurer de l'ouvrage à leurs membres.

De grands contrats pour la fourniture de bois, ciment, brique, et autres matériaux seraient accordés d'avance afin de prévenir la spéculation. Les matériaux seraient vendus aux entrepreneurs à prix coûtant.

Le comité estime que le projet, quoiqu'il ne prétende pas qu'il soit défini, est pratique et susceptible, s'il est mis en vigueur, de mettre fin au chômage et aux secours directs dans Montréal et dans toutes les autres villes du Dominion qui l'adopteraient avec l'assistance des gouvernements, tel qu'exposé.

La répercussion se fera sentir immédiatement dans les régions agricoles; la demande des produits de la ferme augmenterait et de meilleurs prix régneraient. Les industries du bois, appelées à fournir des millions de pieds de bois, recevraient une forte impulsion.

Le transport des matériaux et des produits profiterait aux chemins de fer.

Le gouvernement fédéral toucherait de plus forts revenus sous la forme d'impôts sur le revenu, de taxes de vente, etc.

Des professionnels, formés dans les universités entretenus à grands frais par les gouvernements, trouveraient de l'emploi dans la carrière qu'ils ont choisie.

Une grande partie des 200,000 jeunes gens qui n'ont pas encore commencé à travailler depuis leur sortie de l'école et dont Son Eminence le cardinal Villeneuve

parle comme "Le grand problème social de l'avenir" commenceraient au moins à gagner et à apprendre.

Le Comité du Logement Salubre, qui a entrepris l'avancement du plan Doucet, n'a rien à gagner personnellement, sauf les avantages qui écherraient à ses membres si la crise prenait fin. Il se tient prêt à pousser ses recherches plus avant sur le sujet afin de donner à la ville et au pays tout le bénéfice de son travail et de ses recherches désintéressés.

L'hon. M. Rinfret:

D. Dans le dernier paragraphe j'ai cru vous entendre dire que nul avantage n'échoit aux membres du Comité. C'est seulement une entreprise sociale pour le bien-être du peuple?—R. C'est tout. Pour exemple, je dirais que si on m'offrait quelque chose, je refuserais.

D. Je n'ai aucun doute là-dessus. Je veux dire qu'en général, ce n'est pas une entreprise commerciale?—R. Non.

D. C'est plutôt une entreprise strictement sociale?—R. Oui. Maintenant, ce projet fut soumis à la ville de Montréal. Un comité municipal fut formé, comprenant onze échevins et sept ou huit profanes comme moi. Le projet fut étudié et l'on constata—au dire de certains chefs de département—qu'il n'était pas pratique. On en élaborait un autre, que nous ne croyons pas aussi bon que le premier. Je ne suppose pas, monsieur le président, que je devrais tout lire ceci. Les conclusions seront suffisantes?

Le PRÉSIDENT: Je crois que oui.

Le TÉMOIN: Au lieu de décider qu'un lotissement, un quadrilatère, sera démolit et reconstruit, ce qui exigerait une nouvelle législation que la ville peut-être n'est pas prête à adopter, nous disons: "Offrons à ces propriétaires à Montréal qui veulent profiter de ce 7 p. 100—comme matière de fait, c'est 4 p. 100 plus 3 p. 100 pour l'amortissement—l'avantage de démolir leurs présentes maisons et de reconstruire de nouvelles maisons à leur place."

M. Cauchon:

D. Par eux-mêmes?—R. Par eux-mêmes. Que la commission avance aux propriétaires l'argent nécessaire pour payer leurs arrrages de taxes, leurs hypothèques, etc., afin de posséder un titre clair pour le terrain; démolissez l'immeuble, construisez-en un nouveau sur un plan fourni par la commission. Que la commission avance l'argent nécessaire à cette fin. Il existe à Montréal un grand nombre de petits propriétaires qui sont sur le bord de la ruine. Ils n'ont pas acquitté leurs taxes. Naturellement, il y a un moratoire, mais afin de jouir des avantages du moratoire il faut avoir payé ses taxes. Quand quelqu'un ne peut pas faire face à ses échéances il lui faut sacrifier sa maison, qui est vendue et acquise par de grandes compagnies qui éventuellement font de l'argent sur elle. Je sais, pour un fait qu'un grand nombre de propriétaires à Montréal accueilleraient l'occasion de pouvoir emprunter de l'argent à bas intérêt à rembourser en 22 ans pour transformer leur vieille maison en une nouvelle. C'était l'essence du nouveau projet tel que présenté, et comme conclusion nous avons demandé à la ville de Montréal de prier le conseil municipal de recommander au comité exécutif de donner une forme légale à ce projet afin qu'il puisse être incorporé dans la charte de Montréal sous forme d'amendement, et il devait être soumis à la session suivante du Parlement provincial mais, pour des raisons que je ne puis comprendre et sur lesquelles je ne m'étendrai pas pour le moment, cette proposition fut casée et on n'en entendit plus parler. Le Comité du Logement Salubre, dont je fais partie, a reconnu la valeur de cette proposition comme moyens d'améliorer les affaires dans la ville de Montréal. Ce serait le moyen de mettre en circulation 80 p. 100 du prix du travail sous forme de salaires. 80 p. 100 n'est pas un chiffre fantastique; il nous a été cité par un nombre d'entrepreneurs

responsables comme étant le montant d'argent pour la construction de petites maisons, et soit dit en passant, c'est la forme de dépenses par lesquelles l'argent revient le plus vite en circulation.

Nous avons un projet qui ne coûtera rien parce qu'il se suffit? Que résulterait-il de l'assistance gouvernementale? Le petit propriétaire aura l'avantage d'emprunter à 4 p. 100. Nous savons tous aujourd'hui que le petit propriétaire qui veut réparer ses maisons ne peut pas emprunter d'argent parce que ceux qui en ont craignent le moratoire; et s'il peut en obtenir quelle est sa position, il obtiendra la moitié ou peut-être un peu moins que l'évaluation municipale, et s'il réussit à emprunter il aura à payer 2 p. 100 de commission et aussi 7 p. 100 d'intérêt par année. Dans de telles conditions il est incapable de faire le nécessaire. Si le gouvernement intervient et lui prête à 4 p. 100, il pourra aller de l'avant. Il pourra donner de l'ouvrage aux sans-travail, et le commerce et l'industrie en général en profiteront. C'est ce que nous prétendons. Nous en parlons sans cesse depuis deux ans et demi, et nous l'avons expliqué à tout le monde. Certains peuvent nous prendre pour des idéalogueues, parce qu'il semble que nous soyons les seuls à penser de cette façon.

M. Heaps:

D. Puis-je m'informer si vous avez considéré la question des loyers sous ce rapport, et que pensez-vous que serait un loyer économique pour ces logements de six pièces?—R. \$4.50 par mois.

D. Par pièce?—R. Par pièce.

D. Le loyer d'un logis de six pièces serait de \$27 par mois?—R. Oni, monsieur.

D. Et ces maisons sont chauffées?—R. Ces maisons ne sont pas chauffées.

D. Alors, le chauffage serait en plus?—R. Oui, monsieur.

D. Alors, le loyer serait de \$27 plus le chauffage?—R. Oui, monsieur.

D. Quel est le loyer actuel dans la ville de Montréal d'un logis semblable?—

R. Dans les temps prospères...

D. Nous parlons dans le moment?—R. Dans les temps prospères on payait \$20, \$24 ou \$26 pour une maison de quatre pièces et malsaine; mais aujourd'hui la ville de Montréal paye \$10 de loyer par mois aux chômeurs.

D. Prenons le cas d'un homme qui ne chôme pas, que paie-t-il pour un logis de cinq ou six pièces?—R. Je crois que la ville paie \$10.

M. SULLIVAN: Il ne paie rien.

Le TÉMOIN: Vous entendez le locataire.

M. SULLIVAN: Oui.

M. Heaps:

D. Mais, prenons une personne non assistée, qu'aurait-elle à payer aujourd'hui pour un logis de cinq ou six pièces; un logis tel que décrit dans votre plan ici?—R. De \$16 à \$18 et possiblement moins.

M. McINTOSH: C'est pour un travailleur non spécialisé.

M. Heaps:

D. C'est pour quiconque voudrait la louer, pour une telle maison il paierait \$16 ou \$18?—R. Oui, aujourd'hui.

D. Votre loyer minimum serait de \$27 par mois?—R. Ce serait pour un logis de six pièces. Ce pourrait peut-être moins si nous pouvions obtenir un intérêt plus bas.

D. Mais \$27 par mois, c'est un loyer économique sur une base de 4 p. 100?—

R. Oui. Nous montrons ici que cela lui profiterait, qu'il en retirerait un surplus net annuel de \$288, plus \$180 pour le fonds d'amortissement.

D. A la condition qu'il reçût les \$27 par mois?—R. Il touchera; il a toujours touché par les années passées: la construction allait bon train et les propriétaires recevaient autant que cela pour des maisons qui coûtaient très, très bon marché.

M. Stanley:

D. Selon la preuve recueillie ici celui qui loue un logement de six chambres de ce modèle devrait forcément gagner un salaire de \$125 à \$130 par mois?—R. Il n'en est pas tout à fait ainsi dans les districts que nous avons en vue.

D. On a affirmé qu'en général une famille ne doit pas affecter au loyer plus de 20 p. 100 de son revenu?—R. Cela varie selon la province.

D. C'est le pourcentage qu'on nous a précisé ici?—R. Mais dans la province de Québec, où les familles sont nombreuses, un homme doit dépenser plus en loyer que dans l'Ontario où les familles sont plus petites.

D. Disons 25 p. 100, soit quatre fois \$27.

M. White (London):

D. Comptez-vous régir dans une certaine mesure le loyer exigé?—R. Non; c'est l'affaire du propriétaire, qui peut exiger ce qu'il veut. Tout ce que nous faisons, c'est de remplacer la maison. Vers cette époque, l'année dernière, j'ai pris connaissance directe à Londres d'un des projets de construction dans une des sections dites "Boroughs" où l'on va dépenser £5,000,000. On procède par voie de prévisions; on obtient les fonds du Gouvernement à 2 p. 100; ensuite on achète les vieilles propriétés, on les démolit et on les remplace par d'immenses conciergeries contenant des logements de deux, trois, quatre et cinq pièces.

D. Mais alors on n'alloue rien pour les maisons existantes?—R. Ce sont de vieilles maisons, déjà condamnées.

M. Sullivan:

D. Sont-elles prises à bail?—R. Elles appartiennent au Borough.

D. Et le Borough les met à loyer?—R. Oui.

M. Heaps:

D. Approuveriez-vous cette méthode pour Montréal?—R. Non, monsieur. Je suis convaincu que le maintien du petit propriétaire est indispensable.

M. HEAPS: Pour la sécurité de la collectivité.

L'hon. M. RINFRET: J'en conviens.

M. Stanley:

D. J'essaie de vous faire bien comprendre que de la preuve produite devant ce comité il ressort que le locataire d'un logement comme celui que vous décrivez, devrait, pour se tirer d'affaire, recevoir un revenu minimum d'entre \$110 et \$125 par mois. Cela, pourrait-il l'obtenir à Montréal, dans la proportion qu'envisagent vos plans? Sinon, votre projet peut durer un certain temps; mais je crains qu'il ne s'écroule à la fin; et alors le petit propriétaire sera forcé d'accepter des loyers bien moins élevés. Peut-être se trouverait-il alors en butte à des difficultés que vous n'avez pas prévues; j'entends qu'il peut se trouver dans l'impossibilité de faire ses paiements?—R. Ce qui arriverait dans un cas pareil, monsieur, c'est que la maison, étant nouvelle, attirerait les meilleurs locataires; les autres, les moins satisfaisants, s'en iraient habiter les maisons non améliorées qui seront toujours là: il y aura toujours des zones de taudis dans la cité; il y a un besoin perpétuel de logements insalubres où certaines gens tiennent à se fixer.

M. SULLIVAN: Pas exactement insalubres; disons qu'ils ne sont pas tout à fait hygiéniques.

M. McIntosh

D. Je suppose que l'homme dont la famille serait plus nombreuse aurait besoin d'un salaire proportionnellement plus élevé pour pouvoir payer son loyer? —R. Oui, monsieur. Mais il a toujours payé son loyer dans le passé; ce n'est pas une nouvelle expérience que nous tentons. Nous savons que depuis plusieurs centaines d'années les chefs des familles canadiennes françaises, toujours nombreuses, ont toujours eu soin des leurs.

D. Vous pourriez, si vous le voulez bien, nous mettre au point touchant ces \$3,000,000. Vous avez dit, n'est-ce pas, que ces deniers provenaient de cadeaux? —R. Oui.

D. Autrement dit, de l'argent qui ne vous coûte rien?—R. Oui.

D. Et là-dessus vous comptez que le gouvernement du Dominion vous fournira \$1,000,000?—R. Oui.

D. Et un million viendra de la province de Québec; et un autre million de la cité de Montréal?—R. Oui; à vrai dire, tout vient de la même bourse.

M. SULLIVAN: Du contribuable.

Le TÉMOIN: C'est la même chose, que nous payions cela sous la forme d'un impôt sur les ventes à Montréal, sur le pétrole à Québec ou, sur le revenu à Ottawa; cela revient au même.

L'hon. M. RINFRET: Pas tout à fait.

M. McIntosh:

D. Quoi qu'il en soit, vous tirez vos fonds de trois sources; mais je tiens à faire bien ressortir que vous n'entendez pas rembourser ces deniers. Est-ce bien cela?—R. Le remboursement n'est pas prévu.

D. Cet argent sera fourni par les contribuables de Montréal, de la province, ou du Dominion?—R. Oui, monsieur.

M. CAUCHON: J'aimerais que M. Dupuis vous donne, messieurs, s'il le peut, une idée de la moyenne de salaire que devrait recevoir un locataire pour pouvoir habiter une des ces maisons à \$27.50. Quelle catégorie d'ouvriers?

Le TÉMOIN: Les contremaîtres, j'imagine, et ceux de rang plus élevé. Des ouvriers spécialisés, tels que briqueteurs, etc.

M. CAUCHON: Alors, si je comprends bien, le présent projet n'est pas à l'intention des petits salariés.

Le TÉMOIN: Non, monsieur.

M. Sullivan:

D. C'est-à-dire, monsieur Dupuis, que votre système ne comporte pas un projet général de la construction de logements, mais prévoit plutôt une association, ou compagnie, qui fera démolir une certaine zone dans un quartier; et forcément vous devriez obtenir l'adoption d'une mesure législative à Québec autorisant l'expropriation lorsqu'un propriétaire ne consentirait pas à la démolition de sa maison?—R. Oui.

D. Vous construisez ces maisons dans certaines zones et vous les revendez à ces gens?—R. Elles sont vendues avant d'être construites.

D. Un moment, je vous prie: vous ne pouvez pas obliger un homme à vous céder sa propriété et ensuite l'obliger à la racheter?—R. Oui.

D. Ce n'est plus la même chose?

Le PRÉSIDENT: Autrement vous ne l'achetez pas; vous créditez le propriétaire, voilà tout.

M. Stanley:

D. Vous faites encore ceci: vous vous rendez à un certain quadrilatère dans la cité de Montréal; là les habitants pullulent; ils demeurent dans ces maisons de rapport appartenant aux petits propriétaires. Vous commencez en grand la réali-

sation de votre projet. Chaque propriétaire fait un emprunt et construit un immeuble. Ensuite il part à la recherche de locataires. Il ne peut prendre ceux qu'il avait auparavant, car ils sont d'une catégorie trop inférieure, ils n'ont pas un revenu de \$110 à \$125 par mois. Ils doivent s'en aller, ceux-là. Où iront-ils? Vous voyez: tout de suite vous créez un problème?—R. Ils louent les logements d'ordre inférieur.

D. Ce n'est pas une solution?—R. Ils vont demeurer dans des maisons moins bonnes.

D. Existe-t-il des maisons comme vous dites, qui soient disponibles?—R. Oui, il y en aura toujours. Nous parlons d'une maison de six pièces,—dites cinq pièces, si vous préférez,—des familles nombreuses habitent des maisons de cinq pièces.

M. Heaps:

D. Ce serait de l'encombrement outré?—R. Non pas.

D. Qu'entendez-vous par une famille nombreuse?—R. Disons, le père, la mère et cinq enfants.

D. Donc sept personnes et deux chambres à coucher?—R. Règle générale, c'est trois chambres à coucher, une cuisine et une salle à manger qui sert également de vivoir.

M. Sullivan:

D. C'est là une famille moyenne dans la cité?—R. Dans ces quartiers, oui.

M. Stanley:

D. Assurément, dans votre projet vous vous préoccupez de la construction, non pas des logements?—R. Nous ne tentons pas de loger la basse classe: elle trouvera toujours à se loger.

M. Sullivan:

D. En même temps vous essayez de venir en aide au gouvernement pour résoudre le problème du chômage?—R. Précisément, en donnant de l'impulsion à la construction.

L'hon. M. Rinfret:

D. Et pour la construction de 20,000 logements il vous faut une contribution publique de \$3,000,000?—R. C'est exact.

Le PRÉSIDENT: A présent nous allons entendre M. Rancourt, de la même association.

M. HANBURY: Avant cela, si vous voulez bien, monsieur le président, je voudrais poser une ou deux questions.

M. Hanbury:

D. Monsieur Dupuis, si l'on pouvait emprunter des capitaux particuliers pour la construction de ces maisons vous seriez quand même tout aussi content d'obtenir de l'aide de l'Etat, n'est-ce pas?—R. A vrai dire les \$50,000,000 que nous avons proposés seraient obtenus par la vente de débentures, d'obligations; si nous demandons que le Gouvernement garantisse ces valeurs, c'est afin d'obtenir un taux d'intérêt peu élevé.

D. C'est là justement le point important: ce n'est pas tant que vous vouliez que l'Etat vous donne l'argent, mais plutôt que l'argent soit à votre disposition?—R. C'est cela même.

D. A l'heure qu'il est, les capitaux ne sont pas disponibles dans la cité de Montréal?—R. Non.

D. Voilà quelle est la situation; et la cause en est plus ou moins le moratoire qui est actuellement en vigueur dans la province de Québec?—R. Oui, monsieur.

D. Donc ce qu'il vous faut en réalité ce n'est pas tant l'aide du gouvernement fédéral, mais plutôt que votre gouvernement provincial mette fin à ce moratoire?—R. Pas tant cela; ce n'est là qu'une des raisons qui nous empêchent d'obtenir d'autres fonds sur des hypothèques. L'autre raison, c'est que ceux qui possèdent des capitaux à placer sont inquiets; sans doute préfèrent-ils des produits marchands aux immeubles, car les maisons ont été à la baisse depuis assez longtemps.

D. Mais si le moratoire n'était pas en vigueur les capitaux seraient placés en hypothèques?—R. Même alors on ne pourrait pas obtenir de l'argent à 4%.

D. Voilà. Mais à tout prendre il faut bien conclure que si vous ne parvenez pas à obtenir du capital en ce moment c'est bien à cause du moratoire dans la province de Québec?—R. On ne peut pas l'obtenir à ce taux-là; et on ne peut pas obtenir la somme que l'on veut. Par exemple, le propriétaire d'un immeuble valant \$5,000 n'obtiendra pas plus de \$2,500 ou \$2,800 sur une première hypothèque et il lui faudra solder des intérêts fort élevés. Nous proposons que l'Etat avance à cet homme les trois quarts ou les sept huitièmes de la valeur de sa propriété, et cela à 4%. Voilà quel serait le rôle du gouvernement.

D. Alors, d'après votre projet, vous comptez que l'Etat va prêter des deniers dans la province de Québec où il existe un moratoire et où, à cause précisément dudit moratoire, il n'aurait pas de garantie?—R. Oui; mais le gouvernement saura bien quoi faire en l'occurrence.

D. Je sais, ce gouvernement peut faire bien des choses. Je ne vois pas bien pourquoi on ne vous donne pas l'argent tout à fait au lieu de vous le prêter.

Le PRÉSIDENT: Nous voulons mander M. Rancourt.

M. SULLIVAN: M. Dupuis a-t-il terminé sa déposition? Quelqu'un veut-il lui poser d'autres questions, ou lui demander des explications?

L'hon. M. RINFRET: M. Dupuis a parcouru l'Europe à l'étude de ce problème. Pourrait-il nous entretenir un peu de ses voyages? Il pourrait nous décrire la situation à Londres,—nous dire ce qu'il y a observé,—et ce qui se fait dans les autres pays. Est-ce trop demander?

Le TÉMOIN: Non, monsieur; je puis vous dire cela en quelques mots.

L'hon. M. ELLIOTT: Ce qui se fait ailleurs nous intéresse souverainement.

Le TÉMOIN: Je puis rendre compte de ce que j'ai moi-même observé à Paris. La ville a démoli les anciennes fortifications, et l'on a érigé là de très jolies...

L'hon. M. RINFRET: Dans quelle ville, cela?

Le TÉMOIN: Paris. Ces terrains ont été vendus à des particuliers et ils y ont construit, avec l'aide de la ville de Paris qui a garanti une part de leurs emprunts, des édifices et des maisons d'appartements. Il y en a qui ont très bien réussi. Les maisons bon marché construites dans les districts qu'habitent la basse classe se sont louées facilement. Dans certains cas on a érigé de immeubles trop beaux pour la localité; ce qui fait que de très beaux immeubles couvrent tout le district autour de la ville de Paris. Ces travaux de construction sont exécutés avec l'aide de la ville de Paris.

M. HEAPS: Qui en est propriétaire?

Le TÉMOIN: Des individus et des sociétés. Et la ville de Paris, loin d'exiger le remboursement en espèces de tout l'argent, a échelonné les paiements pour un terme très long.

L'hon. M. ELLIOTT: Quel est le taux d'intérêt?

Le TÉMOIN: Je ne saurais dire.

M. STANLEY: Est-ce que les autorités ont accordé aussi une subvention?

Le TÉMOIN: Je ne sais pas. Non, pas de subvention; seulement celui qui achète pour \$100,000 de terrain a vingt ans pour payer. On a aussi accordé une garantie de la valeur pour les fins du fisc.

Dans Bermondsey, un district de Londres qui compte une population d'un million,—comme Montréal à peu près,—le long de la Tamise, on a voté à ces fins £5,000,000 à 2% par année. Là on choisit à l'avance un groupe réuni de maisons que l'on achète des propriétaires à un prix convenu. Si le propriétaire refuse d'accepter ledit prix il s'adresse à un tribunal où la chose est réglée; s'il a tort il n'est pas payé et de plus il est tenu de solder les frais de l'action. Dans de nouvelles habitations érigées précédemment sur ces lieux on fait déménager les locataires des vieilles maisons. Ces dernières sont démolies et remplacées par de nouvelles constructions qui prennent toutes les formes,—un cercle ou un carré,—et au centre se trouve le terrain de jeu. J'ai vu un îlot qu'habitent 800 personnes, et au milieu se trouvait un immense terrain de jeu.

M. SULLIVAN: Tout comme à Vienne?

Le TÉMOIN: Je n'ai pas vu Vienne; mais ces maisons appartiennent au bourg de Bermondsey, non pas à de petits propriétaires. C'est une entreprise municipale.

M. Heaps:

D. C'est purement et simplement une entreprise de location?—R. Oui.

D. Ce n'est pas ce que vous voulez à Montréal?—R. Non. Il en est résulté que dans le borough de Bermondsey il n'y a pas eu de chômage depuis trois ans. Lorsque les quais sont ouverts tout le monde travaille aux quais; quand ces derniers sont fermés tout le monde travaille à la construction. Quiconque veut avoir une maison à Bermondsey doit prouver qu'il a déjà habité là. Les maisons à Bermondsey sont pour les habitants de Bermondsey; et là il n'y a pas de chômage.

D. J'ai l'impression que dans d'autres districts de Londres on exécute encore d'autres projet visant à l'éradication des taudis et qu'on érige tout le temps d'immenses maisons.—R. Ce qu'ils appellent là-bas des cités-jardins". Si l'on établissait une cité-jardin à Montréal où l'on érigerait mille maisons, vous voyez d'ici tout le tort que l'on causerait aux propriétaires actuels qui sont les contribuables de la cité de Montréal.

D. Mais songez à tout le bien qui en résulterait pour ceux qui habiteraient ces mille maisons.—R. Très bien; seulement la ville...

D. Supposons qu'on érige à Montréal un millier de maisons comme on a fait à Bermondsey, ne croyez-vous pas qu'un millier de petites maisons à Montréal ferait bénéficier mille familles?—R. Des maisons ou des logements d'un étage?

D. Je veux parler du petit propriétaire. Mes sympathies lui sont acquises. J'en suis un moi-même. Mais je dis que nous devrions songer aux mille familles avant de penser aux propriétaires?—R. Je ne comprends pas cela.

D. Prenez le projet anglais. Il a bien réussi, n'est-ce pas?—R. Oui.

D. Et vous êtes persuadé que c'est une bonne chose pour les gens de Bermondsey.

M. STANLEY: Pareil projet pourrait fort bien ne pas réussir ici.

M. HEAPS: Oui, il réussirait dans une zone où les habitations n'avaient rien de convenable. Winnipeg a songé pendant de longues années à cette solution.

M. STANLEY: Entendez-vous loger 800 personnes dans un même îlot?

M. HEAPS: Non. Je veux parler d'une certaine zone où le petit propriétaire, en butte à une crise économique contre laquelle il se trouve sans défense, loge effectivement le locataire à petits revenus; et cet habitant de la ville demeure actuellement dans un quartier fait de taudis. Or, vous ne croyez pas que ce serait une excellente chose si les ouvriers dans ces districts avaient l'occasion, comme individus, soit de louer soit d'acheter leurs demeures?

Le TÉMOIN: Oui.

M. HEAPS: Seriez-vous prêt à suivre jusqu'à un certain point le plan de Bermondsey, si vous pouviez obtenir de l'argent au même taux?

Le TÉMOIN: Je ne procédera pas comme on procède à Bermondsey. Selon moi 800 personnes ne devraient pas vivre dans un même carré.

L'hon. M. ELLIOTT: Y a-t-il là un seul immense terrain de jeu?

Le TÉMOIN: Oui. Par exemple, ils prennent deux carrés, deux lotissements; ils font disparaître les rues, ils érigent des bâtiments ayant toutes sortes de formes, et au centre se trouve le terrain de jeu; mais 800 personnes vivent là-dedans. Ces logements ne conviennent pas à nos gens, qui tiennent à un cachet plus individuel.

M. Heaps:

D. Croyez-vous qu'ils perdraient leur individualité dans ces maisons de Bermondsey? Vous dites que les constructions prennent des formes variées, carrés, cercles, etc.; ce qui, si je vous comprends bien, donne au district un certain cachet individuel?—R. En effet, quant à l'îlot; mais ces familles n'ont rien de bien privé.

D. Et vous croyez qu'elles en auraient plus si elles habitaient des maisons séparées?—R. Assurément.

D. Diriez-vous la même chose si elles habitaient une maison d'appartements à trois étages?—R. Oui, parce que dans les maisons en question tous les couloirs et tous les paliers sont en commun.

L'hon. M. RINFRET: C'est comme une grande congrégation.

Le TÉMOIN: En effet.

M. SULLIVAN: Comme une école.

Le TÉMOIN: Oui.

L'hon. M. ELLIOTT: Comme architecture, vous avez trouvé que cela plaisait?

Le TÉMOIN: Oui.

L'hon. M. ELLIOTT: Mais vous ne trouvez pas que l'arrangement soit très bon pour les enfants qui vivent dans ces maisons?

Le TÉMOIN: Eh bien, pas pour nous.

M. STANLEY: Eux et nous ne sommes pas les mêmes. Je comprends le point de vue de M. Dupuis.

Le TÉMOIN: Oui, c'est mon idée. Le point important, c'est que le Borough de Bermondsey a évincé quelque 75 propriétaires qui ne s'intéressent plus au bien-être du Borough; les maisons appartiennent à la ville de Bermondsey. Je suis convaincu que le nombre de propriétaires dans une ville est important pour cette ville.

M. SULLIVAN: Vous voulez dire que ces nouveaux locataires ne s'intéressent plus à la ville parce qu'ils vivent tous ensemble.

Le TÉMOIN: Là il n'y a plus de propriétaires. On a supprimé 75 propriétaires qui auparavant payaient des taxes à la municipalité. Ces gens sont devenus locataires à leur tour, et aujourd'hui ils s'en soucient guère.

M. Heaps:

D. Avez-vous examiné d'autres projets de construction de logements en Angleterre?—R. Non.

D. A Sheffield, Leeds ou Birmingham?—R. Non.

M. Stanley:

D. Je crois comprendre qu'on exécute là d'immenses entreprises où les maisons sont individuelles?—R. Les cités-jardins.

D. Dans la banlieue?—R. Oui.

D. Cela, est-ce à l'intention du petit salarié?—R. Oui. Là on peut réussir pareil projet parce que les hivers sont moins rigoureux: on y peut vivre dans une maison de bois, chose impossible au Canada.

M. Heaps:

D. On ne construit pas de maisons en bois là-bas?—R. La charpente est en bois,—les maisons sont de composition et de stuc.

D. Quel loyer exigeait-on pour les maisons que vous avez vues?—R. Si la mémoire ne me fait défaut le loyer était de \$4 par pièce par mois.

M. SULLIVAN: A Bermondsey?

Le TÉMOIN: Oui, 15 schellings.

M. Heaps:

D. \$20 pour une maison de cinq pièces?—R. Oui.

D. J'ai vu certains de ces projets de logements,—pas nécessairement le même que vous, mais sur la lisière de Londres,—où une maison de cinq pièces se loue entre 10 et 15 schellings par semaine, soit \$10 ou \$12 par mois. M. Cauchon aurait peut-être des chiffres là-dessus.

M. CAUCHON: C'est à peu près le chiffre du loyer. J'ai vu des maisonnettes qui se louaient de \$5, monnaie canadienne, à \$15 et \$20 par mois.

M. HEAPS: J'ai vu des maisons vraiment belles qui étaient louées à \$10 et \$12 par mois.

M. CAUCHON: On loue de très bonnes maisons à 7 et 8 schellings par semaine.

Le PRÉSIDENT: A présent, messieurs, je crois que nous devrions entendre M. Rancourt.

L'hon. M. RINFRET: Puis-je remercier M. Dupuis, au nom du comité, de son excellente présentation? Ses observations ont été des plus intéressantes.

M. J. C. RANCOURT est appelé.

Le PRÉSIDENT: Monsieur Rancourt, vous plaît-il de dire au Comité qui vous représentez?

Le TÉMOIN: Je suis président de la Fédération des ouvriers à Montréal.

M. HANBURY: Est-ce un syndicat ouvrier de Montréal?

Le TÉMOIN: Non; elle a soin de tous les ouvriers à Montréal et dans la province.

M. McINTOSH: Par tout le Canada?

Le TÉMOIN: C'est notre objet; mais jusqu'à présent le mouvement s'est développé surtout dans la province de Québec.

M. HEAPS: C'est un super-syndicat, en quelque sorte.

Le TÉMOIN: C'est une entreprise d'ordre social. Je dois vous remercier de l'honneur que vous me faites en me permettant de vous adresser la parole. J'ai rédigé mes notes en français parce que je ne manie pas facilement la langue anglaise. Je ferai tout mon possible pour vous communiquer mon mémoire au complet et exprimer ainsi les idées et l'attitude actuelles des ouvriers de Montréal.

L'hon. M. ELLIOTT: Bon nombre de mes collègues ici comprennent bien mieux l'anglais que le français. Je vous prie de les excuser; mais c'est un fait.

L'hon. M. RINFRET: Puis-je demander si ce mémoire va figurer au compte rendu?

Le PRÉSIDENT: Oui. (Voir l'Appendice C.)

Le TÉMOIN: Je sais que votre temps est précieux et je vais vous indiquer quelques détails de la situation telle que l'envisagent actuellement les ouvriers de Montréal du point de vue du chômage. Un grand nombre des chômeurs dans la province de Québec et à Montréal, en particulier, sont des ouvriers de tous les métiers de la construction et des manœuvres. Après quatre années du régime de secours direct, ils sont dans la misère noire. La plupart ont vendu leur mobilier, leurs polices d'assurance et vivent dans un état lamentable. Dans bien des cas deux et parfois trois familles s'entassent dans le même petit logement. Il arrive très souvent que toute une famille habite une seule pièce. Ces chefs de famille sont complètement démoralisés. Les enquêteurs et enquêteuses du service social font de pénibles découvertes qui démontrent que le moral est en baisse dans ces milieux ouvriers.

M. SULLIVAN: A cause de la promiscuité, entendez-vous?

Le TÉMOIN: Oui. La conclusion est que cette affaire des secours directs est impossible. Le peuple ne peut pas se loger convenablement et à son goût. Il vit souvent dans un état qui est tout le contraire d'hygiénique, dans des taudis qui ne conviennent pas à des êtres humains et qui ne peuvent être améliorés faute de ressources et de revenus chez le propriétaire. L'accroissement annuel de la population de la ville de Montréal est estimé à quelque 35,000 âmes; s'il est réparti en proportion de six personnes par famille, cela représente 6,000 foyers nouveaux chaque année. Or il est admis que la construction de logements a cessé depuis bientôt cinq ans, à Montréal. C'est reconnaître du coup qu'il nous faut entre 25,000 et 30,000 logements nouveaux pour combler cette lacune.

M. SULLIVAN: Pour les ouvriers?

Le TÉMOIN: Pour les ouvriers et la petite bourgeoisie, à cause de l'augmentation du chiffre de la population.

M. STANLEY: Vous parlez de la ville en général?

Le TÉMOIN: En général, oui. Nous avons découvert dernièrement qu'en mainte circonstance des chômeurs se groupent par trois ou quatre et vivent dans une seule pièce. Depuis deux ou trois jours les journaux en parlent beaucoup et qualifient cela de truc malhonnête. Cela se fait sur une grande échelle. Ces faits sont strictement contrôlés. Je ne crois pas qu'il soit nécessaire d'ajouter d'autres faits: le Comité connaît déjà la situation des ouvriers des métiers de la construction dans tout le pays. Vous savez aussi que les petits propriétaires sont en proie aux pires difficultés à l'heure qu'il est. On a répété à mainte reprise que nombre de propriétaires, faute de revenus, ont dû sacrifier leur maison, à cause des frais, des taxes et des intérêts. Les rangs de ceux qui ont recours à l'assistance directe grossissent tous les jours. Bon nombre de ces propriétaires voudraient réparer leurs propriétés, mais ils ne le peuvent pas parce que,—je l'ai déjà dit,—les fonds leur manquent. Nous devrions nous lancer dans cette entreprise de construction pour donner du travail aux gens et leur permettre de traverser la crise; du même coup on relèverait les recettes des villes, en impôts, ce qui ajouterait au pouvoir du fisc. Il est plutôt difficile d'expliquer la chose. Tout à l'heure M. Dupuis a noté combien il est difficile d'emprunter sur hypothèque. On peut attribuer cela à un nombre de causes; mais voilà pourquoi il ne se fait presque plus de construction. Rappelez-vous également que dans une cité comme Montréal un huitième de la population ouvrière est employé dans les métiers de la construction; à l'heure qu'il est, comme on fait peu ou point de construction, 46,000 chefs de famille vivent forcément de secours directs. Ces 46,000 chefs de famille représentent quelque 200,000 personnes qui vivent présentement aux frais du public dans la cité de Montréal. Il faudrait commencer par mettre en vigueur les lois d'hygiène qui exigent un certain cubage d'air par personne habitant un logis, et éviter ainsi l'encombrement que la crise actuelle impose au peuple; nous devons sauvegarder la santé de nos citoyens. Je ne vous parle pas de l'urbanisme ou de choses dans ce genre-là. Ce

n'est pas là notre objet. Je prévois l'adoption de quelque projet; mais ce que nous voulons c'est du travail, un emploi pour nos citoyens; en attendant nous payerons le loyer qu'il faut pour contenter le propriétaire. D'après les faits qui nous sont connus aujourd'hui ce loyer ne devrait pas dépasser \$10 ou \$15 par mois; mais je crois que si ces gens-là avaient un emploi on payerait facilement un loyer de \$20 ou \$25 par mois à Montréal.

M. Sullivan:

D. Etes-vous favorable à un immense projet de construction suivant lequel des logis dans des maisons de rapport seraient louées à raison de \$10, \$12, \$15 par mois?—R. Cela viendra un peu plus tard. A ce propos puis-je dire que nous préconisons la construction de logements ouvriers, et cela à part la reconstruction des quartiers insalubres. Voyez-vous, ces logements dans le nouveau district pourraient se louer ce prix-là parce que la construction coûterait moins cher et que le terrain serait presque sans valeur. Ensuite, ces ouvriers auraient l'occasion d'obtenir des fonds pour construire leur propre maison. Ils pourront se construire un logement eux-mêmes, habiter une section et louer l'autre à un locataire. Le gouvernement canadien devrait être...

M. STANLEY: Puis-je vous interrompre maintenant? Croyez-vous que le petit salarié ait réellement l'ambition de devenir propriétaire de son propre logement et d'assumer ainsi une obligation qui durera quelque vingt ans?

Le TÉMOIN: Oui, à la condition que le terme soit très éloigné et qu'il puisse éteindre la dette à même son salaire. C'est précisément ce qu'il veut.

M. Sullivan:

D. Tout le monde veut être propriétaire foncier?—R. Nous avons constaté que l'esprit de famille disparaît par suite de ces déménagements qui se succèdent de mois en mois. Les gens veulent s'établir chez eux pour sauvegarder cet esprit de famille et pour enrayer les effets de la démoralisation qui se fait sentir depuis ces dernières années.

M. McIntosh:

D. Cet instinct fondamental de se créer un foyer, doit être aussi fort, sinon plus fort, l'imagine, dans la province de Québec que dans toute autre région du Canada?—R. Eh bien, je ne connais pas la situation dans les autres provinces ni dans les autres villes; mais je sais que dans la province de Québec l'esprit de famille est très vigoureux de même que le désir d'avoir sa demeure bien à soi.

M. Heaps:

D. Qu'entendez-vous par ces dernières paroles, à Montréal?—R. En être propriétaire.

D. D'une propriété, voulez-vous dire?—R. Une propriété qui peut loger une ou deux familles,—peu importe.

D. Il veut être petit propriétaire?—R. Petit propriétaire.

D. Peut-être une maison à trois étages, où il peut louer les deux logements au-dessus du sien?—R. Ou un seul peut-être.

D. Un ou deux?—R. Cela n'a pas d'importance.

D. Cela veut dire que tout propriétaire peut toucher un loyer d'une ou de deux autres familles?—R. Pas exactement.

D. Pourquoi pas?—R. Parce que dans bien des quartiers, dans bien des districts de Montréal, les gens construisent des maisons à l'usage d'une seule famille.

L'hon. M. ELLIOTT: S'il le pouvait il préférerait de beaucoup avoir sa maison à lui tout seul et ne la partager avec personne.

M. STANLEY: La deuxième génération commence au dernier étage.

Le TÉMOIN: La raison pour laquelle, selon mon idée, on voit tant de maisons à deux ou trois familles dans la ville de Montréal, c'est que nombre de familles

tiennent à s'y fixer et à attirer d'autres gens de leur classe, ce qui leur aiderait jusqu'au jour où elles-mêmes pourraient devenir propriétaires.

M. McINTOSH: Autrement dit, ces gens veulent être propriétaires de leur propre demeure.

Le TÉMOIN: Exactement.

L'hon. M. RINFRET: J'ai fait remarquer une chose tout à l'heure et j'y reviens encore une fois. Vous dites qu'il faudrait commencer par mettre en vigueur nos lois sur l'hygiène et vous préconisez un projet de construction. Il me semble que l'un ne va pas sans l'autre. Selon moi on ne devrait pas recourir à une interprétation rigoureuse des lois sur l'hygiène à moins de fournir de nouveaux logements aux gens qui quittent les anciens.

Le TÉMOIN: Voilà quelle est précisément notre attitude. Nous tenons à la mise en application de ces lois et à l'éradication des logements insalubres à Montréal; mais d'ici là nous voulons que l'exécédent de la population soit logé, et nous jugeons que le moment est propice pour une entreprise du genre—songez au nombre de familles qui habitent des plain-pieds à cette heure dans la ville de Montréal. Je crois que les maisons de rapport ne sont pas assez nombreuses à Montréal.

L'hon. M. RINFRET: C'est justement ce que je tente de faire ressortir. Il ne faudrait pas chercher à appliquer la loi plus strictement à moins de construire de nouvelles maisons.

Le TÉMOIN: Les deux doivent marcher de pair.

M. SULLIVAN: Vous ne voudriez pas jeter les gens sur le pavé.

Le TÉMOIN: Nous ne le ferions pas.

M. HOWDEN: Le témoin a laissé entendre qu'il faudrait 6,000 nouvelles maisons chaque année pour loger le surplus de la population dû à l'accroissement.

L'hon. M. MORAND: Puis-je faire remarquer que l'expression "tenement" dans la province de Québec a un sens tout autre qu'ailleurs au Canada,—du moins que dans la province d'Ontario et aux Etats-Unis,—un "tenement" c'est un galetas dilapidé.

Le TÉMOIN: Ce n'est pas ce que je veux dire.

L'hon. M. MORAND: Je le sais. Voilà précisément pourquoi je signale la différence.

Le TÉMOIN: Nous avons des "tenements" qui sont très bien.

L'hon. M. MORAND: "Tenement" dans ce sens veut dire une maison d'appartements plutôt petite, mais non pas la maison de rapport telle qu'on la connaît à Londres ou à Windsor. Cela c'est un plain-pied.

Le TÉMOIN: Pour cette raison nous demandons au gouvernement de mettre des fonds à la disposition des propriétaires qui veulent reconstruire ou construire en neuf. Le prêt pourrait être pour 25 ans, remboursable au moyen d'un fonds d'amortissement...

L'hon. M. ELLIOTT: D'après vous, quel serait un taux peu élevé?

Le TÉMOIN: De 3 à 4%.

L'hon. M. RINFRET: 25 ans?

Le TÉMOIN: Le remboursement échelonné sur 25 ans. En vue d'éviter les erreurs du passé, ces hypothèques devraient être données au propriétaire lui-même.

M. SULLIVAN: Directement?

Le TÉMOIN: Au propriétaire du terrain pour qu'il puisse voir lui-même à la construction et à l'entretien et surveiller ses propres intérêts; ainsi on évitera les pots-de-vin, les commissions illégitimes et d'autres frais non justifiés pour la construction.

L'hon. M. ELLIOTT: Il veut être le maître.

Le TÉMOIN: De son affaire, pourvu que le plan rallie l'approbation des gens de l'endroit qu'il habite; il veut voir lui-même à ses propres affaires.

M. Heaps:

D. Que faites-vous du contrôle des travaux de construction?—R. L'un quelconque des membres de la commission y sera préposé.

D. Vous approuvez l'idée d'ériger une maison d'un modèle vraiment important, sous une surveillance stricte?—R. Certainement Vous avez vos plans et devis; ils seront soumis à la commission, préparés même à cette fin; et les commissaires choisiront le modèle de maison qu'il convient de construire, suivant les devis.

D. Les règlements municipaux à Montréal sont-ils assez rigoureux pour protéger et celui qui avance l'argent et celui qui habite la maison?—R. Je le crois; et les travaux de construction aussi, si l'on observe ces règlements.

L'hon. M. Rinfret:

D. Il existe un service municipal qui est chargé de ces questions-là?—R. Oui; et c'est laissé au contrôle des divers quartiers, car les règlements varient d'un quartier à l'autre.

M. SULLIVAN: Ces règlements municipaux sont plutôt stricts et on les applique assez rigoureusement.

M. Stanley:

D. Que suggérez-vous pour les réparations?—R. Nous proposons qu'une certaine somme soit avancée aux propriétaires advenant le besoin de réparations ou de réfection, que ce prêt soit consenti au même taux d'intérêt, remboursable en cinq ans, et qu'il ait priorité sur toute hypothèque existante.

M. Stanley:

D. Sur une hypothèque existante?—R. C'est une amélioration de la propriété, la même chose que les taxes. Que l'argent soit avancé, remboursable dans cinq ans, et que ce prêt ait priorité sur toute hypothèque, parce que le créancier hypothécaire en bénéficie tout comme le propriétaire.

M. HEAPS: Nous ne pourrions faire cela ici. C'est une affaire purement provinciale, locale.

M. SULLIVAN: Vous nous avez soumis le projet. Il relève de la législation provinciale.

M. HEAPS: Leurs propositions sont vues d'un assez bon œil; mais c'est un problème exclusivement provincial.

Le TÉMOIN: C'est une question nationale: elle intéresse le pays tout entier.

M. HEAPS: En tant que la province est concernée.

Le TÉMOIN: C'est seulement provincial.

M. HEAPS: Les provinces ont l'autorité législative.

L'hon. M. Rinfret:

D. Ainsi vous préconisez un prêt pour 25 ans lorsqu'il s'agit de reconstruire?—R. De reconstruire.

D. Mais de seulement cinq ans pour les réparations?—R. Oui.

M. STANLEY: Vous ne tenez pas à l'emprunter.

Le TÉMOIN: Nous voudrions l'avoir à un bas taux d'intérêt; et nous ne voyons, pour cela, autre chose qu'une société, autorisée par le gouvernement, pour les débentures.

L'hon. M. Elliott:

D. Monsieur Rancourt, vous étiez présent et vous avez entendu les questions que mes amis, M. Rinfret et M. Sullivan, ont posées au témoin précédent touchant sa connaissance de projets de ce genre dans d'autres pays, lesquels pourraient être adaptés au Canada. Avez-vous étudié cet aspect de la question?

L'hon. M. RINFRET: Me permettez-vous d'interrompre, monsieur Elliott? Je suppose que vous ne suivez pas le mémoire français. M. Rancourt pourrait peut-être compléter ce rapport: il ne lui reste que deux pages. Ensuite, il pourrait répondre à votre question. Cela ne vous dérange pas?

L'hon. M. ELLIOTT: Pas le moins du monde. Je ne suivais pas le rapport.

L'hon. M. RINFRET: Je m'en suis rendu compte.

Le TÉMOIN: Nous vous avons expliqué notre proposition en ce qui concerne les réparations. Pour l'administration de ces fonds publics nous suggérons la création d'une commission formée d'un représentant de la Banque du Canada, d'un homme d'affaires du district intéressé, d'un ouvrier, d'un manœuvre et d'un spécialiste technicien,—architecte ou ingénieur,—cette commission serait inaugurée spécialement à ces fins.

M. SULLIVAN: Un représentant de la Banque du Canada, un homme d'affaires, un ouvrier et un technicien.

L'hon. M. Rinfret:

D. Vous vous êtes répété; mais votre mémoire propose une commission de quatre membres, savoir: un représentant de la Banque du Canada, un homme d'affaires, un ouvrier et un technicien?—R. Oui. En pareilles circonstances il serait facile d'entreprendre, seulement dans la ville de Montréal, pour \$2,000,000 de construction chaque mois. Du même coup la confiance renaîtrait chez les propriétaires et les constructeurs. Il n'y a pas le moindre doute que des millions de dollars qui sommeillent dans les banques reprendraient la route des chantiers de la construction de logements, et alimenteraient les industries alliées.

M. SULLIVAN: Je la trouve très bien tournée, votre expression: "Des millions de dollars qui sommeillent dans les banques".

Le TÉMOIN: Je ne sais si cette formule vous conviendrait, mais je vous suggère de faire ces prêts hypothécaires en guise de prêts ouvriers. Ce serait en quelque sorte le pendant du prêt agricole qui rend déjà des services appréciables aux populations rurales. Un prêt ouvrier, ou aux petits propriétaires, aiderait sensiblement à diminuer l'assistance directe et le chômage dans notre ville et dans maint autre endroit de la province de Québec. A l'heure actuelle l'ouvrier est dépourvu de tout. Je vous ai déjà dit que ces gens ont vendu une partie de leur mobilier, de même que leurs polices d'assurance. Ils ont dépensé des fonds empruntés d'amis ou de parents. En effet, ils ont fait des emprunts, car bon nombre d'entre eux n'ont recouru aux secours directs que lorsqu'ils sont rendus à la dernière extrémité: ils tiennent aussi longtemps qu'ils peuvent.

M. Heaps:

D. Avez-vous bien dit que 46,000 familles vivent d'assistance à Montréal?

—R. Il y a peut-être eu une diminution à l'heure qu'il est. Le total atteignait 46,000 au mois de février, selon certaines estimations.

M. White:

D. Des chefs de familles, s'entend?—R. Des chefs de famille; il se peut que d'autres soient inclus dans ce chiffre.

M. Sullivan:

D. Tous ces cas sont absolument légitimes?—R. Voilà ce qu'il faut découvrir.

M. McIntosh:

D. C'est-à-dire qu'environ un tiers de la population de Montréal vit d'assistance?—R. A cette heure quelque 200,000 personnes vivent de secours directs.

M. STANLEY: Un nombre de familles se sont rendues à Montréal.

M. SULLIVAN: Il en arrive de partout.

M. Heaps:

D. Puis-je demander si vous êtes fixé quant aux besoins réels de la ville de Montréal en ce qui intéresse le logement?—R. Je l'ai déjà dit: par suite de l'accroissement naturel de la population le nombre des habitations est bien insuffisant, si chacun devait vivre dans sa maison.

D. Avez-vous une idée, à peu près, de combien de maisons il faudrait fournir pour loger convenablement la population de Montréal?

M. McINTOSH: 20,000 à 25,000.

Le TÉMOIN: Je crois qu'à l'heure actuelle il faudrait au moins 15,000 nouvelles maisons.

M. Sullivan:

D. Chaque année?—R. Non: 6,000 par année. Mais il en faudrait 15,000 pour amender la situation qui existe aujourd'hui.

M. Heaps:

D. Savez-vous combien de maisons vides il y a présentement dans la ville de Montréal?—R. Un très petit nombre.

D. Elles sont bien accaparées?—R. Oui. L'on voit un grand nombre de pancartes "A louer" parce que les propriétaires ne veulent pas louer à des gens qui sont sans emploi ou qui vivent d'assistance, car alors le loyer n'atteindrait pas le chiffre qu'ils attendent.

M. Sullivan:

D. Vous avez parlé de l'accroissement de la population de Montréal. Il est de combien par année, 30,000?—R. Entre 25,000 et 30,000.

D. Et quelle proportion provient des naissances?—R. Je dirais 75 p. 100.

D. Combien de gens viennent à Montréal pour vivre d'assistance?

L'hon. M. RINFRET: Franchement, je crois que personne ne le sait.

Le TÉMOIN: C'est très difficile à dire.

M. SULLIVAN: Plusieurs milliers chaque année.

Le TÉMOIN: Il en vient et il en part.

M. STANLEY: Il en vient surtout.

Le TÉMOIN: Il en vient surtout.

L'hon. M. ELLIOTT: Sont-ils enregistrés?

M. SULLIVAN: Nous n'avons pas d'enregistrement du tout.

M. Sullivan:

D. Nous n'avons pas d'enregistrement à Montréal, n'est-ce pas?—R. Il n'y en a pas.

M. Hanbury:

D. Savez-vous quel est le coût total de l'entretien des familles vivant de secours directs?—R. \$1,500,000 pour le mois de février.

D. Non; par famille, j'entends?—R. Je ne pourrais pas vous dire le chiffre exact.

D. Par année?—R. Environ \$500.

D. Tout compris?—R. Oui, tout compris.

L'hon. M. RINFRET: Je trouve ce chiffre plutôt exact. La semaine dernière un témoin a parlé de \$260, et nous avons trouvé cela trop bas.

Le TÉMOIN: C'est trop bas, en effet.

L'hon. M. RINFRET: Ce rapport est terminé maintenant, à vrai dire, monsieur Elliott. Vous pourriez peut-être poser vos questions à présent.

L'hon. M. Elliott:

D. Cela m'intéresse beaucoup de savoir si M. Rancourt est au courant des projets de construction de logements que l'on exécute dans d'autres pays et s'il aurait l'obligeance de nous raconter ses expériences et nous dire ce qu'il a observé?—R. Je dois avouer à regret que je n'ai jamais voyagé au delà de la frontière canadienne; donc je ne suis pas bien au fait des projets qui se poursuivent ailleurs. J'envisage cette question du point de vue purement canadien. Ce qui se fait dans d'autres pays ne m'intéresse pas du tout, pas plus, du reste, que cela n'intéresse nos ouvriers.

M. Heaps:

D. Avez-vous soumis vos projets au gouvernement provincial et aux autorités municipales?—R. Oui.

D. Et qu'en est-il résulté?—R. Pas de réponse encore.

M. McIntosh:

D. Attendez-vous une réponse?—R. C'est douteux.

M. Sullivan:

D. Votre société n'a rien d'international: elle est exclusivement nationale?—R. Exclusivement nationale.

Le PRÉSIDENT: Je crois que c'est ici leur dernier espoir.

Le TÉMOIN: Je crois qu'il y a une autre suggestion, qui ne figure pas au rapport, mais que je voudrais noter, si vous le voulez bien. Je parle de la carte d'identité. Si l'assistance directe coûte très cher et n'est pas contrôlée, et pour diverses raisons, je crois que le gouvernement paie tout cela par tout le pays, et tout le monde devrait porter une carte d'identité.

M. Sullivan:

D. Vous préconisez que tout le monde soit muni d'une carte d'identité?—R. Tout le monde. J'ai entendu parler de quelques-uns qui craignaient de se faire photographier pour ces fins. D'après moi, il faudrait imposer la chose par une loi.

D. Si je vous comprends bien, vous demandez la carte d'identité pour Montréal et pour toutes les autres régions du Canada?—R. Oui.

M. SULLIVAN: Je suis moi-même de cet avis.

L'hon. M. RINFRET: Mais, en réalité, la question ne tombe pas sous le coup de notre ordre de renvoi.

Le PRÉSIDENT: Non. Nous avons un autre témoin ici ce matin. Une bonne part de notre temps est déjà écoulée.

M. STANLEY: Je me demande si je pourrais soumettre à M. Rancourt et à M. Dupuis une difficulté qui me tracasse. Le plan que nous a exposé M. Dupuis laisse chez moi l'impression que son projet comporte la démolition en grand d'un certain rectangle où tout sera construit à neuf. Faut-il comprendre par là que le rectangle ainsi choisi ne contient que des constructions bonnes à démolir tout simplement?

M. DUPUIS: Puis-je répondre à cela?

Le PRÉSIDENT: Oui.

M. DUPUIS: Dans un îlot, monsieur, de 86 maisons, supposons que cinq ou six maisons sur le lot soient encore bonnes. Elles ne seraient pas démolies. Lorsque nous parlons d'un rectangle nous ne voulons pas dire tout un quartier. Dans un quartier on pourrait prendre un rectangle borné par quatre rues à tel endroit et un autre à telle autre place. Il n'est pas nécessaire de remplacer tout un quartier.

M. HEAPS: Voilà précisément à quoi je songeais. Supposons que vous preniez un rectangle et que dans cette zone il y ait des maisons tout ce qu'il y a de plus misérables. Si vous éliminez ces dernières et les remplacez par de bonnes maisons, ces bonnes habitations seront-elles dégradées, avec le temps, au rang des taudis?

M. DUPUIS: Je ne le crois pas. Je crois plutôt que les maisons de la seconde catégorie seraient remplacées par l'initiative privée.

M. HEAPS: Ne trouvez-vous pas qu'il serait préférable de se mettre à l'œuvre dans une zone que l'on pourrait assainir à fond, où l'on pourrait inaugurer une zone neuve?

M. DUPUIS: Oui; nous aimerions mieux un rectangle borné par quatre rues.

M. STANLEY: Vous ne parlez pas des réparations ou des réfections.

M. DUPUIS: Non, monsieur; parce que je crois dans cette affaire d'avancer des fonds le propriétaire doit être en mesure d'obtenir une hypothèque complète sur le plein montant.

M. STANLEY: Dans la zone en question il y aurait des propriétés assez bien construites lesquelles, dès qu'il y aurait là un drainage convenable, un bon service d'aqueduc et l'installation hygiénique qui convient, seraient bien acceptables.

M. DUPUIS: Parfaitement. Il arrive parfois que dans un district où les maisons laissent bien à désirer un médecin se soit construit une jolie demeure. Nous ne la détruirions pas. Vous devez être au courant des conditions de certains vieux quartiers. Les maisons y sont construites depuis soixante-quinze, quatre-vingts et quatre-vingt-dix ans et ces quartiers ne donnent pas l'idée de ce que nous avons à Montréal.

M. STANLEY: Je ne désire poser qu'une seule question et je ne retarderai pas le Comité plus longtemps. Je comprends la situation d'un petit propriétaire qui a vécu là durant des années dont la famille a résidé là avant lui et qui s'est efforcé de bien entretenir sa petite propriété, mais celle-ci s'est détériorée au cours de ces dernières années. Acceptera-t-il avec égalité d'âme la proposition de se départir de cette propriété?

M. DUPUIS: Oui, parce qu'il y a là un sentiment humain universel et c'est le désir de se voir payé durant une longue période à venir.

Le PRÉSIDENT: Messieurs, nous avons maintenant un autre témoin.

M. RANCOURT: Je vous remercie, monsieur le président et messieurs.

Le témoin se retire.

Le PRÉSIDENT: Messieurs, si vous voulez bien faire silence nous entendrons M. Ouimet.

M. SÉRAPHIN OUMET, ingénieur consultant de Montréal est appelé.

Le PRÉSIDENT: Soyez assez bon, monsieur Ouimet, de faire part au Comité de votre expérience. J'ajouterai, messieurs, qu'au cours d'une conversation, M. Ouimet m'a cité quelques faits qui m'ont paru très intéressants.

Le TÉMOIN: Monsieur le président, j'ai résidé à Montréal et dans son voisinage pendant plus de trente-cinq ans et je suis très au courant des problèmes de cette ville. Quant à mon expérience, cela vous intéresserait peut-être de savoir que j'étais le seul Canadien ayant pris part au concours de 1910 relatif à l'établissement des plans de Canberra, la nouvelle capitale de l'Australie. J'ai pris part à ce concours sur le conseil personnel de sir Wilfrid Laurier qui fit appel à tous les ingénieurs du Canada et, autant que je sache, j'étais le seul à y répondre, du moins à m'inscrire. J'ajouterai également que le principe de mes plans fut adopté par le gouvernement australien qui, dans la mise à exécution, a fait jusqu'ici des dépenses se chiffrant à \$60,000,000. Accessoirement à la préparation de mon inscription à ce concours, j'ai fait une étude spéciale de l'aménagement des villes de Paris et de Washington—comme question de fait, le gouvernement australien avait demandé aux concurrents de prendre pour modèle les plans de Washington. D'après ce plan de Canberra, l'ensemble des rues est tracé suivant le système généralement connu sous le nom de plan d'une cité-jardin; vous savez ce que j'entends par là et plusieurs des témoins qui ont comparu devant vous y ont fait allusion. Le principe en question repose sur la construction d'immeubles entourant des jardins. Selon moi, ce plan devrait servir de base dans notre pays.

Puis-je déclarer, avant de présenter mon plan en détail, que ce que je poursuis est l'élimination des quartiers de taudis et la construction d'immeubles de cité-jardin dans la banlieue. Il y a ici plus qu'une simple question de logement. Je crois que nous devrions commencer par un plan général de la ville de Montréal. Je crois qu'il est logique de prendre en considération que la population de Montréal est le dixième de celle du Canada et qu'elle paye au moins un dixième de toutes les taxes. Nous devons faire face à de nombreux problèmes dont le moindre n'est pas le chômage. Nous pouvons admettre que nous avons au moins 40,000 chômeurs qui, s'ils étaient employés à \$3 par jour pendant 300 jours de l'année, recevraient en salaires une somme globale annuelle de \$36,000,000. Je désire attirer spécialement votre attention sur cette somme de \$36,000,000 parce qu'elle contribuerait fortement à l'abolition du secours direct. Un autre fait dont il faut tenir compte est que le revenu annuel moyen de nos travailleurs n'est que de \$500 à \$750, et dans les conditions actuelles cela représente un autre revenu global de \$20,000,000. L'un de nos problèmes consiste donc à donner du travail aux chômeurs.

Un autre problème est celui de notre situation ferroviaire. Je puis dire que j'ai eu beaucoup d'expérience dans les questions de ce genre, car j'ai eu charge des levers du canal de la baie Georgienne, du chemin de fer sanitaire de Montréal, du creusage du chenal du Saint-Laurent et d'autres entreprises de semblable envergure. Je fus aussi pendant quelques années ingénieur consultant des Chemins de fer Nationaux du Canada et associé à des ingénieurs très versés dans la construction ferroviaire et autre. Je crois donc que je puis me réclamer de quelques connaissances sur des questions de ce genre.

Le PRÉSIDENT: Je pense, monsieur Ouimet, que si vous vous en teniez au résumé que vous avez préparé, nous pourrions vous suivre plus facilement.

Le TÉMOIN: C'est à cela que j'allais venir immédiatement. Mon projet de logement dérive d'un plan général de l'île de Montréal — c'est la façon dont j'estime que l'aménagement de l'île devrait être entrepris—comportant l'établissement de zones, de vastes boulevards de circulation aménagés d'après la méthode dite de l'"étoile" et traversant les quartiers financiers, commerciaux, industriels et d'habitation. Vous pouvez constater ce que je veux dire en consultant le plan que j'ai déposé sur cette table. Le cœur du plan général — car tout plan doit avoir une âme, un cœur, des artères, des veines, un système circulatoire si vous aimez; c'est absolument là le cœur de mon plan — est un terminus ferroviaire économique souterrain relié aux voies ferrées du port de Montréal et au même niveau qu'elles, long de six milles et large de 200 à 1,000 pieds, traversant la

partie basse de la ville où sont situés les soi-disant taudis et les vieilles constructions. Je ne suis pas d'avis que nous rebâtissons dans ce quartier, mais plutôt qu'il soit converti en une zone ferroviaire dans le genre de ce qui se pratique en Angleterre.

Ce district serait converti en zone commerciale par la méthode dite de "tranchée couverte". La couverture de la tranchée, celle-ci recevant douze voies principales, serait construite de l'ouest à l'est, pavée et utilisée comme boulevard de décongestionnement du reste de la ville. La partie souterraine constituerait un moyen de circulation rapide des tramways. Sur chaque côté de ce boulevard, des voies d'évitement, des lignes ou éperons desserviront par leurs sous-sols les nouveaux ascenseurs à grain, un marché central, des entrepôts, des établissements de réfrigération et plusieurs bâtiments industriels rapportant de forts revenus aux chemins de fer. Une gare commune sera située de manière à laisser libre la pente du Mont-Royal, ménageant ainsi pour la partie nord de la ville un espace en vue d'établir une autre artère suivant le plan général.

M. HEAPS: Veuillez me permettre d'interrompre ici, monsieur le président. Nous ne sommes pas un corps d'urbanistes. Ceci intéresse uniquement Montréal, tandis que nous avons à nous occuper de question de logement.

Le TÉMOIN: Je ne vous ai donné que les préliminaires et n'ai fait que chercher à établir l'usage auquel nous destinons les quartiers de taudis.

M. HEAPS: J'ai examiné quelques-uns de ces plans: ils sont très ambitieux.

Le TÉMOIN: Je comprends votre objection et je tiens à rester dans les limites de votre enquête.

La gare commune sera utilisée par les chemins de fer, les tramways, les autobus et les camions et la partie supérieure par les avions. Les ouvrages exécutés en 1929 et basés sur les voies aériennes serviront dans le nouveau terminus de courbes de raccord et d'autostrade (comme en Italie) pour atteindre le site nouveau et meilleur de la gare commune. Ce projet fut étudié et approuvé par bien des ingénieurs spécialistes en terminus ferroviaires de notre pays, des États-Unis et d'Angleterre.

L'hon. M. RINTRET: Monsieur le président, je partage l'avis de M. Heaps et je considère que ce plan est trop vaste pour être étudié par le Comité. Si je suis dans l'ordre, je proposerais que ce rapport soit imprimé avec les témoignages car il n'est pas très long.

M. HEAPS: Oh! non; ce projet ne nous regarde pas.

L'hon. M. RINFRET: Nous sommes intéressés à vous écouter, monsieur Ouimet; mais je désire laisser clairement entendre que je suis d'avis comme M. Heaps que les renseignements que vous nous soumettez maintenant sont plutôt en dehors de la portée de notre enquête.

M. HEAPS: Oui, il traite de terminus ferroviaire et de toutes sortes de choses que ne se rapportent pas au logement.

Le PRÉSIDENT: Naturellement, nous n'avons à nous occuper que du logement.

Le TÉMOIN: Votre mandat se rapporte au logement et je ne soumetts ces données que parce qu'elles mènent à ce que j'ai à dire sur ce sujet.

L'hon. M. ELLIOTT: Monsieur le président, je dois dire que je m'intéresse fort à ce que dit le témoin, et je sais, du fait de son expérience, que s'il a fait une étude de plans de l'extérieur, du résultat qu'ils produisent et de la façon dont ils sont financés, il serait intéressant pour ce comité d'entendre son exposé. Je supposais que son expérience lui permettrait de répondre à une question qui, je crois, a été posée auparavant ou qui, du moins, prenait de l'importance dans l'esprit des membres du Comité. En premier lieu, monsieur Ouimet, quel est le système dont vous êtes très au courant qui soit appliqué ailleurs et que vous

croyez être d'abord le meilleur à financer, puis à réaliser en tant que projet de logement au Canada, et plus particulièrement quelle part le gouvernement fédéral pourrait-il y prendre?

Le TÉMOIN: Je puis dire que ce projet a reçu l'approbation de plusieurs organisations de Montréal. J'ai ici un certain nombre de résolutions, une de la Chambre de Commerce, une de l'Association des propriétaires—c'est une organisation très importante à Montréal. Il est approuvé par le département technique de l'hôtel de ville et à l'unanimité par le conseil exécutif de la ville de Montréal...

L'hon. M. ELLIOTT: Monsieur le président, je ne me suis pas fait comprendre et peut-être ne tenterai-je pas de le faire. Mais j'aimerais entendre M. Ouimet se prononcer sur les conclusions des études qu'il a faites des systèmes de l'étranger. Si le Comité m'approuve en cela, j'aimerais recevoir de lui sur ce sujet des explications aussi brèves que possible. Malheureusement, j'ai un rendez-vous très prochain, mais je désirerais l'entendre quelques minutes sur ce sujet si le Comité y consent. Je crois qu'il a mentionné quelque autre endroit où les conditions sont les mêmes.

Le TÉMOIN: La ville de Cleveland a presque la même population que Montréal et elle a entrepris la réalisation d'un projet analogue dans ses grandes lignes. Mais je ferais peut-être mieux de commencer par lire ceci. J'ai devant moi les rapports soumis à la Commission royale Duff. Elle a appliqué les trois remèdes et le quatrième est le suivant.

M. HEAPS: Je ne tiens pas à interrompre le témoin, mais nous en venons maintenant à la Commission Duff.

Le TÉMOIN: Je dois d'abord faire disparaître les taudis.

M. HEAPS: Nous nous accordons sur la disparition des taudis.

Le TÉMOIN: Les fonds sont fournis au gouvernement fédéral par l'intermédiaire de la *Federation of British Industries* de Londres à un taux d'intérêt très bas. Le coût de construction serait inférieur à cent millions de dollars, ce qui représente moins de trois millions d'intérêt par année, alors que la part annuelle de Montréal au secours direct est de six millions. J'ajouterai qu'à Montréal et dans la région environnante le secours direct est stabilisé à dix-huit millions par année, et je prétends que ma proposition est la seule qui puisse supprimer ce fardeau porté par le Dominion. Je prétends de plus qu'elle supprimera cet autre secours direct de cinquante millions par année aux chemins de fer, c'est-à-dire le déficit des réseaux.

Messieurs, pour demeurer dans les limites des attributions du Comité, nous devons d'abord éliminer le quartier des taudis s'il en est un, puis bâtir de nouvelles habitations ailleurs, car ce serait une grave erreur d'en construire sur des terrains valant de deux à trois dollars par pied carré dans la partie basse de la ville qui n'est pas l'endroit propice pour élever des familles dont les revenus annuels ne se chiffrent qu'à cinq ou sept cents dollars. Nous devons affecter à ces habitations des zones d'habitation dont les terrains ne valent que de un à dix cents par pied carré—je prétends que c'est là que nous devrions réaliser le plan de la cité-jardin—plan général basé sur le même principe que celui du plan que j'ai tracé de la capitale Canberra pour le gouvernement australien.

Le PRÉSIDENT: Je crains maintenant que nous ne nous engagions dans des questions d'urbanisme qui ne nous regardent pas. Je ne dis pas qu'elles ne nous intéressent pas...

L'hon. M. RINFRET: En tant que Comité.

Le PRÉSIDENT: Oui. Cela n'a aucun rapport avec le travail du Comité.

Le TÉMOIN: Je ne parle pas maintenant d'urbanisme.

L'hon. M. RINFRET: Puis-je vous répondre qu'à mon sens l'exemple de Canberra n'enest pas un bon parce que cette ville est nouvelle. Il n'y avait pas de

cité à cet endroit: elle a été créée de toute pièce. Le terrain n'avait pratiquement aucune valeur avant que la ville fût bâtie. Vous pouvez difficilement comparer cette situation à celle de Montréal.

M. HEAPS: A Canberra le terrain est toujours propriété du gouvernement.

Le PRÉSIDENT: Cela peut être une question de construction mais non une question de logement ou d'habitation.

L'hon. M. ELLIOTT: J'en conviens. Evidemment, je ne me suis pas exprimé clairement. Je tenais à entendre la description de quelque système mis en œuvre dans un autre pays, qui pourrait recevoir ici son application et auquel M. Ouimet serait très au courant. Je constate que je n'ai pas réussi.

M. HEAPS: Le témoin a-t-il un plan quelconque de logement pour la ville de Montréal?

Le TÉMOIN: Oui, j'en ai un.

M. HEAPS: Nous aimerions le connaître.

Le TÉMOIN: Nous y viendrons.

L'hon. M. RINFRET: Nous pourrions considérer le résumé de M. Ouimet comme lu et le faire imprimer au compte rendu de sorte que nous l'aurons à tout événement.

Le PRÉSIDENT: Nous pouvons le verser au compte rendu à titre de déclaration générale, puis nous pourrions poser quelques questions au témoin.

M. HEAPS: Le témoin a dit qu'il avait les plans d'un projet de logement pour la ville de Montréal.

Le TÉMOIN: Oui, et j'y reviendrai. Je désire d'abord faire disparaître les taudis.

Nous supprimons les quartiers de taudis, nous les transformons en zone commerciale en la faisant traverser par un terminus de chemin de fer et par un vaste boulevard formant un nouveau centre urbain. Cette zone comporte la démolition d'au moins 20,000 constructions dont nous obtenons de bons matériaux prêts à être vendus et utilisés dans de nouvelles habitations. L'expropriation à raison de quatre dollars par pied signifie le paiement de trente millions par votre ministère des Chemins de fer, expropriation exécutée par le réseau National-Canadien sous le régime de l'article 180 de la Loi des chemins de fer et autorisée par décret du Conseil conformément à la loi de secours. Nous pouvons donc mettre 50,000 hommes au travail en moins de soixante jours. En 1929 le gouvernement avait déjà voté cinquante millions pour Montréal, dont il reste quarante-deux millions à dépenser. Nous devrions affecter cette somme à l'exécution d'un projet qui augmenterait les revenus annuels du gouvernement d'au moins cinquante millions, à titre de mesure économique mais non comme simple question de mouvement de voyageurs.

Comme le quartier des taudis disparaîtra, je proposerais que les trente millions de l'expropriation soient versés en obligations du gouvernement plutôt qu'en espèces.

Cette expropriation coûtera \$30,000,000. Les gens ne déposeront pas cet argent en banque à 2 p. 100, mais ils le placeront en hypothèques; par conséquent, au cas où cet argent serait entièrement placé en hypothèques, je proposerais que les gens soient payés en obligations du gouvernement.

Le gouvernement devrait plutôt souscrire une somme de \$30,000,000 pour servir à un projet de logement dans la périphérie où les terres ont une valeur de 1 à 10 cents par pied carré, si la chose est pratique dans un pays si exposé que le nôtre aux intempéries.

Pour être logiques, nous devons fournir du travail en permanence à nos travailleurs afin qu'ils puissent payer leur loyer — nous avons actuellement 40,000 familles qui ne le payent pas — convertiraient leurs nouvelles habitations en taudis en peu de temps.

L'une de mes plus fortes raisons de donner de l'ouvrage est d'aider les gens à payer leur loyer.

Le problème est plus compliqué qu'il ne le paraît à première vue. Toutes nos revues techniques disent que dans les régions chaudes méridionales des Etats-Unis il a été un fardeau pour le pays et que l'objectif n'a pas été atteint. Je conviens avec vous que dans notre pays si froid, où les salaires sont si faibles, qu'il est difficile pour un homme ayant une famille et gagnant de \$500 à \$1,000 par année de payer son loyer. A Montréal le cas est différent si nous appliquons un plan économique général tel que celui que je propose.

La démolition des bâtiments sis le long du terminus fournira suffisamment de matériaux, de la bonne brique et de la bonne pierre, pour au moins 10,000 nouvelles constructions au bas loyer désiré, c'est-à-dire inférieur à \$16 par mois. Ensuite, tout dépendra du taux minimum d'intérêt si, après avoir payé en obligations l'expropriation du quartier des taudis, le gouvernement se décide de souscrire la susdite somme de trente millions pour la réalisation du terminus en vue de la production de revenus. Le Bureau du Service municipal de Montréal a un projet qui semble réalisable si nous pouvons réduire à vingt ans au lieu de trente le fonds d'amortissement de loyer et obtenir un plus bas intérêt.

Je ferais cette modification: la période de trente ans devrait être réduite à vingt. Le propriétaire devrait bénéficier d'un taux d'intérêt inférieur à 4%. Le loyer devrait être de \$10 à \$12—c'est là le point—parce qu'à cause de ce revenu annuel de \$500 à \$700 les gens ne peuvent payer \$16.

Mon plan, contrairement à tous ceux d'autres villes du Dominion, donnera au gouvernement un revenu annuel d'au moins \$50,000,000, si nous en croyons les conclusions du Sénat en 1932, du fait de l'établissement d'un terminus fonctionnant pendant douze mois, admettant tout le trafic des ports de l'Atlantique en direction est et ouest et répondant rapidement à l'offre et à la demande. Un tel terminus mettra, durant douze mois de l'année au lieu de quatre comme aujourd'hui, les routes canadiennes en concurrence avec celles des Etats-Unis.

Montréal est la seule ville qui puisse sauver les chemins de fer.

Le PRÉSIDENT: Le reste de votre déclaration se rapporte maintenant presque entièrement aux chemins de fer, et je crois que nous pouvons le verser au compte rendu sans que nous prenions le temps de l'entendre.

Le TÉMOIN: Je suis prêt à discuter la question ferroviaire devant un autre comité.

L'hon. M. ELLIOTT: J'espère que le témoin ne me croira pas impoli parce que je quitte pour mon rendez-vous; mais je propose que cette question ferroviaire soit soumise au comité des chemins de fer ou à quelque autre comité. Nous ne pouvons l'étudier ici.

Le PRÉSIDENT: La plus grande partie de cette déclaration traite d'urbanisme plutôt que de construction d'habitations.

M. HEAPS: Nous apprécions quand même les remarques de M. Ouimet.

Le PRÉSIDENT: Oh! oui.

L'hon. M. ELLIOTT: Nous apprécions certainement beaucoup cette déclaration, mais je suis sûr que M. Ouimet me comprendra si je lui dis que le Comité a décidé dès le début que les séances ne se termineraient pas plus tard que midi et demi. Cette déclaration m'a fort intéressé, mais malheureusement il faut que je parte.

Le PRÉSIDENT: Le reste de la déclaration de M. Ouimet sera imprimé.

Cette déclaration se poursuit ainsi: De par sa position géographique et sa situation naturelle, Montréal est le seul centre de distribution du Canada oriental qui soit relié, d'un point de vue économique, aux ports maritimes de l'Atlantique durant toute l'année et qui puisse constituer une ligne de moindre résistance pour toute production locale et occidentale à destination des ports atlantiques,

mais à condition que nous y disposions, comme à Buffalo pour nommer une ville compétitrice, de l'outillage convenable d'un entrepôt terminus ferroviaire et maritime été comme hiver. La réalisation d'un tel projet sauvera nos chemins de fer et éliminera leurs déficits annuels. Je suis prêt à le prouver devant n'importe quel comité spécial puisque ce n'est ni le temps ni l'endroit d'entrer dans les détails d'un problème national de cette envergure.

Je prétends que vous devriez proposer au gouvernement de mettre immédiatement à exécution cette entreprise comme étant la méthode la meilleure et la plus logique de faire disparaître le quartier des taudis à Montréal et d'ériger de nouvelles habitations construites suivant les besoins de la population.

Messieurs, je suis également prêt à discuter le problème ferroviaire du Canada devant un autre comité. J'ai consacré à cela vingt-cinq ans d'étude en tant qu'ingénieur consultant et je vous garantis, de même que le gouvernement, que c'est le seul moyen de sauver les chemins de fer canadiens, tenant compte de la faible puissance de production de notre population actuelle.

Le PRÉSIDENT: Nous essayons de préparer les grandes lignes de notre rapport avec l'aide de deux volontaires. Nous regroupons tous les témoignages et nous allons faire en sorte de tenir prêt un rapport préliminaire. Il ne constituera qu'une base, non une recommandation.

M. HEAPS: Faites-vous comparaître d'autres témoins?

Le PRÉSIDENT: Nous désirons en faire comparaître deux autres. Nous aimerions en entendre un qui soit très au courant des projets anglais et américain.

M. HEAPS: De qui allez-vous prendre les renseignements?

Le PRÉSIDENT: L'un d'eux est M. Smith, commissaire fédéral des incendies. Il est très renseigné sur la situation en Angleterre.

M. HEAPS: Pourquoi ne pas nous adresser à Washington?

Le PRÉSIDENT: J'ai songé à demander un homme de Washington.

M. HEAPS: Mettez-vous en communication avec l'administration américaine des Travaux publics et demandez-lui de nous envoyer un expert très renseigné sur leur projet.

Le PRÉSIDENT: J'ai invité la corporation des hypothèques qui est constituée en société. J'ai une lettre de M. Appleton, son secrétaire, et l'ai invité à nous envoyer un homme. Je ne lui ai pas demandé de venir, mais je lui ai offert l'occasion de comparaître, car je crois que son représentant comparaitra devant le comité des Banques et du Commerce jeudi prochain, au sujet de la résolution du 4% présentée par M. Coote. J'ai saisi l'occasion et l'ai invité à se présenter jeudi.

M. HEAPS: Ne pourriez-vous pas remettre cela à vendredi?

Le PRÉSIDENT: Il se peut qu'il ne puisse comparaître jeudi, mais je crois que nous devrions essayer pour ce jour-là.

M. STANLEY: Pourquoi ne peut-il venir mardi?

M. HEAPS: Ou mercredi ou vendredi?

M. STANLEY: Mercredi est jour de caucus libéral.

M. HEAPS: Et vendredi?

Le PRÉSIDENT: J'ai une lettre de M. Appleton disant qu'il convoque les directeurs de la société pour les consulter et qu'il me tiendra au courant immédiatement.

L'hon. M. RINFRET: Ajournons donc jusqu'à avis ultérieur du président.

A midi quarante-cinq le Comité s'ajourne jusqu'à avis de convocation du président.

APPENDICE C

LE COMITÉ DU LOGEMENT SALUBRE

(Formé pour diriger une campagne de propagande)

CHAMBRE 701 — EDIFICE MÉTROPOLE

Harbour 3245-46

Montréal, 22 mars 1935.

Monsieur A.-D. GANONG, président,
Commission parlementaire du logement,
Chambre des Communes,
Ottawa.

MONSIEUR,—En m'invitant à présenter un mémoire devant votre commission, vous rendez justice à un groupe d'ouvriers qui préconisent depuis bientôt deux ans la construction de logements comme remède à la crise. Je vous remercie de cet honneur que vous nous faites.

Le temps de votre comité est précieux. Je laisserai à d'autres le soin de présenter des considérations générales, d'exposer l'aspect technique du problème pour justifier en aussi peu de mots que possible le remède que nous préconisons.

Beaucoup d'ouvriers en chômage dans la province de Québec et à Montréal, en particulier, sont des ouvriers de tous les métiers de la construction et des manœuvres. Après quatre années du régime de secours, ils sont dans la misère noire.

La plupart ont vendu leur mobilier, racheté leurs polices d'assurance et vivent dans des conditions déplorables. Dans bien des cas deux et parfois trois familles s'entassent dans le même petit logement. Ce qui arrive très souvent, toute une famille vit dans une seule chambre. Le moral de ces chefs de famille est disparu. Les enquêteurs et enquêteuses du service social font de pénibles découvertes qui démontrent que la morale est en baisse dans ces milieux d'une déplorable promiscuité.

La conclusion, c'est que sous le régime des secours directs l'ouvrier ne peut pas se loger à son goût; qu'il vit dans des conditions anti-hygiéniques et si l'on y ajoute le délabrement des logis, on est en face du problème du taudis et de tous les maux qu'il engendre.

L'accroissement annuel de la population de la ville de Montréal est évalué à 35,000 âmes. S'il est réparti en raison de six personnes par famille, cela représente 6,000 foyers nouveaux chaque année.

Or, il est admis que la construction logementaire a cessé depuis bientôt cinq ans. Ce serait reconnaître du même coup qu'il manque 30,000 logements pour les ouvriers et la petite bourgeoisie.

Sait-on que les chômeurs en sont rendus à habiter 3 et parfois 4 dans la même chambre? Ce commerce établi sur une grande échelle indique clairement la gravité de la situation du logement à Montréal. Ces faits sont strictement contrôlés.

Je ne crois pas qu'il soit nécessaire d'ajouter d'autres faits. Votre comité connaît déjà la situation des ouvriers des métiers de la construction dans tout le pays. Vous n'êtes pas sans ignorer non plus que les propriétaires sont surchargés de taxes.

La condition des propriétaires fonciers qui tient de très près à celle des ouvriers et des petits salariés n'est pas moins précaire. Beaucoup devraient faire des améliorations à leurs propriétés. D'autres comprennent qu'il est temps de

reconstruire, mais, comme la propriété foncière a perdu de son attrait comme placement, il est très difficile de se procurer les fonds nécessaires, si ce n'est à grands renforts de commission.

LE REMÈDE

Il faudrait commencer par mettre en vigueur les lois d'hygiène qui exigent un certain nombre de pieds cubes d'air par personnes habitant un logis; fermer les logis reconnus insalubres et qui constituent un danger perpétuel pour la population.

Je n'insiste pas pour le moment sur les lois de l'urbanisme exposées longuement par des autorités en cette matière. Votre comité sait à quoi s'en tenir si nous voulons garder chez nous une race forte et industrielle.

Nous sommes en faveur de l'élaboration d'un vaste projet de construction de logements ouvriers,—logements qui pourraient être loués à \$10, \$12 et \$15 par mois.

Le gouvernement du Canada ne pourrait-il pas faire une émission spéciale d'obligations pour financer une telle entreprise? Nous suggérons que le taux d'intérêt soit aussi bas que possible, disons $3\frac{1}{2}$ ou 4 pour cent à 25 ans?

Afin d'éviter les erreurs du passé, ces prêts hypothécaires devraient être consentis directement au propriétaire d'un lot qui désire se reconstruire—dans les vieux quartiers, ou encore au propriétaire d'un lot qui pourrait offrir les garanties ordinaires de solvabilité.

Il nous semble que des prêts devraient également être consentis aux propriétaires de maisons encore en bon état et qu'il est encore temps de réparer et de remettre à neuf. Ces prêts spéciaux pour fins de réparations pourraient être faits à 5 ans, disons, et par une législation spéciale il aurait priorité sur les autres créances,—comme cela se pratique dans le cas des comptes de taxe à la municipalité.

Pour l'administration de ces fonds publics, nous suggérons la création d'une commission composée d'un représentant de la Banque du Canada, d'un homme d'affaire, d'un ouvrier et d'un technicien.

Dans ces conditions il serait facile d'entreprendre, à Montréal seulement, en vertu d'un tel projet, pour \$2,000,000 de construction par mois.

Du même coup, la confiance renaîtrait chez les propriétaires et les constructeurs. Il n'y a pas le moindre doute que des millions de dollars qui sommeillent dans les banques reprendraient la route des chantiers de la construction de logement.

Je ne sais pas si cette formule vous conviendrait, mais je vous suggère de faire ces prêts hypothécaires,—en *guise de prêts ouvriers*.

Ce serait en quelque sorte le pendant du prêt agricole qui rend déjà des services appréciables aux populations rurales.

Un prêt ouvrier, ou aux petits propriétaires, aiderait sensiblement à diminuer le chômage dans la ville de Montréal et quelques autres grandes villes de notre province.

A l'heure actuelle, l'ouvrier est dépourvu de tout. Il n'a presque plus de vêtements pour lui et les siens.

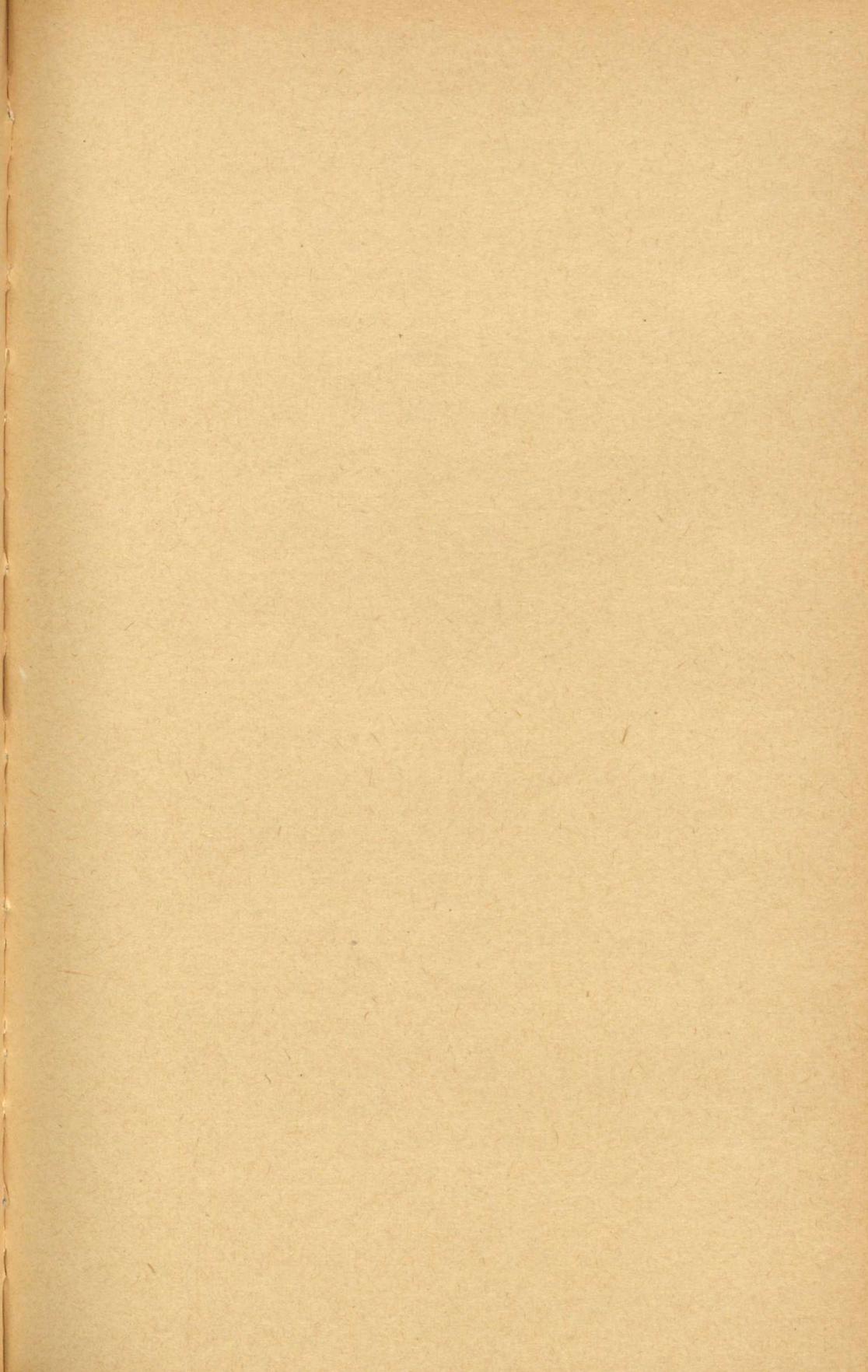
Toutes les manufactures trouveraient un regain d'activité parce que les millions payés en matériaux et en gages passeraient immédiatement dans le commerce et l'industrie. Le pouvoir d'achat de l'ouvrier remontrât en raison même de la répartition équitable des gages et le Canada serait en peu de temps en pleine voie de prospérité.

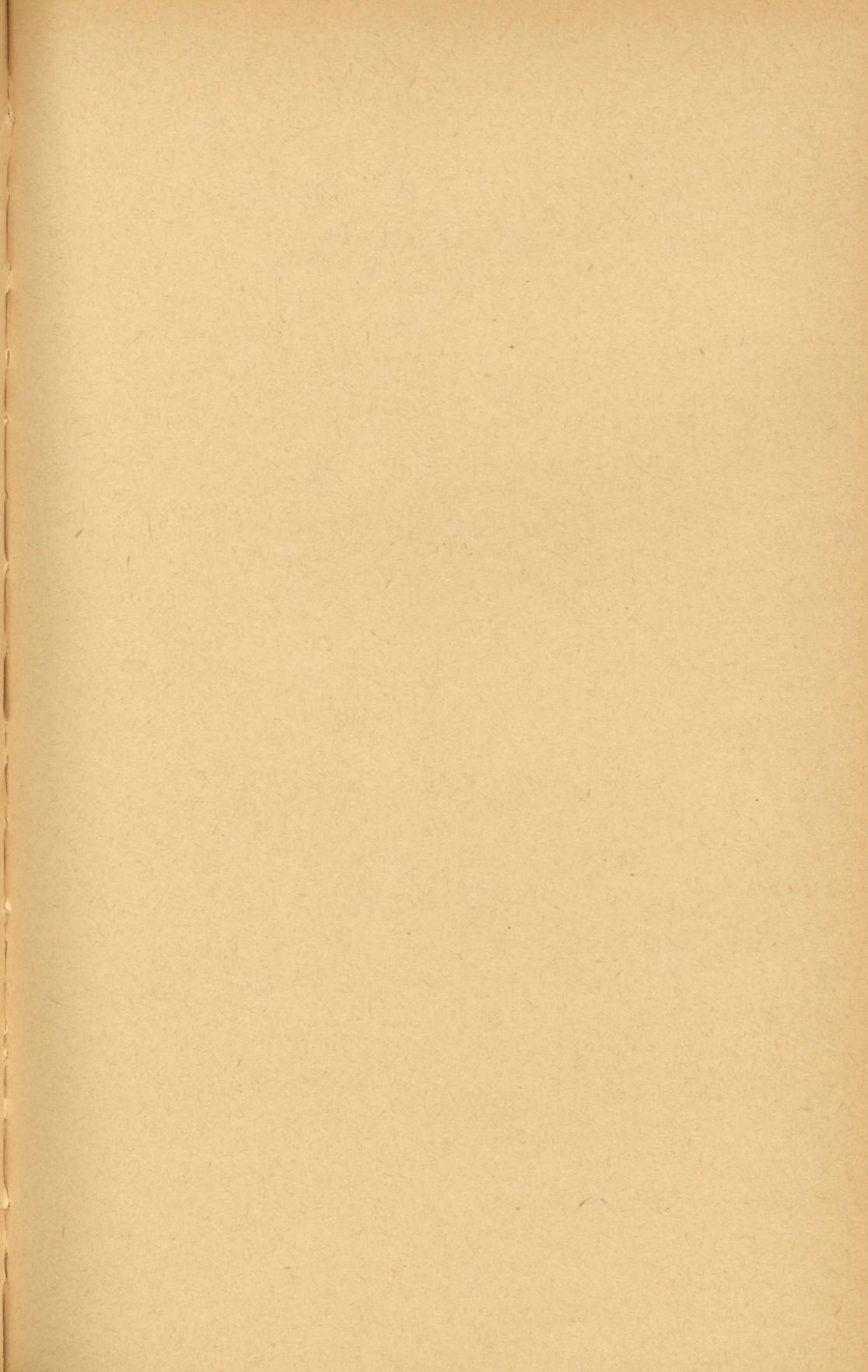
L'ouvrier est fatigué des secours directs.

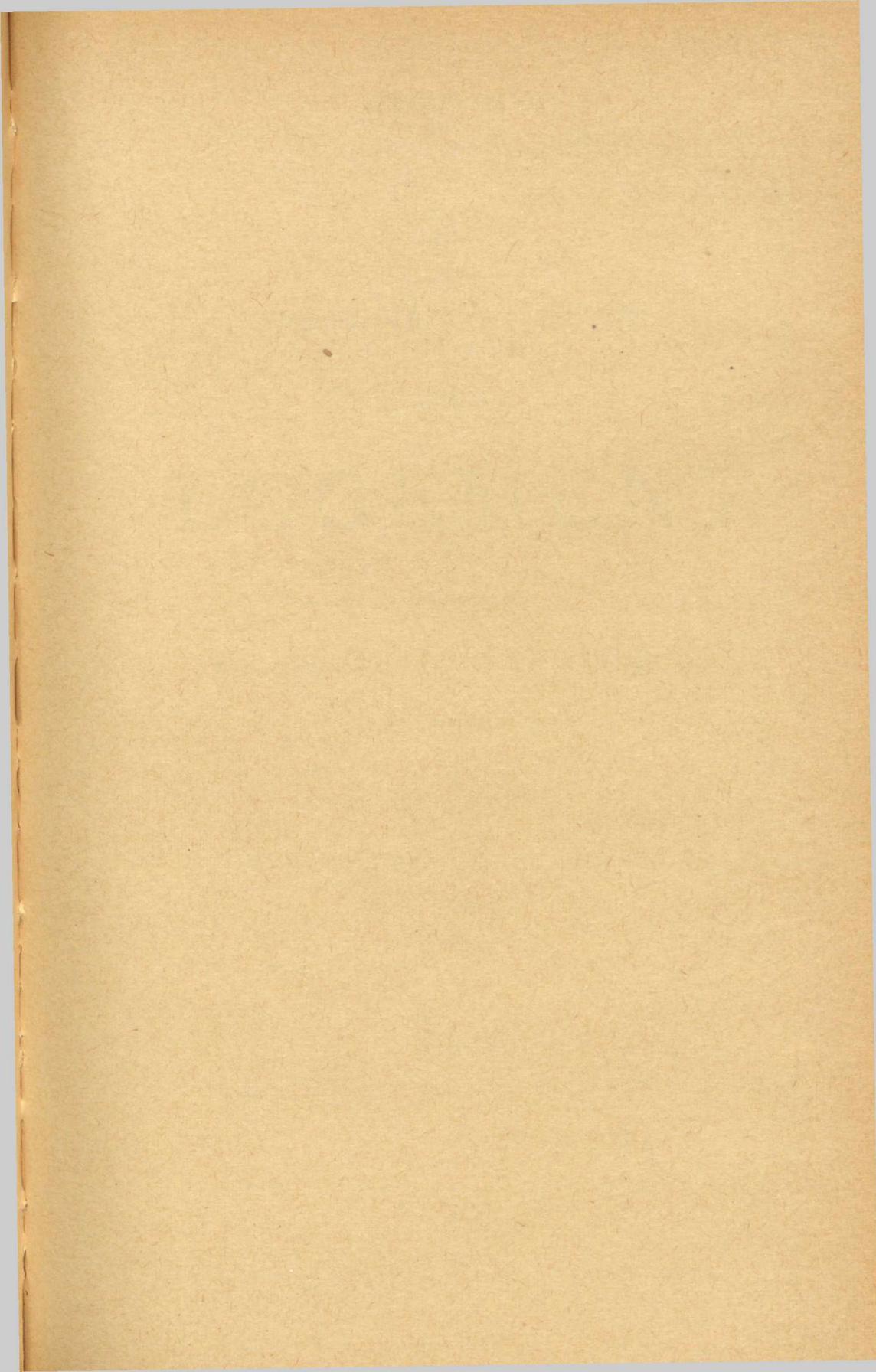
Il veut gagner le pain qu'il mange.

J.-C. RANCOURT,

Fédération des ouvriers du Canada.







SESSION DE 1935
CHAMBRE DES COMMUNES

COMITÉ SPÉCIAL D'ENQUÊTE

SUR LE

LOGEMENT

PROCÈS-VERBAL ET TÉMOIGNAGES

FASCICULE N° 8

SÉANCE DU VENDREDI 28 MARS 1935

TÉMOIN:

M. Ernst Kahn, expert national sur le logement, New-York, N.-Y.

PROCÈS-VERBAL

CHAMBRE DES COMMUNES, SALLE N° 429,

Le 28 mars 1935.

Le Comité spécial d'enquête sur le logement, conformément à l'avis de convocation, se réunit ce jour à dix heures et trente-cinq du matin, sous la présidence effective de M. Ganong.

Membres présents: MM. Bourgeois, Dorion, Elliott, Ganong, Hanbury, Heaps, Howard, Howden, McIntosh, Plunkett, Rinfret, Stanley, Sullivan et White (*London*). — 14.

M. Ernst Kahn, expert national sur le logement, New-York, N.-Y., est appelé et interrogé puis il se retire.

A une heure moins le quart de l'après-midi, le Comité ajourne à trois heures et demie de l'après-midi.

SÉANCE DE L'APRÈS-MIDI

A trois heures et demie de l'après-midi, la séance est reprise sous la présidence effective de M. Ganong.

Membres présents: MM. Bourgeois, Dorion, Ganong, Gray, Hanbury, Howden, McIntosh, Plunkett, Rinfret, Stanley, Sullivan et White (*London*). — 12.

M. Ernst Kahn est rappelé et interrogé de nouveau, puis il se retire.

M. Stanley, appuyé par M. Hanbury, propose que le président soit autorisé à prendre des mesures en vue de déterminer le montant de l'indemnité à payer à M. Kahn. La motion est adoptée à l'unanimité.

La question concernant les autres témoins à entendre est discutée et il est décidé que M. John Appleton, secrétaire de la *Dominion Mortgage and Investment Association*, et M. Leonard devront être convoqués pour mardi prochain.

A trois heures et quarante de l'après-midi, le Comité ajourne au mardi 2 avril à dix heures et demie du matin.

Le secrétaire du Comité,
J. P. DOYLE.

TÉMOIGNAGES

CHAMBRE DES COMMUNES, SALLE N° 429,

le 28 mars 1935.

Le Comité spécial d'enquête sur le logement se réunit à la salle n° 429, jeudi le 28 mars, dix heures et demie du matin, sous la présidence effective de M. A. D. Ganong.

Le PRÉSIDENT: Messieurs, nous avons maintenant un quorum et la séance est ouverte. M. Ernst Kahn est ici ce matin; c'est un ancien rédacteur financier du *Frankfurter Zeitung* et ci-devant maire de Francfort, Allemagne, où il avait la direction d'un important projet de logement. M. Kahn est l'un des trois Européens choisis par l'Association nationale du logement composée des officiers de logement des Etats-Unis à titre d'expert et de conseiller dans l'étude d'un programme national de logement.

Ces remarques vous apprennent bien peu du rôle joué par M. Kahn et je lui demanderais de vous parler de lui-même au commencement de ses observations. Nos délibérations sont imprimées et bien des gens qui lisent nos rapports n'assistent pas à nos séances et aimeraient bien à connaître nos autorités en prenant connaissance des témoignages.

M. ERNST KAHN est appelé.

L'hon. M. RINFRET: Je voudrais bien savoir où M. Kahn réside.

Le TÉMOIN: Présentement?

L'hon. M. RINFRET: Oui.

Le TÉMOIN: A New-York, monsieur le président. J'hésite quelque peu à parler de moi-même, parce que je déteste la chose; mais vu que c'est votre désir, je vais m'efforcer de vous donner quelques renseignements. Ainsi que le président vous l'a dit, j'ai été pendant plusieurs années rédacteur de la colonne d'économie politique du *Frankfurter Zeitung*, réputé le principal journal allemand, et plus tard j'entrai, à titre de conseiller économique, au service de la maison Speyer dont je devins l'associé un peu plus tard. Durant ce temps, j'ai été mêlé à l'administration de la cité et devins particulièrement intéressé dans la question du logement, d'abord en qualité de président du développement du projet de logements et plus tard comme gérant général. En même temps, j'inaugurai un institut du logement à l'université de Francfort en vue de découvrir le meilleur moyen, le meilleur marché et le plus efficace, de résoudre ce problème. Lorsque le nouveau gouvernement prit les rênes du pouvoir en Allemagne, je quittai mon pays pour consacrer tout mon temps au problème des réfugiés à Londres et pendant ce temps le Comité national du logement des Etats-Unis me demanda de faire partie de son comité de trois experts européens. Le chef de ce groupe était sir Raymond Unwin, expert anglais de renom en matière de logement. Les autres membres étaient Alice Samuel et moi-même.

L'hon. M. RINFRET: Vous voulez parler du grand expert en urbanisme?

Le TÉMOIN: Oui.

L'hon. M. RINFRET: Il vint à Montréal aussi?

Le TÉMOIN: Oui. Il vint au Canada aussi. Nous avons aussi beaucoup voyagé aux Etats-Unis pour y juger des conditions de logements. Nous avons

eu de longues conférences avec le gouvernement à Washington et avons publié un rapport sur le logement aux Etats-Unis dont le titre est "Programme national de logement pour les Etats-Unis". Vu que cette brochure ne contient pas de détails ayant trait aux aspects financiers et économiques du problème, je suis à préparer un deuxième rapport sur le sujet et je suis fondé à croire que sous ce rapport je puis être en quelque façon utile à ce comité. Monsieur le président, croyez-vous que je puis procéder maintenant et commencer en donnant certains faits au Comité relativement à votre problème du logement?

Le PRÉSIDENT: Oui; le Comité sera intéressé, je crois, à entendre ce que vous avez à dire, surtout au sujet de l'aspect financier du problème du logement en Angleterre et aussi dans les Etats-Unis.

M. HANBURY: Nous aimerions entendre discuter l'aspect financier de ce problème en tant que l'assistance gouvernementale est concernée.

Le TÉMOIN: Oui.

M. WHITE: Nous nous intéressons au logement pour les gagne-petit.

Le TÉMOIN: Exactement. Maintenant, puis-je commencer ainsi? Tous les gouvernements en Europe ne se sont activement préoccupés de la question du logement qu'après la guerre. Voici ce qu'était la situation en Europe après la guerre: au cours de ces quatre ou cinq années, il ne se faisait aucune construction et de fait la demande était très limitée. Après la guerre, on a constaté en Europe un grand besoin de maisons vu la suspension des travaux de construction au cours des quatre ou cinq dernières années précédentes. En outre, le nombre des mariages a soudainement atteint un haut niveau; tous ces anciens combattants qui revenaient du champ de bataille voulaient se marier et la pénurie des logements devint alarmante. En conséquence, nous avons eu tant de familles s'entassant dans les maisons que la situation devint dangereuse tant au point de vue social que politique. D'un autre côté, les intérêts privés n'osaient pas s'attaquer au problème pour deux raisons, premièrement, parce que le coût de construction des logements était dans le temps très élevé, les matériaux étant très rares, et deuxièmement, et c'est le point essentiel, un point également très important et très intéressant en ce pays, le taux de l'intérêt était trop élevé. Permettez-moi d'ajouter quelques mots au sujet de ce problème qui ont leur importance surtout en Canada. Nous avons lu le rapport de Toronto et je suis parfaitement d'accord sur un point, pour ce qui a trait au logement, et surtout à la question des logements à bon marché, c'est qu'il est essentiel d'obtenir de l'argent à un faible intérêt. Vous ne pouvez positivement pas loger les groupes de petits salariés dans des maisons portant des taux élevés d'intérêt. Si vous faites le calcul sur le coût d'une maison, vous verrez que le taux de l'intérêt représente au moins soixante,—et en certains cas, soixantedix pour cent,—du coût total. Cela vous démontre l'importance du problème. Tous les gouvernements se rendent compte qu'il leur incombe d'intervenir. Inutile de dire que dans tous les divers pays ce problème a été attaqué de différente façon et j'estime que le Canada et les Etats-Unis sont, à un certain degré, dans une situation très heureuse. En abordant le problème vous pouvez profiter de nos lacunes. Je suis bien sûr que si, en Europe, en Angleterre, en Allemagne, en Hollande, on avait à recommencer, on pourrait épargner des milliards et des milliards parce que nous constatons que l'on pourrait s'y prendre d'une manière bien différente aujourd'hui. J'estime que c'est pour vous un problème de la plus haute importance. Avant d'aborder l'aspect le plus important, je veux parler du problème financier, je voudrais dire quelques mots sur les autres problèmes, que vous anticipiez une pénurie ou non. Vous êtes suffisamment au courant de la situation pour savoir que dans ce pays, comme dans les autres, l'industrie de la construction a été peu active et qu'il y a eu trop d'entassement de familles dans un même logis, mais j'ignore si tout le monde se rend compte que nous sommes au Canada et aux Etats-Unis à la

veille d'une demande annuelle pour de nouvelles maisons qui dépassera de beaucoup la demande normale. Cela découle du fait que, vu la crise économique qui a sévi dans le monde entier, surtout aux Etats-Unis et au Canada, trop de familles ont partagé le même foyer et un grand nombre de personnes n'ont pu se marier. Je n'ai pu obtenir les chiffres pour le Canada mais je puis vous donner les chiffres pour les pays européens, et nous pouvons ensuite conclure par analogie à ce que doivent être les chiffres pour le Canada. Par exemple, en Allemagne, le nombre des mariages retardés à cause de la crise économique s'établissait à 300,000; aux Etats-Unis, on constate 1,000,000 de mariages retardés et je ne serais pas surpris de voir au Canada le nombre de ces mariages retardés atteindre 70,000 à 90,000. Voilà une raison. L'autre raison est que la demande de logements est toujours basée sur l'augmentation du nombre des familles. Naturellement, le nombre de familles est aussi basé sur le nombre de mariages. A n'en pas douter, outre ces mariages retardés dont j'ai parlé il doit y avoir au Canada une augmentation constante dans le nombre de mariages. Le nombre de mariages est lui aussi basé sur le nombre des naissances, disons il y a 25 ans. Si vous jetez un coup d'œil sur vos statistiques démographiques, disons de 1900 à 1915, vous constaterez, d'année en année, une augmentation constante dans le nombre des naissances. Prenez la période décennale prochaine, de 1935 à 1945. La naissance des individus qui se marieront pendant cette période remonterait à une date entre 1910 et 1920. La chose ne laisse aucun doute. Je crois que le nombre de personnes nées entre 1910 et 1920 est de beaucoup plus élevé que celui des naissances entre 1900 et 1910. Vous le verrez facilement si vous consultez vos statistiques démographiques. Je vous mentionne ces détails afin de vous démontrer toute l'étendue des besoins qui se feront sentir. J'ai fait un calcul pour les Etats-Unis et ma conclusion est que dans ce pays on aura besoin annuellement d'au moins 1,000,000 de nouvelles maisons. Si je fais une comparaison avec le Canada, je dirais qu'il en faudrait ici à peu près 80,000; mais ce n'est pas cette question que vous désirez m'entendre discuter; c'est plutôt celle des finances.

Maintenant, bien que je me sois toujours intéressé au problème du logement, surtout celui des logements pour les classes pauvres,—tel a toujours été mon but et mon idéal,—je suis cependant un réaliste, et j'estime que la question du logement offre certains points dangereux et un de ces dangers c'est que le peuple s'attache trop à des chimères et pas assez aux réalités. Mon impression est que c'est bien beau de construire pour le peuple des logements aussi beaux et aussi confortables que possible mais il doit y avoir, je crois, une certaine limite. Mais si vous visez trop haut vous vous exposez à manquer le but et cela coûte beaucoup trop d'argent. Si vous construisez des logements, il y aura des loyers à percevoir. Ces loyers doivent être payés par les locataires, ou de quelque autre façon, soit par le public, soit par l'Etat ou par le gouvernement. Il y a une limite dans les deux sens. Vous savez qu'on ne peut dépasser un certain pourcentage de frais pour le loyer; et de plus, tout l'argent à payer pour subventionner les projets de logements doit provenir du contribuable et il y a sans doute une limite aux sommes que le contribuable est disposé à payer. De plus, il ne faut jamais perdre de vue,—tout radicalement réformateur que vous puissiez être en matière de logements,—que vous faites une concurrence à des intérêts immobiliers bien établis. Permettez-moi de m'expliquer bien clairement. Je suis vigoureusement opposé à la spéculation; mais il faut en arriver à un compromis en vertu duquel vous ne ruinerez pas les propriétaires d'immeubles, parce que si vous en agissez ainsi, vous établirez une nouvelle classe de gens qui sont contre tout gouvernement, contre l'Etat, contre la nation. Il faut chercher à concilier les deux points de vue. Voici mon idée: vous m'avez demandé ce que les différents pays européens ont fait jusqu'ici; et le président s'attend, je crois, à ce que je vous donne les détails sur ce qui se fait aux Etats-Unis. Je dois vous dire que c'est toujours dangereux d'accorder des subven-

tions; mais il est parfois nécessaire à mon sens d'en consentir. Il faut trouver un moyen,—et je vais m'efforcer de vous en désigner un,—qui permettra de limiter et le montant à payer et la période de temps pendant laquelle ces subventions pourront être payées. Si vous en jugez d'après l'expérience obtenue en Europe, vous verrez qu'on a adopté deux différentes méthodes d'aider la construction des logements,—et en passant, il n'y a pas eu un seul gouvernement en Europe, que le gouvernement fût conservateur, libéral, socialiste, bolchéviste ou fasciste, qui ne s'est pas préoccupé d'une façon ou l'autre du problème du logement. Nous avons constaté deux méthodes vous ai-je dit: la première consiste en une subvention d'établissement et la deuxième comportait une subvention annuelle ou plutôt ce que j'appellerais une assistance annuelle. La subvention d'établissement était populaire dans le Royaume-Uni immédiatement après la guerre et pour la raison suivante: dans le temps, le coût de la construction était évidemment au-dessus de la normale. A cette époque, le coût des matériaux surtout était si élevé que la construction d'un de ces cottages du type anglais coûtait quelquefois cinquante, soixante ou soixante-dix pour cent de plus qu'avant la guerre. On s'en est rendu compte et après une certaine période on réussit à faire baisser les prix. Pour cette raison, le gouvernement anglais accorda une subvention d'établissement aux débuts de son programme de logement.

Permettez-moi de commencer avec cette question, celle de savoir si une subvention d'établissement doit être recommandée. Dans le moment, le gouvernement américain est disposé à accorder, à certaines conditions, une subvention d'établissement jusqu'à concurrence de 30 p. 100. Je suis fortement d'avis que cette méthode est dangereuse et devrait être évitée pour les différentes raisons que je vais vous exposer. J'y suis opposé parce que, premièrement, le système est dispendieux. Ensuite se pose le problème de savoir à qui accorder cette subvention. En Angleterre, la subvention était donnée à tous ceux qui ne dépassaient pas un certain genre de construction. Mais cela coûte beaucoup d'argent et c'est pourquoi j'y suis opposé. C'est sur ce point que vous désirez entendre mes observations, mais il y a d'autres raisons. Je considère qu'il est dangereux d'accorder des subventions d'établissement parce qu'en donnant ces subventions vous perdez ou vous êtes exposé à perdre le contrôle sur les activités de ceux qui se lancent dans ces entreprises de construction de logements. Si vous leur accordez ces subventions, il vous est bien difficile de leur dire qu'ils doivent suivre les règles et règlements établis. Cependant, s'il faut accorder une subvention, si vous consentez une subvention annuelle, vous conservez alors un certain contrôle sur ces gens parce que vous pouvez toujours suspendre le paiement des subventions en disant: "Eh bien, vous n'avez pas rempli les conditions exigées en ce qui concerne l'administration ou les conditions sociales." Vous leur forcez la main. Suivant ma propre expérience, j'ai constaté que le gouvernement trouve facilement les moyens d'exiger la construction de logements salubres et convenables en disant aux personnes intéressées: "Si vous ne suivez pas nos instructions nous suspendons votre subvention annuelle."

Il y a aussi une troisième raison qui est la plus importante. J'espère que si quelqu'un peut trouver la bonne méthode pour organiser des crédits à long terme...

M. Heaps:

D. Avant de passer à un sujet autre que les subventions annuelles, puis-je vous demander si vous parlez maintenant des maisons occupées par les propriétaires ou par les locataires?—R. Je parle des deux.

D. Dans le cas des maisons à louer, la subvention aurait pour objet de maintenir le loyer à un bas niveau?—R. Oui.

D. Dans ce cas-là, il n'y aurait pas lieu, naturellement, d'accorder autant d'importance à la question de la construction?—R. Exactement, mais je parle

des deux. Je vais vous dire pourquoi. Par exemple, il est évident que ceux qui construisent des maisons à louer,—vous voulez parler des maisons construites pour le propre usage des propriétaires. Je vous en parlerai plus tard.

D. Si je puis vous interrompre,—en Angleterre, dont vous nous entretenez une bonne partie du temps, on construit beaucoup de maisons à louer?—R. Non pas précisément; les deux systèmes y sont préconisés.

D. Mais j'ai dit en grande partie?—R. Oui, mais les deux systèmes existent. S'il s'agit de foyers construits pour les propriétaires eux-mêmes, ici encore le gouvernement conserverait beaucoup plus d'autorité en n'octroyant qu'une subvention annuelle. Par exemple, dans plusieurs pays européens c'est l'habitude de fournir seulement aux propriétaires des nouveaux logements de l'argent à bon marché ou une subvention annuelle à la condition qu'ils ne vendent pas leurs maisons pour des fins de spéculation. J'ignore si je m'explique clairement; par exemple, si un homme vendait sa maison pour des fins de spéculation, alors le nouveau propriétaire ne recevrait naturellement pas de subvention annuelle. Est-ce bien compris?

D. Oui. Mais il y a un point sur lequel je ne me suis pas expliqué clairement. Il y a une grosse différence entre les maisons qui sont construites pour être vendues,—d'après certains devis,—et celles qui sont construites par une compagnie privée ou par une municipalité pour les louer, afin de répondre à un certain besoin, à une certaine demande?—R. Oui.

D. Dans le cas d'une subvention, il s'agira alors d'une base toute différente que pour les maisons à louer tout aussi bien que pour celles qui sont achetées?—R. Précisément. Veuillez ne pas l'oublier. Nous devrions discuter ce problème plus tard parce qu'il est très important, mais je crois préférable de ne pas en parler maintenant. Le moment est venu, je crois, de vous exposer quelle serait la façon la plus économique de venir en aide au projet de logements à bon marché. Ceci nous ramène à une remarque que l'on trouve dans le rapport de Toronto qui vous reviendra en discutant le problème avec qui que ce soit. La partie la plus importante du problème est celle du taux de l'intérêt. De plus, nous constatons, par exemple, que dans ces pays que je connais mieux, du moins jusqu'ici,—dans tous les cas dans un bon nombre de pays,—le marché libre n'est pas disposé ni consentant à donner de l'argent à un taux aussi bas qu'il le faudrait pour ces projets de construction de logements à bon marché. Par exemple, je vois dans le rapport de Toronto que le taux ordinaire est autour de six pour cent pour la première hypothèque. Dans presque tous les pays qui ont des programmes de logements à bon marché, là surtout où ces logements sont destinés aux classes les plus pauvres, vous ne pouvez pas obtenir l'argent à un taux plus élevé que trois ou trois et demi pour cent et même plus bas pour certaines classes.

M. Stanley:

D. Les calculs ne sont-ils pas établis d'après une base de quatre pour cent?

—R. Le rapport de Toronto mentionne deux exemples, dans l'un il s'agit de six pour cent et outre cela on y propose un taux de quatre pour cent.

M. CAUCHON: Oui, six et quatre. On propose simplement quatre pour cent, et on voit la différence. C'est très intéressant et bien caractéristique. Vous verrez ceci à la page 61, je crois. Ici, le calcul est basé sur un taux de six pour cent. Le loyer annuel est établi à \$292. Sur une base de six pour cent, le loyer serait de \$293 dont \$162 seraient pour les intérêts. Ensuite, on y propose un taux de quatre pour cent, ce qui ramènerait le loyer à \$239 dont \$108 seraient applicables aux intérêts. Revenant à ce problème, j'estime qu'il est essentiel, et c'est le seul plan sur lequel je puis vous renseigner et qui, si on l'adopte,—et c'est bien ce que j'espère,—peut être de quelque utilité au Canada. L'organisation de crédits à long terme est à la base même de tout projet de logement et ce plan est tout autant dans l'intérêt des logements à bon marché qu'au bénéfice

de toute personne qui veut se lancer dans la construction de logements soit pour des fins de spéculation, ou soit pour pouvoir avancer privément des fonds sur hypothèque à des taux peu élevés; c'est le point essentiel. Laissez-moi vous dire que les pays de l'Europe continentale ont cherché depuis cent ans à obtenir de l'argent à de bas taux d'intérêt pour leurs projets de logements, sous forme de crédits à long terme, et j'ose dire qu'ils y ont réussi. Le succès a couronné leurs efforts et je puis dire qu'ils cherchent maintenant à imiter le système des Etats-Unis. Je vais vous en exposer les détails. Vous savez que l'argent prêté sur hypothèque provient ordinairement de trois sources: des compagnies d'assurance, des banques d'épargnes,—mais j'ignore la situation au Canada,—et des particuliers, et, dans l'Europe continentale des banques de prêts sur hypothèque. Maintenant, ces dernières offrent le moyen le plus efficace d'établir sur une base économique la construction de logements. Tel est le principe de ces banques de prêts sur hypothèque, et devrais-je vous dire que je suis fortement en faveur de l'établissement de ces banques au Canada. Je vais vous en expliquer le fonctionnement.

M. Sullivan:

D. Avez-vous dit des banques de prêts sur hypothèques?—R. Oui, des banques de prêts sur hypothèque, des banques européennes qui, à mon sens, devraient être organisées en ce pays et qui vous permettraient d'entreprendre la construction économique de logements avec peu d'assistance publique. Elles ont été établies, comme je vous l'ai dit, en France, en Allemagne, en Suisse et en Hollande, presque dans tous les pays de l'Europe continentale, depuis au delà de cent ans. Vous trouverez peut-être intéressant de savoir que les affaires de ces pays sont administrées d'une façon si prudente qu'ils n'ont jamais manqué de payer les dividendes sur leurs obligations et débetures. Je ne crois pas qu'ils y aient manqué une seule fois.

M. Heaps:

D. Pouvez-vous nous dire comment on obtient l'argent pour les dividendes? —R. Oui, c'est le point essentiel, je crois.

M. Sullivan:

D. Expliquez-nous l'organisation?—R. C'est mon devoir de vous l'expliquer et je suis tout disposé à vous donner les noms de quelques courtes brochures qui traitent de ce problème. J'en ai vu une qui est très bien faite, très courte, de la plume d'un professeur de l'université de Chicago, du nom de Palyi. C'est un Hongrois qui s'est longtemps intéressé à ce problème en Allemagne et qui est maintenant à l'université de Chicago. Cette brochure a quelque quarante pages et touche aux points essentiels et je crois que je pourrais vous les mentionner.

Afin de vous faire voir le degré de popularité et l'importance de ces banques de prêts sur hypothèque je puis ajouter que, d'après mon expérience, et le professeur le mentionne aussi, les obligations et débetures de ces sociétés de prêts (appelées 'Hypotheken Banks'), dans un bon nombre de ces pays européens, sont plus populaires que les titres émis par le gouvernement.

M. SULLIVAN: Plus populaires que celles de Vancouver?

Le TÉMOIN: Je vous demande pardon?

Maintenant, vous désirez que je vous explique comment ces compagnies de prêts sur hypothèque sont administrées. La plupart ont un capital-actions, dans le genre du système que l'on est à organiser présentement aux Etats-Unis, où aux termes de leur loi sur le logement de 1934 il ne doit pas être inférieur à \$5,000,000. Je crois que ce chiffre est trop élevé pour le Canada. Nous avons un règlement semblable en Europe.

M. Heaps:

D. Qui est propriétaire de ces actions?—R. Tout le monde; soit les particuliers, soit dans le cas de certaines de ces banques le gouvernement. Cela naturellement n'est pas essentiel. Dans la plupart des cas, les actions sont entre les mains du public; dans d'autres cas, le gouvernement fédéral, ou les provinces ou autres pouvoirs détiennent ou fournissent le capital-actions.

M. Sullivan:

D. Expliquez-moi donc ce que vous entendez par l'expression "actions"?
—R. Le capital-actions est souscrit,—j'espère que vous me pardonnerez si je ne parle pas un anglais classique.

M. SULLIVAN: Assurément.

Le TÉMOIN: Je vais faire de mon mieux, mais je puis mal m'exprimer et j'espère que vous n'en ferez pas de remarques. Quelqu'un doit fournir le capital et cela ne fait aucune différence que ce soit des fonds privés ou publics.

M. Heaps:

D. Comment a-t-on procédé dans ces pays dont vous nous avez parlé; le capital a-t-il été fourni en grande partie par les particuliers ou plus par le gouvernement?—R. L'argent venait plus des particuliers que du trésor public; mais cela n'a aucune importance dans l'opinion que j'ai à vous exprimer.

D. Oui, mais cela peut être important pour un gouvernement qui veut accomplir quelque chose?—R. Oui. Mon conseil serait de faire un essai des deux systèmes; je viserais à encourager la concurrence. Vous verrez qu'aux Etats-Unis, par exemple, on y fait l'essai des deux systèmes. Mais il n'est pas essentiel pour les fins de mes explications de chercher à savoir si le capital provient des contributions privées ou gouvernementales. Il y a cependant, une chose essentielle, c'est que chacune de ces compagnies de prêts hypothécaires soit sous la rigoureuse surveillance du gouvernement. Ce point, à mon sens, a beaucoup plus d'importance que la question de savoir d'où provient l'argent. Cependant, c'est là matière d'opinion et avec votre permission nous laisserons le point à débattre.

Nous avons essayé les deux systèmes et ils se font une concurrence réciproque. C'est une question d'opinion; mais l'essentiel c'est d'établir un taux d'intérêt peu élevé pour de crédits à long terme. Tel est le point à considérer et peu importe si l'argent vient du gouvernement ou d'une source privée. Quand une compagnie de prêts hypothécaires s'organise avec un capital-actions disons de \$1,000,000, elle a droit à émettre un certain montant d'obligations ou débetures,—peu importe le nom que vous voulez leur donner,—qui dans tous les cas ne doit pas excéder 10 ou 15 fois le capital-actions. Par exemple, en se basant sur un capital-actions de \$1,000,000, la compagnie individuelle de prêts hypothécaires pourrait mettre sur le marché des obligations pour un montant de \$10,000,000 à \$15,000,000. Naturellement, on ne débutait pas par cette limite-là; d'ordinaire on allait moins loin. Ces obligations sont émises strictement sur une base de première hypothèque, sont à longue échéance et, règle générale, sont connexes au projet d'amortissement. Pour que les frais de la construction de logements ne s'élèvent pas outre mesure il est évidemment indispensable que les avances soient remboursées avant l'expiration d'un délai déterminé.

M. Stanley:

D. Lequel, par exemple? 40 ans?—R. Cela dépend. Si vous le voulez bien j'aborderai tantôt la question de la dépréciation et je pourrai répondre alors à votre question. Mais je crois que je devrais répondre à cette question: selon moi il faut distinguer l'amortissement de la dépréciation. Voici ce que j'entends:

Je sens fortement que Toronto a parfaitement raison,—Je crois qu'on trouve la même chose dans le rapport de Montréal,—de suggérer un délai prolongé d'amortissement. La raison pour laquelle les loyers sont aujourd'hui si exorbitants aux Etats-Unis, c'est que là on n'alloue pour l'amortissement qu'une période de 20 à 25 ans, tandis qu'en Angleterre et en Allemagne elle range de 50 à 60, voire à 70 ans.

M. Heaps:

D. Quel pourcentage de la valeur de la propriété les compagnies hypothécaires d'Europe accordent-elles à l'homme qui va bâtir une maison?—R. J'y viendrai. Il serait préférable, je pense, qu'au préalable j'explique le système. J'ai déjà expliqué ce qu'il faut déposer en matière de capitaux. Personne ne devrait avoir le droit d'établir une banque hypothécaire sauf en vertu de la permission expresse du Parlement. En Allemagne par exemple,—et je crois qu'il en est ainsi dans toute l'Europe,—une banque de cette catégorie doit obtenir une autorisation spéciale. A défaut de cette condition le pays serait couvert de banques hypothécaires, on n'arriverait pas à en contrôler les opérations comme il faudrait, et partant on serait en butte à toutes sortes de difficultés. Dans un pays de 65,000,000 d'âmes comme l'Allemagne nous n'autorisons pas plus de 40 banques hypothécaires, disons. La France n'en a qu'une.

M. Howden:

D. Quelle est la différence entre une banque hypothécaire et une compagnie de prêt ordinaire?—R. Je vais l'expliquer. Voici: d'après moi le danger des crédits à long terme, quant aux compagnies de prêt ordinaires,—je ne connais pas bien votre système canadien,—c'est qu'en règle générale ces crédits sont tablés sur les dépôts; là est le danger. En effet, ceux qui déposent des fonds dans une banque essentiellement hypothécaire n'ont pas le droit de les retirer parce qu'ils sont souscrits pour un temps prolongé. Dans l'autre cas le déposant a le droit de réclamer ses fonds; et ce qui arrive alors montre la différence entre le système de l'Angleterre et celui du Continent. Je ne sais si la chose vous est connue; mais en Angleterre il existe ce qu'on appelle des sociétés de construction,—et c'est précisément ce que vous avez à l'idée. Or ces sociétés établissent leurs crédits en large part sur les dépôts. Si ces dépôts sont retirés il en résulte naturellement des conséquences dangereuses. Voilà pourquoi en Angleterre une société de construction doit conserver en espèces une très forte proportion de son actif. Autre conséquence: les frais d'hypothèque sont bien plus forts en Angleterre que sur le Continent. Pour les besoins de la cause prenons la Banque d'hypothèque en France: elle émet des obligations hypothécaires à 3%, ce qui lui permet d'accepter des hypothèques à 3½—cette moitié d'un pour cent pourvoit à ses frais indirects; pour cette raison aussi elle n'affronte pas les mêmes risques de retraits.

Je crois, pour répondre à votre question, que d'ordinaire la limite des avances est de 60 p. 100, tablée sur une évaluation modeste; mais aux époques de spéculation, lorsque les frais de construction sont très élevés, le pourcentage est moindre. Par exemple, immédiatement après la guerre les banques hypothécaires d'Allemagne n'accordaient pas plus de 40 p. 100, parce qu'elles estimaient les évaluations trop élevées et tenaient à éviter tout risque. Aux époques normales la limite est de 60 p. 100, tablée sur une estimation modeste. Or, règle générale, elle est importante la marge entre ce 60 p. 100 et 100 p. 100, lorsqu'il s'agit de construire des logements à peu de frais il me semble que la discussion de cette différence s'impose, j'entends touchant les méthodes d'y faire face. Qui va avancer la valeur résiduelle? D'ordinaire il est assez difficile de déposer plus de 20 p. 100. L'expérience de toute la terre, voyez-vous, nous prouve qu'à de rares exceptions près, il est heureux celui qui peut déposer

20 p. 100 même. Voilà une grande difficulté qu'il faut résoudre assez fréquemment quand on veut réaliser un programme de construction de logements à bon marché.

D. Quelqu'un a-t-il découvert une méthode de combler cette marge entre le 20 p. 100 et le 60 p. 100 qu'on avance?—R. Oui; et si vous voulez bien garder la question présente à l'esprit j'en dirai un mot tout à l'heure. S'il vous plaît de me poser cette question un peu plus tard je crois que je pourrai répondre à votre satisfaction. Par exemple je pourrai vous donner les chiffres de l'Allemagne où l'on a érigé 3,000,000 de maisons d'après cette méthode.

M. Heaps:

D. Qui avance la valeur résiduelle?—R. Puis-je vous suggérer de prendre cela en note? Votre question est d'ordre essentiel; seulement je ne dois pas quitter mon sujet pour le moment. Même si quelqu'un avance la valeur résiduelle de 20 p. 100, il reste encore une marge de 20 p. 100. Je vais discuter ce problème.

D. Quant à ces 3,000,000 de maisons en Allemagne auxquelles vous avez fait allusion, ont-elles été construites pour la location?—R. En grande partie, oui. Le rapport de Toronto n'est pas exact en cela.

M. McIntosh:

D. Que vaudrait chaque maison, à peu près?—R. Sans entrer dans les détails, je dirais environ \$2,500; mais la moyenne des maisons coûte moins cher aujourd'hui. Mais si vous le désirez je crois que je ferais mieux d'expliquer la méthode financière de la transaction. Même advenant le dépôt de la valeur résiduelle,—et vous pouvez bien avoir des doutes là-dessus,—il reste une marge de 20 p. 100. Et vous savez que cet écart a toujours constitué le problème le plus épineux qu'offraient les projets de construction de logements; sur tout le globe c'est le problème de la deuxième hypothèque qui rend la construction des logements si coûteuse. Or il s'offre différentes manières de résoudre ce problème; et à ce propos je crois que les Etats-Unis sont bien avisés. On y a trouvé une excellente solution; je l'estime supérieure même à celle de l'Europe. A venir jusqu'à nos jours les Etats-Unis ont eu le plus pitoyable système d'hypothèques dans tout l'univers; mais je suis persuadé que sous ce rapport ils ont à cette heure une très belle idée. La nouvelle loi de 1934 relative au logement suggère que la nouvelle hypothèque soit établie en conformité exacte du coût, d'après le système que je viens de vous décrire avec cette différence, toutefois, qu'on est autorisé à avancer jusqu'à concurrence de 80 p. 100. Voici comment on procède: l'hypothèque de 60 p. 100 est considérée comme étant un placement tout à fait sûr; l'autre 20 p. 100 doit censément être assuré par des compagnies d'assurance établies spécialement à cette fin et garanties par l'Etat. Je trouve cette idée tout simplement merveilleuse. Par exemple vous entreprenez un projet de construction de logements ou vous bâtissez une maison pour vous-même; vous vous adressez à la compagnie d'hypothèque,—mettons que votre maison doive coûter \$3,000. Tout ce que vous êtes tenu de déposer pour sauvegarder le droit de réméré c'est 20 p. 100, soit \$600, et la banque hypothécaire vous avance \$2,400. Elle procède comme ceci: elle accepte le risque de 60 p. 100, ou \$1,800; l'autre 20 p. 100, soit \$600, la banque l'avance, seulement ce prêt est assuré par la compagnie spéciale d'assurance établie par le gouvernement. Il va sans dire qu'il faut solder une prime, ce qui ajoute un peu à la dépense; mais à tout prendre l'idée est excellente. Voilà donc une manière de résoudre cette marge. Encore, il importe de fixer le prix de ces obligations. Les banques doivent toujours trouver moyen d'acheter des obligations si quelqu'un les commande. Je crois qu'on devrait permettre à l'homme qui a pris l'hypothèque de la rembourser en réalisant un certain bénéfice advenant que l'obligation soit tombée en deçà de sa valeur au pair; pa-

reille condition tendrait sans doute à créer une demande naturelle des hypothèques. La distribution de ces obligations a été fort limitée, ce qui les rendait très populaires. Je ne crois pas opportun d'entrer dans de plus amples détails, mais je suis convaincu que cette caisse continentale des hypothèques, qu'imitent aujourd'hui les Etats-Unis, et qu'ils imitent d'une manière très éclairée, selon moi, offre une méthode merveilleuse de financer la construction de logements à bon marché, pour toutes ces raisons. Je me rends parfaitement compte qu'au début le public doit être habitué à ce nouveau genre de placement. Mais je suis absolument persuadé que dès que le public aura reconnu que c'est là un placement sûr, la cote de ces obligations subira certainement une hausse, ce qui va mettre les banques en mesure, le moment venu, de les établir sur une échelle moins onéreuse. Dès lors l'Etat sera plutôt dégagé. En effet, disons que l'hypothèque est à 5%; c'est un chiffre trop élevé pour permettre la construction à bon compte. Or, supposons que nous arrivions à établir ces obligations sur un niveau de 3 ou 3½%; les banques alors pourront exiger des intérêts moins élevés du propriétaire d'une maison et partant le gouvernement pourra retirer la subvention. Il me semble qu'il importe d'expliquer cela. Disons, par exemple, que le Canada soit prêt à construire, dans un, deux, trois ou quatre ans, 100,000 habitations à l'intention de la classe à revenus modestes et que pour chaque maison il faille, selon vos chiffres toujours, une hypothèque de \$2,000. Voilà donc un total de \$200,000,000. Or pour cette capitalisation de \$200,000,000 il faut un appui annuel, pour une raison ou pour une autre, de 2%, soit la différence entre 5% et 3%, ce qui n'est pas toutefois, la limite qui peut être payée pour toutes les maisons à bon marché. Dans certains cas une aide de 1% suffirait. Mais nous allons dire 2%. Donc sur \$200,000,000 il faudrait \$4,000,000. Une obligation d'hypothèque se vend sur la base de 5%. Advenant qu'après quatre ans, disons,—c'est ce que je prévois,—ces titres puissent être convertis en valeurs à 3%, l'Etat est dégagé d'autant; et c'est là un point qu'il importe de noter. Je ne sais si je fais bien comprendre la chose. Cet aspect est tellement important que je dois attendre, me semble-t-il...

Le PRÉSIDENT: Je crois que cette affaire des banques hypothécaires est d'une importance exceptionnelle et que nombre des membres en auraient une idée plus nette s'ils posaient des questions. Peut-être serions-nous bien avisés de discuter cette question des banques hypothécaires.

Le TÉMOIN: Un moment, je vous prie, monsieur le président. Je conviens entièrement de ce que vous dites et je crois que c'est là un des points où je pourrai vous être de quelque utilité; seulement, si vous le voulez bien, je voudrais exposer certains détails d'ordre secondaire touchant ce problème de la construction de logement.

Le PRÉSIDENT: Je crois que nous ferions mieux d'examiner à fond, tout d'abord, cette question des banques hypothécaires.

M. McINTOSH: Avant d'aborder les banques hypothécaires, vous pouvez nous énumérer les différentes sortes de banques qui ont fonctionné aux Etats-Unis, en passant du tout aux parties?

Le TÉMOIN: Je suis bien prêt à vous donner tous les détails voulus touchant ce qui se passe aux Etats-Unis; mais je sens plutôt que je ne devrais pas le faire, parce, franchement, on ne peut pas apprendre grand'chose de ce qu'ont accompli les Etats-Unis dans le passé. M. Joseph L. Cohen, un Anglais, a écrit un excellent livre sur les banques hypothécaires, où il décrit celles du monde entier. Il explique que pour qualifier le système des banques hypothécaires aux Etats-Unis il faut recourir au mot "chaos". A mon sens la situation est si affreuse qu'on ne devrait réellement pas perdre son temps à décrire le système tel qu'il existe aujourd'hui.

M. McINTOSH: Je ne vous ai pas demandé de décrire le système; mais simplement de nous donner une idée des différents types de banques en existence de l'autre côté de la frontière.

Le TÉMOIN: Aux Etats-Unis il y a six sortes d'établissements qui prêtent sur hypothèque: Il y a d'abord, comme au Canada, les compagnies d'assurance; en second lieu les banques commerciales aux Etats-Unis—les maisons dites "national banks" et "state banks" sont autorisées à prêter sur hypothèque aussi, ce qui explique en partie, selon moi, la faillite de tant de banques aux Etats-Unis, et l'absence de pareilles faillites au Canada—nous pouvons toujours dire: "Voyez ce qu'a fait le Canada". Aux Etats-Unis les banques commerciales ont donné plusieurs milliards de dollars en hypothèques, ce qui me paraît tout à fait révoltant. En troisième lieu on a là-bas ce qu'on appelle des "Building and Loan Associations" qui correspondent plutôt aux sociétés de construction en Angleterre et sont très importantes. Je n'ai pas le chiffre sous la main; mais je crois que le total atteint \$7,000,000,000. On trouve ces établissements plus spécialement dans l'Ouest, en Californie, et aussi à Philadelphie; cette méthode est très coûteuse. Il y avait les prétendues banques hypothécaires telles que la banque Strause à New-York et la banque Greenbaum à Chicago, qui nous montrent tout simplement ce qu'il ne faut pas faire. Les banques d'épargne prêtent beaucoup sur les hypothèques. Il y a donc les compagnies d'assurance, les banques d'épargne, les établissements dits "building and loan associations", les banques commerciales et les particuliers. Je crois que les opérations d'hypothèque coûtent plus cher aux Etats-Unis qu'au Canada.

M. Hanbury:

D. Voudriez-vous nous donner quelque idée des taux d'intérêt que soldent les gouvernements d'Europe, aussi les intérêts que versent ces compagnies hypothécaires à ceux qui y placent leurs capitaux, et le taux qu'elles exigent?—R. Oui. Les gouvernements de l'Europe,—le crédit, naturellement varie d'un gouvernement à l'autre; je crois que le plus solide est celui du Royaume-Uni où le taux est de 3% maintenant. Le crédit des autorités municipales est d'entre 3 et 3½% aujourd'hui. Ces conditions, évidemment, sont des plus favorables. En Allemagne le régime du crédit est pauvre. Je crois qu'à l'heure actuelle le gouvernement allemand réussirait difficilement à emprunter des deniers à moins de 5 ou 6%. Dans les pays plus petits, comme en Suisse et en Hollande, où le système de crédit est excellent, l'Etat jouit à peu près des mêmes facilités financières que l'Angleterre.

Votre deuxième question concerne les obligations d'hypothèque. D'ordinaire, aux époques normales ces banques hypothécaires européennes pouvaient vendre leurs obligations à un taux d'entre 3½ et 4½% selon le cours du marché de la monnaie; mais là encore la situation varie entre les pays riches, comme la Suisse et la Hollande, et les pays pauvres comme l'Autriche et la Hongrie, où le niveau des frais est bien plus élevé. En règle générale, toutefois, l'Europe émettait ces obligations à un taux d'entre 3½ et 4% avant la guerre.

D. Vous parlez de la banque hypothécaire?—R. Oui. Votre dernière question traite des conditions faites au propriétaire emprunteur. A l'ordinaire, les compagnies allouaient une marge de la moitié d'un pour cent, en prévision des frais indirects; d'après moi, cette marge est nécessaire lorsqu'on opère dans les petites hypothèques; en outre, elles réalisaient un bénéfice quand elles émettaient l'hypothèque. Par exemple si elles pouvaient vendre le titre à 98, elles vous accordaient 96, et c'est là qu'elles prenaient le profit qui servait à l'accumulation des dividendes.

D. Alors, elles opèrent sur une base de .5%?—R. Oui.

D. Pour les services accessoires que comportent les opérations d'hypothèque?—R. C'est la règle.

D. Et cherchent-elles à récolter un bénéfice sur ce .5%?—R. Sans doute leur direction doit-elle être aussi efficace que possible.

D. Selon vous une marge de .5% servirait-elle à pareilles fins au Canada ou aux Etats-Unis?—R. Tout dépend du genre particulier de l'entreprise. Par exemple, si l'on entreprenait la construction, sur une très grande échelle, des logements à prix modique.

M. SULLIVAN: Pour des sommes plutôt fortes, s'entend?

Le TÉMOIN: Pour les petites hypothèques les frais indirects sont élevés. Encore, l'intérêt général du pays pourrait fort bien conseiller de consentir ces petites hypothèques; mais on arriverait difficilement à en défrayer les dépenses moyennant une marge de .5%. En cela je parle d'expérience. J'ai été président et membre du conseil directeur de certaines de ces banques hypothécaires et j'ai constaté qu'elles perdaient de l'argent sur les petites hypothèques, en certains cas; mais elles étaient disposées à faire ce sacrifice, car elles se rendaient compte que le pays avait un besoin réel de ce service; elles se dédommageaient sur les grosses hypothèques où ces immenses frais indirects n'étaient pas nécessaires.

M. HANBURY: Alors en moyenne l'opération était économique à .5%?

Le TÉMOIN: Cela paraît bien économique. Ces obligations hypothécaires sont si populaires en Europe que les compagnies d'assurance et les banques d'épargne y placent une part de leurs deniers, car c'est une valeur qu'on peut réaliser promptement: on peut les gager contre des emprunts; la banque centrale est prête à prêter des fonds contre ces titres; ce sont des effets commodes pour le nantissement.

M. Heaps:

D. J'allais vous poser une question touchant le 3% qu'on accorde en Grande-Bretagne pour la construction de logements. N'est-il pas vrai qu'outre ce 3%, les projets bénéficient de quelque autre subvention?—R. Certainement. A vrai dire cela est indispensable pour enrayer les logements insalubres. Je puis noter que c'est là précisément une des raisons qui me font hésiter avant de me lancer dans un projet comportant la construction d'habitations à prix modique pour assurer l'éradication des taudis: cela coûte si cher. C'est ce que l'expérience a démontré, spécialement en Angleterre, je pense. Il faut payer l'emplacement, les maisons déjà debout, et cent autres choses.

D. Vous jugeriez préférable l'établissement d'une zone entièrement nouvelle pour ces nouveaux logements?—R. Pour parler franchement et nettement, je crois que nous devrions revenir à la banque hypothécaire—disons carrément que la construction de logements à bas prix est un problème dont la solution, même sous ses aspects les plus favorables, exige de longues années. Voyez l'exemple de l'Angleterre. Vous savez que l'Angleterre se montra très active dans ce domaine dès 1920, voilà déjà quinze ans. C'est aujourd'hui seulement que là-bas on entreprend systématiquement l'extirpation des taudis. Or, je ne vois pas bien pourquoi nous devrions dès le début nous attaquer à ce problème, qui est des plus difficiles. Je demande même si l'on serait bien avisé de s'y lancer sans avoir au préalable des lois réellement rigoureuses, comme en Angleterre, qui condamnent les taudis. L'entreprise est épineuse: quiconque s'y engage doit avoir l'appui de l'opinion publique. Puisque le besoin est si criant je ne voudrais pas éliminer trop de maisons.

Le PRÉSIDENT: Un moment, s'il vous plaît, à présent. Restons sur la question des hypothèques; nous nous en écartons un peu. Je ne crois pas qu'on ait répondu à la question de M. McIntosh. Vous nous avez dit le nombre des banques, mais vous n'avez pas spécifié s'il existe, ou non, une banque franchement hypothécaire aux Etats-Unis.

M. SULLIVAN: Dites-nous ce qu'est une banque hypothécaire.

Le TÉMOIN: Voici ma réponse: Jusqu'à présent nous avons senti fortement que c'était là une des lacunes aux Etats-Unis, et c'est une des raisons de l'adoption de la loi de 1934 relative aux logements, laquelle loi autorise le gouvernement à établir ces banques hypothécaires. Je l'ai déjà dit, ces banques sont calquées sur celles de l'Europe; mais mon expérience personnelle me fait prévoir qu'elles seront supérieures aux banques européennes, dans leurs méthodes, puisqu'elles vont combler cette marge de 20 p. 100. Il y a quelques semaines on a commencé, aux Etats-Unis, l'inauguration d'une de ces banques hypothécaires, laquelle, soit dit en passant, sera une banque du gouvernement; mais l'on est en pourparlers avec toutes sortes de gens concernant l'établissement de ces nouvelles banques. Jusqu'ici on en a établie une seule; mais naturellement elle n'est pas encore organisée, elle ne fonctionne pas encore à l'heure qu'il est. On la crée sous l'égide de la "Reconstruction Finance Corporation" et à cette fin on utilise \$5,000,000.

M. McINTOSH: Où est-elle établie, à New-York?

Le TÉMOIN: A Washington.

M. HEAPS: Le Canada compte un grand nombre de compagnies hypothécaires. Quelle serait la différence entre une compagnie hypothécaire et une banque hypothécaire?

Le TÉMOIN: Si je fais erreur, je vous prie de rectifier. Au meilleur de ma connaissance ces compagnies hypothécaires n'émettent pas ces obligations.

M. HANBURY: Non; elles acceptent des dépôts.

Le TÉMOIN: Voilà la différence.

M. HOWARD: Elles font les deux.

Le TÉMOIN: Les banques hypothécaires de l'Allemagne ou du Continent n'ont pas l'autorité d'accepter des dépôts.

M. HANBURY: Là où ces banques hypothécaires existent depuis un grand nombre d'années, sont-elles concurrencées par des compagnies à capitaux particuliers?

Le TÉMOIN: La concurrence existe et je crois que, dans ce domaine, c'est une chose saine. Elles ont pour rivales les compagnies d'assurance et les banques d'épargne et,—ce qui est très important,—l'assurance sociale, car dans les pays où l'assurance sociale est établie aujourd'hui ses dirigeants ont la forte conviction qu'ils doivent consacrer leurs fonds à la construction de logements à prix modique: ils se disent surtout que puisque ces deniers leur sont confiés pour avantager la classe moins aisée de la population...

M. HANBURY: Ne croyez-vous pas que la création de ces banques hypothécaires au Canada obligerait en quelque sorte nos compagnies de prêt à fermer leurs portes?

Le TÉMOIN: Non, assurément, si elles sont établies sur des bases solides. Sous ce rapport l'expérience de l'Allemagne semble très intéressante. Par exemple, après la guerre nous avons établi un système de sociétés de construction —qu'appellez-vous des sociétés de construction au Canada.

M. HACKETT: C'est cela même.

Le TÉMOIN: Nous avons établi des sociétés de construction, selon la mode anglaise, après la guerre et la concurrence a été effrénée...

M. Stanley:

D. Ces banques hypothécaires de l'Europe dont vous nous avez parlé, doivent-elles observer certaines restrictions quant au modèle de maison?—R. En effet. Par exemple leur autorisation, quant à l'avance de fonds, est circonscrite aux maisons ayant une valeur permanente. C'est-à-dire qu'on ne peut prêter sur des usines ou des fabriques.

D. Je veux parler de la maison d'un ordre relevé. Font-elles obstacle aux prêts particuliers lorsqu'il s'agit d'une propriété au-dessus de l'ordinaire? Supposons que vous disiez que la limite est de \$2,500... —R. Non pas; en théorie elles ont l'autorité de prêter sur n'importe quelle maison. Voici ce qu'elles doivent faire: elles subissent un contrôle des plus stricts. Elles doivent entrer dans les détails de la publicité. Voici comment les choses se passent: Par exemple si une des banques avance trop d'argent sur des entreprises spéculatives de construction, sur des gratte-ciel, tout cela est révélé dans le rapport...

D. Voici où je veux en venir: Supposons que M. White demande à emprunter \$10,000 sur une maison valant \$50,000?—R. Oui.

D. Il construit une maison de luxe,—ces banques s'intéressent-elles à pareille affaire?—R. Oui.

D. Mais à un taux d'intérêts plus élevé?—R. Non pas; mais elles font ceci: Si elles trouvent que cet homme ne cherche qu'à spéculer elles refusent.

M. HANBURY: L'opération est fondée sur la sécurité?

Le TÉMOIN: Oui. On examine le modèle de la maison, et l'on fait une enquête sur les intéressés pour découvrir la raison de l'emprunt; encore, on sait si le gérant de la banque est trop enclin, ou non, à avancer de l'argent sur pareil modèle de maison; il se peut qu'il le soit, et c'est là un point important.

M. SULLIVAN: Jusqu'à quel point exerce-t-on le contrôle sur tout cela? Le Gouvernement exerce-t-il quelque contrôle?

Le TÉMOIN: Oui, nécessairement. Le contrôle rigoureux est essentiel; notre expérience nous fit constater qu'il n'y avait pas eu de contrôle strict jusqu'en 1899; depuis lors nous avons recourus à une double surveillance. En premier lieu nulle banque n'est censée émettre une obligation sauf si le curateur,—je vous dirai qui est ce curateur en réalité,—détient en titres de première hypothèque une valeur équivalente. Il est très intéressant de savoir que la majorité de ces curateurs sont des membres de la haute magistrature.

M. Heaps:

D. Alors vous suggérez que le Canada devrait suivre l'exemple de ces pays européens, dans certains détails, et fonder des banques hypothécaires?—R. Oui.

D. A présent, au cours de votre expérience comme spécialiste de construction de logements avez-vous jamais consacré quelque attention à la question de la fluctuation sur ce continent en comparaison de l'Europe?—R. Eh bien, je ne crois pas qu'en ce pays la fluctuation soit plus prononcée qu'en Europe. N'oubliez pas que notre problème a été bien plus difficile que le vôtre. Il nous a fallu construire lorsque tous les prix étaient à leur maximum. Lorsqu'on s'est lancé dans la construction par toute l'Europe, comme je vous ai expliqué, le nombre-indice était de 160 à 200 p. 100; voilà pourquoi, à ce moment-là, les banques ne consentaient pas à avancer plus de 40 p. 100. Je ne redouterais pas cela tant que la marge serait sûrement sauvegardée.

D. Alors, selon votre avis, un prêt de 40 p. 100, à une époque d'inflation, reste une affaire sûre?—R. Prenez le Canada, par exemple. Si vous débutez par une hypothèque de 60 p. 100, et s'il y a une hypothèque supplémentaire de 20 p. 100 garantie par ces compagnies d'assurance, je n'y verrais pas grand risque, d'autant plus que forcément le nombre des maisons reste bien en deçà de vos besoins, surtout dans un pays comme le Canada où la population de la jeunesse est bien plus forte que la moyenne et où le nombre des familles augmente, ce qui accroît le besoin d'habitations.

M. Stanley:

D. Alors vous ne voudriez pas que l'Etat intervienne du tout dans l'émission de ces obligations?—R. Non. Je sens fortement que ce n'est pas nécessaire. A mes yeux c'est un placement de tout premier ordre et le gouvernement

ne devrait pas intervenir, à moins qu'il ne consente à garantir 20 p. 100, chose que je ne ferais pas non plus. Je crois que ce serait une bien meilleure méthode si l'on faisait en sorte que cette garantie de 20 p. 100,—peut-être l'Etat appuyait-il de quelque façon cette compagnie d'assurance.

M. SULLIVAN: Nous parlons de ces banques hypothécaires. M. Heaps vous a demandé si vous approuviez l'établissement de banques hypothécaires, et vous nous dites qu'il y en a deux sortes: celles que gère l'Etat et celles que dirigent des particuliers.

Le TÉMOIN: Oui.

M. SULLIVAN: Laquelle des deux préférez-vous?

Le TÉMOIN: Je ne crois pas avoir d'opinion bien arrêtée là-dessus; cela dépend. Voici: si le public ne se rend pas compte que c'est là réellement un placement de tout premier ordre, j'en ferais naturellement une entreprise du gouvernement; mais tant que je pourrais trouver des gens prêts à souscrire les capitaux nécessaires et qui consentent à subir la réglementation rigoureuse, laquelle est indispensable dans ces banques hypothécaires, je m'en remettrais à eux. Mais il pourrait arriver que pour une raison ou une autre ils ne comprennent pas la chose ou la boycottent; en pareille occurrence j'irais de l'avant avec mon propre projet.

M. Stanley:

D. Puis-je suivre cette question jusqu'au bout? Vous dites, à titre d'exemple, qu'une banque hypothécaire assume une obligation de \$200,000,000 en notre pays?—R. Oui.

D. Vous dites que pour vendre les valeurs il faudrait les offrir à 5%?—R. Mettons cela, oui.

D. Je crois que vous avez raison: assurément vous ne parviendriez pas à les vendre à un prix bien inférieur à celui-là. En même temps vous posez la condition absolue qu'il ne doit y avoir en cette affaire aucune garantie de l'Etat?—R. Non pas. Dans ce cas, je suis persuadé que l'on pourrait les vendre à un prix moins élevé.

D. D'après vous les obligations devaient comporter le privilège de conversion?—R. Oui; et le propriétaire devrait en jouir.

D. Or, si je vous comprends bien, au commencement il faut bien supporter cette pleine charge de 5%, laquelle pèserait sur le petit salarié?—R. A vrai dire ce serait 5½%.

D. Le coût réel?—R. Précisément.

D. Nous voilà au point où lui se trouve complètement évincé?—R. Parce que vous trouverez que 5½, c'est trop cher? Exactement.

D. Vous nous avez dit tantôt que selon toute probabilité il ne peut supporter plus de 2 à 3%?—R. Voilà le point, justement. Me permettra-t-on de tenter une explication. Je sens que je n'ai pas bien réussi la première fois. Prenons une compagnie qui exploite un service d'utilité publique, une compagnie à dividendes limités ou constituée en corporation. Sur une base de 5½% ses loyers serait trop fort pour une certaine catégorie de locataires. Alors il s'agit de déterminer que ce peuvent payer ces derniers. Disons,—la chose n'a pas trop d'importance,—que le propriétaire peut tabler le chiffre du loyer sur un intérêt de 3½%. Alors l'Etat doit solder le 2% qui reste. C'est ainsi, selon moi, que le gouvernement y arriverait le plus facilement, car il ne doit payer ce 2% qu'aussi longtemps que le propriétaire est obligé de payer 5½% à la banque hypothécaire. Advenant qu'après trois, cinq ou six ans le marché de l'argent permette la conversion de ces obligations hypothécaires de 5 à 3%, le gouvernement serait dégagé de cette dépense. Ce qui est plus probable, c'est qu'après trois ou quatre ans ces banques hypothécaires effectuent une conversion à

4% ; alors l'Etat, naturellement, leur signifie: "Je vous ai payé 2% ; maintenant je vais vous payer 1%". Cela reviendrait sur mon exemple de \$200,000...

M. SULLIVAN: \$200,000,000.

Le TÉMOIN: Oui, \$200,000,000 ; donc après trois ans le gouvernement central n'a plus à payer \$4,000,000, mais seulement \$2,000,000. Et je suis persuadé que la conversion à 3% se fera au bout de trois autres années, car on aura fini par se rendre compte que c'est un placement sûr. Voyez ces compagnies d'assurance qui font des placements étendus et sûrs à 3% ; et l'on considère que c'est là un actif promptement réalisable. Ensuite il peut y avoir une seconde conversion, ce qui éliminera tous les frais. Il va sans dire que mon exposé est des plus simplifiés. Il surgit toutes sortes de complications. Par exemple, je suis certain que même sur ce prêt de \$2,000,000 il y a certains types de maison qui ne pourraient pas solder 3%. Mais cela ne se montrerait pas à grand'chose ; une dépense d'entre \$200,000 et \$400,000, peut-être. Lorsqu'on se lance dans ces entreprises de logements pour les gens à faibles revenus,—cela, je crois qu'on le constate en Europe,—on se trouve en présence de ces éléments asociaux ou ces familles avec un grand nombre d'enfants. C'est un fait plutôt certain que si l'on veut placer ces gens dans une habitation convenable, ils ne peuvent pas payer 3%. Donc toute nation qui entreprend la construction de logements doit tenir compte du fait que toujours il y aura une certaine classe de la population,—elle n'est pas très nombreuse,—qui pourra payer seulement un loyer infime. On ne saurait invoquer pour pareils services l'initiative des particuliers. Mais en somme cela ne coûte pas très cher. Pour un pays comme le Canada le coût serait très modique.

M. Stanley:

D. Pour en venir à la proposition touchant ces banques, votre conclusion est définitivement que si l'Etat intervient ce devrait être au moyen d'une subvention, soit en loyer, soit sous quelque autre forme de crédit, plutôt que par la garantie des premières obligations?—R. Oui ; j'en conviens.

D. Vous jugez préférables de permettre aux obligations de faire baisser les intérêts avec le temps par la révélation de leur mérite comme placement?—R. Oui.

D. Plutôt que d'acquérir ce mérite dès le début grâce à la garantie de l'Etat?—R. Oui.

L'hon. M. Elliott:

D. Il est une question que je voudrais poser ; elle découle de ce que le docteur a affirmé tantôt, je crois, savoir : que dans les pays de l'Europe le nombre-indice du coût de la construction était très élevé.—R. Immédiatement après la guerre.

D. Entre 160 et 200 p. 100?—R. Oui.

D. En quelle année, cela, 160 à 200 p. 100, — peu de temps après la guerre?—R. Peu après la guerre et partiellement en conséquence d'avoir bâti trop vite. Voilà un aspect du problème qu'il importe de ne pas perdre de vue. Il faut étendre l'exécution du projet sur le plus grand nombre possible d'années ; autrement on risque de déclancher un essor périlleux. Je vous avoue franchement que je vois venir cet événement. Tout irait bien pendant un temps ; mais ensuite il y aurait la crise. Je sens que si l'on ne commence pas promptement, et si l'on ne trouve pas moyen d'échelonner cela le plus possible, on verra une hausse formidable des frais, des prix de tous les matériaux de construction ; ce qui est très dangereux, naturellement. En Europe le nombre-indice a monté à 200, à même dépassé 200 dans certains pays comme la Suisse ; ensuite le krach est venu.

D. Quel est-il aujourd'hui?—R. Parlant de mémoire naturellement je suis plutôt certain qu'il a dépassé 100-120 en Allemagne. Toujours est-il qu'il a baissé à ce niveau-là. Il monte, à présent. Va sans dire, cela varie d'un pays à l'autre. Je parle, maintenant, de l'Allemagne. La situation n'est pas la même en Angleterre. Je crois que je peux vous donner les chiffres anglais.

D. N'est-ce pas que cela entre un peu dans la question des loyers, des taux d'intérêt, et le reste?—R. Il n'y a pas de doute là-dessus. Mais ce que nous avons toujours présent à l'esprit, j'en ai parlé tout à l'heure, c'est que lorsqu'on entreprend la construction de logements c'est très beau et très bien de bâtir des demeures idéales; seulement, si cela coûte trop cher,—voyez l'expérience de l'Europe. Je crois devoir vous dire franchement les causes de ces pertes européennes. Là-bas on a fait différentes choses qui ont coûté trop cher. On a fait trop beau. Cela a coûté si cher que les loyers sont élevés. Il en est résulté ceci: nous avons trouvé en Allemagne, et dans bon nombre de pays, où les maisons, au début, étaient précisément à l'intention de la classe à laquelle nous songions,—en effet, tout était parfait: chaque famille a sa demeure individuelle, chacune ayant son jardin, le chauffage central et je ne sais plus quoi encore; c'était beaucoup trop coûteux. Il est un point qu'il ne faut pas perdre de vue même au Canada où les naissances atteignent encore une moyenne élevée: c'est que le nombre des enfants diminue très rapidement. Il est fort intéressant de noter qu'un des plus grands économistes anglais, sir Josiah Stamp, a fait remarquer, il y a quelques mois, que l'Angleterre a perdu d'immenses capitaux parce que ses dirigeants ne se rendaient pas compte que le nombre des enfants diminuait, et continuaient à bâtir trop grand. Voilà qui ne manquera pas d'avoir son importance, même au Canada, spécialement dans certaines régions du Canada.

M. McIntosh:

D. En quelle année placiez-vous votre base de 100 dans votre argumentation... —R. C'était l'époque d'avant-guerre.

D. ... relative au nombre-indices?—R. Je parlais des frais de construction en 1913, le niveau d'avant la guerre.

D. 1913?—R. Oui, 1913. Il a atteint 200 en Allemagne et a dépassé ce chiffre en Suisse.

D. Vos calculs actuels touchant la construction sont-ils tablés sur la même base?—R. Oui.

D. La même année?—R. Oui.

M. Dubuc:

D. Pour revenir à la banque, je voudrais poser une autre question au docteur. Lorsque vous approuvez un emprunt public pour vos obligations, dans l'espoir qu'en définitive elles seront établies sur une base de 3 ou 3½%, il paraît indubitable qu'en attendant la réalisation de cet espoir, la méthode que vous suggérez actuellement à ce comité occasionnerait une perte,—une perte nationale sinon personnelle. Ne ferait-on pas aussi bien, ou mieux même, de soumettre lesdites obligations à la concurrence publique jusqu'à extinction de la dette? Alors l'Etat les rachèterait au lieu d'octroyer une subvention; ce qui serait bien préférable du point de vue du gouvernement. Que dites-vous de l'aspect social du problème. Vous devez être renseigné là-dessus, et je tiens à me documenter? —R. Mon expérience est plutôt bancaire.

M. Stanley:

D. Vous dites?—R. Mon expérience est plutôt celle d'un banquier dans ses relations avec le public. Je sens qu'on attend de moi une entière franchise...

M. Dubuc:

D. C'est ce que nous voulons.—R. Je sens que je ne puis garantir qu'en quelque pays du globe que ce soit le crédit de l'Etat dure indéfiniment. Il me semble qu'un pays obéré au point où l'est le Canada devrait hésiter avant d'assumer trop de nouvelles garanties. J'ai joué longtemps un rôle dans les affaires publiques et j'ai toujours hésité avant de donner des garanties. J'ai observé que d'une manière ou de l'autre le public s'en aperçoit. Du reste, trop de garanties constituent un danger pour le crédit d'un pays. Il n'est pas nécessaire de garantir des obligations hypothécaires, c'est un placement si merveilleux.

D. Je veux comprendre ceci clairement. Vous prétendez qu'à cause de la mentalité du public et du délai qu'il faudrait pour bien saisir la grande sécurité de cet emprunt, lequel, selon moi, est le meilleur qui soit,—c'est ce qu'a établi l'expérience de la France et de l'Allemagne?—R. Oui.

D. La prime que devrait décaisser l'Etat chaque année,—ce serait une perte,—serait relativement faible?—R. Oui.

D. Et elle serait graduelle, cette perte; donc, préférable à l'endos de \$200,000,000?—R. Exactement. Je le regrette, mais j'ai été bien stupide de ne pas apporter mes chiffres. Mais j'ai fait ce calcul; et parlant sans consulter mes notes je crois que cette méthode coûte à peine 10 p. 100 de tout autre système.

M. Hanbury:

D. Si je comprends bien, vous préconisez deux pour cent, trois pour cent ou quatre pour cent. Vous suggérez simplement que le niveau des intérêts s'établira de lui-même?—R. Précisément.

M. Dubuc:

D. Et ce taux ne doit pas dépasser 3½% si l'on veut assurer un loyer que puisse payer un homme pauvre?—R. Oui.

D. Et tant qu'on n'en sera pas rendu à ce niveau il faudra l'aide de l'Etat?—R. Oui. Et encore, qu'advient-il? Si l'on en arrive aux détails, le gouvernement pourra signifier: "Bien, pour tel type je vous accorde une subvention de 2%, au lieu de 1½%." Je crois comprendre que nous avons agi comme suit: si une compagnie, l'une de ces compagnies limitées, consentait à accueillir tant de familles avec de nombreux enfants, ou des éléments sociaux, ou ce que l'on voudra, alors pour ces maisons nous consentons une subvention supplémentaire d'un pour cent, mettons, tant que ces gens seront avec vous; et cela sera régi de la manière que je vais vous décrire.

D. Proposeriez-vous pour un pays comme le Canada qui a une population de 10,000,000 et un parcours de seulement trois mille milles d'une extrémité à l'autre, une seule banque hypothécaire?—R. Non.

D. Ou une par province?—R. Non, assurément. Si l'on en arrive aux faits, il faut une certaine mesure de décentralisation.

D. La décentralisation?—R. Jusqu'à un certain point. Quant à cela je puis vous dire, je crois, quelle a été l'expérience de l'Allemagne, car nous avons, comme le Canada, des gouvernements régionaux aussi bien qu'un gouvernement fédéral. Un certain degré de décentralisation s'impose. La chose ne souffre pas de doute. D'une part, il doit y avoir décentralisation et, de l'autre, les risques doivent être répartis entre les banques de prêts hypothécaires. Par exemple, en Allemagne, pour être plus clair, l'autorisation à organiser des banques de prêts hypothécaires relevait des états, des provinces; et malgré cela les banques de prêts hypothécaires de la Bavière avaient droit de consentir des hypothèques dans la Prusse et la chose était bien vue parce que les risques étaient partagés. Voilà un point que j'avais oublié de mentionner. La plupart de ces banques locales de prêts hypothécaires, quelque soit le nom que vous leur donniez ici, sont des institutions locales; et il y a ici un danger. Parce que si pour une raison ou

l'autre il survient une crise locale, ces banques locales devront en souffrir. Cependant, il n'y a aucun doute qu'elles devraient être autorisées à effectuer des prêts dans les centres voisins. Elles devraient le faire dans une certaine mesure.

L'hon. M. RINFRET: Une question se pose dans mon esprit depuis le commencement de cette discussion et elle se rapporte directement au témoignage si intéressant que nous venons d'entendre. Le témoin vient de nous parler d'un projet de reconstruction et aussi des facilités accordées par les banques dans ces états pour le mettre à exécution. Croyez-vous qu'il serait du domaine de nos attributions de recommander un certain plan de construction de logements pour le Canada, un plan national de logement, de recommander en même temps certaines modifications à apporter à notre système bancaire? Si je posais la question au témoin, je m'exprimerais ainsi: Y a-t-il un rapport intime entre les deux idées et à moins d'avoir certaines facilités vous ne pouvez pas mettre votre plan à exécution?

Le TÉMOIN: C'est juste.

L'hon. M. RINFRET: Voilà pour une question. L'autre question s'adressait naturellement au président et il s'agit de savoir si nous devrions recommander de nouvelles facilités bancaires pour ce qui concerne un projet national de logement. Maintenant, le premier à prendre la parole,...

Le PRÉSIDENT: Nous sommes censés étudier un projet national de logement et je crois que nous pouvons formuler des recommandations sur tout ce qui peut s'y rattacher. Cela fait partie de nos attributions.

Le TÉMOIN: Puis-je vous dire ma propre façon d'envisager ce problème, monsieur le président? Sans doute, je ne suis pas très au fait de votre système bancaire. Je l'ai étudié dans les années passées; mais je suis fondé à croire qu'il ne s'agirait tout simplement, et c'est là une suggestion de ma part,—d'une sorte d'addition au présent système. De fait, j'ai constaté que ces banques de prêts hypothécaires,—j'ai été moi-même président d'une de ces banques, une banque coopérative,—que les banques commerciales avaient une certaine utilité, si je peux vous le dire, parce qu'elle vendait mes obligations. Je veux dire que je ne recommanderais pas d'assumer une attitude hostile aux institutions déjà établies. Je chercherais plutôt à encourager ces gens, à les induire à aider. Par exemple, d'après ma propre expérience,—et nous avons vu la même chose en Suisse et en France,—les banques commerciales vendent ces obligations. Ce serait une mauvaise politique que d'en faire des adversaires. De fait, je désire leur coopération, du moins dans une certaine mesure. Il se peut qu'elles puissent m'aider au commencement à fournir l'argent si le projet s'organise sur une base privée. C'est un autre moyen d'assurer des crédits. Dans tous les cas, tel que je l'ai compris, les banques commerciales canadiennes n'ont pas failli. La comparaison est très favorable en regard du plus grand nombre des pays en dehors de l'Angleterre. Elles pourraient être utiles.

M. Stanley:

D. Je vous ferais remarquer que sous la Loi des banques, les termes banques et opérations bancaires y sont clairement expliqués.—R. Oui.

D. Leurs fonctions sont définies dans la loi qui les empêche positivement de négocier des prêts de nature permanente?—R. Vos banques ne vendent-elles pas des titres?

M. HANBURY: Bien peu.

Le TÉMOIN: Qui donc les vend en ce pays?

M. HANBURY: Nous avons des compagnies spécialement organisées à cette

fin.

Le TÉMOIN: Et elles ne seraient pas autorisées à en vendre?

M. HANBURY: Elles pourraient l'être, mais ce n'est pas leur habitude.

Le TÉMOIN: Sans doute, c'est différent.

M. Hackett:

D. Monsieur le président, puis-je poser une question? En réponse à M. Dubuc, vous avez dit, je crois, qu'un grand nombre de locataires, des ouvriers, ne pouvaient pas payer ces loyers si les prêts étaient effectués à plus de 3 ou 3.5 p. 100?—R. Oui.

D. Est-ce que cela ne dépendrait pas beaucoup du taux de la taxe?—R. Le rapport de Toronto vous donnera la réponse, je crois; les taxes constituent un facteur important en matière de logement, mais on ne peut pas faire de comparaison avec les taux de l'intérêt.

D. On ne peut pas faire de comparaison avec les taux de l'intérêt, mais quelqu'un nous a dit hier soir que le taux de l'impôt à Toronto était de 4. et quelques chose; dans un bon nombre de municipalités rurales la cotisation est inférieure à 1 p. 100; cela ferait une grosse différence, n'est-ce pas?—R. Eh bien, le logement à bon marché est de réalisation si difficile que lorsque vous en venez au sujet pratique de la construction, chaque détail vous paraît important et la question de l'impôt a certainement son importance. Il vous faut trouver comment maintenir à un bas niveau l'entretien, la dépréciation, l'absence de locataires, et le reste; et ainsi l'impôt devient un facteur important à considérer. J'ai étudié les chiffres de Toronto et je vous répondrai simplement qu'à Toronto la taxe représente \$55 sur une maison neuve coûtant \$2,700; et sur ce point vous avez raison, car vous devez déduire du montant du loyer au moins 20 p. 100 dans un cas; ce chiffre est naturellement élevé mais comment l'éviter? Je ne sais si vous avez lu le rapport de Toronto; ce point y est mentionné; mais je ne suis pas d'accord avec le rapport quand il s'agit des exemptions de l'impôt. On y conseille, je crois, d'exempter de l'impôt les logements à bon marché, du moins dans une certaine mesure, ce que vous pouvez faire réellement,—je vous donnerai simplement les chiffres concernant l'Angleterre, si vous me le permettez,—ce que vous pouvez faire réellement, dans le cas d'impôts légers et j'y reviendrai, c'est de relever les impôts principaux car autrement votre caisse s'épuisera. A New-York, par exemple, on a exempté ces projets de construction de tout impôt pour un certain nombre d'années.

D. Mais je désire insister sur un fait, c'est que principalement le taux de l'intérêt est de 3.5 p. 100.—R. Comparons les chiffres et je vous dirai ce que veut dire un pour cent. Je puis vous l'expliquer clairement, monsieur Hackett. Vous donnerai-je l'explication? Un pour cent dans le cas individuel qui nous occupe signifie à Toronto, en termes du loyer annuel, \$29; si vous réussissez à réduire le taux de l'intérêt de un pour cent vous diminuez vos frais de \$29. Maintenant, les taxes s'établissent à \$55,—correspondant à près de 2 p. 100. Vous avez raison, je crois,—voyez-vous, ce \$55 est plus près de 2 p. 100 en intérêt.

D. Je vous remercie.—R. En passant, c'est ce que vous constatez dans le monde entier. Les impôts atteignent un chiffre élevé dans le Royaume-Uni, même les entreprises municipales de logements sont imposables à un taux fort élevé pour les fins locales.

M. Stanley:

D. Maintenant, monsieur Kahn, au début de votre témoignage, vous nous avez parlé du logement en Angleterre. Nous avons l'impression que les municipalités en ce pays ont entrepris la construction sur une grande échelle de vastes pâtés de logements pour les louer aux gagne-petit?—R. Oui.

D. Vous nous avez encore rien dit, et je suppose que vous nous en parlerez, du succès qu'elles obtiennent et des difficultés que ces municipalités ont à surmonter.

Le PRÉSIDENT: Débarrassons-nous d'abord de la question des banques de prêts hypothécaires si quelqu'un a des questions à poser. Pour ma part j'en ai une.

M. Stanley:

D. Oui, je suppose que cela serait préférable vu que ce sujet se rattache plus intimement à la question concernant les moyens d'obtenir l'argent et sur quelle base?—R. Je ne suis pas sûr d'avoir bien saisi votre question; voulez-vous avoir la bonté de me la répéter?

D. Je parle des municipalités en Angleterre qui entreprennent elles-mêmes les travaux de construction?—R. Oui.

D. On me dit que ces travaux sont exécutés à même les fonds publics, que ces logements sont loués et sont une charge publique?—R. Exactement, dans un grand nombre de cas.

D. Ont-ils beaucoup de succès?—R. Oui, ils ont eu beaucoup de succès jusqu'ici.

D. D'où venait l'argent?—R. En certains endroits, il ne se trouverait personne pour entreprendre la construction de logements pour les classes pauvres et le résultat a été que dans la plupart des cas les autorités locales, surtout dans quelques-uns des grands centres industriels comme, Birmingham, Manchester et Liverpool, inaugureront un mouvement comportant la construction de logements à bon marché comme entreprise municipale. Par exemple, le développement le plus merveilleux est celui de Birmingham, une cité de la grandeur de Toronto, où l'on construit 40,000 foyers. Une émission d'obligations municipales fournit à la ville des fonds nécessaires.

M. Sullivan:

D. Et c'est la cité qui exécute ces travaux?—R. Oui, la cité; ces maisons sont la propriété de la cité; l'entreprise est financée par la cité sur la base du crédit excellent que possèdent ces villes anglaises,—ce crédit solide que vous ne devez pas oublier vu qu'il diffère des conditions qui existent ici. Je crois que nous devrions discuter la question de savoir qui doit entreprendre plus tard ces travaux. Je suis personnellement opposé au système qui place l'administration des projets de construction des logements à bon marché directement entre les mains des autorités de l'hôtel de ville.

Quelques DÉPUTÉS: Très bien, très bien.

Le TÉMOIN: Je suis très opposé à ce système et je crois que le plus grand nombre de mes amis anglais le sont aussi.

M. SULLIVAN: J'y suis opposé aussi.

Le TÉMOIN: On n'en veut pas non plus, là-bas. Je vous expliquerai la chose, mais je ne crois pas que le temps soit propice de le faire en ce moment.

M. STANLEY: C'est parfait.

Le TÉMOIN: Je suis certain que si le gouvernement central, en Angleterre, avait à recommencer la chose, il s'y prendrait autrement.

M. SULLIVAN: Monsieur le président, je crois que vous devriez en finir avec la question des banques de prêts hypothécaires.

Le PRÉSIDENT: Oui. J'ai justement une question à poser.

Le président:

D. Vous dites que là où ces banques de prêts hypothécaires opèrent depuis un certain nombre d'années. . . —R. Depuis plus de cent ans.

D. . . leurs titres se vendent à un prix supérieur à celui des titres du gouvernement lui-même?—R. Dans un bon nombre de pays, oui.

D. Alors, dans notre pays, nous pourrions vendre ces titres, si nous avions une banque de prêts hypothécaires, sur le même pied que les obligations du

gouvernement; mais les compagnies d'assurance et les compagnies de prêts hypothécaires ne protesteront-elles pas? Seront-elles en état de subir une telle concurrence?—R. Que dites-vous?

D. Les compagnies d'assurance et les compagnies de prêts hypothécaires pourront-elles subir la concurrence pour la vente de ces titres par les banques de prêts hypothécaires?—R. La concurrence de qui?

D. Celle des banques de prêts hypothécaires; c'est-à-dire si une banque de prêts hypothécaires peut emprunter de l'argent à aussi bon compte que peut en emprunter le gouvernement, elle pourra emprunter de l'argent à disons 3½ p. 100?—R. Oui.

D. Alors vous pourriez prêter de l'argent sur hypothèque à une demie pour cent de plus, soit 4 p. 100, par l'intermédiaire des banques de prêts hypothécaires, ce qui est à meilleur marché que vous ne pouvez l'obtenir des compagnies de prêts ou des compagnies d'assurance. Pourquoi interviendrions-nous dans les affaires des compagnies de prêts et des compagnies d'assurance et forcerions-nous peut-être les compagnies de prêts à suspendre leurs affaires ou diminuerions-nous certainement les revenus des compagnies d'assurance par l'établissement de ces banques de prêts hypothécaires?—R. Voici ma réponse: théoriquement parlant, je me soucierais peu de nuire aux autres institutions si elles ne peuvent ou ne veulent pas prêter leur concours au projet de logements à bon marché qui constitue le vrai problème; car à vrai dire, la question est de servir les intérêts publics, de savoir comment loger les classes plus pauvres; comment supprimer le crime,—et une foule de choses qui s'y rattachent. Mais cependant il n'en est pas ainsi dans la pratique. Je ne vois positivement pas de danger pour les vieilles institutions.

M. Howden:

D. C'est une question sociale?—R. C'est une question sociale; c'est une question politique; c'est tout ce que vous voudrez; mais je ne crains rien. Prenez, par exemple, les compagnies d'assurance: ces dernières ont toujours eu une position solide parce qu'elles ont pu placer leur argent à meilleur compte qu'elles ne le peuvent faire aujourd'hui en certains cas. A l'heure actuelle, il arrive que ces compagnies d'assurance ne savent pas où placer leur argent.

M. Stanley:

D. Elles pourraient l'utiliser pour acheter ces obligations.

Le PRÉSIDENT: Elles pourraient acheter des obligations du gouvernement à aussi bon marché.

Le TÉMOIN: Lorsqu'il s'agit de placement, le portefeuilliste est porté à répartir ses risques; celui qui a de l'argent à placer est toujours malheureux s'il doit s'en tenir toujours au même genre d'obligations et il accueille avec plaisir une autre variété,—du moment que ces obligations lui offrent les mêmes garanties,—une autre variété qui lui permet de répartir ses risques. Cela s'applique aux compagnies d'assurance et aux banques d'épargne. Cependant, ma réponse est purement théorique. En pratique, nous avons eu tous ces systèmes et vous verrez que même dans les pays où ces banques de prêts hypothécaires y sont si merveilleusement administrées, il se présente toujours des occasions où les compagnies d'assurance ont de l'argent à meilleur marché. Il en résulte une certaine concurrence, une concurrence avantageuse; mais pour une raison ou l'autre, les compagnies d'assurance peuvent très souvent offrir de l'argent à meilleur marché que les banques de prêts hypothécaires. Cependant, il ne s'agit ici que d'une question théorique qui n'a pas une grande importance dans le moment; c'est une question de la valeur, du besoin de ces services.

Le président:

D. Alors, si elles peuvent obtenir de l'argent à 4% quand les compagnies de prêts ne peuvent l'obtenir, à condition que le gouvernement ne vienne pas en

aide aux compagnies de prêts hypothécaires de la même façon, ce que cela veut dire c'est que la banque de prêts hypothécaires offrirait un mode plus efficace à cette fin que ne pourrait le faire une compagnie de prêts hypothécaires?—R. Oui.

D. Et pourrait la remplacer si elle pouvait faire ce travail?—R. Je ne suis pas en mesure de juger des conditions au Canada vu que je suis au pays depuis trop peu de temps. Pour vous parler franchement, j'estime qu'il est étonnant de voir que les associations de construction et de prêts des Etats-Unis puissent exiger jusqu'à 9% d'intérêt sur les prêts de construction. C'est précisément cela qui a paralysé l'industrie de la construction; personne n'a les moyens de pouvoir se construire une maison. Jusqu'à l'heure où on pourra trouver en ce pays une autre méthode de remédier à cette difficulté, les Etats-Unis se verront en face d'un grave problème social.

M. Hanbury:

D. Afin de dissiper les doutes du président au sujet de la concurrence que pourraient faire les banques de prêts hypothécaires aux compagnies de prêts sur hypothèques et aux compagnies d'assurance, avez-vous envisagé la question de savoir d'après quelle base le gouvernement pourrait subventionner les taux d'intérêt des présentes compagnies de prêts et d'hypothèques de la même façon qu'il devrait subventionner les banques de prêts hypothécaires si ces dernières étaient fondées. Avez-vous des observations à formuler à ce sujet?—R. Je suis absolument de l'opinion qu'il ne devrait pas exister de disparité injuste quant aux bénéficiaires parce que ces subventions sont accordées en vue de venir en aide aux locataires individuellement et non pas à la compagnie d'assurance ou à la compagnie de prêts.

D. Voilà?—R. Il ne s'agit pas de savoir d'où vient l'argent; il s'agit de venir en aide au locataire.

D. Je crois que votre réponse fera disparaître les doutes dans l'esprit du président; je dois ajouter que j'entretenais moi-même ces doutes. Je crois que tous deux nous avons les mêmes idées relativement à ce problème particulier?—R. Cela serait très injuste pour les compagnies actuelles. Vos idées sont excellentes.

M. Stanley:

D. En tant que les revenus des compagnies d'assurance sont concernés, je suis certain que les dividendes susceptibles d'être payés aux détenteurs de polices, du moins pour quelque temps à venir, ne seront pas aussi élevés qu'ils l'ont été dans le passé alors que les taux d'intérêt étaient beaucoup plus élevés qu'ils ne le sont présentement?—R. J'ai l'impression que les compagnies d'assurance s'en tiennent à des méthodes bien prudentes, qu'elles reposent leurs calculs sur des taux d'intérêt bien différents et versent plus d'argent dans leur fonds de réserves.

M. Hanbury:

D. Pouvez-vous nous donner une idée quelconque du terme de durée des prêts consentis en Europe?—R. Oui. Règle générale,—encore une fois devons-nous distinguer entre la dépréciation et l'amortissement,—mais règle générale, la banque de prêts hypothécaires ne ferait pas de prêt pour une période de plus de 28 ou 30 ans. Dans l'intervalle, le prêt doit être amorti; mais cela ne veut pas dire que le calcul portant sur la dépréciation est basé sur une aussi courte période; parce que vous n'empruntez qu'une partie de votre argent; voilà la différence.

D. Il y a une différence entre la dépréciation et l'amortissement?—R. Oui.

D. D'une manière générale, quel serait le terme de durée pour l'amortissement?—R. Dans le cas d'une compagnie de prêts hypothécaires?

D. Oui?—R. Disons vingt-huit ans.

D. Et pour la dépréciation?—R. Vous pourriez fixer une période de cinquante ans. Dans tous les cas, nous sommes allés plus loin; mais pour les fins

de sécurité nous dirons cinquante ans. Il est bien important de fixer une période assez longue pour éviter les loyers élevés.

Le président :

D. Maintenant, quel serait le terme d'échéance de leurs obligations?—R. Naturellement, les deux doivent concorder. Règle générale, vous aurez à émettre des obligations à long terme.

D. Qu'entendez-vous par obligations à long terme?—R. Trente ou quarante ans, ou à peu près. La banque serait autorisée à racheter les obligations après cinq ans pour les fins de conversion.

M. Hanbury :

D. Avez-vous pu vous convaincre que le programme maintenant suivi aux Etats-Unis aura pour effet d'augmenter immédiatement l'activité dans l'industrie du bâtiment?—R. Je ne crois pas qu'il y existe de programme du tout. Aux Etats-Unis la lutte se poursuit encore sur cette question. Sous le gouvernement de Washington il y a deux départements,—l'un sous le secrétariat de l'Intérieur qui désire se lancer dans la construction nationale des logements sur une grande échelle, et un autre département, le Service fédéral du Logement, qui fonctionne plutôt d'après le régime hypothécaire.

M. STANLEY: Ils n'en sont pas encore rendus à l'armistice.

M. HANBURY: Il n'y a aucunement lieu de croire qu'il y aura plus d'activité, cette année, dans l'industrie du bâtiment?

Le TÉMOIN: J'espère qu'ils se rendront compte de leurs difficultés, mais la lutte dure encore.

M. SULLIVAN: Avez-vous dit, monsieur Kahn, que vous n'étiez pas intéressé à la question de la suppression des taudis, mais plutôt à celle de la construction de logements?

Le TÉMOIN: Oui.

M. SULLIVAN: Avez-vous envisagé la question du transport?

Le TÉMOIN: Oui, à mon avis la question est d'importance primordiale. Si vous n'avez pas d'objection, je vais discuter ce problème au long.

Le PRÉSIDENT: Nous nous proposons de siéger cet après-midi. Pendant que nous avons M. Kahn avec nous, nous aurons plusieurs problèmes à discuter. Personnellement, je suis d'avis que nous devrions avoir un rapport assez complet sur la situation financière en Angleterre. Notre problème ici est lui-même très sérieux si nous voulons nous lancer dans la construction de logements parce que, comme le dit le professeur Nobbs, nos maisons nous coûtent mille dollars de plus chacune qu'en Europe. En tant que je puisse voir, il est tout à fait impossible de voir comment on pourra financer le projet.

M. SULLIVAN: Vous voulez dire à cause des conditions climatiques?

M. STANLEY: Et la question des réparations. Nous aborderons aussi cette question.

M. HOWARD: Il se peut que je ne sois pas présent cet après-midi; je voudrais donc dire quelques mots à présent. D'après les remarques entendues ce matin, vous avez établi le fait que le premier pas à faire, relativement à cette question, serait un projet de construction de logements plutôt que de s'occuper de la suppression des taudis, d'après l'expérience obtenue dans les autres pays. Maintenant, pendant que nous parlons de la chose, laissez-moi vous dire que la principale difficulté éprouvée dans le passé, en matière d'hypothèques, c'est qu'il s'agissait d'hypothèques individuelles et que, à cause des conditions climatiques, les compagnies de fiducie tout autant que les compagnies d'assurance ont complètement cessé de consentir des nouvelles hypothèques, quelles qu'elles

soient. Si vous pouviez émettre des titres-obligations couvrant un nombre indéterminé d'hypothèques,—exactement comme le fait une banque de prêts hypothécaires,—vous créez alors un titre réalisable qui est négociable et que les compagnies d'assurance peuvent acheter et détenir sans la moindre désignation individuelle pour l'identifier. Une telle situation serait idéale. Prenez notre propre compagnie de fiducie locale, par exemple; elle est en possession de certaines hypothèques sur lesquelles elle ne peut percevoir aucun argent; les titres constituent un actif absolument improductif et rien n'y sera changé du moins pour quelque temps encore. Maintenant, ces hypothèques portaient toutes un intérêt au taux de 7%. La semaine dernière, j'ai accompagné un groupe de cinquante propriétaires de maisons qui avaient construit leurs maisons sur une base d'intérêt à 7% et nous avons demandé à la compagnie de fiducie de réduire l'intérêt à 5% qui est lui-même trop élevé aujourd'hui. Elle a immédiatement répondu: "Non; nous représentons les actionnaires." Voilà sa préoccupation. Elle ne s'intéresse nullement au créancier hypothécaire. On vous dit: "Nous représentons les actionnaires de la compagnie." Maintenant, si l'hypothèque avait été comprise dans une obligation à un montant indéterminé elle deviendrait négociable et l'intérêt pourrait varier suivant les conditions du marché monétaire dans le pays. Voilà, à mon avis, une façon idéale de remédier à la situation en ce qui concerne la question des hypothèques.

Le PRÉSIDENT: Vous me devancez un peu.

M. HOWARD: En d'autres mots, prenons la position d'une compagnie de fiducie qui détient une hypothèque sur la propriété de Pierre Lenoir ou Pierre Lefort. Supposons que le total des hypothèques individuelles s'élèvent à \$200,000, ensuite par des moyens légitimes la compagnie de fiducie ou de prêts hypothécaires peut émettre des obligations pour couvrir toutes ces hypothèques. Elles déposent les hypothèques en garantie des obligations qui jouissent d'une protection de 100 p. 100 à condition que votre inspection soit exacte et alors les obligations deviennent négociables et constituent un actif dont la valeur variera suivant les conditions du marché monétaire de l'époque.

Le PRÉSIDENT: Et avec l'argent à meilleur compte vous aurez un taux d'intérêt moins élevé sur les hypothèques.

M. HOWARD: Très bien. Vos obligations portent un intérêt moins élevé. Le taux d'intérêt sur vos hypothèques monte ou baisse, c'est-à-dire pour le refinancement ou la réalisation de votre présent système d'hypothèques. Personnellement, j'approuve entièrement l'idée que notre premier pas à faire,—si nous en arrivons là,—est de fournir les moyens d'abord de financier la construction des logements à bon marché, en d'autres mots de foyers.

M. SULLIVAN: Pour l'avenir.

M. HOWARD: Oui, pour l'avenir. Nous avons présentement des compagnies de fiducie qui, aux termes de leurs lettres patentes, avaient le droit d'émettre ce qu'elles appellent des certificats hypothécaires. Maintenant, elles ont vendu ces certificats au public à un taux fixe et, par conséquent, elles ne peuvent pas réduire le taux de l'intérêt sur les hypothèques parce qu'elles doivent payer l'intérêt tel que spécifié sur les certificats entre les mains du public. Nous sommes donc en face d'une autre complication. On pourrait remédier à toute cette situation par l'émission d'obligations couvrant les hypothèques existantes et alors ces obligations deviendraient des valeurs négociables que les compagnies d'assurance, les banques ou toute autre institution pourraient acheter.

Le TÉMOIN: Tout le monde serait heureux d'en agir ainsi. Voici le résultat: si j'avais quelques milliers de dollars, j'hésiterais à les placer sur une hypothèque pour deux raisons: tout d'abord, je ne veux pas qu'un homme vienne me dire: "Je paye un intérêt trop élevé"; et deuxièmement, je ne peux jamais

toucher mon argent si j'en ai besoin. Mais si j'ai l'occasion d'acheter ces obligations, je puis les vendre en tout temps. Naturellement, il faut pour cela une demande active.

M. HOWARD: Précisément; et celui qui veut son argent ne peut pas le ravoir, tandis que si l'hypothèque est couverte par une obligation il peut toucher son argent en vendant ces obligations. C'est la situation qui se développe présentement. Même nos institutions existantes peuvent faire face à la situation à condition que les lois soient rédigées de façon à rendre la chose possible.

Le TÉMOIN: C'est possible.

M. HOWARD: Vous pouvez procéder avec une nouvelle organisation, mais ma proposition vous offre un moyen de distribution. Il y a une compagnie de fiducie dans presque chaque centre. Je suis un des individus qui ont l'audace de croire que le taux d'intérêt est hors de toutes proportions eu égard aux conditions actuelles et si l'on ne réduit pas les taux d'intérêt de bon gré on peut s'attendre à quelque chose. Je ne dis pas cela dans un but politique. Je le dis parce que j'ai connu des gens qui ont consenti volontairement à accepter une réduction d'intérêt; mais si vous tombez entre les mains d'une certaine compagnie de fiducie, cette dernière ne réduira pas les taux d'intérêt parce que, comme elle le dit, il lui est impossible de le faire. Ce serait autant de fait et un véritable pas en avant en vue de rendre les valeurs réalisables, au lieu de titres fixes, et forcer les compagnies à réduire leurs taux d'intérêt.

M. STANLEY: Naturellement, une des compagnies, la *Holland Company*, a emprunté \$29,000,000 à 5½% et l'intérêt qu'elle doit payer est désigné sur les obligations à 5½%; une autre compagnie a emprunté \$28,000,000 en Ecosse à 5½%. Ce sont des obligations à long terme et le taux est fixe. Telle est la situation et les compagnies devront payer ces obligations. Je voulais simplement vous signaler la chose.

M. HOWARD: Quant à la question des subventions, de préférence à la garantie des titres, je suis d'accord avec ce sentiment. Je suis entièrement opposé à ce que le gouvernement consente d'autres garantis. Nous en sommes rendus assez loin dans le moment et il est temps de faire une halte. Dans le moment, aux termes de la loi sur le crédit agricole, ce gouvernement exige un taux de 5%, Québec paye 1½% de cet intérêt de sorte que le cultivateur voit ses intérêts effectivement réduits au taux de 3½%; et si le gouvernement fédéral fixe le taux à 4% pour la Commission du crédit agricole, le gouvernement de Québec payera encore 1½%, ce qui réduira encore le taux pour le cultivateur à 2½%. Le principe des subventions a été accepté par les provinces.

Le PRÉSIDENT: Et de fait, cela veut dire que le gouvernement pourrait quelquefois se trouver dans le commerce de l'immeuble.

M. HOWARD: Oui, mais s'il fallait donner quelque garantie, il serait préférable, je crois, de ne garantir qu'une certaine proportion des obligations afin de les rendre négociables. Dans mon propre projet, la garantie était de 20 p. 100, mais le solde n'était pas garanti.

Le Comité suspend la séance jusqu'à trois heures et demie.

SEANCE DE L'APRES-MIDI

La séance est reprise à trois heures et demie.

Le PRÉSIDENT: J'ai demandé à M. Kahn s'il ne pourrait pas commencer cet après-midi en nous donnant un court rapport sur le projet de construction de logements en Angleterre et en nous donnant aussi une idée du coût du projet ainsi que du programme qui y est suivi.

Le TÉMOIN: Oui.

M. SULLIVAN: En comparaison avec ce que pourrait être le coût au Canada.

Le PRÉSIDENT: Procédez afin que nous puissions vous poser des questions.

Le TÉMOIN: Monsieur le président et messieurs, je ne crois pas pouvoir vous donner les chiffres exacts concernant le coût de la construction de logements en Angleterre. Tout en n'ayant pas les chiffres précis, je puis, cependant, vous en donner une idée. Comme je vous l'ai expliqué ce matin, là-bas on avait commencé par accorder des subventions imputables sur le capital. De fait, ce sont les seules dépenses imputables sur le capital qui aient jamais existé en Angleterre. Mais bientôt on modifia ce système parce que l'on y constata que les subventions imputables sur le capital ne donnaient pas de résultats satisfaisants. Dans le temps, cette méthode avait été adoptée parce que le nombre indice du bâtiment, en Angleterre, était porté à un chiffre très élevé. De fait, les autorités anglaises modifièrent leurs programmes du logement plutôt assez souvent, variant avec les changements des partis politiques au pouvoir. Le fardeau principal est très, très lourd avec ce système de subventions annuelles. Ces subventions sont ensuite réparties entre le gouvernement central et les autorités locales. *Grosso modo* le gouvernement central en paye les deux tiers et le gouvernement local l'autre tiers. Les choses marchaient ainsi mais, jusqu'à présent, le gouvernement central payait une certaine subvention annuelle pour chaque maison et l'autorité locale accorde des secours complémentaires selon le nombre des membres de la famille, et le reste. La famille, le nombre des enfants, constituent le plus sérieux problème de la question du logement.

L'hon. M. RINFRET: Puis-je vous demander si, pour ce qui concerne les contributions proportionnelles de l'Etat, il n'y a rien en Angleterre qui puisse se comparer aux conditions qui existent dans nos provinces du Canada?

Le TÉMOIN: Non, parce que les mêmes conditions n'existent pas. Dans les autres pays européens et dans l'Amérique, vous avez un système analogue.

L'hon. M. Rinfret:

D. De sorte que les deux tiers payés par le gouvernement central est la même contribution que celle qui a été proposée ici?—R. Oui.

D. Un tiers par la province et un tiers par l'Etat?—R. Oui.

D. Par le gouvernement central?—R. Dans les autres pays comme les Etats-Unis et l'Allemagne, nous avons votre système d'un gouvernement fédéral, le gouvernement local ou provincial et le gouvernement municipal. En Angleterre, on discute présentement un projet de loi de la plus haute importance, le bill du logement par lequel, pour la première fois, on se propose de résoudre le problème des taudis. Ceci est très intéressant parce que, en Angleterre, comme dans les autres pays européens, on a commencé à s'occuper de la question du logement immédiatement après la guerre il y a quinze ans. Il est intéressant de signaler qu'on n'y a pas apporté de solution au problème du logement et qu'on n'y a pas songé pendant quinze ans. Ce point a une très grande importance, je crois, et on ne devrait pas le perdre de vue dans les pays, comme le Canada, où on parle de lancer un mouvement en faveur de la construction de logements. Si vous discutez ce problème avec des gens qui n'en connaissent rien et si vous inaugurez un projet de construction de logements à bon marché, on vous dira que la suppression des taudis est des plus urgentes. La plupart des gens ne se rendent pas compte que la suppression des taudis et le logement à bon marché ne sont pas un seul et même problème et, comme je viens de vous l'expliquer, on ne fait que commencer ce mouvement en Angleterre. Je n'ai aucun doute qu'il faille supprimer les taudis, mais j'hésite fort à croire que l'on doit commencer par là, pour les raisons suivantes: si les statisticiens ont raison,—j'ai discuté la chose ce matin—avant longtemps nous connaîtrons une véritable pénurie de logements. Je me demande s'il est sage d'entreprendre

la démolition des maisons tant que ce besoin de logements se fera sentir, et s'il ne serait pas préférable d'attendre à plus tard pour y voir. De plus, la suppression des taudis est une entreprise coûteuse. Par exemple, si vous parcourez le rapport de Toronto, vous verrez ce qu'il en coûte. Il va sans dire qu'il vous faudra acheter des emplacements dispendieux; il vous faut acheter de vieilles maisons à un prix élevé et la conséquence est que les nouveaux loyers seront très élevés ou qu'il vous faudra avoir des maisons solidement construites. Vous avez des unités de grandeur moyenne ou de petites dimensions ou il vous faut payer des subventions qui se chiffrent à des montants importants. Cela peut se faire un peu plus facilement en Angleterre où, appuyé sur une opinion publique fortement formulée, on a adopté des lois modèles en vue de condamner les quartiers de taudis. On ne saurait procéder de la même façon, à mon sens, dans les autres pays sans soulever une forte opposition, sans une directive raisonnée couvrant plusieurs années à venir. Maintenant, la troisième raison qui m'empêcherait de m'attaquer à la suppression des taudis à moins d'urgence manifeste,—et il peut s'en trouver des cas,—est celle-ci: la construction de logements offre de multiples difficultés, et l'une des plus grandes est celle concernant l'administration. Ensuite, le choix des locataires dans un projet de construction de nouveaux logements n'est pas chose facile. De fait, cela exige une certaine expérience. Aux États-Unis, par exemple, on ne fait que commencer à se lancer dans la construction de logements à bon marché et on cherche à inaugurer de nouvelles écoles pour les fins d'administration. On s'y rend pleinement compte de la difficulté que ce problème comporte. Alors, il faut bien songer que si on se lance immédiatement à supprimer les taudis, ce qui constitue le problème le plus sérieux, il faudra naturellement envisager la nécessité de trouver d'autres logements pour ces éléments qui n'appartiennent pas toujours à la classe la plus facile à diriger. Vous avez à trouver de nouveaux logements et dès le commencement vous avez affaire à la classe la plus difficile à manier. Et ceci est dangereux. Je suis plutôt porté à commencer par trouver des maisons pour loger ces gens qui appartiennent à la classe des gagne-petit. Mais même ici le problème est hérissé de difficultés très sérieuses et les propriétaires doivent songer que le loyer devra être payé par quelqu'un. Si vous débutez avec des gens qui rendront votre projet plus difficile d'exécution, vous êtes destiné à faire fausse route dès le commencement; tandis que si vous construisez vos logements quelque part dans la banlieue, sans avoir à démolir de maisons, vous pourrez choisir une certaine classe de locataires pouvant offrir une certaine garantie qu'ils pourront payer leur loyer. Ainsi, je ne commencerais pas par la suppression des taudis. Naturellement, quelqu'un m'a demandé ce matin, et avec raison, si je ne me rendais pas compte qu'en certains cas il était très difficile de construire des maisons en dehors de la ville en raison des soi-disant frais indirects. Et je crois qu'il a raison.

M. HANBURY: Parlant du transport?

Le TÉMOIN: Le transport n'en constitue qu'une partie. Il y a des frais indirects. Je comprends fort bien qu'il faudra reconstruire au même endroit pour loger un certain pourcentage de ces familles. Il en est qui ne veulent pas déménager et d'autres qui ne le peuvent pas. Prenez par exemple, certaines gares de chemins de fer. Vous y trouverez toujours un certain nombre de familles qui doivent vivre dans le voisinage de ces stations.

L'hon. M. Rinfret:

D. Un autre facteur que vous n'avez pas encore mentionné est la concurrence que vous faites aux propriétaires actuels en construisant de nouvelles maisons au lieu de réfectionner les vieilles?—R. J'en ai parlé ce matin, mais je suis bien disposé à discuter ce point maintenant.

D. Si vous en avez parlé ce matin, je consulterai le compte rendu; mais veuillez continuer.—R. Si j'en ai le temps j'en dirai un mot et brièvement. Il faut en arriver à un compromis quelconque. J'ai dit ce matin qu'il faudrait en venir à un compromis entre les anciens propriétaires d'immeubles,—je ne veux pas dire les spéculateurs,—et les nouveaux. A défaut de compromis, il y aura des esprits inquiets. C'est là un aspect très important du problème. Mais il est toujours possible d'en arriver à un compromis quelconque.

D. Si vous en avez parlé, je lirai votre témoignage.—R. J'y ai pensé, mais je crois que nous avons des questions plus urgentes à discuter et je devrais revenir aux frais indirects. En Angleterre, et ailleurs, nous voyons des tenants, —et nous en avons vus en Allemagne,—de la construction de logements pour tout le monde dans des banlieues-jardins et autres projets semblables. Mais il y a une limite à cela,—et je m'en rends compte parfaitement,—pour la raison suivante: il y a à envisager la question des frais indirects; ceux qui intéressent à la fois le locataire et le propriétaire qui, très souvent, demeure à la ville. Si vous les logez trop loin en dehors de la ville, alors le propriétaire ou la municipalité devra payer pour l'installation des services d'eau ou d'électricité, de même que pour la construction de nouvelles routes, et le reste. Dans certains cas ces améliorations coûtant bien cher.

M. CAUCHON: C'est ce que nous appelons les améliorations locales.

Le TÉMOIN: Oui. Mais cela, sans doute, est différent. Puis, le locataire doit supporter les frais de transport. Il y a une règle en fait de logement que tout le monde doit observer, et cette règle est de ne jamais être trop absolu. Si vous lisez tout ce qui est publié sur le sujet, vous verrez toujours que chacun a son fétiche. Celui-ci favorise une chose et celui-là en favorise une autre. D'aucuns proposent l'érection de banlieues-jardins et d'autres parlent de maisons pour loger une seule famille tandis qu'enfin il s'en trouve en faveur de la construction de maisons à appartements, et le reste.

M. HANBURY: Nous avons entendu plusieurs de ces témoins ici.

Le TÉMOIN: D'après mon expérience pratique il n'y a pas de règle unique à suivre. La population de Toronto diffère de celle des autres parties du Canada et des villes de l'Allemagne. Il y a une différence entre la population de Toronto et celle des autres centres et elle sera différente en 1936 de ce qu'elle est actuellement et différente en 1938 de ce qu'elle sera en 1936. Il n'y a pas à en douter. Règle générale, je ne commencerais pas par la suppression des taudis; ce plan est trop dispendieux; mais ici je ne dois pas être trop catégorique car en certains cas la chose peut devenir nécessaire. Par exemple, dans Atlanta (Georgie), on débute avec raison par la suppression des taudis parce que la chose est nécessaire et que le projet peut s'exécuter à bon marché. C'est tout ce que je désirais dire à propos de l'Angleterre mais je ne suis pas trop sûr que j'aie touché à toutes les questions.

Le PRÉSIDENT: Quel programme suit-on actuellement en Angleterre? N'y a-t-il pas une nouvelle loi, la loi de 1934?

Le TÉMOIN: La loi de 1934 n'est pas encore adoptée. C'est une loi nouvelle et elle sera adoptée.

M. CAUCHON: Le projet de loi a été lu pour la deuxième fois.

Le TÉMOIN: A propos de cette loi de 1934-35, il est à noter que ce projet de loi est un des événements les plus marquants dans l'histoire du logement: c'est le point essentiel. Pour la première fois nous y voyons une définition de l'encombrement et toute personne déclarée coupable de permettre l'encombrement d'un logement est susceptible de sanctions. A mon avis, voilà un point essentiel en fait de logement. Si vous lisez tout le rapport vous y verrez deux points très intéressants. Pour la première fois on se rend compte qu'il n'est pas possible, comme on le croyait auparavant, de trouver une solution au problème

dans les grandes villes par la construction de maisons destinées à loger une seule famille par maison. On l'a compris pour la première fois.

M. Cauchon:

D. Vous voulez dire des maisons isolées pour une seule famille?—R. Oui. Vous savez qu'en Angleterre presque tous les individus sont fiers de leur soi-disant *cottages*. On a compris pour la première fois que la chose est impossible, surtout s'il s'agit de suppression de taudis, surtout s'il s'agit des grandes villes où le terrain est si dispendieux. Et puis, on s'est rendu compte pour la première fois, je crois, qu'il ne faut pas être trop catégorique sur ce point. Il y avait un conflit plutôt prononcé entre les différentes écoles. Encore, je note certains points qui peuvent bien intéresser le Canada. Comme quelqu'un a fait remarquer ici ce matin, une bonne part de la construction de logements à bon marché en Angleterre est faite par les villes; par exemple on a fait mention de Birmingham, où 40,000 maisons sont gérées de l'hôtel de ville. J'ai toujours eu l'idée que cette méthode n'est pas la bonne.

M. Hanbury:

D. Cela constitue, n'est-ce pas, un encouragement aux doctrines radicales?—R. Laissons cet aspect-là de côté pour le moment. Il en naît d'autres problèmes qui me paraissent très dangereux; moins, toutefois, en Angleterre qu'en tout autre pays du globe. M'est avis que lorsque la ville est directement propriétaire de maisons il s'exerce toujours une certaine ingérence locale. Il existe toujours le danger que les locataires ne payent pas le loyer et que les échevins interviennent, pour ne pas trop dire. Voilà pourquoi en Allemagne, comme dans la plupart des autres pays, à part l'Angleterre, nous avons cherché d'autres systèmes. Je crois devoir expliquer cela, car on m'a demandé qui allait avancer la valeur résiduelle.

M. GRAY: Avant de passer en Allemagne, pourrions-nous obtenir des exemplaires de cette loi anglaise, monsieur le président?

Le TÉMOIN: Puis-je vous suggérer de vous la procurer? Elle vous donne un programme national de construction de logements. Il en est question dans le rapport de Toronto. Elle est très courte et elle est excellente, je vous assure.

M. Hanbury:

D. Voulez-vous simplement en consigner le titre au compte rendu?—R. Je crois que vous l'avez déjà: "A National Housing Policy, Report of the National Housing Committee". Puis-je vous remettre le document, tout simplement?

M. Cauchon:

D. Il a été publié en 1923?—R. Oui. C'est le fruit du travail d'un certain nombre parmi les plus éminents spécialistes en Angleterre. C'est un excellent rapport, je trouve.

M. Hanbury:

D. Ce rapport traite-t-il de l'Allemagne?—R. De l'Angleterre.

D. De l'Angleterre seulement?—R. Oui, de l'Angleterre. Il existe un rapport très succinct que vous pourriez obtenir, je crois, si vous ne l'avez pas encore, "A National Housing Program in the United States", émanant de la "National Association of Housing Officials". On se fera un plaisir de vous le communiquer. Pour revenir à l'Angleterre, je discute présentement le nouveau bill relatif à la construction de logements. Je me suis toujours rendu compte que l'administration directe par l'intermédiaire des villes était dangereuse. Ce système est en vigueur en Angleterre; seulement, quiconque scrute le rapport

d'un peu près constate que ces experts anglais n'en sont pas très contents: ils ont tenté de modifier le régime, et de confier ces maisons municipales à des compagnies séparées, pour une excellente raison.

D. Ils ont fait cela depuis?—R. Non pas; ils ont tenté la chose. C'est ce qu'ils ont proposé dans leur rapport. Mais ces villes, paraît-il, tiennent aux privilèges acquis. Si vous lisez attentivement la nouvelle Loi sur les logements vous noterez que le gouvernement suggère la chose. On ne peut pas l'imposer. Nous abordons par là, je pense, la question de qui doit se lancer dans la construction de logements, qui va souscrire la valeur résiduelle. Nous nous sommes posé cette question cet avant-midi. Vous vous rappelez qu'en expliquant les opérations financières en l'espèce j'ai noté que quelqu'un doit garantir une valeur résiduelle de 20 p. 100, disons, et qu'une banque hypothécaire quelconque avance 80 p. 100, 20 p. 100 là-dessus étant garanti par une compagnie d'assurance. Mais on n'a pas encore répondu à la question de savoir qui va souscrire la valeur résiduelle. Cette question est des plus importantes; et très difficile. C'est parce que la question est difficile que vous me l'avez posée. Il me semble qu'ici encore nombre d'issues sont possibles; c'est ce que nous a fait constater notre observation de la situation européenne. Il se peut, tout d'abord, qu'une ville, un comté ou une province, trouvent tellement urgent le besoin de construction de logements qu'ils consentent à avancer le 20 p. 100, ou du moins une partie. Dans d'autres cas des manufacturiers de l'endroit, comprenant qu'ils sont dans l'impossibilité de trouver des ouvriers, consentent à souscrire une part du 20 p. 100, en coopérant, quelquefois, avec les municipalités, et d'autres fois avec d'autres groupes. Il est fort possible que cela soit avancé par des gens qui exploitent les immeubles. Il va sans dire qu'en ce dernier cas il faut s'assurer que leur prix pour le terrain soit convenable. Cette considération serait peut-être très importante au Canada où des cités comme Montréal et Toronto, si je suis bien renseigné, disposent d'immenses terrains. Par exemple, ces villes pourraient trouver moyen d'offrir ce terrain pour sauvegarder la valeur résiduelle; et puisque, selon les termes de votre loi, si mon interprétation en est fondée, elles n'ont pas le droit de l'offrir à un prix qui soit inférieur au prix de revient ou à l'évaluation, elles pourraient bien consentir à effectuer la transaction sur une base d'un pour cent.

Dans notre pays, en Allemagne,—et non pas dans l'Allemagne seulement mais aussi dans la Scandinavie et dans maint autre pays de l'Europe,—nous trouvons que dans certains cas, où le besoin de logements était extrêmement urgent, le locataire a souscrit, en tout ou en partie, la valeur résiduelle. On pourrait conclure un arrangement comme celui-là. Aux heures difficiles les syndicats ouvriers, parfois en collaboration avec l'association des patrons, souscrivent cette valeur. Ensuite nous avons élaboré un système qui n'est pas, je pense, très populaire au Canada. Nous avons constaté que la méthode coopérative réussissait à merveille dans la construction de logements à prix modique, en Allemagne. Ces sociétés comptaient jusqu'à un million de membres dans un pays comme l'Allemagne; et l'on trouve ce nombre, pour le moins, en Suisse et en Hollande, laquelle, soit dit en passant, a le meilleur système de tous, et dans les pays scandinaves. D'après cette méthode coopérative, les gens souscrivent, mettons, \$50 ou \$100 pour devenir membres de la coopérative; et après un certain délai ils acquièrent le droit d'y vivre à titre de locataires. Ils ne sont pas propriétaires. Ils ne possèdent pas une demeure individuelle. Voici, si vous permettez, quelques exemples pour répondre à la question de savoir qui va souscrire la valeur résiduelle. Il faut bien reconnaître que c'est là un problème fort difficile; mais voyons le cas où la ville ou la province avancent cette valeur. Je trouve toujours très dangereuse l'administration de ces propriétés par un département de l'hôtel-de-ville. Formez une compagnie spéciale et dégagez-la le plus possible de toute intervention politique ou locale. Nous arrivons ainsi à un des aspects les plus importants de ces projets de logement, je veux dire le besoin de

surveillance, d'inspection. Tout le système se révélera inopérant, à défaut d'un organisme qui en contrôle de très près le fonctionnement. C'est, d'ailleurs, nécessaire du point de vue du gouvernement fédéral, lequel contribue toujours des fonds, d'une manière ou d'une autre. Supposons, comme nous l'avons fait ce matin, que l'Etat soit disposé à accorder une subvention. Alors la surveillance des opérations devrait être confiée à cet organisme indépendant. Il importe de déterminer dès le début si le projet est pratique et sûr, si les prévisions sont exactes, et le reste. Et de cela, quelque agence devrait être chargée au commencement même. Qu'il y ait ou non centralisation, je laisse de côté pour le moment cette question. Quant à moi j'opte plutôt pour la décentralisation. C'est le système que nous avons en Allemagne; et je crois qu'on en a un pareil, mais meilleur encore, aux Pays-Bas. Suivant notre système, toutes ces corporations compagnies limitées, coopératives, étaient tenues d'être membres d'une de ces associations responsables de construction de logements. Lesdites associations n'exerçaient pas seulement la surveillance, mais jouaient également un rôle consultatif. En règle générale elles étaient formées d'hommes qui avaient connu le mouvement depuis son inauguration et qui avaient l'esprit bien ouvert. En même temps ils venaient une ou deux fois par année, scrutaient les livres, examinaient l'administration, donnaient des conseils, discutait les problèmes avec les dirigeants, posaient des objections. Une réponse satisfaisante les contentait. Sur les points où ils n'avaient pas obtenu pareille satisfaction ils faisaient rapport non seulement au conseil d'administration de l'entreprise, mais au gouvernement aussi. Il va sans dire que s'ils jugeaient que tel projet était contraire aux règlements relatifs au caractère sûr de tout ce qui devait être entrepris et à la saine administration sociale, ils faisaient tenir à l'Etat leur conclusion que l'Etat ne devrait plus consentir à ces subsides. Naturellement un rouage de ce genre assure au gouvernement la haute main sur toute l'affaire et partant le pouvoir de mettre réellement en application les règlements établis; mais vous comprenez que lorsqu'on avance des subventions il est très difficile d'intervenir.

M. Stanley:

D. C'étaient des fonctionnaires?—R. Non,—comme cela se fait, ils ne l'étaient pas. Je pense qu'au Canada il faudra confier cette tâche à des fonctionnaires. Nous nous sommes servi d'une sorte d'agences semi-officielles. Voyez-vous, c'était un genre de société coopérative. Je crois qu'en votre pays pareil service sera fait nécessairement par des organismes publics.

M. Howden:

D. Ce matin vous vous êtes prononcé nettement en faveur de telle méthode financière en cette affaire. Etes-vous disposé à en faire autant quant à l'opportunité des compagnies coopératives ou de quelque autre rouage pour la réalisation du projet?—R. La difficulté était moindre dans notre cas. Je crois comprendre qu'au Canada il serait plutôt difficile d'inaugurer ce système parce que cela paraît être,—j'en ai causé avec un monsieur qui semblait très bien renseigné sur le Canada et il m'a affirmé que les coopératives ne sont pas aimées du public canadien.

D. Elles ne sont pas populaires?—R. C'est cela; et c'est ce que je redoute. Voyez-vous, elles n'étaient pas populaires dans notre pays, non plus; elles naissaient de la situation. Donc je ne sais pas si vous devriez les importer et tenter de les établir suivant ce système ou si vous devriez essayer cet autre système qui procède par ce que nous appelons les compagnies à dividendes limités. Je ne sais sous quelle désignation elles sont connues ici; ce que nous appelons là-bas les compagnies à dividendes limités portent en Angleterre le nom d'"utility companies". Ce dernier système pourrait fort bien être préférable pour le Canada. A présent, je tiens à dire clairement, car je veux éviter tout malentendu sur ce

point; mais je reconnais volontiers qu'il est bien possible, mais non pas absolument nécessaire, d'exécuter ces projets de construction de logements à prix modique par l'intermédiaire de compagnies constituées en corporation; il se peut que dans certains cas on y puisse parvenir par l'entremise d'individus, de capitaux particuliers. La chose pourrait être possible dans certains cas: on pourrait consentir aux particuliers les mêmes facilités qu'à une de ces coopératives.

D. Vous entendez que des particuliers pourraient entreprendre la construction sur une grande échelle?—R. Non pas.

D. Ou bâtiraient leur propre demeure?—R. Nous l'avons fait; et c'est ce qu'on a fait en Angleterre: accordé les mêmes conditions à l'individu qui s'engageait à suivre les règlements dans la construction de sa maison à famille unique.

D. Je vois?—R. Je ne veux pas dire que cela soit absolument erroné; mais je doute fort que ce soit là la vraie solution, et voici pourquoi: j'ai constaté qu'en Angleterre cela coûtait beaucoup moins cher, surtout quant aux frais administratifs. C'est très intéressant, il persiste ce qu'on pourrait appeler une idée romanesque par toute la terre, et spécialement aux Etats-Unis, que chacun devrait être propriétaire de sa propre maison; et j'ai trouvé que c'est là une idée plutôt dangereuse, parce que, plus particulièrement dans les centres urbains, dans les grandes villes, ces gens sont obligés de déménager souvent, et alors ils perdent la valeur résiduelle. C'est par là que débutent les projets de logement en Grande-Bretagne. Quand on traverse les Etats-Unis on est plus qu'étonné de découvrir que ce système est en honneur en bon nombre d'endroits; particulièrement à Philadelphie—on est étonné du nombre de maisons à famille unique appartenant à des particuliers—la situation est des plus terribles qu'on puisse imaginer, lorsque les maisons n'appartiennent pas à une de ces compagnies.

D. Réellement?—R. Pour cette raison: on n'y procède pas sur une base d'affaires; ces gens n'y mettent pas de l'argent tous les ans; et c'est une méthode qui n'est pas fructueuse. En outre ils ne sont pas sujets à l'inspection par une de ces associations, comme celles dont j'ai parlé tantôt. Par exemple, dans mon cas, je me suis toujours efforcé de suffire à l'entretien car je trouvais que le coût serait bien moins élevé de la sorte. Mais pour une raison ou pour une autre une de mes propriétés n'était pas en très bon état et dès sa première visite l'inspecteur m'a signifié qu'il fallait remédier à cela: il m'a forcé d'agir, vous voyez. Donc, règle générale, je ne suis pas trop enclin à favoriser le développement des projets de maisons à famille unique; à vrai dire un comité ministériel, en Angleterre, dans son rapport au gouvernement, a suggéré diverses méthodes de procéder au rachat de ces maisons.

D. Un très grand nombre de ces maisons, en Angleterre, appartiennent à des particuliers, n'est-ce pas?—R. Oui.

D. A peu près la moitié, ou plus?—R. Oui.

M. Stanley:

D. Monsieur Kahn, croyez-vous que l'effet psychologique ait quelque valeur, ou qu'il y ait quelque autre mérite au groupement d'un nombre de citoyens dans une coopérative?—R. Sûrement, la chose ne fait pas de doute. Je vais vous dire pourquoi: c'est parce qu'il y a une vie collective.

D. C'est là le point important?—R. Je ne saurais, naturellement, aborder tous les aspects de cette question, car je ne veux pas accaparer votre temps; mais il est clair qu'une coopérative crée une plus large vie commune que des maisons individuelles gérées par une ville. Prenez, par exemple, 200 ou 300 personnes qui s'unissent et qui fondent une de ces coopératives. Presque toujours leur administration est des plus efficaces; si le véritable esprit qu'il faut anime les membres les dépenses indirectes sont presque inexistantes. Nous avons eu des centaines d'expériences de ce genre.

D. Quelle objection trouvez-vous à ce que toute une collectivité fasse de même? Prenez par exemple Birmingham—si l'administration était confiée à un

organisme comme vous avez suggéré, une commission ou quelque autre groupe indépendant de l'hôtel de ville?—R. Si je vous comprends bien vous parlez de tenter cela à Birmingham: mettre l'entreprise entre les mains d'une corporation spéciale. Il n'y aurait pas la moindre objection à cela. En fait, j'ai agi de la sorte avec une compagnie dont j'étais responsable et qui régissait quelque 15,000 maisons dans une même ville. Les actions appartenaient à la municipalité; mais l'exploitation se faisait indépendamment d'elle. Nous étions entièrement dégagés de l'influence de l'hôtel de ville: ses représentants siégeaient au conseil d'administration, mais l'administration était indépendante.

Le président:

D. Mais c'était l'argent de la ville?—R. Dans la proportion de 90 p. 100 du capital-actions. Au début ces compagnies constituaient une sorte de fondation. Dans la suite elles ont cédé presque toutes leurs parts; c'est ainsi que plus de 90 p. 100 des actions appartenaient à la ville.

M. Gray:

D. Mais ces gérants étaient appointés?—R. Parfaitement.

M. Stanley:

D. Vous appuyez aussi sur l'indépendance de la direction par rapport à l'administration de la ville?—R. Oui; mais ici encore je crois,—ce n'est pas une affirmation catégorique,—par exemple, dans ma ville de Francfort nous avions un nombre assez considérable de coopératives, à part ces compagnies à dividendes limités. J'ai formé une espèce de comité local de toutes ces corporations: nous avons nous-mêmes 15,000 maisons, d'autres groupes avaient, disons, de 50 à 2,000 chacun, soit en tout 25,000 maisons entre les mains des coopératives et des compagnies à dividendes limités. Nous nous réunissions toujours pour discuter les problèmes relevant de la gestion, etc., voyez-vous. Il existe plus d'une méthode, mais je suis persuadé de l'excellence de celle des compagnies à dividendes limités.

M. Hanbury:

D. A plus d'une reprise vous avez fait allusion aux compagnies à dividendes limités. Qu'est-ce au juste qu'une compagnie à dividendes limités?—R. Une compagnie à dividendes limités, — comment désignez-vous cela au Canada.

M. CAUCHON: C'est cela même.

Le TÉMOIN: Une compagnie à dividendes limités est une compagnie qui n'est pas censée récolter un profit mais qui a droit à un certain rapport. J'entends par là, premièrement, qu'une compagnie pareille n'est pas autorisée à payer plus de quatre ou cinq pour cent en dividendes.

M. CAUCHON: C'est cinq pour cent en Angleterre, je crois.

Le TÉMOIN: Selon mon idée, six pour cent est trop fort. Encore, elles ne sont pas censées vendre leurs maisons pour des fins spéculatives; c'est-à-dire qu'elles doivent observer certaines règles de conduite qui garantissent un certain esprit de coopération.

M. Hanbury:

D. Si, par hasard, le loyer des maisons rapporte plus que le montant du dividende limité, que ferait-on de l'excédent?—R. Il serait versé à la réserve.

D. Et en définitive à quoi serait-elle consacrée, cette réserve?—R. J'arrive maintenant à un point fort intéressant. Il est advenu que ces compagnies dont j'avais la charge responsable, réalisaient de très forts bénéfices non pas que les loyers fussent trop élevés, mais bien parce qu'elles n'ont pu racheter les certificats

bien longtemps, — elles ont pu baisser les loyers et accumuler quand même une forte réserve. Abordons à présent votre question: premièrement on est toujours bien avisé d'évaluer la propriété aussi modestement que possible; alors si le profit est un profit réel on a finalement une forte réserve en espèces pour purger la dette. Or voici le plus important: je maintiens qu'une entreprise de construction de logements qui jouit d'une direction éclairée est en état de tout refinancer après un certain temps. C'est-à-dire qu'après une exploitation de peu de durée, relativement, on est déjà en mesure de construire de nouvelles maisons, à même la réserve, voyez-vous?

D. Oui?—R. Autrement dit, j'affirme qu'un bon projet, exécuté avec circonspection, peut bâtir des maisons en puisant dans sa réserve; et de la même manière on peut abaisser les loyers.

D. C'est donc là la réponse à la question de savoir ce qui advient de votre réserve. Elle contribue réellement à la diminution des loyers?—R. A la réduction des loyers et à la construction de nouvelles maisons.

D. Tel est l'objet ultime, n'est-ce pas?—R. En effet; naturellement il faut faire joindre les deux bouts.

M. McIntosh:

D. Vous dites qu'une bonne entreprise de logements pourrait se financer indéfiniment?—R. Décidément. Voici pourquoi: on calcule à 50 ans la durée d'une vie, — si vous le préférez, attendu que la gestion soit éclairée et qu'il soit toujours pourvu à l'entretien, — et un grand nombre de ces maisons durent plus longtemps, à cause de cela; même en Amérique on trouve des maisons plus vieilles que cela.

D. Là-dedans vous incluez les régions rurales aussi bien qu'urbaines?—R. Naturellement. Il va sans dire qu'à la campagne le problème n'est pas tout à fait le même qu'à la ville; mais je ne m'attendrais pas à un trop grand nombre de constructions à la campagne. Cette question des habitations rurales est prévue dans nos règlements; mais ces opérations sont confiées à une compagnie spéciale pour chaque comté.

D. Il est différent, mais il est tout aussi important?—R. Assurément; tout particulièrement pour un pays tel que le Canada.

M. Stanley:

D. Monsieur Kahn, permettez-moi de supposer que vous fondez une association coopérative?—R. Oui.

D. Ou une petite compagnie à dividendes limités; enfin, donnez à la société la désignation que vous voudrez?—R. Oui.

D. Ceux qui souscrivent pour l'achat des actions émises sont des citoyens animés du véritable esprit civique?—R. En partie, oui.

D. Oui; mais les fortes contributions viennent de gens de cette catégorie. Ils constituent un conseil volontaire d'administration; ils se réunissent avec grand enthousiasme dès que le projet est lancé et, selon toutes apparences, ils s'y intéressent grandement; avec le temps cet enthousiasme s'émousse et lorsque l'entreprise n'est pas trop étendue tout est laissé entièrement entre les mains d'un ou deux membres du conseil exécutif. A partir de ce moment, selon notre expérience, le succès de l'entreprise est moins prononcé. Quelle a été votre expérience sous ce rapport, et qu'avez-vous fait pour surmonter cette difficulté?—R. Voici ma réponse: c'est à dessein que je n'ai pas fait mention de ces gens. J'ai parlé des agents d'immeubles, j'ai parlé des villes, j'ai parlé des syndicats ouvriers, j'ai parlé des employés, j'ai parlé des locataires; mais je n'ai pas fait mention des citoyens animés du véritable esprit civique.

M. HOWDEN: C'est bien plus sûr, de cette manière.

LE TÉMOIN: Je n'ai pas parlé de ces derniers parce que je ne voulais pas vous donner l'impression que j'étais trop détaché de la réalité; mais, pour parler

sérieusement, il est très intéressant de constater que quelques-uns des plus merveilleux projets dans le monde entier ont été réalisés par des gens imbus de cette ardeur civique et que bon nombre d'entre ces projets, à l'étonnement général, ont été couronnés du plus beau succès. Or, aux Etats-Unis, si vous parlez de projets de logement vous découvrez que les gens n'en connaissent pas grand'chose. A ma surprise, j'ai trouvé qu'aux Etats-Unis plusieurs excellents projets ont été lancés par des citoyens enthousiastes qui n'escomptaient pas le moindre bénéfice; et leur succès a été extraordinaire.

M. McINTOSH: Les contributions, seraient-elles sous la forme de cadeaux?

Le TÉMOIN: Voici comment les choses se passent en général: un de mes aînés commença, voilà quelque quarante ans. Il visita un nombre de gens riches et leur tint ce propos: "Ecoutez, le projet des logements est en si mauvais posture que nous devrions faire une démonstration, souscrire quelques milliers de marks; mais je ne peux pas vous donner plus de 4 ou 5 pour cent"; et la chose réussit à merveille. Voici ce qui s'est passé en Amérique, — je ne veux pas entrer dans les détails, — mais j'ai découvert que certaines de ces entreprises à Washington, à Cincinnati et à Pittsburgh ont si bien réussi qu'aujourd'hui on puise ses finances dans les réserves. Il y en a une, à Washington, à l'intention des nègres, que je note particulièrement; là on construit les maisons à même les réserves. Il va sans dire que dans certains cas ce n'est pas la même chose; il arrive parfois que les gens perdent tout intérêt; par contre il arrive aussi qu'ils deviennent de plus en plus enthousiastes. Pour vous parler franchement, j'ai toujours redouté, en pareille matière, un trop grand enthousiasme. L'empereur romain Néron et les gens de la sorte ont toujours été en proie à un enthousiasme trop débordant en ce qui concerne leurs projets; il en résulte que ces derniers coûtent beaucoup trop cher. Dans ces entreprises de construction de logement les gens sont enclins à perdre un peu la tête. Je pourrais vous en citer un exemple fort intéressant. Il y a à Pittsburgh la fondation Puhl; elle possède environ un million de dollars. L'administrateur est un homme très intelligent. Il a cru qu'il ferait bien de se lancer dans la construction de logements, mais il n'en attendait pas un rapport de plus de 6 ou 7 pour cent. A ces yeux c'était là un placement sûr; mais en même temps il tenait à faire une démonstration. J'ai la certitude qu'il fait trop d'argent. La crise l'atteint aujourd'hui et je crois que sa richesse diminue. Ce projet s'appelle Chatham Village. Il m'a affirmé son intention d'y placer un autre million de dollars parce que son placement a si bien réussi déjà.

M. Hanbury:

D. Vous avez parlé des compagnies à dividendes limités. Or, vous-même, préconisez-vous les dividendes limités ou illimités?—R. Limités. Pour cette raison: à mon sens aucun gouvernement n'a le droit de venir en aide à une entreprise dont les bénéfices ne souffrent pas de restriction. Cela, le peuple ne le comprendrait jamais.

D. Etes-vous assez familier avec la situation canadienne pour suggérer quelles restrictions conviendraient aux dividendes en notre pays?—R. Je n'aime pas à me prononcer là-dessus; mais je dirais autour de 5%.

D. Je voudrais faire éclaircir un ou deux autres points. A propos de ces projets généraux de construction de logements, comment pourvoit-on à l'obligation d'assurer l'entretien convenable de la propriété?—R. Le pourcentage, entendez-vous?

D. Non; je ne parle pas du pourcentage. Je parle des conditions exigées. Le locataire est-il tenu de voir à l'entretien de la propriété; ou la compagnie s'en charge-t-elle?—R. Je vais vous répondre. J'ai oublié un point important: c'est que la construction de logements à prix modique ne s'adapte pas à l'initiative strictement privée. C'est un champ d'activité financière qui participe un peu des deux. Ces projets n'ont jamais été lucratifs; ils ne peuvent pas

l'être, parce qu'il est toujours difficile de loger les pauvres. Il est si difficile de prévoir ce qu'apportera l'avenir dans trente ou quarante ans. J'en ai parlé avec des économistes qui sont grands admirateurs du régime capitaliste; et ils ont dit que la construction de logements à bon marché est une affaire d'ordre spécial. La transaction est possible sur un point entre l'exploitation des valeurs immobilières et la construction des logements à bas prix; la construction de ces maisons devrait être laissée à des gens dont les fonctions sont à moitié officielles, ou à des compagnies à dividendes limités, parce que ce n'est pas une affaire pour l'initiative privée. C'est là une leçon que nous enseignent des années d'expérience.

Je reviens maintenant à votre question touchant les réparations. Là encore il faut bien calculer. Il existe deux systèmes différents. Règle générale, on effectue les réparations sauf que certains petits travaux, d'ordre secondaire, sont laissés au locataire. Là encore, c'est une question d'administration; personnellement je serais enclin à adopter un système qui encouragerait le locataire à faire le plus possible de lui-même parce que, dans une certaine mesure, il travaille à meilleur compte, et du fait son loyer est moins élevé; malheureusement, il ne faut rien exagérer; autrement, il pourrait gâter toute la propriété.

D. Un autre détail m'intéresse, c'est la base des emprunts: à cause des fluctuations et du coût de la construction. Il faut de la stabilité pour ces emprunts en vue de la construction de logements, parce qu'effectivement les prix varient...—R. Exactement.

D. Pourriez-vous nous expliquer cela?—R. Je crois que le meilleur conseil serait de ne pas construire aux époques de trop grande prospérité. Quiconque analyse les cycles des affaires constate que dès le début d'un grand essor des affaires on cesse de bâtir des habitations. Je crois qu'on a raison parce qu'à ces moments-là les salaires sont élevés, l'argent coûte cher et les matériaux de même. La meilleure manière de parer à toute éventualité est de commencer à bâtir aussitôt qu'une crise sévit et de continuer jusqu'à la fin de la crise. Tel est le cours naturel des choses. Une des raisons du krach aux Etats-Unis en 1929 c'est qu'on y a continué quand même à construire pendant l'époque prospère. Assurément c'est là une des raisons.

D. Est-ce votre suggestion que le gouvernement en accordant ou en retirant de l'aide aux projets de construction de logements pourrait venir à bout du problème des capitaux placés dans les valeurs élevées aux époques florissantes?—R. L'Etat devrait réglementer le marché, si la chose est possible. Et je crains que ce besoin ne soit si urgent que vous trouviez impossible de mener la chose jusqu'au bout. Voilà justement quel fut notre problème. Nous savions parfaitement que nous allions contre la règle, sur le Continent surtout; nous rendions bien compte que nous faisons de la construction à une époque de grand essor; mais un coup d'œil rétrospectif m'incline à croire que si nous avions été un peu plus prudents, notre crise eût été moins sévère. Il est difficile de bâtir lorsque tout se trouve à un niveau élevé, quant au prix.

D. A propos de programmes de construction de logements, les travaux sont-ils, à l'ordinaire, confiés à des entrepreneurs constructeurs?—R. Oui. En général, il y a deux méthodes. Naturellement, si la compagnie est assez forte elle peut y voir elle-même. Quant aux entrepreneurs, j'ai toujours eu l'attitude que s'ils peuvent exécuter les travaux ces derniers sont très bien faits,—je demandais une garantie de trois ans.

D. Des prix stables pour trois ans?—R. Non. Je leur demandais d'assurer la responsabilité de toutes réparations nécessaires pendant le cours des trois premières années. Va sans dire, je ne connais pas la qualité ordinaire de vos travaux de construction dans ce pays. Elle est plutôt bonne dans la plupart des pays sur le Continent; elle l'est moins en Amérique. Cette méthode

a très bien réussi parce que ces gens bâtissent comme il faut, et que les réparations constituent un élément important dans les calculs.

D. Je cherchais à me renseigner sur la réglementation des profits de l'entrepreneur pendant la construction. Cherche-t-on à limiter ses bénéfices?

—R. Je vais vous dire comment nous procédions. La concurrence était une condition très importante; et nous admettions tous les entrepreneurs à cette concurrence. Si nous constatons l'existence d'une clique dans l'une quelconque des villes nous invitons les offres d'entrepreneurs établis à l'extérieur aussi. La situation peut devenir vraiment dangereuse si un grand essor est imprimé à l'industrie du bâtiment et s'il y a des cliques. Dans certains endroits nous avons fait plus: nous avons acquis des parts dans une briqueterie; ainsi nous étions maîtres de notre propre approvisionnement. La clique était trop dangereuse.

D. Votre seul souci était d'assurer une concurrence réelle?—R. Oui. Par contre, je ne sais si vous avez entendu le discours prononcé par votre premier ministre à Montréal,—je l'ai écouté moi-même,—mais il a exprimé l'avis que les entrepreneurs devaient réaliser un certain profit. Cela aussi, nous l'avons découvert: si nous arrivions à la conclusion que l'entrepreneur ne pouvait pas faire d'argent,—si nous croyions qu'il allait y perdre,—l'entreprise ne lui était pas adjugée, car nous trouvions la chose trop dangereuse et pour lui et pour nous-mêmes. Nous établissions nos propres calculs et si l'entrepreneur ne disposait pas de fortes ressources nous ne lui accordions pas le contrat parce que nous sentions que cela allait dépasser ses moyens.

D. Pourriez-vous suggérer tel nombre de maisons dont la construction, sur une grande échelle, réduirait le coût à sa plus simple expression.

M. CAUCHON: En tirant parti de la production en grand.

Le TÉMOIN: En effet, pour bénéficier des opérations faites sur une grande échelle. Selon la règle, si l'on a l'avantage de machines neuves on ne bâtirait pas moins de deux cents maisons. Entre parenthèses, on s'en trouve mieux au point de vue administratif: la direction d'une grande entreprise offre moins de difficultés que celle d'une petite; du reste les faux frais sont bien moindres.

M. Hanbury:

D. Quel serait le plus petit nombre de maisons qu'on pourrait exploiter économiquement?—R. Là encore c'est selon qu'on a le système coopératif ou une de ces compagnies à dividendes limités. D'après moi une compagnie à dividendes limités ne devrait pas avoir plus de cinq cents maisons, ni moins; naturellement, au début, comme dans le cas d'une usine, on peut commencer en plus petit, parce qu'on a le problème de choisir ses locataires. J'ai découvert que, règle générale, il y avait avantage à étendre les risques. Il est toujours très utile de loger diverses classes de gens. Nous avons toujours cru qu'il était préférable de ne pas concentrer toutes les entreprises de logements en un seul emplacement. Prenez par exemple Ottawa: vous auriez la section nord, la section sud, la section d'est et la section d'ouest jusqu'à la banlieue, et les types de locataires seraient différents. A certains endroits il est une classe qui ne peut pas payer. Encore, je sens fortement,—je l'ai déjà dit, mais je le répète,—que de nos jours les familles sont de moins en moins nombreuses. J'ai fait remarquer ce matin, je crois, que l'Angleterre a sacrifié des milliards précisément parce que les autorités là-bas ont manqué en ce qu'elles ne se sont pas rendu compte de cette diminution progressive des familles. Cette considération est importante, car lorsqu'on arrive au problème pratique de loger les gens on est forcé de se demander: "Comment feront-ils pour payer?" Si les unités sont petites elles coûteront moins cher et les locataires qui s'y pourront loger convenablement auront les moyens de solder le loyer. Mais pour les familles où il y a des enfants il faut dépenser plus

d'argent pour les loger; on peut leur consentir une hypothèque à bon compte. Il est très intéressant, mais très dangereux, de parler de familles moyennes, car il n'y a rien au monde comme une moyenne. La moyenne est une théorie. Si l'on a dix familles, dont neuf avec un seul enfant, et une avec dix enfants, l'on a, en tout, 19 enfants, soit une moyenne de 1.9, ce qui est absurde. Il faut construire neuf unités pour un enfant et une pour dix. J'insiste que cela est très important; c'est un aspect du problème qui doit être bien compris. Sous ce rapport vos statistiques canadiennes sont excellentes. Il faut se rendre compte que là il est indispensable de construire plus en grand que pour la moyenne.

M. Stanley:

D. Je m'intéresse un peu à ces coopératives.—R. Je suis très heureux de l'apprendre.

D. Supposons que nous ayons un petit groupe coopératif dans un endroit? —R. Oui.

D. Il se lance dans la construction. Or, M. Hanbury vous a parlé de la vraie concurrence; on forme un conseil d'administration composé d'hommes imbus du véritable esprit civique, de spécialistes en immeubles et de quelques autres. Est-on sûr que les "marchandeurs" n'auront pas trop beau jeu dans tout cela?—R. Non, je n'en suis pas sûr. Voilà le hic, justement. Il faut opter entre ces compagnies coopératives et les compagnies à dividendes limités, Je vous ai déjà dit que les membres de la coopérative sont de futurs locataires, des gens modestes, voyez-vous. Ce ne sont pas des hommes d'affaire. Nous, par exemple, nous n'aurions jamais donné un sou à une coopérative qui ne fût pas enrôlée dans une des associations responsables: ces dernières sont tout à fait à la page,—elles ne se laissent pas rouler.)

D. Faites-en l'application à une compagnie à dividendes limités.—R. Si vous invitez un entrepreneur,—tout d'abord je crois qu'aux termes de notre loi un entrepreneur ne pouvait pas être membre de ce conseil. Cela, il ne faut pas l'oublier. Quoi qu'il en soit, il y a toutes sortes de possibilités, et si l'on n'exerce pas une stricte surveillance, il est certain qu'on aura toutes sortes d'ennuis, tentatives de tricherie, et le reste.

D. Vous conseillez, je suppose, d'insérer dans la constitution de ces compagnies à dividendes limités des restrictions de nature à prévenir pareilles irrégularités?—R. Il faut s'efforcer en ce sens, c'est une chose certaine. Prenez les pays qui ont réellement réussi ces entreprises de logements, comme l'Allemagne, par exemple. Il est indéniable qu'on découvre nombre d'irrégularités même dans ces pays-là. Il faut bien reconnaître que nous sommes tous humains. Ce qu'il faut s'efforcer de faire, c'est de réduire cela au minimum; il faut être réaliste. Si vous allez bâtir 80,000 maisons au Canada vous pouvez compter que par ci par là vous serez trompés. Il n'y a pas de doute là-dessus. Je pourrais vous raconter une mésaventure: nous accordions une deuxième hypothèque, c'est-à-dire que l'Etat l'accordait; et j'ai demandé à un certain homme: "Comment faites-vous dans votre ville? Combien avez-vous donné à cet homme, quel pourcentage de l'évaluation?" Il m'a répondu: "Jusqu'à 120 p. 100 si c'est un cousin du maire." Il est bien entendu qu'il faut surveiller ces choses-là; réduire au minimum les irrégularités, c'est tout.

D. Puis-je vous poser cette question: A propos de vos coopératives d'Allemagne, j'ai cru comprendre qu'elles sont formées d'un groupe très nombreux de petits locataires?—R. Oui.

D. La coopérative est propriétaire de toutes les maisons?—R. Exactement, oui.

D. Et en fait la location?—R. Oui.

D. Faut-il que le locataire soit membre de la coopérative?—R. Oui.

D. Avant de pouvoir louer?—R. Oui; mais en général ces coopératives réussissent très bien. Franchement, elles sont animées d'un merveilleux esprit.

M. HOWDEN: C'est une méthode assez pratique. L'immeuble dit "Medical Arts Building" à Winnipeg est coopératif.

M. STANLEY: En effet, ces entreprises réussissent bien.

M. Stanley:

D. Je voudrais vous demander encore une chose, si je n'abuse pas trop de votre indulgence?—R. J'ai le temps.

D. Monsieur Kahn, à propos des réparations à effectuer aux bonnes maisons...—R. Oui?

D. Des maisons construites aujourd'hui, mais dont la valeur baisse rapidement?—R. Oui.

D. On devrait aider à en assurer l'entretien convenable et à surmonter nos nombreuses difficultés?—R. Oui.

D. Vous n'avez pas traité cet aspect de la question?—R. Non; mais j'ai trouvé que le même problème existe sur toute la surface du globe. A cette heure on a trouvé une méthode de leur assurer des deniers à bon compte. Cela, on le fait aujourd'hui en Amérique. Je crois que vous avez ici dans vos cartons un rapport exposant les méthodes de la "Federal Housing Administration" des Etats-Unis.

Le PRÉSIDENT: Il n'a pas été déposé.

Le TÉMOIN: Vous trouverez cela dans ledit rapport. C'est ainsi qu'on procède en Allemagne, par exemple, car on se rend compte que c'est une perte de richesse nationale si on laisse détériorer ces maisons. Dans certains pays,—je ne connais pas la situation au Canada,—c'est un véritable danger, car toutes ces maisons sont dans un état détérioré à cause de la dépression; et les gens n'ont pas les moyens de payer les réparations nécessaires. Sous ce rapport le gouvernement des Etats-Unis fait très bien les choses: il encourage le public à prendre des hypothèques peu onéreuses. Cette méthode a bien réussi en Allemagne aussi.

Le PRÉSIDENT: La question des réparations est importante; elle entre dans les cadres de notre ordre de renvoi.

Le TÉMOIN: En effet. Je ne me sens pas expert sur la question; mais je m'y suis intéressé, naturellement. Il me semble que vous devez étudier le sujet.

M. Stanley:

D. Dans vos sociétés coopératives d'Allemagne...—R. Oui?

D. Ou d'ailleurs, le problème est-il résolu de cette manière?—R. Eh bien, voici ce que je peux vous dire: en ce qui concerne les sociétés coopératives, il faut distinguer. En ce qui concerne ces réparations, il s'agit plutôt d'anciens immeubles provenant de l'initiative privée. C'est là une catégorie distincte d'opérations. Pour les réparations effectuées à nos maisons à prix modique, construites depuis la guerre,—je vous en ai parlé ce matin,—ces coopératives, ces compagnies à dividendes limités, quiconque veut avoir des fonds à charge minime, sont obligées d'y voir. L'exploitant subit le contrôle de ces inspecteurs: s'il n'affecte pas une somme déterminée aux travaux de réparation il est privé, voyez-vous, des privilèges qu'accorde l'Etat. L'inspecteur visite la propriété, examine les livres et scrute l'administration dans tous ses détails. Il fait l'inspection des maisons, et dit: "Comment pouvez-vous payer un dividende de 5%, alors que vos maisons se trouvent en si mauvais état? Si vous ne les remettez pas en bon état de réparation le gouvernement ne vous accordera plus de subvention."

D. Nous avons un gros problème dans la cité de Montréal; peut-être vous est-il connu. M. Rinfret peut vous éclairer mieux que moi sur la question des petits propriétaires?—R. Oui.

D. Selon les témoignages déposés ici, je puis conclure, je pense, que le problème de remettre ces maisons dans un état normal offre des difficultés réelles: les ressources des propriétaires sont trop maigres?—R. Il me semble que vous devriez étudier la loi dite "American Housing Act of 1934". Je crois qu'en vertu d'elle les autorités américaines offrent des fonds, à meilleur compte encore, aux propriétaires de maisons individuelles, comme ceux que vous avez à Montréal,—à propos, j'espère que d'ici peu ces gens verront améliorer leur situation. Si j'ai raison de croire que le besoin de logements est réel et urgent, alors ils pourront toucher leurs loyers et partant leurs finances se trouveront dans un meilleur état.

L'hon. M. RINFRET: Je puis dire que cette question-là suscitait chez moi un intérêt spécial. Chaque fois que nous concluons à la réalisation d'un certain projet nous devons toujours tenir compte de la réaction de cette décision, et de ses suites pratiques, auprès du public. A Montréal tous ces projets de construction de logements ont été l'objet de l'opposition de groupes de petits propriétaires qui redoutaient la concurrence; il me semble que nous ne devons pas perdre cela de vue. Vous préconisez plutôt la construction de maisons dans la banlieue; mais il faut se rappeler qu'une forte opposition peut causer l'échec d'une mesure, même bonne.

Le TÉMOIN: Puis-je vous répondre? Vous avez parfaitement raison; ces services vont sûrement vous faire une opposition des plus vigoureuses. Je crois qu'il incombe aux gens responsables,—les spécialistes en immeubles,—d'assurer qu'il n'y ait pas de danger réel. Cela, j'en suis certain, si j'ai raison; et j'affirme que j'ai raison. Je répète ce que j'ai déjà dit: en ce qui concerne le besoin de logements, ce ne sont pas les vacances qui apporteront un problème; la difficulté sera plutôt de loger des centaines de milliers de jeunes couples. Faites-en le calcul. J'ai discuté la chose avec votre statisticien; d'après mon opinion, le nombre des familles va augmenter si rapidement qu'à Montréal et dans d'autres endroits, vous aurez bien du mal à loger la population, tellement vous manquez de maisons. Et ces propriétaires de Montréal vont louer leurs maisons pour des années à venir. Mais il faut reconnaître qu'un certain degré de concurrence est une bonne chose. Les propriétaires seront peut-être forcés de mettre leurs maisons en bon état. Les nouvelles circonstances feront bientôt varier le nombre des habitations sans locataire. J'ai donné les statistiques relatives à Montréal. Si peu renseigné que je sois à ce sujet, je puis vous dire que si vous comparez la situation de 1925 avec celle de 1934 vous trouverez que le nombre des vacances est faible par rapport à celui de l'année dernière.

M. CAUCHON: La moitié à peu près.

L'hon. M. RINFRET: Cela provient de ce qu'on se loge trop à l'étroit.

Le TÉMOIN: Oui; mais cet encombrement arrive rapidement à un stade critique, parce que le nombre des familles augmente rapidement. Voilà un aspect très intéressant de la situation. Peu de gens se rendent compte que le nombre des familles s'accroît bien plus rapidement que la population, parce que chaque famille devient plus petite. C'est là une chose facile à constater dans les pays où la population est stationnaire. Le nombre des familles augmente très vite et par conséquent le besoin de logements devient de plus en plus urgent. Dans un pays comme le Canada où la population s'accroît, le nombre des familles augmente très, très rapidement. Vous pouvez suivre cette marque ascendante en parcourant les chiffres que vous avez ici. C'est fort intéressant.

M. Stanley:

D. Comme vous avez fait remarquer ce matin, dès que la situation redeviendra de plus en plus normale le nombre des mariages sera de plus en plus considérable?—R. A vrai dire, il augmente avant cela. Je vais vous dire pourquoi: nous n'avons pas encore les statistiques pour 1934; mais dans les derniers

mois de 1934, spécialement, le nombre des mariages a accusé un relèvement prononcé. Après un certain temps, les gens ne veulent plus attendre, même si la situation n'est pas trop bonne.

Le PRÉSIDENT: Quelqu'un veut-il poser des questions à M. Kahn?

M. Hanbury:

D. Il y a une question qui n'entre pas du tout dans le cadre de notre ordre de renvoi; seulement M. Kahn pourrait nous éclairer là-dessus. Nous allons construire des maisons pour ces gens; du moins telle est notre intention. Existe-t-il un endroit dans l'Europe où l'on aide aux gens à meubler une habitation ainsi acquise?—R. Il va sans dire que c'est là un problème très intéressant et très dangereux. Comme nous étions des radicaux dans ce domaine, nous avons inauguré notre propre service de meubles. Nous tirions nos finances de la municipalité, encourageant les gens à acheter leurs meubles, et à bon compte. Tout d'abord cela suscite l'opposition des marchands de meubles. C'est un point très intéressant. Si vous bâtissez les maisons les plus modernes et les plus commodes et vous contentez quand même des gros meubles à l'ancienne manière, cela va tout gêner, naturellement. Voici, en fait, comment nous procédions: Dans notre service de location, où nous louons,—qu'appellez-vous cela, service de location?

M. CAUCHON: Oui.

Le TÉMOIN: Dans ce bureau toute personne qui demande une maison ou une unité doit satisfaire notre architecte consultant. Mais, règle générale, les gens achètent trop de meubles, ou trop peu. Je crois qu'ils seraient bien plus heureux s'ils en avaient moins.

L'hon. M. RINFRET: Il se peut que je n'aie pas bien saisi la question. Il me semble qu'il s'agit de savoir non pas où mettre les meubles qu'ont ces gens, mais plutôt comment leur aider à acheter un mobilier.

M. HANBURY: C'est cela.

Le TÉMOIN: Eh bien, je vais vous le dire; et je vous raconterai une anecdote aussi. Un jeune ouvrier, très intelligent, est venu me voir. Il chômait depuis plusieurs années. Je l'ai présenté à notre bureau du logement et il a obtenu un gentil petit appartement. Alors il a dit: "A présent, monsieur Kahn, vous ne pourriez pas me prêter quelque argent pour acheter un mobilier?" Ma première réponse a été: "Je ne trouve pas que ce soit une bonne chose d'emprunter de l'argent; mais je suis bien prêt à vous donner quelques-uns de mes meubles à moi." Ce qui est arrivé, c'est qu'il l'a obtenu de quelques amis. Son appartement avait meilleure apparence que tous les autres, parce qu'il y avait là peu de meubles. Je trouve cela bien plus sensé.

Le président:

D. Je voudrais poser quelques questions. Pouvez-vous me dire combien le pays ont un programme de logement?—R. Eh bien, à vrai dire, presque tous les pays de l'Europe, en commençant par l'Angleterre et l'Allemagne et en allant jusqu'à la Yougoslavie, et tous ces pays; à vrai dire, tous. En fait, pour me répéter, la situation était si difficile dans chaque pays, bolcheviste ou conservateur, qu'il a fallu inaugurer un programme de construction de logements. A vrai dire, il n'y a pas un pays de l'Europe, sans exception, qui n'ait pas un programme de logement.

M. McIntosh:

D. Alors, d'après vous, l'urgence de la construction de logements est universellement reconnue?—R. Décidément.

Le président:

D. Le Mexique en a un sûrement.—R. Le Mexique en a un. Le Mexique a des drôles d'idées là-dessus. Si je comprends bien, ils ont là-bas la drôle d'idée d'avancer de l'argent sans intérêt; je crois prévoir l'échec définitif.

D. Existe-t-il un programme du logement dans quelque pays de l'Amérique du sud?—R. Je n'en suis pas certain; mais je le crois. J'ai l'impression qu'il en existe un en Argentine; mais je n'en ai pas la certitude.

D. J'ai un autre problème ici. Nous avons scruté ce rapport Bruce et à la page 61 il calcule le coût minimum de la construction d'une maison pour une famille est de \$2,700.—R. Oui.

D. Il calcule aussi, à la page 56, que plusieurs milliers de familles ne pourraient payer que de \$10 à \$12 en loyer.—R. Oui.

D. Si nous acceptons la conclusion qu'une maison ne peut pas être construite à Toronto à moins de \$27...

M. CAUCHON: \$2,700.

Le PRÉSIDENT: Oui, \$2,700; c'est ce que je voulais dire.

Le président:

D. A leur calcul, \$2,700 est le coût de construction le plus bas d'une maison à Toronto. Or c'est plus que des milliers de familles peuvent payer; à 4 p. 100 d'intérêt, cette somme leur occasionne un loyer de \$238 au lieu de \$240?—R. Oui.

D. Et en fait et même en éliminant les intérêts, leur dette atteint le maximum de leurs capacités. Alors comment faire; je veux dire comment financer la construction de ces maisons?—R. Je suis documenté là-dessus. Quelle limite pose-t-on à la page 56? Quel est le plafond?

D. \$10 à \$12.—R. A \$10 ou \$12, le montant à verser serait \$120 à \$144.

D. En effet.—R. Et si vous regardez bien, vous allez trouver \$108 qui va devenir \$130; donc il ne reste à peu près rien pour les intérêts.

D. Vraiment; rien pour les intérêts?—R. Voici: en matière de logements, il est prudent de ne tabler sur aucun chiffre strict; et d'une. Serait-il possible de construire à meilleur compte? Je l'ignore.

D. Le professeur Knobb déclare qu'il en coûterait \$1,000 de plus pour construire une maison au Canada, toutes choses égales d'ailleurs, qu'en Angleterre où le coût serait de \$1,700?—R. Il a raison, je le crains.

M. Stanley:

D. Il affirme, en y appuyant, que les maisons canadiennes ont une architecture différente?—R. Il le faut bien. Et puis, même sous le climat plaisant d'Angleterre, il est sans agrément de passer l'hiver dans ces cottages. Bien plus, c'est une vraie torture, si vous n'y êtes pas habitué; et puis, l'architecture n'y est pas toujours de première classe. M. Knobbs a raison; je le crois. Par ailleurs, j'ignore la somme qu'il consacre à l'achat du terrain. Les détails me sont inconnus. Ainsi, pour Montréal, s'il devenait possible d'acquérir le terrain à une proportion de un pour cent, la question changerait du tout au tout.

M. Hanbury:

D. Vous voulez parler d'un amortissement à raison d'un pour cent?—R. Pardon?

D. Mais pourquoi ce 1 p. 100?—R. Voici: je me demande pourquoi il ne serait pas possible à Montréal ou à Toronto, étant donné un terrain parfaitement inutilisable, d'offrir à ces compagnies à dividendes limités le terrain, quel qu'il soit, au prix coûtant et se contenter d'un intérêt de 1 p. 100? Ce pourrait être une porte de sortie, étant donné l'impossibilité légale de l'offrir à moins que le prix coûtant.

M. Stanley:

D. Peut-être, monsieur Kahn; mais le calcul que voici porte sur la construction en ville?—R. En effet.

D. Ce qui permettrait aux intéressés de demeurer en ville au lieu de faire comme vous le dites.

Le PRÉSIDENT: Il imagine \$30 du pied; or la superficie de la maison est de 13' 6" de largeur, et il n'est fait aucune mention de la largeur du terrain.

M. CAUCHON: Il imagine \$175 pour ce dernier.

M. WHITE: Et le terrain est de 13' 6" sur 27'.

Le TÉMOIN: Je n'ai pas fini. Ne serait-il pas possible d'abaisser quelque peu les autres données?

Le président:

D. Imaginons l'impossibilité d'abaisser ce coût?—R. Parfait.

D. Prenons ces chiffres pour acquis? Comment financer l'entreprise?—R. Je veux bien suivre votre avis; mais, en principe, je refuse de rien prendre pour acquis. Ma deuxième réponse sera celle-ci: celui qui acquérera l'une de ces belles maisons consentira à y mettre un peu plus de son revenu que pour une vieille maison. Je réponds ainsi et d'une certaine façon à votre question. J'ai constaté, et je vous prierais de bien vouloir le faire comprendre aux agents d'immeubles, aux propriétaires et aux autres, que la différence est assez mince entre les prix des vieilles maisons et ceux des neuves; en effet, les loyers des maisons neuves sont quelque peu plus élevés; or les locataires consentent volontiers à accepter ces charges plus onéreuses. Encore une fois, je réponds ici à ma façon à votre question. Le public, je veux dire le locataire, l'ouvrier, s'est demandé s'il devait préférer une maison coquette et moderne et dépenser moins par ailleurs, ou payer moins cher et consentir à vivre dans une vieille maison; or d'ordinaire et quand les gens ont le choix, on trouve toujours des avis partagés.

D. Le rapport ajoute, je crois, que les maisons présentement louées à \$12 constituent de mauvais logements; je parle de mémoire. Or si elles sont de pauvres logis, que faire? Impossible de laisser les gens les habiter.—R. Ici encore je veux accorder ma confiance au rapport de Toronto, vu mon ignorance de la situation dans cette ville, toutefois, je répète que je ne prends pas à la lettre les conclusions du rapport.

D. Peut-être, mais admettons son exactitude.—R. Ce serait encore une fois du nouveau pour moi que de croire à l'exactitude de toutes les opinions exprimées devant moi. D'ordinaire, je n'en prends que la moitié. Naturellement, je crains fort qu'on ne doive de toute nécessité se contenter de ces vieilles maisons pendant quelque temps. Sauf erreur et vu le grand besoin prévu de logis, il va falloir attendre dix ou douze ans avant de se débarrasser complètement des vieilles maisons. En tous cas, je crains, si vraiment nous devons assister à la pénurie de maisons que j'apprends, que la population n'ait à chercher d'autres logements. En fait et à en juger par ce qui arrive toujours dans les temps de disette absolue de logements, les gens se construisent des masures sans aucun confort ni installations sanitaires; sans rien, en un mot.

D. La loi nouvelle, en Angleterre, ne permet pas de demeurer dans ces endroits?—R. Qui donc va le défendre? Impossible de vivre à ciel ouvert au Canada.

D. Au dire du rapport, l'Etat doit veiller au soin de loger la population.—R. Exact. Mais ce ne serait pas pratique. Ainsi, l'Angleterre va en venir à voter une loi appelée à devenir la loi que nous appelons tous de nos vœux; mais ce pays est le seul qui s'y soit résolu après quinze ans de construction et d'essais de tous genres. Aucun pays débutant dans une politique du logement, je veux dire les Etats-Unis et le Canada, ne peut adopter une politique, à l'effet de condamner

telle et telle maison. Ce serait certainement le vœu de tous ceux désireux de loger convenablement la population, mais en 1935 le Canada ne doit pas y songer. En 1945, peut-être. La loi anglaise porte dans une couple de paragraphes qu'il faudra parfois attendre quelques années avant de rien entreprendre.

D. Mais nous ne pouvons seulement pas entrer dans la carrière. Comment débiter, je vous le demande?—R. Voici ma réponse (d'ailleurs je n'en ai pas fini): il ne serait peut-être pas impossible d'avoir à loger, dès les débuts, une classe quelque peu différente de la population, je veux dire le manœuvre spécialisé ou l'homme de bureau et d'autres, tous gens capables de payer. Quant au texte de la page 61 et si nous adoptons ses chiffres, je crois possible, d'abord et avant tout, de les accepter en réduisant, par exemple, le taux d'intérêt de six à quatre ou même trois pour cent, d'où un écart de \$29; et, en sus, un loyer ramené à \$209. Je suis convaincu que dans nos temps de crise, peu de gens de la classe pauvre peuvent acquitter ce loyer. Ainsi prenons une indemnité de 20 p. 100. Un bon nombre de locataires canadiens seraient tout disposés à aller jusqu'à 20 p. 100 en frais de loyer. Ce ne serait pas exagéré.

M. HANBURY: On nous a plus d'une fois proposé ce chiffre.

Le TÉMOIN: Ce serait parfaitement possible. Certaines gens iraient même jusqu'à 25 p. 100, mais disons 20 p. 100, chiffre assez raisonnable, et qui demande un revenu de \$1,000. Par ailleurs, si vous débutez par cette classe, ce sera un précédent. Et alors veuillez noter que quelques-uns de ces locataires quitteront leurs propres logements, moins coûteux, pour aller habiter une maison plus confortable. Pour cette raison, je croirais peu sage de débiter par la classe plutôt pauvre car la perception du loyer serait difficile et les locataires se verraient placés dans une situation gênante. Je dis donc que pour le début il serait bon de songer à la maison de \$2,000 désignée au rapport de Toronto, bien que ce prix puisse être réduit dans d'autres villes.

Le président:

D. Monsieur Kahn, il deviendrait possible de percevoir les loyers des gens assistés par l'Etat, étant donné que ce dernier verse \$12 à \$15 par mois dans la plupart des villes. Dans les circonstances actuelles, le nombre d'assistés par l'Etat est si considérable qu'il devient possible de percevoir les loyers, à moins d'un revirement complet dans le système d'assistance publique.—R. Voici: d'abord je n'entreprendrais pas de loger les chômeurs. Non, je ne le ferais pas; mon opinion est faite là-dessus et je ne suis pas seul de cet avis. Toutefois Miss Samuel, mon ancienne collègue, riche d'expérience acquise en Angleterre, voudrait voir les Etats-Unis commencer par loger les sans-travail. Moi, je n'en suis pas. Il reste que l'on ne sait jamais si tel et tel locataire ne deviendra pas demain un chômeur. Or je touche ici à une question pas encore abordée par moi et qui est celle-ci: nous avons tous été absolument d'avis, les experts anglais et moi-même, qu'il est fort aventureux d'entreprendre la construction de logements peu coûteux sans certitude aucune de voir se régler la question des assurances sociales. En effet nous avons jugé essentiel de veiller à éviter des pertes considérables et, pour ce, de venir à une entente entre les compagnies de construction à dividendes limités et les autorités compétentes en assurances sociales; en versant l'indemnité de chômage, très souvent le loyer va directement à la compagnie. En fait et pour me résumer, je doute fort de la possibilité de régler la question des logements à bon marché en l'absence d'assurances sociales.

D. Je désire surtout en venir à ceci: M. Nobbs déclare dans son rapport relatif à l'Île de Montréal: il est constaté qu'à peine le tiers de la population de la zone visée dans le rapport gagnait sa subsistance et que son revenu annuel allait de \$1,250 à \$550 en temps normal; or le temps normal n'est pas le temps actuel. Et puis, sur ce nombre la majorité touche moins de \$750 par année. Comment loger ces gens?—R. Voici: je débiterais par les salariés de \$1,250 et \$1,000.

En partant d'un salaire de \$1,000 et plus, on peut se compter fort satisfait. Comme je l'ai déjà dit, impossible de loger ces gens. Ainsi, avec un revenu de \$1,000 (la plupart touchent \$1,000 et plus en temps normal), s'ils dépensent 20 p. 100 de leur revenu (et ils consentiront volontiers à ce montant pour le moins) leur loyer sera de \$200. Mais je crois qu'il sera plutôt facile de ramener les \$238 au \$200 dont nous parlions. Il nous faut nous résoudre à envisager le problème. Vous désirez loger ceux dont le revenu est de \$700, \$800 et \$900. Pour moi, je ne m'y mettrais pas tout de suite parce que la chose est impossible d'abord; je dis bien; impossible de construire tant de maisons en une couple d'années; si vous le tentiez, vous auriez à payer des prix exorbitants pour commencer. Mais vous pourriez commencer par loger la classe de \$1,000, \$1,200 et \$1,400; plus tard vous verriez au groupe de \$700 à peu près sans travail; enfin vous pourriez conclure un arrangement par lequel l'Etat fournirait l'argent, peut-être sans intérêt. D'une ou d'autre façon, ce groupe est assez peu nombreux et même très peu considérable. Je répète en d'autres termes mes paroles de ce matin, à savoir qu'après avoir acquis une certaine expérience et si vous réussissez à mettre sur pied un système de prêt bancaire hypothécaire, le gros de la population pourra trouver à se loger sans l'aide de l'Etat. Mais il reste toujours un certain pourcentage de gens en dehors de ce groupe.

M. McIntosh:

D. Lequel?—R. Il me faudrait y penser; en tous cas, il ne peut être que minime.

D. Il s'agirait donc de la partie submergée de la population?—R. Oui. Il faudra tout de même la loger d'une ou d'autre façon; autrement il y aura danger, et un grand; et puis, il y aura économie parce que moins de frais de surveillance policière et le reste. Il faut loger tout ce monde quelque part; mais là n'est pas la difficulté pour 1935 mais bien pour 1942.

D. D'ici là et en attendant une solution, que faites-vous de ces gens; il leur faudra vivre dans des cabanes?—R. Vous me rappelez là un petit village près de ma place natale. On s'était adressé à des banques prêtant sur hypothèques ou plutôt à une banque coopérative prêtant sur hypothèque parce qu'on désirait construire un aqueduc. Or on demanda l'âge du village. "Il date de Charles le Grand, soit l'an 800; c'est dire qu'il a 1,100 ans."—"Mais alors ne pourriez-vous attendre encore une couple d'années?"

D. Le temps comptait pour beaucoup dans le contrat?—R. Apparemment. Mais notez bien qu'il est impossible de construire quantité de maisons au Canada en un an; ce serait fort dangereux à cause de la course aux logements qui en naîtrait; en effet, cela vous ferait 400,000 maisons en cinq ans, soit toute une partie de votre campagne du logement et de la reconstruction. Comme le dit l'un de ces rapports, cette affaire doit porter sur de nombreuses années. Impossible de tout faire en une fois; et vous auriez tort de dire: "Puisqu'il est impossible de tout faire, rien ne sert de s'y mettre du tout." Commençons par aborder la partie la plus difficile.

Le président:

D. Nous ne pouvons dédaigner ce qui suit. En effet, le texte dit ici (page 33 de la preuve—M. Nobbs):

4. Les quatre sections qui suivent renferment une vaste documentation provenant de sources statistiques et autorisées et constituent ce qu'on peut appeler une expertise sociale du problème. Il appert que le tiers de la population globale de la région intéressée sont des ouvriers dont les revenus annuels varient de \$1,250 à \$550 en temps normal. La grande majorité gagnent moins de \$750 par année.

—R. Vous dites?

D. \$750 par année. Un cinquième au moins de la population de Montréal est constitué de salariés au revenu moindre que \$750 par année. Voilà donc une question de la plus haute urgence pour Montréal; n'est-ce pas, monsieur Rinfret?

L'hon. M. RINFRET: Absolument.

Le président:

D. Nous voici devant une solution à trouver; mais comment y arriver?—R. Nous devrons attendre quelques années pour la discuter.

D. Mais d'ici là quoi faire?—R. Puisque nous ne pouvons loger les gens à titre gracieux, acceptons ces données; il ne peut être question de loger le tiers de la population, même si l'on pouvait obtenir de l'argent sans intérêt. Rien à faire absolument; absence de matériel; absence de briqueteurs; absence de tout. Il va falloir aller lentement.

D. Pardonnez-moi; nous cherchons un plan; il nous faut aller de l'avant, mais comment faire le premier pas?—R. Je vous répondrai: trop de gens appartenant à la classe pauvre consentent à payer un loyer annuel de \$200. Commencez par loger ceux-là. Je veux dire, commencez par eux; ensuite vous passerez à d'autres. Et puis, je doute fort...—je veux dire: je me suis toujours demandé comment si peu de gens mouraient de faim; c'est que la statistique est erronée; je veux dire que j'ai perdu toute confiance dans la statistique, du moins en ces sortes de choses. Ainsi imaginons Toronto inaugurant sa campagne par la construction d'une de ces maisons à quatre pièces à \$2,700; or une bonne partie de la population de Montréal et de Toronto serait fort aise de se loger dans une couple de pièces. Car il faut en prendre et en laisser en ces matières. Il nous faut aller à l'école des pays d'Europe. Nous avons commencé ainsi avec une famille ordinaire qui, après enquête, n'existait seulement pas. Je suis absolument certain de la possibilité de loger une très grande partie de la population, car les veuves sont fort nombreuses, les jeunes ménages sans enfants également, d'autres ménages n'auront plus d'enfants ou n'en ont jamais eu; cependant il faut les loger. On peut le faire en leur offrant des maisons plutôt exiguës et donc peu coûteuses. Et puis, il sera toujours possible de mettre un peu plus d'argent pour les autres familles. En même temps, vous avez, je le sais, par ici quantité de familles fort nombreuses et pour lesquelles vous pouvez dépenser davantage.

M. Stanley:

D. Monsieur Kahn, voyons un peu les faits: voici un ouvrier au revenu de \$60 par mois pouvant payer un loyer de \$12 par mois?—R. Je vous suis.

D. Il travaille mais ne gagne pas ou ne peut gagner plus?—R. Je vous suis toujours.

D. Sa famille demande une maison de quatre pièces?—R. Oui.

D. Or d'après un des plans proposés, sa maison lui coûtera en loyer ou autrement \$15 par mois; l'écart de \$3 devra-t-il être versé par l'Etat d'une ou d'autre façon? Ce matin, vous étiez disposé à lui fournir ce montant pour l'instant et jusqu'à ce que l'entreprise puisse se financer elle-même?—R. Oui.

D. Serait-ce trop demander à la population de se charger de cet écart?—R. Voici: votre exemple pêche par trop de réalisme; je crains de le trouver trop favorable; en effet et comme le président l'a déclaré, cette maison ou cet appartement lui coûterait plus de \$15. Prenons par ailleurs l'exemple donné dans le rapport et d'après lequel la dépense serait de \$18, soit un écart de \$6 que quelqu'un devra combler. Je dis donc: après quelque temps, il faudra trouver le moyen de loger cet ouvrier mais il sera plus sage d'attendre, pour le faire. Si j'avais à rédiger le rapport, je le dirais; je dirais que la question devra se présenter. Mais là n'est pas le plus pressé; attendons. Vous aviez raison tout à l'heure, mais vous ne devez pas commencer par loger cette classe d'ouvriers. Par ailleurs, toutes vos villes ne voudront pas attendre si longtemps. Il viendra un moment où elles pourront faire leur part. Un jour viendra où les conseils de

ville voudront et pourront mettre la main à la pâte; mais s'y mettre tout de suite est une impossibilité.

D. Je vous comprends. Le problème vous paraît si gros de conséquences qu'il ne faut en aborder qu'une partie à la fois, et que l'Etat, dans son apport, aura un fardeau assez lourd?—R. En effet.

D. Sans l'alourdir davantage?—R. A mon avis, si vous voulez trop faire et résoudre tout de suite tous les problèmes à la fois, vous ne ferez rien. Avec votre président, je conçois qu'il convienne de poser le problème; mais il faudra attendre pour le résoudre; autrement vous ne pourrez obtenir l'argent nécessaire à aucune condition.

M. McINTOSH: Alors, attendre et temporiser jusqu'au moment opportun.

Le TÉMOIN: En effet.

M. Hanbury:

D. Voici ma façon d'interpréter vos paroles: nous ne pouvons construire économiquement et solidement qu'un certain nombre de maisons en un temps donné; or si en agissant ainsi vous devez donner lieu à une concurrence contre les logements déjà occupés, les loyers seront probablement tellement réduits que les intéressés se trouveront en mesure de s'y loger?—R. Je l'ai dit, ce point est fort important. Avec un système sage, il y aura avantage non seulement pour les nouvelles maisons mais aussi pour les anciennes; en effet, il n'y a pas de raison pour que les compagnies de prêts hypothécaires que j'ai à l'esprit et que toute l'Europe possède, n'avancent pas d'argent à bas intérêts et sur hypothèques aux anciens propriétaires.

D. Pourvu que la garantie soit obtenue?—R. En réalité, c'est affaire de goûts. Nous avons constaté que nos banques prêtant sur hypothèques préfèrent jusqu'à un certain point les vieux clients; c'est même pour cela que nous avons créé des banques d'Etat prêtant sur hypothèques; c'est que nous avons constaté que les banques ordinaires de prêts sur hypothèques préféreraient placer leur argent sur les vieilles maisons. Il va falloir persuader les constructeurs que si l'Etat réussit à mettre sur pied un système bancaire de prêts sur hypothèques efficace, ce sera à l'avantage indirect des anciens propriétaires en ce que ces derniers se trouveront en mesure de concurrencer les nouveaux.

D. Si l'on prête aux anciens propriétaires à un taux d'intérêt moins élevé que celui d'à présent, il devient possible de réduire le loyer du locataire capable de payer un loyer plus élevé?—R. En effet, et c'est ce qui apparaît ici.

Le PRÉSIDENT: M. Cauchon désirerait parler.

M. CAUCHON: Je serais aise de communiquer au Comité un travail rédigé hier soir sur les frais généraux d'entretien d'une maison comme celle présentement à l'étude. J'ai porté à \$2,500 les frais à Ottawa; à \$2,700 ceux de Toronto, au dire du rapport de cette ville, et à \$3,500 à Montréal, selon les calculs de M. Nobbs. Je prendrai donc \$3,000 comme moyenne imaginaire. Les frais suivent:

Taxes, 75 p. 100 de l'évaluation à 2½ p. 100 (soit \$2,250 à 2½ p. 100)	\$ 56.25
Assurances, 15 cents par 100 × 24	3.60
Administration, 5 p. 100 du loyer, \$15 × 12 \$180 × 5 p. 100 (± bas)	9.00
Réparations, 10 p. 100 (± bas)	18.00
Absence de locataires, 5 p. 100 (± bas)	9.00
Amortissement	60.00
	<hr/>
	\$155.85
Loyer	\$180.00
A déduire	155.85
	<hr/>
	\$ 24.15 intérêts

Nous avons calculé un loyer maximum pour le pauvre, i.e. pour les deux classes inférieures désignées au rapport Nobb, soit 188,000 personnes—\$180.

M. HANBURY: A quel taux d'intérêt?

M. CAUCHON: Nous n'en sommes pas encore là. A \$155.85 de frais généraux, il peut être moindre. J'ai tablé sur une maison de \$3,000.

Le TÉMOIN: Une de \$2,700.

M. CAUCHON: J'ai tablé sur \$2,500, \$2,700 pour Toronto et enfin \$3,500 pour Montréal, conformément au rapport Nobbs. J'ai pris la moyenne de \$2,500 et \$3,500 et suis arrivé à \$3,000. Ce chiffre peut être plus ou moins réduit. En soustrayant \$155.85 de \$180, loyer mensuel à \$15, il reste \$24.15 pour les intérêts. Et nous semblons être amenés à conclure que l'argent devra être fourni par l'Etat pour les maisons peu coûteuses.

Le TÉMOIN: Soit moins de 1 p. 100 d'intérêts. Or un aussi bas prix est difficile à atteindre; il faudra s'arrêter à un calcul sur chaque élément de dépenses. Ainsi, pour les loyers et les taxes, il faudra peut-être pendant une couple d'années se montrer assez accommodant sur les taxes. En Europe, on l'a fait quelque temps. Tout calcul à effectuer sur une maison est chose fort épineuse.

M. CAUCHON: Même l'argent de l'Etat à 2½ p. 100 ne pourrait résoudre la difficulté.

Le TÉMOIN: Non, il faudrait moins de 1 p. 100.

M. CAUCHON: Voilà justement le hic: subvention de l'Etat sous forme d'un taux d'intérêt très bas pour ces deux classes. Le rapport de Montréal n'atteint pas \$12.50.

Le PRÉSIDENT: M. Kahn voudrait voir construire les maisons coûteuses d'abord.

Le TÉMOIN: En effet.

M. Howden:

D. Je crois avoir pu déduire des paroles de M. Hanbury et du témoin que l'érection de ces maisons réduirait le prix des loyers actuels; or tout le monde sait que ces derniers sont réduits de moitié par rapport à leur échelle d'il y a cinq ans; et ce sans compter l'exemption d'intérêts et de taxes sur la propriété; pour cette raison il semblerait déraisonnable de porter les loyers encore plus bas qu'ils ne le sont présentement?—R. La chose deviendrait possible en abaissant l'intérêt de l'argent prêté au propriétaire. Si chaque propriétaire pouvait obtenir des prêts à 3% de moins d'intérêt, l'affaire serait payante.

D. Je sais, mais ces maisons sont construites et louées au-dessous du prix coûtant de construction, du chiffre des taxes et des réparations; c'est le cas pour des centaines et des milliers d'entre elles.

M. STANLEY: Etat de choses intolérable.

M. Howden:

D. Et c'est le cas pour toutes les villes canadiennes?—R. Calculons ainsi: si la maison est ancienne et partiellement amortie, le propriétaire a perdu le droit de tabler sur le coût primitif de construction. Si ma maison est ancienne, je n'ai pas le droit de m'attendre à en tirer la pleine valeur.

D. Mais beaucoup de ces maisons ne sont pas si anciennes? La crise a forcé le propriétaire à accepter ce qui lui est offert; et ceci est vrai non seulement des maisons anciennes mais aussi de toutes les maisons bourgeoises?—

R. En effet, pour toutes ces maisons et par tout le pays.

D. Les appartements au loyer ordinaire de \$75 et \$100 s'obtiennent maintenant pour \$40; de là l'acuité du problème.

M. GRAY: Je dis comme M. Howden. Je ne vois pas qu'on puisse abaisser encore les loyers; l'unique espoir réside dans la réduction des taxes, grand cauchemar.

Le PRÉSIDENT: Peu d'espoir de ce côté.

M. GRAY: En effet.

L'hon. M. RINFRET: Vous passez sous silence les rentrées déficitaires.

M. CAUCHON: J'octroie 5 p. 100 sur les vides.

L'hon. M. RINFRET: Ce chiffre comprendrait les deux éléments. Par vides, j'avais cru comprendre que certaines de ces maisons pouvaient se trouver vacantes.

M. CAUCHON: La maison dont le loyer est impayé est joliment vacante. Je renfermais ces deux éléments dans ce chiffre.

L'hon. M. RINFRET: Permettez-moi de déclarer que l'acquit des loyers par la municipalité constitue un problème des plus épineux chez la classe pauvre. Vous vous êtes montré fort sage en prévoyant ce manque à gagner.

M. CAUCHON: En effet. J'ai tablé sur un coût de revient de construction assez bas, compte tenu des frais d'entretien peu élevés; par ailleurs j'ai tablé sur un chiffre plutôt bas de recouvrement des loyers; le reste visait les réparations.

Le TÉMOIN: Vous vouliez brosser un tableau favorable partout.

M. CAUCHON: Frais d'administration peu élevés; réparations aussi; déficits également, ces derniers couvrant les logis vacants et les manques à acquitter le loyer, soit 5 p. 100.

L'hon. M. RINFRET: Je crains que vos chiffres ne soient trop bas si vous y faites entrer les loyers.

M. Hanbury:

D. Je désirerais poser une question au témoin avant d'en finir. Nous n'avons jusqu'ici étudié que le côté assistance de l'Etat dans cette affaire du logement. Par ailleurs, nous avons reconnu la nécessité de construire de nouvelles maisons au Canada. C'est un fait. Ne croyez-vous pas possible d'entreprendre cette campagne par le recours à des capitaux privés?—R. Non. Je crains que non. L'expérience universelle établit que le logement à bon marché demande une surveillance si étroite que les capitaux privés n'ont aucune chance de servir à cette fin. Le fait constaté est que, de tout temps, la classe pauvre a dû loger dans de vieilles maisons, état de choses malheureux et malsain. Vous ne verrez nulle part dans le monde que les capitaux privés soient entrés dans un mouvement de construction de logements à bon marché; je dirai plus, il est logique qu'il en soit ainsi. En effet, il faut inclure dans ce mouvement ce que je pourrais appeler tout un système de construction surveillé. Dans ces conditions seulement, il deviendra possible d'en tirer quelque avantage. Mais jamais les constructeurs n'en pourront tirer de bénéfice financier; jeter les yeux partout dans le monde. Où trouvez-vous les maisons destinées à la classe pauvre? Cette dernière, à Londres, vit dans des logis absolument impropres. Si vous désirez vraiment loger économiquement cette classe, il vous faut de toute nécessité une intervention de l'Etat sous une forme ou sous une autre. Pour ma part, cette intervention me semblerait devoir être aussi discrète que possible.

D. Proposeriez-vous cette intervention réservée exclusivement à la classe pauvre?—R. Oui. Mais je ne suis pas bien certain d'avoir compris votre question.

D. La subvention de l'Etat devrait-elle n'aller qu'à la construction de logements destinés à la classe pauvre?—R. Voici: l'Etat n'a pas le droit de secourir d'autres personnes que celles ne touchant pas un certain revenu. Ce qui veut dire

naturellement que si une entreprise se déclanche en faveur de l'érection de logements par le recours à des banques prêtant sur hypothèques, l'Etat devient de ce chef autorisé à faire sa part dans une certaine mesure pour l'érection de maisons. Exemple: il a été octroyé des prêts sur hypothèques reposant sur une taxe spéciale à 1 p. 100 en faveur de la classe pauvre; mais cette taxe remontait à 5 p. 100 quand il s'agissait des autres classes sociales. En d'autres termes, je ne crois pas justifiable de subventionner à même les fonds publics une entreprise favorisant des personnes parfaitement capables de s'installer dans des maisons neuves, alors que les contribuables conservent leurs propres maisons.

M. Stanley:

D. Une autre question, dont je prévois d'ailleurs la réponse. Toute subvention de l'Etat comporte en soi un certain danger. Il est plus dangereux d'octroyer une subvention hebdomadaire ou mensuelle en matière de loyers que de subventionner une nouvelle entreprise de construction.—R. Vous demandez si je préfère...

D. ...je veux parler d'une subvention en faveur du fonds même de construction?—R. Je suis absolument opposé à une subvention en capitaux car j'y vois un danger sérieux. En effet, il en coûte trop; d'ailleurs, j'imagine qu'après un certain temps la subvention que j'ai à l'esprit cessera d'être nécessaire.

D. Vous avez dit, ce matin, que pour les logements à bon marché l'Etat devait nécessairement supporter les déficits, temporairement du moins.—R. C'est vrai. Avez-vous vraiment demandé si je préférerais une subvention de mise de fonds?

D. Je lui donnerais volontiers ce nom.—R. C'est bien une subvention de mise de fonds. Exemple: si une maison coûtait \$2,700, l'Etat fournirait 30 p. 100 de ce montant.

D. C'est autre chose que je veux dire. Repassez votre témoignage de ce matin.—R. Volontiers.

D. L'affaire est mise en train et le locataire ne peut suffire à toute la tâche parce que la compagnie se voit forcée d'emprunter à 5 p. 100; et plus loin, vous parlez de ramener ce taux à 3½ p. 100.—R. En effet.

D. Dans l'intervalle, l'Etat subventionnera la compagnie?—R. Oui.

D. Pour supporter... —R. Oui, à 2 p. 100.

D. Ce mode vaut-il mieux que de subventionner de l'autre façon, je veux dire aider le locataire par voie d'assistance financière mensuelle?—R. Oui. Et d'abord, ce plan est plus compliqué; il est plus coûteux. En effet, il faut des nuées de commis aux écritures puisque vous avez affaire à des milliers et des milliers de personnes, alors qu'avec une compagnie, vous n'avez qu'à lui faire remettre votre chèque, et tout est dit. La voilà, la différence. Et puis, vous avez à traiter avec une compagnie. Or cette dernière a pour le moins une certaine force de résistance; enfin vous pouvez toujours surveiller ses agissements, mais non ceux des locataires. Pour ma part, je préférerais certainement traiter avec une compagnie. Car il faut avoir la haute main sur la compagnie. Il lui faut administrer l'entreprise comme il convient, je veux dire dépenser à bon escient et traiter les locataires convenablement. Pour tout dire en un mot: l'Etat traite avec la compagnie.

Le PRÉSIDENT: Deux questions avant de nous séparer. Je ne vais prendre qu'une minute ou deux. Et d'abord, les témoins.

M. HANBURY: Monsieur le président, je désire vous féliciter en même temps que M. Kahn à propos de son témoignage. Il nous a fourni des masses de renseignements dans son témoignage d'aujourd'hui, et je compte sur votre générosité quand le moment viendra de la rémunération.

Le PRÉSIDENT: Nous avons, je crois, atteint l'instant où il serait oiseux de vouloir entendre beaucoup d'autres témoignages. L'unique témoin que je pro-

poserais de faire venir devant notre Comité et un autre avec qui j'ai correspondu, c'est M. John Appleton, secrétaire de la *Dominion Mortgage and Investment Association*. Les deux peuvent nous renseigner considérablement. J'ai convoqué M. Leonard à mon bureau hier, et il va me dire demain si sa compagnie sera disposée à témoigner. Désirez-vous entendre d'autres témoins?

M. HANBURY: Monsieur le président, il me semble que nous devrions convoquer les compagnies de prêts sur hypothèques avant de clôturer nos délibérations.

L'hon. M. RINFRET: En effet.

M. GRAY: J'ai approché M. Leonard, il y a peu, et sa compagnie peut nous fournir des masses de renseignements de nature à nous éclairer précieusement.

Le PRÉSIDENT: Je l'ai priée de venir si elle sait des choses capables de nous intéresser.

M. McINTOSH: Quand?

Le PRÉSIDENT: Mardi prochain.

M. McINTOSH: Mardi me va parfaitement.

Le PRÉSIDENT: Malgré la multiplicité des offres de renseignements, je ne vois personne en état de rien ajouter à ce que nous savons déjà, exception faite peut-être pour M. Howard assez bien renseigné en matière de logement; il en sait même autant que quiconque parmi nous.

M. STANLEY: M. Heaps désire parler sur le programme si heureux de la ville de Winnipeg.

Le PRÉSIDENT: Je possède une lettre relative à l'indice du coût de la vie au Canada; par ailleurs, je me suis penché d'aussi près que possible sur la statistique de nos déboursés actuels d'assistance publique. Mais j'aimerais aussi savoir ce que les criminels coûtent au pays, car cet élément se relie à la question qui nous occupe. Ce renseignement me viendra par lettre. Je ne crois pas devoir convoquer personne d'autre, à part les associations de prêts sur hypothèques—si, du moins, elles veulent bien répondre à mon appel; ceci fait, nous entendrons M. Howard et M. Heaps. Enfin la preuve étant clôturée mardi, nous nous attellerons à la rédaction d'un rapport préliminaire sans conclusions. Nous nous contenterons d'y insérer la substance des témoignages entendus; et ce sera la partie préliminaire de notre rapport à soumettre par la suite au Comité.

M. STANLEY: Avant l'audition des derniers témoins?

Le PRÉSIDENT: Je n'entreprendrai pas de tirer de conclusions avant de m'être entendu avec qui de droit et d'avoir couché sous une forme condensée les témoignages entendus, et ce dans toute la mesure de nos capacités; bref, ce sera un rapport préliminaire.

M. McINTOSH: L'essence des témoignages.

Le PRÉSIDENT: En effet.

Le jeudi 28 mars, le Comité s'ajourne au mardi 2 avril 1935.

SESSION DE 1935

CHAMBRE DES COMMUNES

COMITÉ SPÉCIAL D'ENQUÊTE

SUR LE

LOGEMENT

PROCÈS-VERBAL ET TÉMOIGNAGES

FASCICULE N° 9

SÉANCE DU MARDI 2 AVRIL 1935

TÉMOINS :

- M. Gordon M. West, président suppléant du Conseil National de la Construction, Toronto.
- M. James Henry Craig, président du comité financier du Conseil National de la Construction, Toronto.
- M. W. L. Somerville, président du comité du logement du Conseil National de la Construction, Toronto.
- M. I. Markus, secrétaire du Cnnseil National de la Construction, Toronto.

PROCÈS-VERBAL

CHAMBRE DES COMMUNES, SALLE N° 429.

Le 2 avril 1935.

Le Comité spécial d'enquête sur le logement, après convocation, se réunit ce jour à dix heures et demie du matin, sous la présidence effective de M. Ganong.

Membres présents: MM. Bourgeois, Dorion, Elliott, Ganong, Gray, Hanbury, Heaps, Howard, Howden, Morand, McIntosh, Peck, Plunkett, Rinfret, Stanley, Sullivan et White (*London*)—17.

Le président fait savoir qu'il s'est abouché avec les compagnies de prêts hypothécaires qui sont disposées à venir témoigner devant le Comité. On décide de les entendre jeudi après-midi ou vendredi matin.

M. Gordon M. West, président suppléant du Conseil National de la Construction, de Toronto, est rappelé.

M. James Henry Craig, président du comité financier du Conseil National de la Construction, de Toronto, est rappelé, interrogé et remercié.

M. W. L. Somerville, président du Comité du Logement du Conseil National de la Construction, de Toronto, est rappelé, interrogé et remercié.

M. I. Markus, secrétaire du Conseil National de la Construction, de Toronto, adresse quelques mots au Comité.

M. Gray propose, appuyé par M. Stanley, que les personnes ci-haut, parlant au nom du Conseil National de la Construction, soient remerciées pour leurs renseignements précieux. Cette proposition est adoptée à l'unanimité.

A la prière du Comité, M. Craig veut bien communiquer un mémoire sur la reconstruction du logement aux Etats-Unis.

Le président déclare que la législature du Nouveau-Brunswick a adopté une Loi du logement, et qu'il s'en procurerait un résumé destiné à entrer dans la preuve.

Vu leur expérience et l'étendue de leurs connaissances, les membres suivants du Comité sont priés de témoigner devant le Comité à une séance ultérieure: M. Howard, député; M. White, député, et M. Heaps, député.

Le comité s'ajourne à midi quarante, jusqu'à convocation du président.

Le secrétaire du Comité,
J. P. DOYLE.

TÉMOIGNAGES

CHAMBRE DES COMMUNES, SALLE N° 429,

Le 2 avril 1935.

Le Comité spécial d'enquête sur le logement se réunit à la salle n° 429, mardi le 2 avril 1935, sous la présidence effective de M. A. D. Ganong.

Le PRÉSIDENT: Messieurs, la séance est ouverte. M. Markus, du *National Construction Council*, m'a appelé par téléphone interurbain et m'a avisé que ses collègues et lui avaient travaillé sans relâche à la préparation d'un nouveau rapport depuis qu'ils ont comparu devant nous et qu'ils avaient beaucoup de renseignements qui nous seraient utiles. Il me demanda s'ils pourraient comparaître de nouveau et je lui ai dit de venir mardi. J'ai aussi reçu un télégramme de l'association hypothécaire. Leurs représentants veulent comparaître jeudi. Ils se rendent ici pour comparaître au Comité de la banque et du commerce. J'incline à croire que nous devons les recevoir jeudi après-midi, car je ne crois pas que le Comité de la banque et du commerce soit autorisé à siéger l'après-midi ou pendant les séances de la Chambre.

M. HEAPS: Pourquoi pas vendredi, monsieur le président?

M. STANLEY: Oui, et qu'ils restent jusqu'au lendemain.

Le PRÉSIDENT: Nous verrons ce que nous pouvons faire.

M. STANLEY: Vous ne pourrez jamais compter sur une assistance bien satisfaisante à une séance tenue l'après-midi.

M. HEAPS: On prendra peut-être un vote à la Chambre jeudi.

Le PRÉSIDENT: M. Chaplin n'était pas en Chambre hier soir et je ne l'ai pas vu.

L'hon. M. RINFRET: Ils préféreraient peut-être témoigner le même jour.

Le PRÉSIDENT: Ils préféreraient témoigner l'après-midi, afin d'éviter de rester jusqu'au lendemain. Je conférerai avec M. Chaplin et je verrai quelles dispositions on peut prendre.

M. STANLEY: Monsieur le président, ne conviendrait-il pas mieux que nous leur demandions de rester jusqu'à vendredi matin et que nous tenions une séance ce jour-là?

Le PRÉSIDENT: Je conférerai avec M. Chaplin et je m'informerai des dispositions qu'ils ont prises, de l'heure de la séance de l'autre comité.

M. West est le chef de la délégation et parlera le premier. Les messieurs qui composent la délégation ont déjà été présentés, aussi il n'y a pas lieu de les présenter de nouveau.

GORDON M. WEST est rappelé.

Le PRÉSIDENT: Vous n'avez pas besoin de vous tenir debout, monsieur West. Asseyez-vous, si vous le voulez.

Le TÉMOIN: Avant de lire le sommaire qui constitue l'introduction aux remarques de nos principaux délégués, M. Craig et M. Somerville, je tiens à dire que toutes ces données sont soumises sous réserve du même arrangement que pour notre dernier mémoire. Nous n'avons pu, faute de temps, faire confirmer l'exposé par les corps constituants, mais nous avons transmis le dernier rapport et il a été bien accueilli.

L'hon. M. Rinfret:

D. Avant de débiter, je tiendrais à tirer cette question au clair: il ne s'agit pas de rectifier quoi que ce soit?—R. Non.

D. Il s'agit simplement d'ajouter à ce qui a déjà été soumis.—R. Oui, c'est le cas.

Cet exposé est un supplément au mémoire que le *National Construction Council* a soumis le 12 mars 1935.

Faisant suite à la bienveillante proposition de votre président, ce conseil soumet maintenant à votre considération...

M. HEAPS: Allons-nous entendre cet exposé cet avant-midi? Je ne crois pas que nous devrions en entendre la lecture. Je crois qu'il conviendrait de condenser l'exposé.

Le PRÉSIDENT: Nous devrions avoir le temps d'en finir cet avant-midi.

Le TÉMOIN: Je le crois.

M. HEAPS: Tout l'exposé?

Le PRÉSIDENT: Oui. Nous verrons à mesure que nous avancerons.

Le TÉMOIN: ...certaines autres propositions relativement à l'exécution d'un projet fédéral de logement qui, croyons-nous, devrait être appliqué pendant une période de cinq ans.

Ces propositions portent sur deux aspects distincts de la question:

(a) Rénovation d'immeubles améliorés et logements nouveaux pour les salariés autres que les gagne-petit. (Il en est question plus loin sous la rubrique de sujets nos 1 et 2.)

On estime que les travaux de construction assisté sous le régime (a) sont du domaine de l'entreprise privée, et nous proposons que l'assistance à cette fin soit accordée par voie d'assurance hypothécaire en deux groupes mentionnés ci-après (question discutée de façon plus détaillée sous les rubriques des sujets nos 1 et 2) et dont traitera M. Craig.

(1) Pour la rénovation d'immeubles améliorés; par l'assurance de banques commerciales, de sociétés de fiducie et de prêt, de sociétés hypothécaires, et autres, contre les pertes qu'elles peuvent subir sur des prêts consentis pour le financement de modifications, réparations et améliorations, jusqu'à concurrence d'un prêt total de \$20,000,000.

M. Heaps:

D. Je voudrais que vous donniez plus de précisions à ce sujet, si vous le voulez.—R. Nous donnons des explications plus précises à ce sujet plus tard. Pour le moment, j'essaie de vous présenter une vue d'ensemble, afin que vous sachiez à quoi vous en tenir quand les détails seront présentés. M. Craig donnera les détails de ce projet.

D. Ces \$20,000,000 seront-ils des fonds privés ou des deniers publics?—R. Des fonds privés.

(2) Pour faciliter la construction de nouvelles unités de logements destinées aux propriétaires de loyers—il s'agit de modifications et de réparations; ce projet-ci se rapporte aux nouvelles unités de logements. Nous proposons une assistance sous forme d'assurance hypothécaire comportant la garantie d'hypothèques convenables jusqu'à concurrence d'une hypothèque totale de \$100,000,000.

Ces deux projets d'assurance hypothécaire sont soumis à titre de projets qui pourraient être appliqués sans retard, aussi, nous estimons qu'ils sont les plus appropriés pour répondre aux besoins présents actuels. Nous avons noté le manque de coopération d'importantes sociétés hypothécaires lorsque nous avons élaboré nos projets, et nous proposons relativement à l'établissement d'un régime permanent d'hypothèques nouvelles compris dans le sujet n° 2, que l'on élabore

de concert avec des prêteurs d'argent un projet calqué sur le projet du *British Building Society* tel que proposé déjà dans l'appendice II du mémoire que nous avons présenté à votre comité le 12 mars 1935. Cependant, nous tenons à préciser qu'il importerait de discuter tout pareil projet avec le *National Construction Council of Canada* avant de l'adopter.

On estime que les travaux devant être assistés sous le régime (b) ne sont pas profitables à l'entreprise privée et relèvent d'un domaine où l'état serait justifié d'assumer une certaine responsabilité financière si l'on tient à procurer des logements convenables de cette catégorie.

Ce conseil fixe à 40,000 unités le nombre de maisons que l'on devrait viser à construire pendant une période de cinq ans et croit que dans la préparation de tout budget l'on devrait estimer le coût de construction de chaque logement à \$3,000. Ceci implique l'affectation d'une somme de \$120,000,000 répartie sur cinq ans.

Nous proposons que le bureau de logement soit autorisé à accorder des prêts hypothécaires (ou rendre ces prêts possibles par voie de garantie) jusqu'à concurrence de ce montant pour des unités qui seront érigées sur une base de loyer par des corporations d'utilité publique de logement, etc., tel qu'il a été indiqué dans notre exposé précédent. Cette question est discutée de façon plus détaillée sous la rubrique du sujet n° 3.

Vu que tous les montants mentionnés se rapportent à un projet dont l'exécution est répartie sur cinq ans, les affectations annuelles devraient être appliquées suivant les besoins.

En sus de ce qui précède, nous formulons d'autres propositions détaillées quant aux règlements du logement et aux types minima que l'on pourrait établir avec profit. Il conviendrait de soumettre ces questions à l'étude des autorités chargées de l'exécution d'un projet de logement.

Il est bien manifeste que les conditions climatiques, structurales, financières et spéciales varient tellement qu'on serait mal avisé d'incorporer ces règlements dans une loi fédérale.

La constitution d'un bureau de logement nanti de pouvoirs discrétionnaires et soumise à une direction solide serait une alternative pratique à une loi comportant des particularités et ce conseil propose respectueusement:

Que le gouvernement fédéral constitue un bureau national de logement relevant du ministre de la Santé qui serait appelé à diriger, réglementer, régir et promouvoir le financement assisté de la construction de logements; aussi, que l'on retienne pour la gouverne de ce bureau les services d'une personne de marque versé dans le financement assisté du logement qui organisera et dirigera le bureau national de logement et qui sera autorisé à choisir le personnel requis, qui travaillera de concert avec l'entreprise privée au lieu de lui faire concurrence.

Ce conseil estime que l'application de ce régime contribuera plus rapidement et plus effectivement à la réalisation de projets de logements assistés que toute autre méthode.

Messieurs, je me suis contenté de résumer le mémoire et d'esquisser les propositions que présenteront M. Craig et M. Somerville. Il me ferait plaisir de répondre à toutes questions, mais je crois que d'autres membres pourront répondre à la plupart des questions, vu qu'ils ont exécuté presque tout le travail et en connaissent mieux les détails. Bien que je sois disposé à répondre à toute question, je suggère que nous irons plus vite en besogne si nous leur permettons de répondre.

Le témoin se retire.

Le PRÉSIDENT: Alors, nous inviterons le membre suivant de la délégation à porter la parole. Qui est-il?

Le TÉMOIN: M. Craig.

JAMES HENRY CRAIG est rappelé. Il dit:

Monsieur le président et messieurs, je me tiendrai debout si vous le permettez. Vous noterez que le document débutant à la page 3 est intitulé Recommandations touchant le financement en matière de

1. Rénovation, dans les districts ruraux et urbains;
2. Construction de nouveaux logements;
3. Suppression de taudis et construction de logements destinés aux groupes des gagne-petit.

L'exposé qui suit est une esquisse des mesures nécessaires à l'exécution du programme susdit et comprend les recommandations relatives au mode de financement. Monsieur le président, nous avons conclu lorsque nous avons comparu ici il y a quelque deux semaines, que vous désiriez que cette organisation fasse des recommandations précises. Un membre du Comité appuya particulièrement sur la nécessité de recommandations touchant les travaux de rénovation, vu que des recommandations nettement définies à ce sujet n'avaient pas encore été formulées. Je dois faire remarquer que les comités ont travaillé presque sans interruption depuis cette époque dans le but de recueillir toutes les données que nous avons et qui nous permettraient de faire une recommandation plus précise à votre Comité. Les recommandations sont divisées en trois parties. La première traite de la rénovation; la deuxième porte sur l'assurance mutuelle hypothécaire qui mettrait en disponibilité des fonds pour la construction de maisons par des particuliers, et la troisième traite de la suppression de taudis et du logement.

M. Heaps:

D. Vous opposez-vous à ce que le gouvernement ou les municipalités elles-mêmes entreprennent l'exécution d'un projet de logement?—R. Non.

D. Vous parlez seulement de l'entreprise privée dans ce mémoire.—R. Eh bien, nous parlons plus loin des corporations d'utilité publique. En fait, nous faisons certaines recommandations précises quant à la responsabilité qui incomberait au gouvernement ou à la municipalité.

SUJET N° 1—RESTAURATION

Art. 1—Avant-propos: A la suite de la récente comparution de membres de ce conseil devant votre comité alors qu'on appuya fortement sur le besoin de restauration d'immeubles actuels, nous en sommes venus à la conclusion que la restauration d'immeubles existants constitue l'aspect le plus pressant du problème du logement. C'est un fait admis que toutes les catégories de propriétés immobilières, demeures, maisons commerciales et manufactures, se sont dépréciées constamment au cours des dernières années. En raison du caractère inflexible des charges fixes comparé au fléchissement des revenus provenant de loyers, les propriétaires, en général, n'ont pu défrayer les dépenses d'entretien et de réparations ordinaires. Aussi reconnaît-on que beaucoup de travaux s'imposent de ce chef non seulement pour conserver la propriété elle-même en bon état mais aussi pour protéger les intérêts du créancier hypothécaire.

La question revêt une plus grande importance quand on songe que des personnes qui normalement eussent été employées à effectuer des réparations et des remplacements, se sont trouvées réduites au rang de sans-travail sans qu'elles y soient pour rien. Elles perdent leur moral et plusieurs sont devenues indigentes et sont à la charge du contribuable. Il importe maintenant d'entreprendre des travaux de construction sur une assez grande échelle afin de procurer un emploi profitable à un plus grand nombre de ces personnes.

L'on reconnaît que même des avances à un taux d'intérêt relativement bas ne constitueront pas un stimulant suffisant pour induire plusieurs propriétaires à effectuer les réparations nécessaires, et que pour réaliser un programme de rénovation adéquat, le propriétaire dont la valeur est presque disparue en raison du fléchissement des prix doit avoir l'assurance de quelque allègement en ce qui concerne le fardeau de ses frais généraux, s'il est appelé à emprunter la somme qui lui permettra de défrayer le coût de travaux de réfection qui s'imposent.

D. Puis-je poser une question au témoin? Il parle du fardeau des frais généraux imputables à la propriété, frais de réparations et ainsi de suite. Avez-vous quelque idée de la valeur des matériaux qui entrent en ligne de compte?—R. Le volume des matériaux?

Le PRÉSIDENT: La valeur des matériaux.

M. HOWARD: Les matériaux comptent pour 20 p. 100.

Le TÉMOIN: Nous avons discuté cette question quand nous avons comparu il y a quelques semaines.

M. Heaps:

D. Je ne parle pas du partage du coût de la main-d'œuvre et de la valeur des matériaux. J'ai l'impression qu'il existe un prix fixe général quant à tous ces éléments qui sont compris dans les réparations, tels que plomberie, bois de service, et ainsi de suite?—R. Vous voulez dire un prix fixe pour les matériaux?

D. Oui, à l'acheteur.—R. Mon analyse de l'indice des prix publié dans le rapport mensuel du bureau de la Statistique de 1934 fait voir un écart prononcé. Les prix de certains articles se sont très bien maintenus en 1934 comparés aux prix de 1926.

D. Quels sont ces articles?—R. D'autres prix ont fléchi.

D. Quels sont les articles dont les prix se sont très bien maintenus?—R. Le ciment et la chaux sont les deux dont je me souviens.

D. N'est-il pas possible qu'à l'exemple des Etats-Unis où il se fait beaucoup de construction, nous nous trouverons en présence d'un relèvement du coût de ces articles?—R. C'est fort possible. Il est fort à désirer que les prix de quelques-uns de ces articles augmentent.

D. Quels sont les articles dont les prix, suivant vous, devraient augmenter?—R. Je dirais ceux dont les prix sont les plus bas.

D. Quels sont-ils?—R. Je parle des articles en général. J'ai l'indice des chiffres ici si vous voulez que j'en cite des extraits.

D. Si vous l'avez à la main et si vous pouvez indiquer les prix de certains matériaux comparés à des prix précédents, un tel exposé ne laissera pas que d'être intéressant, car j'ai constaté que le coût des matériaux augmente chaque fois qu'il y a un renouveau d'activité dans le domaine de la construction.

M. HOWARD: Si vous pouvez indiquer comment on pourrait déclencher un mouvement de hausse, je voudrais bien savoir comment on s'y prendrait. Nous voulons toucher des prix un peu plus profitables.

Le TÉMOIN: Voudriez-vous que je traite de quelque cas particulier?

M. HEAPS: Eh bien, prenez les articles de plomberie.

M. HOWARD: Voilà un exemple difficile. Pourquoi ne choisissez vous pas un qui soit facile?

Le TÉMOIN: Voulez-vous m'en donner un autre? Il ne semble pas que je puisse trouver celui-là. Je vais vous en donner un ou deux.

M. Heaps:

D. Alors, prenez le bois de service.—R. Très bien. Bois de service; en janvier 1934, le prix indice du bois de service (base ramenée à 1926=100) fut de 77.7. Il augmenta à 79.8 en juillet et fléchit à 77.6 en janvier cette année. Ainsi, il y eut un relèvement de 0.3 de janvier à janvier.

M. Howard:

D. A compter de 1926?—R. A compter de 1926.

M. HEAPS: Cela suffira, merci.

Le TÉMOIN: La section II est la suivante:

Recommandations:

(a) Programme national de rénovation:

Le National Reconstruction Council recommande donc que le gouvernement fédéral mette à exécution un programme national de rénovation d'immeubles dans le but de:

(1) Protéger le créancier hypothécaire.

(2) Sauvegarder l'actif que constituent les immeubles du pays.

(3) Procurer de l'emploi et conserver la virilité du peuple canadien.

(b) *Financement:* L'on recommande que l'entreprise soit financée par l'entremise des banques et institutions financières existantes qui seraient garanties contre toute perte à la condition qu'elles consentent à financer le travail de rénovation qui s'impose conformément au projet ci-après décrit.

M. Heaps:

D. Qui les garantirait contre toute perte?—R. Le gouvernement. Je voudrais faire une rectification. Je crois que M. West a mal interprété la question qui lui fut posée relativement au montant de \$20,000,000. L'on propose que le gouvernement assure ces institutions jusqu'à concurrence d'un montant maximum de \$20,000,000. Nous discuterons cette question plus tard.

(c) Réduction du taux d'intérêt des hypothèques grévant les propriétés rénovées.

Cette recommandation que nous discuterons à l'instant est de la plus haute importance car elle révèle un aspect nouveau. C'est un projet qui n'a pas été adopté aux Etats-Unis. J'entends que c'est nouveau en ce qui concerne le logement. D'autres pays ont adopté ce projet, mais quant au logement il est nouveau.

Aux fins d'assurer l'exécution d'un programme adéquat de rénovation, l'on recommande que les taux d'intérêt sur les hypothèques et les obligations hypothécaires soient réduits à un minimum de 5 p. 100 et de pas moins de 1½ p. 100 quand le pourcentage minimum ne s'applique pas, relativement à tous les immeubles qui sont réparés d'une façon convenable. Les créanciers hypothécaires devraient être disposés à faire cette concession en raison de l'atténuation du risque et pour d'autres motifs énumérés à l'appendice I.

Désirez-vous que nous discussions l'appendice I en tant qu'il s'applique à cet aspect de la question?

Le PRÉSIDENT: Non, je crois que nous allons continuer.

Le TÉMOIN: Très bien.

M. Howard:

D. Est-ce qu'on emploie le mot "minimum"? Est-ce "minimum" ou "maximum"?—R. Cette recommandation dit bien "minimum".

D. Je ne vois pas quel sens il y a d'inclure le mot "minimum".

L'hon. M. RINFRET: C'est précisément ce que j'allais dire.

M. HOWARD: Les prêteurs exigent 7% comme ils font maintenant.

Le TÉMOIN: Laissez-moi tirer cette question au clair. Une hypothèque à 6½% réduit de 1½% deviendrait une hypothèque à 5%. D'après cette proposition, une hypothèque à 6% ne serait pas réduite au-dessous de 5%. Une hypothèque à 7% serait réduite à 5½%.

M. HOWARD: Je crois que vous devriez modifier la phraséologie de cette clause si vous entendez l'appliquer de cette manière.

Le TÉMOIN: Nous avons constaté que la rédaction comportait des difficultés.

M. McIntosh:

D. Si votre taux d'intérêt est de 5½% dans un cas, le minimum ne peut s'établir à 5%?—R. Non, quoi qu'il advienne le minimum est de 5%.

M. Howard:

D. Si vous débutez maintenant avec une hypothèque de 5%, il n'y aurait pas de changement?—R. Il n'y aurait pas de changement.

M. SULLIVAN: Faudrait-il dire "réduits à un minimum de 5%" ou un maximum?

M. HOWARD: Le maximum devrait être de 5%, le taux le plus élevé dans les circonstances actuelles.

Le TÉMOIN: Cela m'agréerait.

L'hon. M. RINFRET: Si vous pouviez emprunter de l'argent à moins de 5%, vous devriez y avoir droit.

M. HOWARD: En effet.

Le TÉMOIN: Il s'agit ici des hypothèques actuelles; ce taux ne vaut que pour celles-ci. J'aimerais éclaircir ce point.

M. HOWARD: Je suis en faveur d'abaisser le taux au-dessous de 5%.

L'hon. M. Rinfret:

D. Vous entendez que dans aucun cas le taux ne devrait être inférieur?—R. Non. Il y a des hypothèques accordées peut-être pour moins de 5%, mais nous demandons une réduction à charge de réparations convenables à l'immeuble. C'est afin de protéger les intérêts du créancier hypothécaire; celui-ci doit consentir à quelque concession. Nous ne lui demandons pas en vertu de ce plan de réduction inférieure à 5%. Ce peut être désirable. Vous avez pu entendre d'autres sources messieurs, des dépositions faisant valoir l'opportunité d'un taux d'intérêt moins onéreux. Cela se peut. De fait, quand nous en serons à l'appendice, nous pourrions peut-être nous entendre.

(d) *Loi d'ajustement des hypothèques:*

On recommande soit l'adoption d'une nouvelle loi pour l'établissement de bureaux d'appel ou l'extension de la portée de la Loi d'arrangement entre cultivateurs et créanciers en vue de permettre aux commissions établies d'après la loi de connaître des appels contre la réduction du taux d'intérêt hypothécaire et contre le refus des institutions financières d'accorder des prêts aux fins de la rénovation. Certains peuvent se croire lésés, vu leur impuissance à obtenir un prêt. Il ne s'agit en l'occurrence que d'un tribunal d'appel.

ART. III—ASSURANCE DES INSTITUTIONS FINANCIÈRES

(a) *Les banques, etc., et le chiffre de l'assurance:*

Il est recommandé que le directeur de la Commission nationale du logement (ci-après appelé le directeur) soit autorisé d'après les termes et conditions ci-après recommandés, d'assurer les banques commerciales, les compagnies de fiducie, les sociétés de construction et de prêt, les compagnies de financement personnel, les compagnies hypothécaires, les compagnies de prêt sur versements et telles autres institutions financières qu'il peut approuver comme admissibles au régime d'assurance à crédit, contre les pertes qui peuvent résulter des prêts et des avances de crédit et des achats d'obligations concernant les prêts et les avances de crédit consentis par lui subséquemment à la date de la promulgation de la loi nécessaire, en vue de financer les modifications, réparations et améliorations aux immeubles.

Il est en outre recommandé que l'assurance accordée par l'Etat en vertu de cet article, à toute entreprise pareille ne dépasse jamais 20% du montant

global des prêts, avances de crédits et des achats effectués à ces fins par les institutions financières susdites. La responsabilité globale encourue par l'Etat pour l'assurance susdite ne dépassera pas en tout \$20,000,000.

M. Heaps:

D. Un instant, si vous voulez bien; je présume qu'à votre sens ces compagnies hypothécaires et autres organisations sont administrées très efficacement?

—R. Je n'ai eu aucune relation avec aucune de ces institutions pour connaître leur efficacité.

D. Pourquoi les recommandez-vous?—R. Elles existent.

M. HOWARD: Certainement.

M. Heaps:

D. Oui.—R. Cette recommandation vise à éviter des démembrements autant que possible. Je crois, monsieur le président—j'ai essayé de vous en lire quelques-unes aujourd'hui—que M. Kahn a fait quelques recommandations à votre comité récemment à propos de l'établissement de banques ou d'institutions hypothécaires. Vous pourrez trouver leur établissement désirable. Notre expérience de ce côté est restreinte. Nous sommes prêts à reconnaître qu'il est d'autres sources de renseignements plus dignes de votre considération que celle d'après laquelle nous avons préparé notre mémoire.

D. Pourquoi recommandez-vous que l'Etat porte la responsabilité jusqu'à concurrence de \$20,000,000?—R. Afin que \$100,000,000 puissent être prêtés pour des fins de rénovation par les banques ou diverses autres institutions citées.

M. White (London):

D. Avez-vous consulté des financiers?—R. Je crois que M. West l'a fait et il serait peut-être plus à même de vous répondre que moi. La seule institution financière avec laquelle j'aie conféré là-dessus—le temps m'a manqué—en est une qui s'occupe surtout de financer les travaux de construction; de fait, celle-ci finance les plombiers et les installateurs d'appareils de chauffage. Son représentant financier avec lequel je me suis entretenu préconisait fortement cette loi. Il a dit qu'elle fonctionne heureusement aux Etats-Unis. De fait, il m'a fourni bien des données que j'ai avec moi et auxquelles il me fera plaisir de faire allusion ultérieurement.

M. Heaps:

D. Si l'Etat assume la responsabilité il devra défrayer les pertes; supposons qu'une compagnie récolte des bénéfices, l'Etat en retirera-t-il quelque chose?—R. Il pourrait légiférer en ce sens. Nous n'avons pas étudié ce point.

Le président:

D. Poursuivez, monsieur Craig.—R. Très bien, monsieur le président.

(b) Termes et conditions d'après lesquels les directeurs régionaux de la Commission nationale du logement peuvent autoriser des prêts.

Nous mentionnons ici une commission de directeurs régionaux, monsieur le président; il se peut que le directeur accorde ces prêts autrement. Nous ne recommanderions pas de contrainte trop absolue d'après la Loi du logement, la pratique pouvant révéler que d'autres méthodes conviendraient mieux.

Constructions pouvant être financées:

(1) *Généralités:* Des prêts peuvent être consentis pour la construction de logements pour une seule famille, pour plusieurs familles, de maisons de rapport et de bâtiments de ferme. Bien que les autres genres de constructions n'entrent pas dans les termes de renvoi de votre Comité, il pourrait être avantageux de les inclure dans tout programme général.

Je vous ferai remarquer, monsieur, qu'aux Etats-Unis, des prêts sont accordés, d'après l'administration du logement pour la restauration de bien d'autres genres de constructions. Nous avons cru que comme votre renvoi avait trait particulièrement au logement, nous devions y confiner nos observations. De fait, je remarque qu'aux Etats-Unis on se propose d'augmenter de beaucoup l'application de la loi.

(2) *Omission des taudis*: Les constructions doivent pouvoir être habitées et être hors d'un voisinage à immeubles dépréciés ou taudis. Je crois que cela va sans dire, monsieur le président.

M. HOWARD: Certainement.

Le TÉMOIN: Si un mouvement national est tenté vers la suppression des taudis, ce problème se compliquerait si certains des taudis étaient restaurés d'après ce programme.

M. HOWARD: Oui.

Le témoin:

(3) *Le travail devant constituer une partie intégrante de la construction*: Les améliorations pour lesquelles des prêts seront garantis doivent ajouter définitivement à la valeur de la construction et en devenir partie intégrante.

(4) *Inspection*: Il sera engagé un architecte ou autre inspecteur, dont le traitement sera défrayé à même l'emprunt responsable envers le directeur régional, compétent à certifier que les fonds ont été dépensés entièrement au travail de restauration.

A ce sujet, j'ai dit il y a un instant, monsieur le président, qu'aux Etats-Unis on songe à porter le montant à \$50,000, pour faire face aux constructions importantes; mais ceci n'a pas encore été définitivement adopté.

M. McIntosh:

D. Quel est le terme d'années aux Etats-Unis?—R. Trois ans; c'est le même.

D. Le même que celui-ci?—R. Oui; nous avons étudié à fond la loi américaine; il nous fallait une base et nous y en avons trouvé une plus ou moins analogue.

M. Gray:

D. On croyait aux Etats-Unis que la prospérité serait revenue au bout de trois ans, n'est-ce pas?—R. Cela n'a rien à voir avec la *N. R. A.*; nous ne recommandons l'adoption de rien d'analogue.

M. Heaps:

D. Ne croyez-vous pas qu'un terme de trois ans est plutôt bref pour des prêts de ce genre?—R. Vous entendez ceux pour la restauration?

M. HEAPS: Oui.

M. HOWARD: Prolongez-le à cinq ans.

Le TÉMOIN: Il pourrait l'être; ce terme est tout à fait arbitraire et on pourrait juger sage de le prolonger. Je crois, monsieur le président, que la loi devrait conférer une grande latitude à la Commission ou au directeur, à l'organisme administrant la loi, dans des questions analogues.

L'hon. M. Elliott:

D. Selon le texte actuel, la loi ne confère aucune latitude pour prolonger le terme au-delà de trois ans?—R. Non. Mais on pourrait y insérer un article, par exemple, si une commission en surveillait l'application — je ne recommande

pas nécessairement une commission, mais un directeur pourrait dépendre d'une commission — si de l'avis de celle-ci, le terme devait être porté à cinq ans, tout serait bien.

M. Hanbury:

D. Vous n'entendez pas que cela serait nécessairement définitif?—R. Non, c'est simplement un projet.

M. Sullivan:

D. Le terme pourrait être de trois ou cinq ans?—R. Oui.

(5) *Démolition d'une construction ou d'une partie de celle-ci:*

La démolition d'une construction ou d'une partie de celle-ci peut être défrayée à même le montant emprunté lorsque ce projet a été approuvé par le directeur régional de la Commission nationale du logement.

(c) *Conditions des prêts:*

(1) Tout propriétaire: tout propriétaire d'un immeuble amélioré quel qu'il soit, hypothéqué ou non, peut emprunter (aux termes de votre renvoi) pourvu que le genre de construction devant être financé et que les conditions ci-après énumérées soient observés.

M. Heaps:

D. Puis-je savoir ceci: vous demandez à l'Etat de s'en porter garant jusqu'à concurrence de \$20,000,000?—R. Oui.

D. En quoi lui assurez-vous la régie de ces compagnies?—R. Elles sont exposées aux termes qui spécifient que les seuls prêts autorisés sont ceux qu'approuve le directeur. Ceux-ci devraient l'être. Le directeur devrait approuver l'objet du prêt par l'entremise d'une de ses agences.

M. Heaps:

D. La Commission du logement devrait l'approuver, ou bien le directeur de la compagnie hypothécaire?—R. Le directeur national du logement. Il faut que ce soit un genre de prêt qu'il puisse approuver; pour cela, on présuppose des districts régionaux assujettis à quelque sous-commission qui ferait des recommandations.

D. Mais les prêts seraient accordés par une de ces institutions que vous avez citées?—R. Oui.

L'hon. M. Morand:

D. En disant que les prêts devraient être consentis aux propriétaires, vous entendez des propriétaires privés et non pas des locateurs?—R. Oui.

D. Non pas à des compagnies possédant des terrains et des maisons?

M. HOWARD: Certainement.

Le TÉMOIN: C'est d'abord pour venir en aide au propriétaire privé. On pourrait tenir compte de votre point, monsieur; nous ne l'avons pas étudié. Le temps nous a manqué.

M. McIntosh:

D. Relativement à la page 4, n° 2 "pas d'obligations en souffrance"; on lit dans la dernière partie de ce paragraphe: "les arrérages de principal qui sont exemptés par des moratoires ne devraient pas empêcher l'octroi de prêts". Y comprenez-vous l'intérêt?—R. Non, les arrérages de principal qui sont exemptés par des moratoires.

D. Ceci veut dire le principal impayé?—R. Oui; mais sans l'intérêt. Encore une fois, il se pourrait très bien que dans la pratique, il pût être désirable de tenir compte du point soulevé par M. McIntosh. Notre projet prévoit que

lorsque il y a des arrérages d'intérêt ces prêts ne devraient pas être accordés. Voici mon sentiment, monsieur le président: celui qui aurait des arrérages d'intérêt s'efforceraient vivement de les acquitter s'il constatait qu'en empruntant, disons \$500, il pourrait épargner de \$200 à \$300 sur son hypothèque.

M. HOWARD: Certainement.

Le TÉMOIN: C'est le point. Ce serait très avantageux au créancier hypothécaire d'obtenir le paiement des arrérages d'intérêt. Il en découlerait le paiement d'un grand nombre de ceux-ci.

M. McIntosh:

D. Oui. C'est aussi important que le principal soit payé?—R. Bien entendu, la difficulté provient de ce que les paiements s'effectuent en argent déprécié d'environ 40 p. 100 dans son pouvoir d'achat et est d'autant plus difficile à trouver.

Quelques hon. DÉPUTÉS: Poursuivez.

Le TÉMOIN: Très bien.

(2) Pas d'obligations en souffrance:

Des prêts ne devraient pas être consentis sur des propriétés comportant des obligations en souffrance, telles qu'intérêt, taxes ou privilèges. Les paiements en souffrance du principal exemptés par des moratoires ne devraient pas empêcher l'octroi de prêts.

(3) Revenu annuel du propriétaire:

Le propriétaire devrait avoir un revenu annuel d'au moins cinq fois le paiement annuel assumé d'après le prêt.

(d) *Termes et conditions des prêts:*

(1) Montants:

On peut prêter des sommes variant de \$100 à \$2,000 durant n'importe quelle période ne dépassant pas trois ans.

(2) Remboursements:

Les prêts doivent être remboursés en versements mensuels égaux sauf dans le cas des cultivateurs qui peuvent les effectuer lors de la vente de leurs récoltes.

(3) Frais de financement:

Les frais de financement, que ce soit sous la forme d'intérêt, de droits ou autres frais, peuvent ne pas dépasser n'importe quel montant global égal à un escompte de \$5 par \$100 de la somme primitive pour tout billet d'un an déduisible d'avance. Les billets comportant des paiements mensuels échelonnés sur plus d'un an et les billets des cultivateurs pour d'autres que des paiements mensuels égaux devraient comporter le même taux proportionnel. Les banques et autres prêteurs, de leur plein gré, peuvent consentir un intérêt plus bas s'ils le désirent. A tout événement, ils devraient coter les frais exacts de chaque transaction.

(4) Garantie:

Le propriétaire devrait être tenu d'exiger un billet à ordre. On n'exigera pas d'endosseurs, de consignataires ou de nantissement. On n'exigera pas de paiement d'avance de l'emprunteur.

(5) Pas de prêts directs.

(6) L'Etat ne devrait pas accorder de prêts pour des fins de restauration.

Les agences de prêt devraient se prononcer en dernier ressort sur l'acceptation ou le rejet des prêts, sous réserve des exigences du directeur. Toutefois, un propriétaire auquel un prêt aura été refusé, aura pourvoi devant une commission établie en conformité de la recommandation à l'article II (d).

SUJET N° 2—ASSURANCE HYPOTHÉCAIRE MUTUELLE

En vue de trouver des fonds pour la construction de nouvelles maisons par l'initiative privée.

Cet article est calqué davantage sur la loi des Etats-Unis pourvoyant à l'assurance hypothécaire mutuelle—il s'y appelle le titre 3, je crois—cependant, cette particularité en est entièrement omise et elle est inutile, étant donné notre recommandation visant la réduction des taux d'intérêt. Aux Etats-Unis, comme vous le savez, monsieur le président, la situation était pire sous ce rapport qu'elle ne l'était ici. Nous avons supprimé complètement cette partie de ces recommandations.

ART. 2-1. PRÉAMBULE

Dans un dossier antérieur présenté à votre Comité le 12 mars 1935, on faisait remarquer que le retour de la prospérité dépend normalement du retour de la confiance publique, de la circulation des crédits et de l'octroi de prêts pour constructions à des taux d'intérêt susceptibles de faire reprendre la construction.

La confiance nécessaire ne saurait renaître suffisamment, avant la suppression du chômage et la restauration des salaires à leur niveau normal. Afin de rétablir la confiance chez le prêteur et l'emprunteur, d'où résulterait la reprise de la construction par l'initiative privée, nous soumettons la recommandation suivante:

ART. 2-2. RECOMMANDATION

Que l'Etat par l'entremise du directeur de la Commission nationale du logement établisse une caisse d'assurance mutuelle hypothécaire.

(a) Définitions:

Le terme "hypothèque" signifie une première hypothèque sur immeubles en franc-alleu ou à bail (1) d'après un loyer de pas moins de quatre-vingt-dix-neuf ans, renouvelable, ou (2) d'après un loyer de pas moins de cinquante ans à partir de la date de l'exécution de l'hypothèque, comportant un logement pour une famille seulement (aux Etats-Unis la loi stipule pour quatre familles seulement lequel sert en tout ou en partie à des fins d'habitation par le propriétaire, que ce logement ait un mur mitoyen, ou soit relié autrement à un autre logement. Le terme "première hypothèque" comprend telles catégories de premiers privilèges communément donnés en obtention d'avances sur immeubles ou le prix impayé sur ceux-ci, de même que les instruments de crédit, s'il y a lieu, obtenus de ce chef.

Le terme "créancier hypothécaire" comprend le prêteur primitif moyennant une hypothèque, ses successeurs et ayants droit approuvés par le directeur et le terme "débitéur hypothécaire" comprend l'emprunteur primitif moyennant une hypothèque ainsi que ses successeurs et ayants droits.

ART. 2-3. CAISSE D'ASSURANCE MUTUELLE HYPOTHÉCAIRE

Qu'il soit établi une caisse d'assurance mutuelle hypothécaire (ci-après désigné la "caisse"), devant être utilisée par le directeur comme caisse commune pour l'application des dispositions sous cette rubrique telle que prévue ci-après; il devrait être immédiatement affecté à cete caisse la somme de \$1,000,000 tirée des deniers mis à la disposition du directeur pour les fins de l'assurance mutuelle hypothécaire.

Le but en est de mettre en branle la loi du logement. C'est ainsi que l'établissement de la première caisse est prévu.

ART. 2-4. ASSURANCE DES HYPOTHÈQUES

(a) Que le directeur soit autorisé sur demande du créancier hypothécaire à assurer tel que prévu ci-après toute hypothèque à lui offerte dans un an de la date de son exécution, susceptible d'assurance tel que prévu ci-après, et aux

termes pouvant être prescrits par le directeur, afin de faire des engagements pour l'assurance des hypothèques susdites avant le jour de leur exécution ou des déboursés entraînés par elles.

Ce qui précède signifie qu'un homme exécuterait probablement son projet de construire s'il savait d'avance pouvoir obtenir l'assurance de son hypothèque ainsi que ravoir son argent d'après les termes de la loi.

M. Howden:

D. D'où proviendrait cette caisse; de souscriptions ou bien revêtirait-elle la forme d'une subvention de l'Etat?—R. Celle-ci; elle pourrait revêtir l'une ou l'autre forme. Vous n'étiez pas présent, monsieur, lors de mon témoignage antérieur. J'ai dit qu'une source pourrait être la Banque Centrale, des emprunts de celle-ci, ou de diverses autres sources. L'Etat a bien des moyens de prélever des fonds.

M. HEAPS: Il pourrait imprimer le papier-monnaie.

Le TÉMOIN: Ou émettre des billets.

M. HOWARD: De l'argent McGeer.

M. HEAPS: Cela s'est fait l'année dernière relativement au programme de travaux publics.

Le PRÉSIDENT: A l'ordre, s'il vous plaît; laissez M. Craig en finir.

Le TÉMOIN: Cependant, l'assurance des hypothèques sur le terrain et les maisons construites après l'établissement de la "Caisse" sera restreinte à \$100,000,000.

A ce sujet, monsieur le président, il est fait mention ici d'une somme de \$100,000,000. Le projet ne comporte pas l'avance de cette somme par l'Etat, simplement l'assurance des hypothèques jusqu'à concurrence de \$100,000,000. A mesure que nous étudierons le document, vous constaterez que le débiteur hypothécaire acquitte le droit pour défrayer le coût de l'assurance; c'est-à-dire, qu'il devrait se suffire à lui-même. L'Etat ne devrait nullement y contribuer.

M. HOWARD: Certainement.

Le TÉMOIN: Si le taux d'assurance hypothécaire est suffisant il couvrira les frais d'assurance.

(b) Pour qu'une hypothèque puisse être assurée d'après cet article, il faut qu'elle soit:

- (1) Détenue par un créancier hypothécaire approuvé par le directeur comme responsable et apte à acquitter les frais de la propriété hypothéquée.
- (2) Comporter un principal (y compris tels frais de service initiaux, d'estimation et autres droits au gré du directeur) ne devant pas dépasser \$6,000 non plus que 80 p. 100 de la valeur estimée de la propriété le jour de l'exécution de l'hypothèque.
- (3) Que l'échéance agréée au directeur mais qu'elle ne dépasse pas vingt ans.
- (4) Renfermer un amortissement intégral satisfaisant au directeur exigeant des paiements périodiques par le détenteur hypothécaire pas trop élevés pour ses moyens selon que le déterminera le directeur.
- (5) Porter intérêt (à l'exclusion des frais de prime pour l'assurance) ne devant pas dépasser 5% l'an du montant du principal dû en tout temps.
- (6) Pourvoir, de façon satisfaisante au directeur, à l'application des paiements périodiques du débiteur hypothécaire (à l'exclusion du montant attribué à l'intérêt et aux frais de prime nécessaires pour l'assurance hypothécaire tels que prévus ci-après) à l'amortissement du principal de l'hypothèque.
- (7) Renfermer tels termes et dispositions concernant l'assurance, les réparations, les modifications, le paiement des taxes, les réserves pour

défaut, les frais de contravention, les procédures de foreclosure, l'anticipation de l'échéance, les privilèges additionnels et secondaires et autres questions pouvant être prescrits au gré du directeur.

(c) Que le directeur soit autorisé à établir une prime pour l'assurance des hypothèques en vertu de cet article (devant être déterminée selon le risque) laquelle ne doit jamais être moindre qu'un demi de $\frac{1}{2}\%$, ni plus de 1% par année de la valeur nominale de l'hypothèque, et que le créancier hypothécaire devrait payer annuellement d'avance. Si le directeur s'aperçoit sur présentation d'une hypothèque pour l'assurance et l'offre de la prime initiale que l'hypothèque est conforme aux dispositions de cet article, l'hypothèque susdite peut bénéficier de l'assurance au moyen d'endossement ou autrement, au gré du directeur. Mais aucune hypothèque ne devrait bénéficier de l'assurance d'après cet article à moins que le directeur ne constate que le projet à propos duquel l'hypothèque est exécutée est économiquement sain.

(d) Que le directeur soit autorisé et qu'il lui soit enjoint d'établir tels règles et règlements selon le cas afin d'appliquer les dispositions de cet article.

M. HEAPS: Ne pourrions-nous pas omettre la lecture de cet article?

Quelques hon. DÉPUTÉS: Certainement.

L'hon. M. Morand:

D. Avant que vous ne passiez à autre chose: l'alinéa 5 de l'article en question dit: "Porter intérêt (à l'exclusion des frais de prime pour l'assurance) ne devant pas dépasser 5% l'an du montant du principal dû en tout temps"; cela ne fait-il pas 6%?—R. On ajouterait $\frac{1}{2}\%$, c'est le maximum spécifié ici.

D. Je veux vous demander ceci: ce 5% a-t-il été établi après avoir consulté les compagnies de prêt actuelles?—R. Non; c'est extrait de la loi des Etats-Unis.

M. HEAPS: Monsieur le président, je propose que les pages suivantes jusqu'à la page 11 soient insérées au compte rendu et que nous passions à la démolition des taudis et au logement.

Quelques hon. DÉPUTÉS: Adopté.

Le TÉMOIN: Je crois cette proposition sage, celles-ci ne renfermant que du technique plus ou moins extrait de la loi des Etats-Unis.

ART. 2-5. PAIEMENT DE L'ASSURANCE

Cet article devrait être rédigé afin de pourvoir au créancier hypothécaire qui, détenant une hypothèque assurée, a appliqué la foreclosure et pris possession de la propriété, ou qui, avec le consentement du directeur peut par ailleurs avoir acquis cette propriété du détenteur hypothécaire après défaut. Dans ces cas, le créancier hypothécaire devrait avoir le droit, sur prompte remise au directeur du titre de celle-ci et de la cession à lui-même de toutes les réclamations du créancier hypothécaire contre le débiteur hypothécaire résultant de la foreclosure, de profiter de l'assurance tel que prévu ci-après. Lors de cette cession, etc., le créancier hypothécaire devrait être dégagé de l'obligation de payer une autre prime annuelle d'assurance et le directeur devrait lui remettre des obligations d'une valeur nominale globale égale à la valeur de l'hypothèque lors de la remise de la propriété au directeur.

La valeur de l'hypothèque devrait être déterminée en ajoutant au montant du principal de l'hypothèque impayé lors de cette remise, le montant des paiements globaux effectués par le créancier hypothécaire en taxes et assurance sur la propriété hypothéquée, conformément aux règles et règlements prescrits par le directeur.

(b) Les obligations émises par le directeur en vertu de cet article à tout créancier hypothécaire devraient porter intérêt à un taux déterminé par le directeur lors de la demande d'assurance de l'hypothèque, mais qui ne doit pas

dépasser 3% l'an, payable tous les six mois et devrait échoir trois ans après l'échéance de l'hypothèque en échange de laquelle les obligations ont été émises. Advenant que le montant en caisse soit insuffisant pour payer à vue, à l'échéance, le principal ou l'intérêt sur toute obligation ainsi garantie, le ministre des Finances devrait payer aux détenteurs le montant de celle-ci devant être réservé à même les fonds du Trésor non autrement réservés. Sur ces entrefaites, jusqu'à concurrence du montant ainsi payé le ministre des Finances devrait transmettre à tous, les droits des détenteurs des obligations susdites.

(c) Le certificat de réclamation émis par le directeur à chaque créancier hypothécaire devrait être pour un montant que le directeur estime suffisant lorsqu'il est ajouté à la valeur nominale des obligations émises pour le créancier hypothécaire, afin d'égaliser le montant que celui-ci aurait reçu si, lors de la cession au directeur de la propriété couverte par l'hypothèque, le débiteur hypothécaire eût racheté la propriété et eût acquitté entièrement toutes les obligations relevant de l'hypothèque et celles découlant de la forclusion. Tout pareil certificat de réclamation devrait pourvoir à ce qu'il s'accumulât au détenteur de tel certificat relativement à la valeur nominale de tel certificat, un accroissement au taux de 3% l'an. Le montant auquel le détenteur dudit certificat aura droit devrait être déterminé tel que pourvu à l'alinéa (d).

(d) Si le montant net réalisé de toute propriété cédée au directeur d'après cet article et les réclamations y assignées, après la déduction de toutes les dépenses encourues par le directeur dans la vente et l'administration de telle propriété et dans le recouvrement de telles réclamations, dépasse le montant nominal des obligations émises en échange de l'hypothèque couvrant la propriété susdite plus tout l'intérêt payé sur ces obligations, tel excédent sera réparti ainsi qu'il suit:

- (1) Si cet excédent est supérieur au montant global payable d'après le certificat de réclamation émis relativement à la propriété susdite, le directeur devrait payer à son détenteur le montant intégral ainsi payable; tout excédent demeurant par la suite devrait être versé au débiteur hypothécaire de telle propriété.
- (2) Si tel excédent est égal au montant intégral payable d'après tel certificat de réclamation, ou lui est inférieur, le directeur paiera au détenteur de tel certificat le montant intégral de tel excédent.

(e) Nonobstant toute autre disposition se rapportant à l'acquisition, à la manutention ou à la vente d'immeubles par le Dominion du Canada, le directeur devrait être autorisé à s'occuper de la location, rénovation, modernisation, ou de la vente au comptant ou à crédit, à son gré, de toutes propriétés lui ayant été transportées en échange d'obligations et de certificats de réclamation auxquels il est pourvu dans le présent article et en dépit de toute autre disposition, le directeur devrait aussi être autorisé à recouvrer jusqu'au bout, par compromis ou autrement, toutes réclamations contre les débiteurs hypothécaires, assignées par les créanciers hypothécaires au directeur, prévues au présent article.

(f) Nul créancier ni débiteur hypothécaires ne devraient avoir un droit ou intérêt dans une propriété transportée au directeur ou dans une réclamation à lui cédée. Nul certificat de réclamation ne sera interprété comme conférant au créancier ou au débiteur hypothécaires les prérogatives ci-dessus; le directeur ne devrait pas non plus être lié envers le créancier ou le débiteur hypothécaires relativement à l'administration ou à la vente de toute telle propriété ou le recouvrement de toute telle réclamation.

ART. 2-6. CLASSIFICATION DES HYPOTHÈQUES ET DE LA CAISSE DE RÉASSURANCE

(a) Les hypothèques acceptées pour l'assurance sous cette rubrique devraient ainsi être classifiées par groupes de façon que celles de n'importe quel groupe comportent des caractéristiques quant aux risques substantiellement semblables ainsi que des dates d'échéance semblables. Les frais de prime reçus

pour l'assurance de n'importe quelle hypothèque, les recettes provenant de la propriété couverte par l'hypothèque et les réclamations assignées au directeur s'y rapportant, ainsi que toutes les recettes sur l'actif du compte du groupe, devraient être créditées au compte du groupe auquel l'hypothèque est assignée. Le principal des obligations et l'intérêt payé et à payer sur les obligations émises en échange de toute hypothèque, les paiements effectués ou à effectuer au créancier ou au débiteur hypothécaires tels que prévus à l'article 2-5 et les frais encourus dans l'administration de la propriété couverte par l'hypothèque et dans le recouvrement des réclamations assignées au directeur à ce sujet, devraient être imputés au compte du groupe auquel l'hypothèque susdite est assignée.

(b) Le directeur devrait aussi établir, en sus des divers comptes de groupes, un compte général de réassurance, dont le crédit devrait être disponible pour couvrir les frais imputés aux comptes de groupes susdits dont les montants crédités à ces comptes ne suffisent pas à couvrir tels frais. Les dépenses générales du fonctionnement de la Commission nationale du logement peuvent être réparties au gré du directeur entre les divers comptes de groupes ou imputées sur le compte général de réassurance. Le montant attribué à la "Caisse" d'après l'article 2-3 sera crédité au compte général de réassurance.

(c) Chaque fois que le solde créditeur de tout groupe dépasse le principal restant impayé des hypothèques en souffrance assignées à tel groupe d'un montant égal à 10 p. 100 l'an des paiements globaux de primes ayant été jusque-là crédités à tel compte, le directeur devrait mettre fin à l'assurance quant à ce groupe d'hypothèques (1) en payant à chacun des créanciers hypothécaires détenant une hypothèque en souffrance assignée à tel groupe une somme suffisante, pour le paiement intégral de l'hypothèque susdite, si celle-ci est en règle, le paiement dans chaque cas étant à l'avantage et au compte du débiteur hypothécaire, et (2) en transportant le reliquat de ce solde créditeur au compte général de réassurance prévu à l'alinéa (b).

(d) Si le solde créditeur de n'importe quel groupe n'arrive pas à dépasser, avant la dernière année précédant la date d'échéance des hypothèques assignées à tel groupe, le principal impayé restant des hypothèques alors en souffrance assignées à tel groupe, d'un montant égal à 10 p. 100 des paiements globaux de primes ayant été jusque là crédités au compte susdit, le directeur devrait mettre fin à l'assurance quant à ce groupe d'hypothèques (1) en transportant au compte général de réassurance prévu à l'alinéa (b) un montant égal à 10 p. 100 des frais globaux de primes jusque là crédités au groupe susdit, et (2) en distribuant le reliquat du solde créditeur susdit, s'il y a lieu, proportionnellement aux créanciers hypothécaires pour l'avantage et le compte des détenteurs hypothécaires de chaque groupe.

(e) Nul détenteur ou créancier hypothécaire assuré sous cette rubrique ne devrait avoir droit au solde créditeur dudit compte et la décision du directeur quant au montant qu'il devra payer à tout créancier ou détenteur hypothécaire sous cette rubrique devrait être définitive et concluante.

(f) Au cas où un créancier hypothécaire en vertu d'une hypothèque assurée obtient un jugement de forclusion sur une propriété hypothéquée, mais ne cède pas la propriété susdite au directeur en conformité de l'article 2-5, ou au cas où le détenteur hypothécaire acquitte complètement l'obligation avant son échéance, l'obligation d'acquitter la prime d'assurance devrait, après avis signifié au directeur cesser, et tous les droits du créancier et du débiteur hypothécaire en vertu de l'article 2-5 devraient semblablement prendre fin. Sur ces entrefaites, le débiteur hypothécaire devrait avoir droit de recevoir une part du solde créditeur du compte de groupe auquel l'hypothèque a été assignée, selon le montant que le directeur jugera équitable et non incompatible à la conservation de la solvabilité du compte de groupe et de la "Caisse".

ART. 2-7. PLACEMENT DES CAISSES

Les fonds de la "Caisse" inutiles au fonctionnement courant de la Commission nationale du logement devraient être déposés au Trésor fédéral au crédit de la "Caisse", ou placés en bons ou autres obligations fédérales. Le ministre des Finances devrait être tenu d'acquitter l'intérêt semi-annuellement sur tout montant déposé à un taux n'exédant pas le taux pratiqué, sur les obligations fédérales à longue échéance, le taux susdit devant être calculé sur le montant moyen des bons susdits en souffrance au cours de n'importe quelle période semi-annuelle. Le directeur peut, avec l'approbation du ministre des Finances, acheter, au prix ne dépassant pas le pair, en marché libre, des obligations émises d'après les dispositions de l'art. 2-5. Les obligations ainsi achetées devraient être annulées et non réémises. Les divers comptes de groupe auxquels les obligations susdites ont été imputées devraient être imputés aux montants ayant servi à faire ces achats.

La démolition des taudis vient ensuite. Page 11, sujet n° 3:

SUJET N° 3—DÉMOLITION DES TAUDIS ET LOGEMENTS

Art. 3-1. PRÉAMBULE

(a) *Etendue du programme:*

Le mémoire présenté à votre Comité le 12 mars 1935 traitait longuement de la nécessité de la démolition des taudis et de la construction de logements pour les petits salariés. Des témoignages tendant à établir qu'environ \$120,-000,000 doivent être employés à l'élimination des taudis dans tout le pays ont été réunis à la page 124 du procès-verbal.

Le recensement fédéral de 1931 a établi le nombre de maisons urbaines à 1,209,000 et celui des maisons rurales à 1,008,000, d'où un total de 2,217,000 maisons au Canada. Sur 4,000 maisons à Toronto, sur un total de 109,000, condamnées à disparaître d'après le rapport Bruce, une estimation proportionnelle pour les centres urbains seulement dans tout le pays nous donnerait plus de 40,000 maisons, ou le nombre antérieurement estimé. En comprenant les taudis ruraux, les galetas dans la banlieue des villes, il est probable que le chiffre de 40,000 puisse être modéré, mais il a été accepté par le Conseil national de construction comme estimation raisonnablement juste basée sur les données disponibles.

(b) *Coût des divers types de logements:*

On a demandé des renseignements sur les frais de construction des maisons simples, semi-isolées, à deux logements et sur les conciergeries. Le coût des maisons simples isolées qui répondraient à la norme minimum d'hygiène et de convenance serait prohibitif et il est injustifié, bien des gens qui se suffisent entièrement à eux-mêmes estimant que les logements semi-isolés ou groupés leur conviennent tout à fait. Toutefois, le coût est donné ci-dessous en comparaison de celui des maisons groupées.

Bien entendu, monsieur le président, ce qui précède vaut pour les propriétés centrales.

M. CAUCHON: M. Craig pourrait-il nous donner le coût cubique d'après lequel il estime celui de cette catégorie de maisons?

Le TÉMOIN: Vous entendez les cents au pied cube?

M. CAUCHON: Oui, le coût au pied cube.

Le TÉMOIN: Il varie; une maison isolée comporte deux murs extérieurs. Une maison semi-isolée n'a plus qu'un mur extérieur pour les deux maisons.

M. CAUCHON: Oui; et pour celles groupées. . .

Le TÉMOIN: Autant de murs de moins. En réponse à votre question; le coût oscille entre 20 et 21 cents, si je me rappelle. C'est une approximation.

M. CAUCHON: Pour ce que nous appelons des maisons groupées; en rangées.

Le TÉMOIN: Oui.

M. CAUCHON: Merci.

Le TÉMOIN: C'est à peu près ce chiffre.

M. CAUCHON: Oui, je vous remercie.

M. HOWARD: Vous pourriez maintenant passer aux recommandations, à la page 13.

Le TÉMOIN: Vous voulez que je traite de ces coûts par maison, n'est-ce pas?

M. HANBURY: Je crois que vous pourriez les insérer au compte rendu.

Le TÉMOIN: Très bien.

M. HOWARD: Passez aux recommandations à la page 13.

Le TÉMOIN: Oui.

(1) Maisons groupées:

Le rapport Bruce (page 60) estime le coût minimum d'un logement pour une seule famille, mesurant 13' 6" par 27' 0", à deux planchers et soubassement, à \$2,700 y compris le prix du terrain à \$30 par pied de front.

Pour un programme national à longue échéance en tenant compte d'une hausse probable des prix, nous sommes d'avis qu'une allocation relative à l'estimation du crédit pour un logement sous cette rubrique, devrait être de \$3,000 par maison et par lot, pour des maisons de cinq pièces construites par groupes de six ou plus. Dans certains cas comportant la démolition de taudis, toutes les maisons faisant partie d'un pâté ne seront pas condamnées et le chiffre de \$3,000 devrait couvrir ces éventualités.

(2) Maisons isolées:

Coût approximatif de \$400 en sus des maisons en groupes de six ou huit et comme les lots seront plus larges des frais supplémentaires seront entraînés pour le terrain.

(3) Maisons semi-isolées:

Coût approximatif supérieur de \$200 à celui des maisons par groupes de six ou huit.

(4) Maisons à deux logements:

Ayant quatre pièces et salle de bain à chaque étage et un soubassement. Coût approximatif de \$5,300 sans le terrain. Si elles sont bâties sur un lot de 25 pieds de largeur coûtant \$30 le pied, les frais globaux s'élèveraient à \$6,050 ou à \$3,050 par étage.

(5) Conciergeries:

Peuvent être construites au coût d'environ \$531 par pièce y compris une salle de bain dans chaque appartement. Ainsi un appartement de cinq pièces coûterait \$2,655 plus le prix du lot.

Remarque: Les estimations ci-dessus ont trait à des constructions comportant des murs en maçonnerie, des solives et des cloisons de bois, sauf dans le cas des appartements construits avec des matériaux presque réfractaires; ils comportent aussi des pièces d'un cubage minimum. Le coût varierait légèrement dans différentes parties du pays. On a déconseillé à votre Comité de recommander la construction de logements d'un type ou d'un autre; l'emplacement, le terrain disponible, la situation, les exigences quant aux terrains de jeu et espaces ouverts,

ainsi que bien d'autres facteurs devant être étudiés relativement à chaque problème. Les meilleurs résultats ne peuvent être obtenus que par l'emploi des meilleurs techniciens disponibles. Il en résultera une véritable économie.

(c) *Loi d'assentiment et urbanisme:*

On se rend compte qu'avant la campagne de démolition de taudis sur une grande échelle, une loi d'assentiment peut être exigée. (Voir l'appendice II). Des levés devront être effectués en vue de déterminer l'importance des zones insalubres; des commissions d'urbanisme locales devront être établies et jusqu'à un certain point il faudra appliquer l'urbanisme et le zonage aux municipalités.

(d) *Pas profitable à l'initiative privée:*

Comme nous l'avons déjà fait remarquer, nos investigations sur les logements pour les petits salariés démontrent que leur construction ne peut être en définitive profitable à l'initiative privée. La responsabilité de loger les groupes ci-dessus dans des logements convenables ou dans des institutins écheoit en dernière analyse à l'Etat.

M. CAUCHON: Peut-être connaissez-vous le rapport Bruce. Il y est fait mention d'une maison coûtant \$2,700. Elle est censée être isolée et avoir 13 pieds de largeur; quelle est la largeur des lots sur lesquels ces maisons sont construites?

Le TÉMOIN: Je les crois très étroits, très inacceptables. Si je me rappelle bien, leur largeur est de 13 pieds 5 pouces.

M. CAUCHON: Largeur de la maison, 13 pieds 6 pouces.

Le TÉMOIN: C'est la dimension du lot, monsieur Cauchon. On dit: une maison isolée, mais on a tort; j'en sais quelque chose car j'ai travaillé à la préparation du plan.

M. SULLIVAN: Les lots ont 13 pieds de façade?

M. CAUCHON: En effet.

Le TÉMOIN: Cette maison me déplaît souverainement.

M. HOWARD: Retournons alors à nos données premières: 17 pieds au moins de terrain.

Le TÉMOIN: Oui, au moins 17 pieds de largeur.

M. CAUCHON: En effet, 17 ou 20 pieds.

Le TÉMOIN: Oui.

M. CAUCHON: Je désirais bien éclaircir la situation sur ce point; il en a été question.

M. HOWARD: Voici la page 13—Vœux.

Le TÉMOIN:

ART. 3-2—VŒUX

(a) L'adoption par le gouvernement fédéral d'un principe bien défini reconnaissant la nécessité de maisons comportant un minimum de salubrité pour la classe pauvre, et ce en vue de la santé publique et de l'obtention de fins nationales. Or, messieurs, si vous demandez moins que cela, vous placez le Canada loin en arrière du plan proposé par le comité du logement de Grande-Bretagne.

M. SULLIVAN: Il y a toute une différence, n'est-ce pas, entre la Grande-Bretagne et le Canada? L'Angleterre ne possède qu'un gouvernement unique.

Le PRÉSIDENT: Si cependant vous faites appel au gouvernement fédéral, nous nous trouvons sur le même pied.

Le TÉMOIN: Je veux ne pas créer de malentendu sur ce point. Je veux dire que dans vos vœux relatifs à la disparition des taudis et aux logements à bon marché, si vous oubliez de parler d'un minimum de confort; si vous ne reconnaissez pas que le logement pour le petit salarié constitue un service à rendre à la

société tout entière et une responsabilité à encourir envers la nation, vous vous trouverez alors à tirer de l'arrière, je veux dire que vous ne vous montrerez pas à la hauteur du comité du logement présidé par le très honorable Lord Allenby dont le rapport a paru en juillet de l'année dernière.

M. Heaps:

D. Puis-je vous poser une question que j'ai déjà adressée aux témoins précédents? Voici: en subventionnant la construction de maisons à bon marché pour la classe pauvre, ne se trouverait-on pas de ce chef à subventionner en même temps les industries à petits salaires?—R. Pas nécessairement, je ne le crois pas. En fait, cette subvention à la construction s'impose; elle existe d'ailleurs couramment et dans une certaine mesure.

M. McIntosh:

D. C'est ce que nous avons fait pendant soixante ans; n'est-ce pas?—R. Oui. Présentement, nous subventionnons les taudis des villes. Nous acquittons les loyers des chômeurs et le séjour dans des bouges. Nous pourrions tout aussi bien, et même mieux, subventionner la construction de maisons logeables et nous éviter les frais d'emprisonnement des gens, d'envois aux écoles de réforme et autres dépenses du genre.

M. White:

D. On peut en dire autant de l'hospitalisation?—R. Oui.

L'hon. M. Rinfret:

D. Il resterait encore à payer le loyer des chômeurs?—R. Oui.

M. CAUCHON: Les municipalités...

Le TÉMOIN: Oui, les municipalités.

M. CAUCHON: ...et le gouvernement fédéral aussi.

Le TÉMOIN: Oui, le gouvernement aussi; tous agissant de concert.

M. Sullivan:

D. Quand vous parlez de responsabilités nationales, visez-vous le gouvernement fédéral ou la nation entière?

Le PRÉSIDENT: Le gouvernement fédéral; il parle de l'adoption d'un plan bien défini par l'Etat.

L'hon. M. RINFRET: Voici une question à mettre au point; en effet, la responsabilité nationale peut toujours se définir, si on va au fond des choses, une affaire municipale ou provinciale.

Le TÉMOIN: Vous avez raison. Pour venir à bout des taudis canadiens, il faut faire agir l'Etat.

M. SULLIVAN: C'est là un point très important.

Le PRÉSIDENT: En effet, l'un des plus importants que nous ayons à régler.

M. SULLIVAN: Nous ferions peut-être bien de poser des questions. M. Heaps pourrait fort bien nous répondre, étant donné ses grandes connaissances en la matière. La responsabilité nationale est-elle fédérale, municipale, provinciale ou autre?

M. HANBURY: Tout dépend du point de vue. Si vous vous adressez au premier ministre, elle devient fédérale; si c'est à M. Taschereau, elle devient provinciale.

M. HEAPS: En 1919, elle fut purement fédérale.

M. SULLIVAN: Oui. Cependant il y a cette nuance: nous allons adopter un rapport demandant des logements pour la classe pauvre à titre de service public et de devoir national.

M. HOWARD: Vous ignorez si nous allons l'adopter.

L'hon. M. RINFRET: Le texte dit: "Adopté par le gouvernement fédéral".

M. HEAPS: Puis-je lire quelques lignes à moi remises et relatives à la question que vous venez de poser au témoin? Quelques lignes seulement. Il s'agit de la subvention à l'industrie des gagne-petit et c'est un expert en la matière qui parle:

On se trompe étrangement en croyant aider, par une subvention, au locataire d'une maison. D'autres affirment que cette subvention va garnir les coffres du propriétaire de la maison en vue de lui permettre de retirer un certain bénéfice de sa mise de fonds. En réalité, elle va à l'industrie parasitaire qui paye des salaires de famine. Il est temps de chasser les industries à salaires trop bas; or je vise ici, aux Etats-Unis même, nos industries textiles en tout premier lieu qui n'ont jamais payé de salaires convenables tout en versant à leurs actionnaires, et toujours, des dividendes atteignant jusqu'à cinquante pour cent."

Le PRÉSIDENT: Nous allons laisser cette question de côté et prier M. Craig de bien vouloir poursuivre sa démonstration.

L'hon. M. ELLIOTT: Pour l'absolue unanimité, il faudrait y mettre plus de temps que le comité n'ait à sa disposition.

M. GRAY: Pourquoi s'en prendre à l'industrie textile quand elle n'est pas là pour se défendre?

Le PRÉSIDENT: Laissons parler M. Craig.

Le TÉMOIN: Un dernier mot sur cette clause. Dans presque tous les pays civilisés les gouvernements prennent sur eux de loger convenablement les petits salariés, et ils ont compris leurs obligations en la matière. Or je suis fortement d'avis que le Canada devrait agir ainsi.

M. HEAPS: Je ne songe nullement à vous donner tort en ceci; au contraire, je vous approuve.

M. HOWARD: Le témoin se contente d'esquisser la situation.

L'hon. M. Elliott:

D. Vous différez d'avis avec les témoins entendus par le comité; ils affirmaient que de toute nécessité les municipalités devraient assumer le fardeau entier de la construction des logements—R. Absolument. Si l'on veut arriver à quelque chose, l'Etat doit s'en mêler, tout le premier.

M. STANLEY: Naturellement, monsieur le président, l'Etat, les gouvernements provinciaux et les municipalités ne font qu'effleurer le problème, et le Comité a pour mission de mettre l'entreprise en branle. C'est tout ce qu'il peut faire, mettre les choses en marche.

Le TÉMOIN: Monsieur le président, il vous est possible, dans la rédaction d'une loi, d'assurer la disparition des taudis et la construction de maisons à bon marché, et enfin d'étendre le champ de votre entreprise au fur et à mesure des besoins; cependant et en matière d'initiative, c'est à vous de la prendre et tout de suite.

M. McIntosh:

D. Vous avez parlé d'initiative de la part d'un gouvernement national ou de l'Etat proprement dit. Dois-je déduire que ces organisme, par leur initiative, s'assureraient la coopération des municipalités et des provinces?—R. C'est à espérer; si une seule municipalité donnait l'exemple et acceptait la direction de l'Etat, les autres suivraient.

D. Mais il s'agit de savoir quoi faire?—R. C'est vrai.

M. STANLEY: M. McIntosh veut insister sur l'idée que seul l'Etat peut attacher le grelot; il peut marcher la main dans la main avec les municipalités et les provinces en matière de juridiction.

Le TÉMOIN: En effet.

M. STANLEY: M. Howard me demande d'appuyer sur ce point.

Le TÉMOIN: (b) L'autorité compétente devrait permettre des prêts hypothécaires valant pour la destruction des taudis et la construction de logements à bon marché de la part des institutions de construction d'utilité publique, et/ou aux institutions particulières à dividendes limités créées aux fins de construire des logements pour la classe des gagne-petit et que briderait une loi ou l'autorité compétente en matière de loyers, charges, armature financière, taux des dividendes et méthodes d'exploitation.

M. Sullivan:

D. Voilà qui est très important.—R. En effet.

D. Je vais vous autoriser à lire la clause entière.—R. Je continue: Ces hypothèques comporteront des conditions, et des dispositions satisfaisantes pour l'autorité compétente.

L'hon. M. Morand:

D. Voulez-vous définir le petit salarié?—R. Tout dépend, j'imagine, du point de vue.

M. STANLEY: Et de son rang social.

Le TÉMOIN: A propos de petit salaire, je pense à un salaire...

M. HOWARD: Au traitement du vice-président de la Chambre?

Le TÉMOIN: Pas précisément. Je pense plutôt au salaire qui permet de payer un loyer mensuel de \$10 à \$12.

L'hon. M. Morand:

D. Nous avons ici le mot "petit salaire". C'est assez vague. Voulez-vous parler d'un salaire de \$10 par semaine, ou \$15 ou \$20? On devrait imaginer un salaire donné.—R. Je parle d'un salaire de \$600 à \$700 par année; disons moins de \$1,000.

M. Sullivan:

D. N'importe quel salaire moindre que \$1,000?—R. Oui.

L'hon. M. RINFRET: Impossible de rien définir absolument.

M. WEST: Si vous me le permettez, je vous parlerai d'une clause que votre mémoire a peut-être oublié. Nous avons parlé arbitrairement, pour les besoins de la discussion, d'une classe de gagne-petit et d'autres classes. En réalité, toutes ces classes se confondent; pas de ligne de démarcation. Et voilà pourquoi il conviendrait d'octroyer des pouvoirs étendus à notre bureau du logement. En réalité, il n'existe pas de ligne de démarcation, mais si nous voulons étudier la question avec intelligence il importe de tirer une ligne quelque part.

M. CAUCHON: Puis-je expliquer ou plutôt définir brièvement le côté technique du petit salaire? En parlant de petit salaire, on ne parle pas seulement de l'ouvrier touchant jusqu'à \$1,000. Nous parlons plutôt de celui dont le salaire est insuffisant pour lui permettre d'en tirer un cinquième pour se loger convenablement, de celui enfin incapable de vivre économiquement avec ce qu'il touche. Or c'est le cas du salarié à \$500 par année, peut-être moins, peut-être plus, et jusqu'à \$750 et même jusqu'à \$1,200. A moins que ce chiffre, il est impossible de s'assurer, en puisant à même une part raisonnable du salaire, un logement convenable et vivre économiquement. Et alors il faut recourir à l'assistance. Les vieux pays l'ont compris; je veux dire qu'ils ont aperçu l'obligation de procurer un logement convenable à l'ouvrier et de l'assister en ce sens. Si l'on consulte le rapport Moyno, on constatera que c'est là une des charges imposées à la municipalité; toutefois le gouvernement général, ou ce qui représente là-bas notre gouvernement fédéral, a déclaré qu'il était impossible d'arri-

ver à quelque résultat sans assistance; il est donc intervenu avec l'entente que, tout en se conformant aux dispositions de la loi, il devrait être mieux pourvu aux besoins de cette classe. Toutes les municipalités de ce pays prétendent que les taxes sont trop lourdes; et pour cette raison on demande que le fardeau du logement soit placé sur les épaules de l'Etat, plus riche en revenus que n'importe quelle municipalité. Voilà la situation en deux mots.

Le PRÉSIDENT: Messieurs, il serait à souhaiter que nous terminions nos débats ce matin, si possible. Il reste un témoin à entendre. Poursuivons notre travail et laissons le dernier mot à M. Craig.

M. Sullivan:

D. Un petit embarras à éclaircir. Selon M. Craig, l'autorité compétente devrait étendre le champ des prêts hypothécaires. Or nous avons entendu une association armée du plan Doucet. Elle ne demande pas de prêts hypothécaires. Elle se contente de demander une garantie de l'Etat jusqu'à concurrence d'un certain montant; une garantie assurée tant par l'Etat que par les gouvernements provinciaux et les municipalités. Approuveriez-vous ce plan, ou préféreriez-vous un prêt fourni directement par l'Etat à une compagnie?—R. De prime abord, je ne vois pas de raison de refuser cette demande, moyennant, toutefois le respect assuré des clauses relatives aux dividendes limités.

D. Le tout viendrait à la fois?—R. Oui, toutes ces conditions seraient réunies. Je continue:

(c) Qu'il soit octroyé un crédit d'adoption et de poursuite d'un système de destruction des taudis, et de logements à bon marché, système valant pour cinq ans, pourvu que les prêts à octroyer pour une durée de cinq ans ne dépassent jamais \$120,000,000 et que les bénéficiaires, assurés à la mise de fonds et tirés des prêts, ainsi étendus sur toute la durée des prêts, constituent un fonds de roulement destiné à permettre de poursuivre le programme de travaux au delà des cinq ans et au fur et à mesure que vieilliront les logements ainsi ajoutés et destinés aux petits salariés.

L'hon. M. Rinfret:

D. Comment aboutissez-vous à ces \$120,000,000?—R. Une discussion antécédente a établi ce chiffre. Nous avons estimé, au cours de l'étude de l'étendue de l'entreprise, à 40,000 le nombre des logements nécessaires; or à \$3,000 par maison, en chiffres ronds, nous arrivons à \$120,000,000; \$3,000 couvrirait en même temps le coût d'achat du terrain. L'examen antécédent a élucidé un certain nombre de points. Si vous y jetez les yeux, vous y verrez une controverse sur les embarras possibles reliés à la destruction des taudis; ainsi, une maison ou plusieurs maisons dans une région donnée, encore trop bonnes pour être condamnées, devront être achetées si l'on veut constituer tout un pâté de logements homogènes. Et ainsi le coût moyen de chaque maison se trouve relevé.

M. Cauchon:

D. En d'autres termes, vous n'êtes pas disposé à fournir les fonds nécessaires à la réfection de maisons d'une zone appelée à disparaître?—R. Absolument pas; mais pas du tout. Il faut nettoyer toute la zone.

(d) Que l'entreprise soit financée de façon que la mise de fonds soit obtenue à un taux d'intérêt permettant la destruction absolue des taudis et la construction de maisons à bon marché et ce dans des conditions qui permettent la rentrée intégrale des capitaux engagés et des loyers de \$10 à \$15 par mois. Dans la pratique, la source des capitaux et le taux des intérêts devront être laissés à la discrétion de directeur national du logement travaillant en collaboration avec le ministre des Finances et le gouverneur de la Banque du Canada. C'est du moins le vœu émis. Au besoin, les capitaux devront porter un intérêt ne dépassant pas 1½ p. 100.

M. HEAPS: Je vous approuve absolument.

M. SULLIVAN: Acceptez-vous aussi le loyer mensuel de seulement \$10 ou \$15?

M. HEAPS: Pardon?

M. SULLIVAN: Acceptez-vous un loyer de seulement \$10 par mois?

M. HEAPS: Il vaudrait mieux voir l'ouvrier toucher davantage et payer un loyer plus élevé.

Le PRÉSIDENT: Veuillez poursuivre, monsieur Craig.

Le TÉMOIN: (e) Que le délai d'amortissement pour les maisons ordinaires soit de quarante ans et que la durée de résistance des matériaux à l'incendie soit de cinquante ans.

M. HOWARD: C'est bien long.

L'hon. M. RINFRET: Nous allons vivre tout ce temps.

M. HOWARD: Mais les maisons vont se détériorer d'ici quarante ans.

Le TÉMOIN: Pour les conserver aussi longtemps, il faudra dépenser assez pour les entretenir et les maintenir en bon état. Autrement elles retourneront à l'état de taudis.

M. Heaps:

D. Il importera beaucoup aussi que les plans et devis de ces maisons soient scrupuleusement établis et suivis?—R. Absolument.

D. Afin de mettre sur pied des maisons solides?—R. Oui, et ces plans et devis devront être scrupuleusement observés grâce à une inspection sévère.

(f) Que le directeur soit autorisé à inaugurer et poursuivre la destruction des taudis et la construction des maisons en s'assurant le concours de directeurs régionaux par l'entremise de comités du logement compétents et représentant plusieurs organisations régionales ou locales; ce, quand un plan de zonage relatif à une superficie donnée de terrain aura été soumis au directeur et muni de son visa.

M. SULLIVAN: Voilà qui est fort sage.

Le TÉMOIN: Mais cette initiative, naturellement, ne devra être adoptée qu'en dernier ressort et quand les autorités locales se montreront réfractaires à l'action et que les conditions l'exigeront.

M. HEAPS: Monsieur le président, le témoin va-t-il négliger l'appendice?

Le PRÉSIDENT: J'allais justement en demander la teneur à M. Craig.

Le TÉMOIN: L'appendice I traite de l'importance d'une réduction du taux d'intérêt; il cite à ce propos les extraits suivants de la Conférence économique impériale de 1932. Premier extrait:

Il est d'importance primordiale de relever le niveau général des prix de gros dans le monde entier. Le mal de l'abaissement des prix, dans toutes ses causes, soit politiques, soit économiques, financières ou monétaires, doit être combattu par l'effort individuel et par l'action du gouvernement.

La citation suivante est tirée de l'alinéa (d):

Dans le domaine monétaire, il importerait d'abord pour provoquer une hausse des prix de faire naître et de maintenir, dans les limites de la saine finance, des conditions favorisant la renaissance de l'industrie et du commerce. Parmi ces conditions sont le bas loyer de l'argent, etc.

M. Sullivan:

D. Une échelle universelle d'intérêt assez basse?—R. Oui, dans tous les domaines. Il ne s'agit nullement de l'abaisser ici et de la laisser telle qu'elle ailleurs, car le déséquilibre continuerait.

A la Conférence Economique Mondiale de 1933, les mêmes principes furent énoncés et adoptés par le représentant du Canada. Un court paragraphe sur l'indice des prix dit que le pouvoir général d'achat de la population actuelle égale 140 par rapport à 1926. En d'autres termes, ceux qui acquittent des intérêts sur des hypothèques ou d'une ou d'autre façon en vertu de contrats signés de 1924 à 1929 payent au créancier environ 40 p. 100 de plus.

D. Vous voulez dire, de trop?—R. C'est l'une des causes de la difficulté à remonter le courant de la crise.

Nous disons aussi dans ce paragraphe que le vœu émis à l'article II (c), s'il est adopté, servirait à réduire d'environ 20 p. 100 le taux d'intérêt de 7%, tout en laissant au détenteur d'hypothèques un bénéfice gratuit d'environ 20% en pouvoir d'achat sur ses engagements. Or ce bénéfice pourrait être résorbé par une élévation de l'indice des prix; mais le principal consiste à instituer une sorte de rajustement si l'on veut retrouver une situation normale.

M. HEAPS: Nous pouvons éliminer les articles (e) et (f).

Le TÉMOIN: Il s'y trouve un tableau des événements surgis en Australie, et leurs conséquences. J'apprends même, depuis la rédaction de ce tableau, qu'il s'est produit un relèvement de 10 cents sur le sac de laine, le mois dernier, et que la situation s'améliore de plus en plus en Australie. L'Appendice II traite de l'autorisation, aux provinces et aux municipalités, de régler sur la disparition des taudis et la construction des maisons à bon marché; or tout cela n'est pas à dédaigner. C'est à peu près tout.

Les Appendices résumés par le témoin sont les suivants:

APPENDICE I

ART. 1—RÉDUCTION DU TAUX D'INTÉRÊT SUR LES HYPOTHÈQUES

(a) *Rigidité de l'armature économique*

Les taux d'intérêts constituent l'élément fixe et à demi rigide de notre armature des prix de revient, et comme toute la crise provient de la rigidité de l'armature économique de notre pays, et d'autres pays également et cause, avec l'effondrement des prix, le déséquilibre actuel, il importe d'examiner la nature de cette rigidité dans toute entreprise d'amélioration de la situation actuelle si l'on veut aboutir à quelque résultat concret.

(b) *Conférence Economique Impériale, 1932*

Dans le vœu émis en matière monétaire et financière, à la page 22 du rapport de la Conférence, on trouve ceci:

Il est d'importance primordiale de relever le niveau général des prix de gros dans le monde entier. Le mal de l'abaissement des prix, dans toutes ses causes, soit politiques, soit économiques, financières ou monétaires, doit être combattu par l'effort individuel et par l'action du gouvernement.

Et ceci à l'alinéa (d):

Dans le domaine monétaire, il importerait d'abord pour provoquer une hausse des prix de faire naître et de maintenir, dans les limites de la saine finance, des conditions favorisant la renaissance de l'industrie et du commerce. Parmi ces conditions sont le bas loyer de l'argent, etc.

(c) *Conférence économique mondiale:*

De nouveau, à la Conférence Economique Mondiale de 1933, les mêmes principes sont énoncés et adoptés par le représentant du Canada.

(d) *Indice des prix:*

La revue mensuelle de la Statistique des Affaires établit un chiffre moyen des prix de gros, pour 76 articles de commerce, de 71.6 contre 100 pour 1926, soit

71.6 contre 100 pour 1934. En d'autres termes, le pouvoir d'achat du dollar en 1926 valait environ 140 contre celui de 1934. Toutes les dettes assumées dans l'ère de 1926, je veux dire avant la crise de 1929, ont augmenté de quelque 40 p. 100. Le vœu émis à l'article II (c) délançerait, si on l'adoptait, une réduction d'environ 20 p. 100 du taux de 7 p. 100 et laisserait encore au détenteur d'hypothèques un gain gratuit d'environ 20 p. 100 sur son pouvoir d'achat général sur le montant de l'hypothèque qu'il détient.

(e) *Opinion du premier ministre*

Je cite les paroles du premier ministre à la Conférence Economique Impériale, page 119:

Le service des intérêts est le plus important des éléments fixes ou semi-fixes dans le calcul du prix de revient. Si les prix restent à leur niveau actuel, de telles charges constitueront dans bien des cas un fardeau intolérable ou presque intolérable. Même s'il est possible de le supporter, il semble y avoir injustice grave dans le gain fortuit que fait le créancier de 40 à 48 p. 100 dans la puissance générale d'achat au-dessus de ce qui avait été prévu.

De plus, de telles charges fixes, à moins d'être réduites par la banqueroute et la réorganisation, ne se rajustent pas par le correctif normal que la baisse des prix est supposée mettre en jeu. Au contraire, il semble que de nouveaux déséquilibres surgissent à mesure que les anciens sont rectifiés et le commerce reste paralysé en face de bénéfices incertains ou inexistantes. Le commerce languit et le chômage persiste ou tend à s'aggraver.

(f) *Le plan du premier ministre d'Australie, 1931*

La réduction sur une échelle nationale des taux d'intérêt hypothécaires fut essayée en Australie au cours de l'essai du plan du premier ministre en 1931, alors que les taux d'intérêt hypothécaires furent réduits dans la proportion de 15 à 22 p. 100. D'après le plan du premier ministre, les Etats convinrent de voter une loi tendant à réduire le taux d'intérêt sur les dettes hypothécaires pendantes. Les lois ne furent pas absolument uniformes dans tout le Commonwealth, mais elles couvrirent dans presque tous les Etats la plus grande partie des dettes hypothécaires ainsi que les obligations corporatives.

En partant de données bien définies, la réduction des taux d'intérêt devient effective par tout le pays. Il fut créé des commissions pour entendre les réclamations contre la réduction des taux d'intérêt chaque fois qu'il devait s'ensuivre des dommages comme chez les veuves et les orphelins dont la vie dépendait des rentes d'intérêts hypothécaires.

En même temps, les taux d'intérêt sur la dette intérieure du pays tombèrent d'une moyenne de $5\frac{1}{4}$ pour cent en 1930 à $4\frac{1}{10}$ pour cent, d'où une économie brute annuelle de £6,500,000 sur une dette de £556,000,000. Les taux d'intérêts sur les dépôts bancaires tombèrent à 3 pour cent pour les dépôts vieux de trois ans et à 2 pour 100 pour ceux de trois mois; et la réserve d'or étayant la devise nationale tomba de 25 à 15 pour cent. Les déficits budgétaires provinciaux furent flottés au moyen d'emprunts négociés par la Banque Centrale, d'où rétablissement du crédit du Commonwealth; réduction aussi de la taxe sur le revenu. Les effets de l'application du plan du premier ministre se firent sentir presque instantanément et la situation se rétablit jusqu'au moment où la chute récente des prix de la laine infligea un léger recul à la prospérité du pays.

(g) *Conclusions*

Bien qu'on ait fait le nécessaire au Canada pour relever les prix par le recours à une plus grande expansion des billets du Trésor, chaque débiteur continue à payer environ 40 p. 100 de plus que ce qu'il s'est engagé à payer. La proposition portant l'adoption des mesures acceptées depuis 1932 devrait recevoir

l'assentiment du Comité chaque fois qu'elle est conditionnée essentiellement par l'utilisation de main-d'œuvre et de matériaux aux fins de rénovation du logement au pays.

APPENDICE II

EXTRAITS DU RAPPORT DU COMITÉ DU LIEUTENANT-GOUVERNEUR SUR LA SITUATION DU LOGEMENT À TORONTO (PAGE 120)

Que la ville devrait chercher à obtenir la coopération nécessaire des gouvernements fédéral et provincial pour arriver à ces fins:

La province doit adopter certaines lois si elle veut que le programme ci-haut devienne une réalité.

Et d'abord elle devrait donner du champ, tout en l'améliorant, à la loi d'urbanisme afin d'éliminer toute entrave aux initiatives de la ville dans ses efforts pour assurer le succès complet de ses travaux d'urbanisme. Un amendement de la loi devrait pouvoir donner naissance à un Bureau provincial d'Urbanisme et de construction de logements ayant mission de donner leur plein essor par toute la province à de saines entreprises d'urbanisme et de construction de logements.

Deuxièmement, la loi provinciale de la Santé devrait être amendée (à moins que l'on n'adopte une loi spéciale du logement) de façon à fournir des modèles de logements adéquats et à donner toute liberté aux fonctionnaires municipaux de la Santé d'exiger la rénovation ou la démolition des maisons contrevenant aux règlements.

Troisièmement, il faudrait une loi permettant l'acquisition à des prix raisonnables de vastes terrains destinés à la construction de maisons. Et à ce propos, trois principes, encore nouveaux dans le code provincial, devraient entrer dans cette loi; le premier consistant, comme l'indique le précédent britannique, à ne pas dédommager le propriétaire d'une maison condamnée par le Bureau de Santé. Deuxièmement et pour tous autres cas, l'une des lois principales de dédommagement pour cause d'expropriation devrait reposer sur le rendement net des loyers des maisons visées et des terrains dans les sept dernières années, rendement capitalisé conformément aux taux courants d'intérêt payés par les constructeurs particuliers. Troisièmement, le dédommagement maximum devrait être de 150 p. 100 de l'évaluation municipale du terrain et de l'immeuble.

Le PRÉSIDENT: Messieurs, avez-vous rien d'autre à demander à M. Craig? Désirez-vous en tirer autre chose?

M. SULLIVAN: Le témoin vient de nous fournir un rapport absolument complet et au point, je veux dire excellent.

Le TÉMOIN: Il serait peut-être à propos, monsieur le président, de vous parler du fonctionnement de la loi américaine de construction de maisons à bon marché. J'ai en mains l'édition de mars, la dernière, du Bulletin d'Architecture absolument à jour. On y voit 8 projets à dividendes limités visant la construction de 3,452 maisons au prix de \$12,669,600 aux termes de la loi du logement, contre 32 projets, prévus et conduits par le gouvernement fédéral, de construction de 24,500 maisons isolées au coût de \$115,778,000, tous menés à terme. En sus, il existe 15 projets fédéraux d'envergure prévus ou en préparation. Les Etats-Unis ont donc compris que les projets fédéraux étaient les seuls à pouvoir être menés à bien, et que les projets particuliers ou à dividendes limités devaient rester sur le carreau, je veux dire ne disaient rien aux entrepreneurs particuliers. On y a constaté la preuve d'un besoin d'initiative publique ou nationale pour la conduite à bien de l'entreprise.

M. Heaps:

D. Ne devons-nous pas nous attendre au même résultat ici?—R. Oui et dans une assez large mesure.

D. Si, par exemple, nous nous rendions à vos propositions et fournissions l'argent nécessaire à 1½, 2½ ou 3 p. 100, nulle compagnie particulière ne pourrait prêter à ces conditions?—R. En effet, les capitaux particuliers se désintéresseraient absolument de la chose.

M. McIntosh:

D. A la première page de votre mémoire sur les conclusions apportées en matière de financement, nous trouvons la conclusion n° 1 relative à la réfection, rurale et urbaine. Auriez-vous la bonté de nous éclairer là-dessus?—R. Il s'agit en l'espèce de garantie de prêts en vue de la réparation de maisons pouvant se détériorer rapidement, faute des soins ordinaires accordés en temps normaux par le propriétaire; et je parle ici non seulement des maisons urbaines mais aussi des rurales, et des maisons de cultivateurs.

D. Vous allez jusqu'aux régions agricoles?—R. Oui, absolument; jusqu'aux maisons de cultivateurs.

D. Voilà justement ce sur quoi je désirais me renseigner particulièrement.—R. Absolument.

Le PRÉSIDENT: Rien d'autre, messieurs?

M. Heaps:

D. Votre organisation n'a-t-elle pas rédigé un travail sur la situation ferroviaire?—R. Non, monsieur; vous voulez parler de l'Association Canadienne de Construction affiliée à notre mouvement. Nous, nous sommes le Conseil National de Construction, et l'Association Canadienne de Construction est l'une des treize ramifications de notre organisme.

M. Hanbury:

D. J'aurais une question à poser à M. Craig. Vous parlez, ici, de taux d'intérêts, de taux peu élevés. Et vous désignez ceux de 1½, 2 et 3%. N'est-il pas de fait que les taux d'intérêt, pour être bas, doivent obéir à l'échelle de prix des matériaux et des salaires?—R. En effet.

D. Et que 6 ou 7% peuvent paraître élevés aujourd'hui mais, dans des circonstances ordinaires, peuvent constituer un taux assez raisonnable d'intérêt?—R. Je n'aimerais pas, monsieur le président, à me prononcer là-dessus. En effet et pour répondre congruement à cette question, il me faudrait étudier les taux d'intérêt courants dans d'autres pays, en temps normal.

D. Non. Je veux dire ceci: Les taux d'intérêt ne sont-ils pas conditionnés par le coût des matériaux et l'échelle des salaires?—R. Dans une certaine mesure, oui; je trouve que l'un influ sur l'autre.

D. C'est que vous avez, ici même, parlé de taux d'intérêt peu élevés, bien définis et valant pour plusieurs années; or les conditions de vie peuvent se modifier au Canada et, par voie de conséquence, ces taux peuvent devenir trop bas?—R. Mon avis là-dessus, monsieur le président, est que les taux d'intérêt normaux fixes sont relativement trop élevés par rapport au reste. J'ai appris de la bouche de l'un des principaux prêteurs immobiliers de Toronto, avocat pratiquant en cette ville, que le taux économique d'intérêt des prêts immobiliers était de 2½%; et que l'écart entre ce chiffre et 6, 6½, 7 ou tout autre taux servait à couvrir les risques de perte. Or cet homme a oublié de songer que le taux excessif d'intérêt créait lui-même ce risque.

M. HOWARD: Très bien.

M. SULLIVAN: Si, comme dans la province de Québec selon notre code civil, les compagnies ne peuvent prêter que jusqu'à concurrence de 60 p. 100 ou 30 p. 100 de l'évaluation municipale d'une propriété, il ne peut y avoir de risque à courir.

M. HOWARD: L'effet du 7% n'en est nullement amoindri.

M. SULLIVAN: Ce chiffre est trop élevé.

Le TÉMOIN: Voulez-vous savoir dans quelle mesure, aux Etats-Unis et pour un délai de quatre ou cinq mois, le programme de rénovation a réussi?

Le PRÉSIDENT: Assurément.

Le TÉMOIN: Je possède des données exactes sur le montant global visible des prêts déclarés; débutons en août de l'an dernier pour aboutir au 27 février. Le montant global visible déclaré des prêts fut de \$42,052,190; ces derniers vont de \$100 à \$2,000. Voici d'ailleurs une lettre adressée par le Président au directeur du logement; je cite *l'Evening Telegram* du 14 mars; cette lettre est datée du 14 mars et est partie de Washington; elle dit:

Le Président Roosevelt considère le programme fédéral du logement comme le coin planté dans l'effort national vers le retour à la prospérité, dit une lettre adressée à l'Administrateur James A. Moffet aujourd'hui même.

Commentant un mémoire relatif aux travaux de Moffet dans sa campagne du logement, M. Roosevelt fait remarquer que la Loi du Logement prépare la voie au retour vers des temps meilleurs par un accroissement du volume d'affaires et de l'utilisation de la main-d'œuvre.

"Je note que, jusqu'aujourd'hui" déclare le Président, "on s'est occupé de plus de 6,000,000 de maisons."

J'ajouterai qu'il existe des ramifications de cette organisation dans toutes les grandes villes, je veux dire au sein des chambres de commerce, des Boards of Trade, des clubs Kiwanis et le reste.

L'hon. M. Morand:

D. Et aux postes de radiophonie?—R. Oui, aux postes radiophoniques, et ce en vue de stimuler l'intérêt public en faveur du programme de rénovation; or jusqu'à ce jour, on a mis la main sur 6,000,000 de propriétaires de logements.

M. Peck:

D. Rien que dans les villes?—R. Là et ailleurs, j'imagine. Le même mouvement peut s'organiser un peu partout, je veux croire, mais il est plus facile d'adoption dans les villes. Tout de même, les émissions radiophoniques atteignent la population rurale. Mais je reprends ma lettre:

"et que les propriétaires se sont engagés à fournir 1,100,000 emplois de modernisation et de réparations d'une valeur monétaire globale de \$275,000,000; bien plus, à votre avis il a déjà été dépensé depuis août dernier près de \$250,000,000 en modernisation et réparations."

Conclusion: ce programme a eu pour effet non seulement de faire emprunter de l'argent pour fins de rénovation, car l'argent dépensé ou emprunté jusqu'à février n'a pas dépassé \$42,000,000; mais on a porté à \$250,000,000 le montant affecté aux réparations. Ces emprunts stimulent le propriétaire dont les maisons demandent des réparations.

M. Heaps:

D. Ce montant est-il réparti en prêts de \$100 à \$2,000?—R. Oui, de \$100 à \$2,000.

M. McIntosh:

D. Vous n'avez pas tracé de ligne de démarcation entre les prêts de \$100 à \$2,000 attribués aux villes et aux campagnes; vous n'avez recueilli que le chiffre global?—R. Je n'ai pas distingué entre les prêts urbains et les ruraux.

D. Cependant il faudrait, j'imagine, faire ce partage pour la gouverne du Comité?—R. 12,836 institutions autorisées effectuent ces prêts. Or nous avons recueilli des rapports de 4,398 d'entre elles. Par ailleurs, le nombre des prêts

atteint le chiffre de 99,612 jusqu'au 27 février. Enfin, la moyenne visible des prêts fut de \$422; moyenne de délai de remboursement, vingt-huit mois, et la moyenne de revenu pour le constructeur, \$2,828. Ce renseignement vous servira peut-être.

Le PRÉSIDENT: Messieurs, si nous devons entendre M. Somerville il serait à peu près temps de le faire. Notre intention n'est pas de suspendre la séance à cet après-midi.

M. SULLIVAN: Nous devons des remerciements à M. Craig qui nous à fort intéressés.

D'AUTRES MEMBRES: C'est vrai; c'est vrai.

L'hon. M. RINFRET: Nous en sommes tous.

M. WHITE: (London): Il pourrait sembler que vos idées se sont modifiées depuis votre dernière apparition en cette enceinte.

Le TÉMOIN: Peut-être, et dans la mesure où l'on puisse modifier ses façons de voir; je crois, toutefois, avoir fait du bon travail à ma dernière apparition.

M. SULLIVAN: Ce qui m'a le plus intéressé dans votre entretien c'est la question des taux d'intérêt peu élevés; j'aime cette idée.

Le témoin se retire.

W. L. SOMERVILLE est appelé.

Le PRÉSIDENT: Monsieur Somerville, point n'est besoin de nous lire tout votre travail; parcourez-le à vol d'oiseau et donnez-nous en la substance plus particulièrement intéressante. Nous pourrions toujours le lire nous-mêmes par la suite et l'écheniller.

L'hon. M. RINFRET: Pour ma part, j'ai déjà parcouru cette partie de votre rapport; il conseille de confier les réglementations définitives à un bureau national du logement au lieu de nous demander à nous de faire ce travail par le menu.

Le TÉMOIN: Nous vous communiquons ce qui suit:

CONCLUSIONS EN MATIÈRE DE RÉGLEMENTATION DU LOGEMENT ET DE PROTOTYPES MINIMA

Les règlements et prototypes suivants vous sont communiqués non à titre de documents achevés mais comme simples propositions pour ce qui nous paraît à nous absolument nécessaire en vue d'obtenir des résultats satisfaisants d'un Programme National du Logement, résultats déjà recommandés.

Les règlements et prototypes définitifs et complets devraient être rédigés par le Bureau National du Logement, aidé dans son travail par des techniciens et des Directeurs régionaux, en vue d'obtenir l'uniformité la plus parfaite par tout le pays, tout en facilitant une raisonnable variété favorable aux conditions locales.

RÈGLEMENT 1

PROTOTYPES MINIMA ASSURANT LA SANTÉ ET LE CONFORT

Le Conseil National de Construction a, dans son mémoire communiqué, le 12 mars au Comité parlementaire du Logement, appuyé sur la nécessité d'inclure dans tout programme de Logement une clause relative à la réfection des logements tant ruraux qu'urbains inférieurs à la norme établie et à la destruction des taudis (Pages 3 et 4).

Pour bien définir la nature des logements existants inférieurs à la norme établie, nous avons préparé le tableau suivant des exigences minima de salubrité et de confort. (Toutes les maisons n'atteignant pas ces prototypes devraient disparaître.) Ces prototypes sont universellement adoptés par les compétences

en logement tant en Europe qu'aux Etats-Unis et sont empruntés surtout à la publication "Modern Housing", ouvrage de Catherine Bauer, éditée par la Compagnie Houghton and Mifflin:

Position: Toutes les pièces doivent être libéralement éclairées et aérées.

Fondations et sous-sol: Absolument ou suffisamment solides et vastes avec parquet en ciment, mais ils doivent de toute nécessité être excellents, si le sol n'est pas recevant ou en l'absence complète de cave. En l'absence de cave, il doit exister un espace de deux pieds sous la maison pour permettre l'aération, et cet espace doit être enclos et drainé.

Pièces et séjour: Interdiction de séjourner dans les caves, hors le cas d'utilisation en sous-sol; et même alors, le parquet ne doit pas dépasser quatre pieds en contre-bas du niveau de la rue.

Le corps de la maison de chaque famille ou de chaque logement doit être isolé.

Le nombre de chambres destinées à chaque famille doit suffire à permettre aux parents, garçons et filles, de dormir chacun dans son lit. On peut y ajouter une salle et une cuisine ou une salle-cuisine.

Chaque chambre ne doit contenir que deux personnes.

Fenêtres: Toutes les pièces doivent avoir des fenêtres donnant sur l'extérieur et mobiles. Les fenêtres ne doivent jamais donner directement ou indirectement sur les fenêtres de la maison voisine.

Eclairage: Il ne devrait jamais être nécessaire de recourir à l'éclairage artificiel pour aucune pièce dans des circonstances ordinaires.

Ventilation: La ventilation doit être directe. Le tuyau de cheminée doit être installé dans la cuisine.

Humidité: La maison doit être à l'abri de toute humidité.

Vermine: La maison doit être construite de façon à être immunisée contre la vermine. Quand toute une rangée de maisons se trouve infestée de vermine, il semble impossible à une famille de s'en débarrasser.

Pureté de l'air: Il ne doit exister, à proximité, aucun dégagement de fumée d'une usine ou d'ailleurs.

Approvisionnement d'eau: L'eau courante doit pénétrer dans la maison et dans des conditions d'utilisation faciles: robinets, évier et drain; de même pour les fins de lavage: baignoire et bassinette. Pour les maisons rurales, l'eau courante n'est pas de toute nécessité.

Privés: Privés intérieurs à l'usage exclusif de la famille avec entrée de l'intérieur de la maison. Ils doivent comporter une fenêtre donnant directement sur le dehors. Pour les maisons rurales, ces privés intérieurs ne sont pas exigibles.

Chauffage: Le chauffage central ou la chaudière ne sont pas indispensables. Les murs doivent être isothermes et susceptibles d'être chauffés de façon à assurer à toutes les pièces une température raisonnable sous les froids les plus grands. Il doit exister des tuyaux de cheminée pour au moins un poêle ou une chaudière, et ce en sus du tuyau de cheminée de la cuisine.

RÈGLEMENT II

RÈGLEMENTATION VISANT L'ASSAINISSEMENT DES LOGEMENTS HABITÉS PAR LA CLASSE LA PLUS PAUVRE

Afin de protéger la classe la plus pauvre et empêcher dans l'avenir le surpeuplement, il est de toute nécessité que l'assainissement des logements inférieurs au prototype de salubrité s'effectue conformément à une réglementation pouvant assurer une amélioration des lieux telle qu'elle se conforme pour le

moins aux exigences minima déjà définies pour la salubrité et le confort; bien plus, les loyers ne devront pas être relevés par suite des améliorations au point de devenir inabordable à la classe la plus déshéritée.

1. La maison doit être située:

- (a) Au sein de municipalités situées dans une zone approuvée par le Directeur régional du logement et choisie en conformité des règlements de zonage.
- (b) Au sein de districts inorganisés ou ruraux et toujours moyennant le visa du Directeur régional du logement.

2. Les améliorations doivent être suffisantes et viser à procurer à l'habitation les normes minima de santé et de dignité.

3. Nul prêt ne devra être consenti sur une propriété à moins que la valeur imposable de l'immeuble ne soit du double de la valeur imposable du terrain.

4. Le facteur voisinage entrera en ligne de compte lorsqu'il s'agira d'un prêt et la convenance de la propriété à son voisinage constituera un facteur déterminant.

5. La propriété devra être située de façon à garantir contre les risques matériels (inondations, effondrement du sol, etc.).

6. La propriété devra avoisiner des quartiers industriels, des marchés et des écoles appropriés, et y permettre le transport à des frais modérés.

7. Dans le cas des locaux destinés à la location, le loyer devra être stipulé au contrat.

RÈGLEMENT III

NORMES DE LOGEMENT MINIMA VISANT LES NOUVEAUX LOGEMENTS DESTINÉS AUX GAGNE-PETIT

Les normes qui suivent sont les exigences minima dans le cas des habitations à famille unique ou les groupes de locaux d'habitation à famille unique qui pourraient être construits à un coût maximum permis de \$3,000 par famille, y compris le terrain en cas de construction en masse.

La grandeur des pièces, etc., est un peu inférieure aux exigences de la Loi du logement de 1919 en Ontario, mais elle est supérieure à l'usage courant pour le meilleur type de maison industrielle de cette catégorie.

Utilisation du terrain: Il est recommandé de permettre dans les nouveaux développements de terrain l'établissement de 20 familles au maximum par acre brute dans les collectivités urbaines.

De permettre un espace de 8 pieds entre les maisons isolées ou chaque groupe de maisons.

Là où la superficie des lots est fixe ou des immeubles existants s'interposent, un passage de 4 pieds de largeur au minimum peut être autorisé à condition qu'il n'y ait pas d'autres fenêtres que celles des escaliers, des vestibules ou des salles de bain.

Les maisons en bâti, en totalité ou en partie, doivent être espacées de 15 pieds au minimum.

Les maisons ne doivent pas avoir plus de deux pièces en profondeur, sauf celles des coins ou des extrémités d'un groupe qui devront, cependant, être disposées de façon à permettre l'éclairage de toutes les pièces par des fenêtres donnant sur la rue de façade ou la cour, sauf celles des salles de bain, des escaliers ou des vestibules.

Les immeubles ne devront pas occuper plus de la moitié de la superficie du terrain.

Les dépendances, autres qu'un garage à l'usage propre des occupants, ne devront pas être permises.

De l'espace pour un jardin est à désirer, aussi de l'espace pour les jeux des enfants, à moins que des jardins ou des terrains de jeu communs ne soient aménagés.

L'accès à l'arrière de toutes les maisons doit être assuré, et dans le cas des groupes de maisons de ruelles sont à désirer.

Grandeur minimum pour les locaux à usage de famille unique.—Une pièce séparée servira de cuisine, aussi de vivoir à condition qu'elle ait une superficie minimum de 150 pieds carrés et au moins 9 pieds dans sa plus faible dimension.

Si l'on désire procurer une cuisine et un vivoir distincts, la cuisine devra avoir une superficie minimum de 80 pieds carrés et 8 pieds dans sa plus faible dimension. En pareils cas, un vivoir séparé sera aussi procuré avec une superficie minimum de 140 pieds carrés et au moins 9 pieds dans sa plus faible dimension.

Grandeur minima des pièces:

Vivoir (cuisine à part), 140 pieds carrés et 9 pieds plus faible dimension.

Vivoir et cuisine réunis, 150 pieds carrés et 9 pieds plus faible dimension.

Salle à manger, le cas échéant, 120 pieds carrés et 9 pieds plus faible dimension.

Alcove à manger dans le vivoir ou la cuisine avec ouverture d'au moins 6 pieds de largeur, 20 pieds carrés.

Cuisine (à part), 80 pieds carrés et 8 pieds plus faible dimension.

Chambre à coucher n° 1, 120 pieds carrés et 9 pieds plus faible dimension.

Autres chambres à coucher, 80 pieds carrés et 7 pieds 6 pouces plus faible dimension.

Salle de bain, 35 pieds carrés et 4 pieds 6 pouces plus faible dimension.

Garde-robcs.—Le nombre des garde-robcs devra être égal à celui des chambres à coucher.

Hauteur des plafonds.—Le plafond devra avoir 8 pieds de hauteur au minimum, sauf celui de la cave, et sur une superficie égale au moins à la moitié de la superficie du plancher dans le cas de plafonds en comble. Hauteur minimum du mur dans toute pièce, 5 pieds.

Escaliers.—La contre-marche devra avoir 8 pouces et le giron au moins 8 pouces $\frac{1}{2}$. Pas plus de deux marches dansantes ne devront être employées à un tournant à angle droit. Les escaliers devront avoir au moins 2 pieds 6 pouces de largeur et devront permettre le déménagement des meubles.

Caves.—Nulles chambres à coucher ne seront permis au soubassement ou à la cave. D'autres pièces habitables peuvent être permises dans des conditions spéciales lorsque l'inclinaison du terrain permettra que le plancher du soubassement soit à un pied au moins au-dessus du sol sur un côté au moins des pièces ainsi utilisées. Ces pièces doivent avoir des fenêtres pleines comme celles exigées pour les pièces semblables aux autres étages et une hauteur de plafond minimum de 8 pieds net. Les murs doivent être plâtrés directement sur la maçonnerie après avoir été traités suffisamment contre l'humidité.

Les dépenses ou le local de chauffage devront avoir au moins une ouverture de fenêtre donnant sur le dehors.

Les caves, sauf pour les exceptions prévues, devront avoir une hauteur nette de 6 pieds 6 pouces.

Des dispositions adéquates devront être prises pour l'imperméabilité à l'humidité et à l'eau, comme les conditions peuvent l'exiger.

Les planchers devront être de béton et procurer l'écoulement adéquat des eaux.

En l'absence de cave, la fondation peut consister en un mur de maçonnerie continu ou en piliers de maçonnerie. L'espace entre le niveau fini et les dessous des soliveaux doit être de 18 pouces au moins. Cet espace doit s'égoutter, être enclos et aéré.

Eclairage et ventilation: Chaque pièce doit avoir une fenêtre d'une superficie de 12 pieds carrés au moins et munie d'un châssis mobile. La salle de bain doit avoir une superficie de fenêtre minimum de 6 pieds carrés.

Plomberie: Chaque local à usage de famille unique aura ce qui suit: une baignoire avec tuyauterie d'eau chaude et d'eau froide—un évier dans la pièce servant de cuisine avec tuyauterie d'eau chaude et d'eau froide—un cabinet d'aisances dans la salle de bain, avec cuvette en porcelaine, du type à siphon ou à jet de siphon, avec réservoir de chasse d'eau.

Chauffage: En cas de non-usage des fournaies, les cheminées doivent être disposées et les tuyaux posés de façon à ce que des poêles puissent être disposés pour chauffer convenablement toutes les pièces.

Un tuyau doit partir de la cuisine.

Matériaux: Brique, tuile creuse, pierre ou béton de préférence.

Bâti en bois avec murs extérieurs recouverts de stuc, bardeaux ou planches emboutées acceptable, mais les frais d'entretien doivent entrer en ligne de compte lorsqu'il s'agit de consentir des prêts sur de tels immeubles.

Les murs de séparation pour les groupes de maisons doivent être en brique, de tuile creuse ou de béton.

RÈGLEMENT IV

NORMES DE LOGEMENT MINIMA VISANT LES LOGEMENTS À FAMILLES MULTIPLES DESTINÉS AUX GAGNE-PETIT

Vu que de tels logements ne doivent être construits que dans les grandes villes dotées de règlements à leur sujet, il faudrait que le Bureau national de logement étudie ces règlements avant d'élaborer les autres règlements jugés nécessaires. Il est recommandé de permettre que le terrain serve à l'établissement de 30 familles au maximum à l'acre brute pour ce type d'immeubles.

Pour parler généralement, les normes minima de logement visant les maisons à usage de famille unique (Règlement III) s'appliqueraient avec des exigences additionnelles en fait de dispositifs de sauvetage, escaliers, vestibules, disposition des ordures ménagères, etc.

RÈGLEMENT V

NORMES DE LOGEMENT MINIMA VISANT LES MAISONS À USAGE DE FAMILLE UNIQUE CÔTANT AU DELÀ de \$3,000 MAIS PAS PLUS DE \$7,500 AVEC LE TERRAIN

Si la politique du logement embrasse le financement de logements pour d'autres groupes que les gagne-petit, le Bureau national du logement devrait, à notre avis, élaborer également au sujet de telles maisons d'autres règlements comportant une norme légèrement plus élevée que celles exigées dans le cas des groupes de gagne-petit.

RÈGLEMENT VI

RECOMMANDATIONS AU SUJET DES RÈGLEMENTS CONCERNANT L'ÉTABLISSEMENT DE ZONES

1. Pas à conseiller, ou nécessaire, de s'abstenir d'autoriser des projets de construction de logements aussi longtemps que l'établissement de zones n'aura pas été adopté pour toute la ville.

2. Possible pour l'organisme du logement d'imposer dans le cas de chaque projet des dispositions conformes à l'arrêté à rendre éventuellement concernant l'établissement de zones.
3. Une législation permettant la rédaction de lois d'autorisation concernant l'établissement de zones devrait être élaborée, de sorte que les municipalités pourraient aller immédiatement de l'avant avec l'établissement de zones par toute la ville. L'établissement de zones dans une partie de la ville seulement ne serait pas favorisé par les tribunaux.
4. Des études devraient être entreprises sans délai concernant les quartiers de taudis du bas de la ville, en vue de la meilleure utilisation du terrain, basant la décision sur les usages existants en pourcentage de la superficie totale de la ville par rapport aux chiffres composites d'autres grandes villes.
5. D'autres mesures d'urbanisme s'imposent également, pour protéger les investissements nouveaux.
6. Un cercle devrait être tracé autour des quartiers urbains complètement construits et tous les efforts devraient être tentés pour amener la concentration dans le quartier, plutôt que l'expansion, et pour décourager le développement suburbain. De telles mesures viseraient à attirer la population jouissant d'un revenu sûr vers les quartiers restaurés et à renforcer ses possibilités d'investissement.

CONCLUSIONS

Toutes les réglementations suggérées ici ont pour but de faire voir l'étendue des règlements qu'un bureau national de logement serait appelé à élaborer sous l'autorité conférée par une loi du logement; elles ne devraient pas être considérées comme étant complètes sous tous rapports.

Monsieur le président, messieurs: La rédaction de ces réglementations concernant le logement avait simplement pour but d'établir le plan général de quelques-uns des points principaux qui, recommandons-nous, doivent être réglés par les réglementations à élaborer, quelles qu'elles soient. Je vais me contenter d'ébaucher les réglementations et de faire connaître quelques-unes des raisons qui nous ont engagés à vous en saisir. La première réglementation concernant les normes minima de santé et de dignité visait à procurer une mesure pour juger de l'opportunité des demandes de restauration. Il est mentionné dans les recommandations de M. Clark que des prêts ne doivent pas être consentis à moins qu'ils n'aient pour effet de procurer aux habitations la norme minimum de santé et de dignité. Maintenant, je ne tenterai pas une étude de la norme que nous avons élaborée, mais je tiendrais à souligner celle qui vise "les pièces et leurs occupants." Il est question de ceci dans notre rapport antérieur; c'est-à-dire, on y remarque une certaine insistance quant au contrôle du nombre des occupants. Si nous visons à relever le niveau du logement, voilà un des problèmes les plus ardues auxquels nous ayons à faire face. Les normes minima de santé et de dignité visent les logements ruraux aussi bien que les logements urbains. La différence est patente; c'est-à-dire, des privés à l'extérieur peuvent être construits sur une ferme, mais on ne saurait les permettre dans un quartier congestionné. Il en est de même pour l'eau et les autres facilités; donc, nos réglementations sont élaborées de façon à couvrir les deux catégories.

La Réglementation n° 2, comportant les règlements visant la restauration des maisons à l'usage des gagne-petit, est des plus vaste. Le premier item, au sujet de l'emplacement de la propriété, est nécessairement couvert par la réglementation concernant l'établissement de zones—vous en avez déjà été saisis, je crois—et nous estimons que c'est un des points les plus importants qui soient, dans nos recommandations; dispositions visant à se débarrasser des quartiers qui ne conviennent pas à l'habitation.

M. White (London):

D. Votre règlement I comporte une recommandation relative aux fenêtres qui, à mon sens, est d'application presque impossible?—R. "Toutes les pièces doivent être munies de châssis qui donnent sur l'extérieur, et ces châssis doivent être mobiles. Nul châssis ne seront vis-à-vis ou ne donneront sur ceux d'une autre demeure."

L'hon. M. RINFRET: Il conviendrait de tirer cette question au clair.

M. SULLIVAN: Il ne devrait pas y avoir de pièces sombres.

L'hon. M. RINFRET: Le règlement dit aussi: "ils ne doivent pas donner les uns sur les autres"; les maisons seraient plutôt rapprochées, n'est-ce pas?

Le TÉMOIN: Ah, oui; il arrive très souvent que les pièces des maisons érigées sur ces lots étroits soient éclairées du côté, et cette disposition semble s'imposer pour maintenir un certain isolement.

M. SULLIVAN: Dans la province de Québec, le code civil le stipule.

M. CAUCHON: Oui, il doit y avoir un espace de quinze pieds entre les châssis donnant les uns sur les autres.

Le TÉMOIN: Et ceci s'applique aux demeures existantes.

M. SULLIVAN: Assujétissez cette disposition aux lois civiles de la province de Québec.

Le TÉMOIN: Je crois en avoir fini avec le règlement 2, c'est-à-dire, le règlement qui traite de la rénovation des logements destinés aux gagne-petit. Le règlement III, normes minima de logements pour les gagne-petit. Voici une norme de logements détaillée qui est fondée sur une étude d'un certain nombre de telles normes et suit de près la norme établie dans l'Ontario sous le régime de la Loi de 1919, à cette exception que les superficies des pièces et les exigences quant aux pièces sont nécessairement quelque peu moins sévères en raison du fait que ces normes sont censées s'appliquer aux logements destinés aux groupes des gagne-petit. On souleva la question lorsque M. Craig traita de la largeur du lot telle que proposée dans le rapport Bruce. Il se peut qu'on se méprenne sur le sens de ses paroles. Presque tous les règlements régissant les logements modernes stipulent que les maisons construites par groupement ne doivent pas avoir plus de deux pièces en profondeur. Il s'ensuit naturellement que les côtés de la maison donnent sur la rue et le jardin, ce qui tient compte nécessairement de la dimension minimum des maisons mentionnées.

M. Howden:

D. Elles ne doivent pas avoir plus de deux pièces en profondeur?—R. Pas plus de deux pièces en profondeur.

M. CAUCHON: Il n'existe pas de loi à ce sujet, n'est-ce pas?

Le TÉMOIN: Ce n'est pas une loi mais une norme à laquelle se conforment presque toutes les autorités modernes en matière de logement.

M. HOWDEN: Si vous avez une maison de deux pièces en profondeur avec une façade de 13 pieds, vous n'aurez guère d'espace.

M. CAUCHON: C'est pour cette raison que 13 pieds sont insuffisants.

Le TÉMOIN: Ce serait la longueur de la maison plutôt que la largeur qui terminerait la largeur du lot.

M. CAUCHON: Oui.

Le TÉMOIN: Ces dimensions s'appliqueraient à un logement minimum destiné à une famille.

M. Stanley:

D. Naturellement, les 3 pieds—ou quel que fut l'espace,—il s'agissait de la région des taudis où on exécute un projet de suppression de taudis. Je crois

que le rapport Bruce n'a pas abordé la question des dimensions des édifices nouveaux érigés sur des terrains vagues, n'est-ce pas?—R. On utilisait l'arrondissement existant.

D. On utilisait l'arrondissement dans le bas de la ville et je signale que c'est un projet différent?—R. C'est une entreprise d'une catégorie absolument différente.

D. Oui?—R. L'on a constaté relativement aux logements destinés aux groupes des gagne-petit que la plupart de ces familles préfèrent de grandes cuisines, c'est le genre que ces personnes préfèrent.

M. HEAPS: Oui, la cuisine constitue la meilleure partie de la maison.

M. CAUCHON: C'est effectivement une cuisine-vivier.

Le TÉMOIN: C'est une cuisine-vivier, et c'est ce que nous avons mentionné dans ces règlements.

M. Sullivan:

D. "La maison ne devant pas occuper plus de 50 p. 100 de la superficie du lot"; ce règlement s'appliquerait-il aux villes aussi?

D. Serait-ce un lot d'une assez grande superficie?—R. Non, je crois qu'il y a très peu de maisons, sauf dans les arrondissements très encombrés—cela implique naturellement l'utilisation, et on recommande relativement à ce genre d'entreprise que le maximum soit fixé à 20 familles par acre.

M. Heaps:

D. Comment cela se compare-t-il au projet de logement anglais?—R. Les autorités anglaises ont relevé leur maximum récemment. Pendant plusieurs années elles appliquèrent un règlement fixant le nombre de familles à 12 par acre—il s'agit plutôt du genre d'entreprise dite cité-jardin.

D. Là où vous avez 20 familles par acre s'agit-il seulement de maisons duplex?—R. Cette entreprise correspond à peu près à un développement urbain quand les familles sont logées par groupes, 20 familles par acre.

D. Alors, quelle serait la superficie du lot?—R. Je ne saurais dire—entendez-vous la largeur du lot?

D. Oui; ou disons, la superficie du lot?—R. Eh bien, cela dépend quelque peu de la subdivision, mais je crois que nous nous sommes basés dans certains cas sur la dimension de lotissements de Toronto situés dans les zones comprises dans le rapport-Bruce et d'après les calculs le nombre de familles s'établirait à 23 par acre.

D. Vous ne pourriez m'indiquer la dimension de ces lots?—R. Je ne le pourrais haut la main.

M. CRAIG: Puis-je signaler, monsieur le président, qu'en plus du lot pour chaque maison construite dans la région où l'on supprime ces taudis on pourvoit à un espace libre qui sert de terrain de jeu aux enfants. Cela est toujours compris dans la superficie indiquée.

M. HEAPS: Cela serait toujours inclus dans une superficie quelconque jugée suffisante pour les besoins d'un nombre donné de familles.

M. CRAIG: Oui.

M. HEAPS: Je me demandais quelle dimension de lot il faudrait faire entrer en ligne relativement à tout projet qu'on exécuterait.

Le TÉMOIN: Je crois que cela dépendrait dans une certaine mesure du caractère de l'entreprise.

M. HEAPS: Le lot aurait-il une superficie de, disons 25 pieds par 100?

M. CAUCHON: Non.

Le TÉMOIN: Alors, le lot aurait une superficie d'environ 18 pieds par 100. Cela dépendrait, par exemple, de l'espace réservé pour un terrain de jeu.

M. HEAPS: Il me semble que 20 demeures distinctes érigées sur un acre de terre ne laisseraient pas cet espace.

Le TÉMOIN: Il ne s'agirait pas de demeures distinctes, quelques-uns des logements seraient des duplex.

M. CAUCHON: D'après cette disposition, monsieur Heaps, le lot aurait une largeur de 21 pieds 7 pouces?

M. HEAPS: Quelle en serait la profondeur?

M. CAUCHON: Si vous érigiez 21 maisons par acre, cela vous donnerait 2,178 pieds carrés par maison, quelle que soit la façon dont vous placeriez la maison.

M. HEAPS: Et quelle serait la largeur de la rue?

M. CAUCHON: Ce plan ne tient pas compte des rues, c'est la superficie totale.

M. Heaps:

D. J'aimerais à connaître la dimension des lots?—R. Il s'agit d'un lot d'une largeur d'environ 20 pieds par 100 pieds de profondeur. Un lopin de cette forme, comme l'a noté M. Craig, laisse à désirer. Vous érigez ces maisons par groupements et même si les lots sont étroits, la superficie totale compense pour cette lacune par l'espace consacré à des fins publiques.

M. HEAPS: Alors, monsieur Cauchon, nous devons supposer que ce chiffre de 20 familles ou demeures s'applique à des groupements de maisons plutôt qu'à des maisons distinctes.

Le TÉMOIN: Il s'agit d'une densité maximum, monsieur Heaps.

M. HOWARD: Si votre projet comportait des lots de 50 pieds par 100, vous pourriez établir seulement 12 familles par acre, et il resterait une petite marge pour les rues.

Le TÉMOIN: Et il vous faut plus d'espace là où vous rétablissez la population.

M. CAUCHON: En Angleterre, on est moins porté à s'en tenir à une certaine largeur et à une certaine profondeur. Les autorités du logement sont plus portées à favoriser le projet des cités-jardins. Elles préfèrent le régime des collectivités à celui des maisons distinctes.

Le TÉMOIN: Désire-t-on poser d'autres questions à ce sujet? Je crois qu'un des rapports,—je ne me souviens pas lequel, fit mention du plafond des maisons. On a dit que des familles occupaient très souvent des greniers dont les plafonds étaient bas. Les règlements municipaux comportent ordinairement une disposition à ce sujet, mais advenant que certaines localités négligent ce détail, nous avons indiqué ici que le plafond dans 50 p. 100 des pièces devrait être à 8 pieds du plancher au moins.

M. Heaps:

D. Est-ce que 8 pieds ne donnent pas un plafond plutôt bas?—R. Non. 8 pieds répondent très bien aux besoins.

D. Je sais qu'il y a des règlements de construction qui exigent un plafond de 9 pieds?—R. Oui; eh bien, il s'agit d'appartements chauffés au charbon qui sont surpeuplés.

D. Non, il ne s'agissait pas d'appartements?—R. S'agissait-il de maisons?

D. Oui, à neuf pieds.—R. Eh bien, c'est un règlement plutôt sévère.

M. CAUCHON: Je crois que c'est un reste des temps où tout le monde employait des poêles à charbon. En Angleterre, les constructeurs diminuent la hauteur du plafond parce qu'ils substituent le système de chauffage central à celui des foyers. Les économies effectuées sous ce rapport leur permettent de construire des appartements mieux aménagés.

M. HEAPS: Le règlement anglais exige une hauteur de huit pieds, dites-vous?

M. CAUCHON: Oui, huit pieds.

Le président:

D. Vous parlez d'un logis pour une famille, coûtant \$3,000. J'éprouve de la difficulté à calculer comment on peut construire une maison à ce prix?—R. Cela comprend le terrain. Je puis vous dire que j'ai exécuté l'an dernier des entreprises industrielles de logement dont le coût s'est établi à \$2,000 par famille.

M. Howard:

D. Est-ce bien par famille?—R. Par famille, oui.

M. Sullivan:

D. A la ville?—R. Non, dans un village, il a fallu que les intéressés fassent venir presque tous leurs matériaux de Montréal. C'était à Témiscamingue.

M. Stanley:

D. C'est ce que coûte la maison seulement?—R. La maison seulement, \$2,000.

M. Howard:

D. Ce n'est pas si cher. Indiquez-nous la disposition de cette maison?—R. Elle contenait quatre ou cinq pièces.

D. Quelle était la disposition des pièces; la maison comprenait-elle un vivoir et une cuisine au rez-de-chaussée?—R. La maison comprenait une cuisine-vivoir.

D. Une seule pièce?—R. Oui; il y avait aussi une petite pièce au rez-de-chaussée, une pièce où l'on pouvait recevoir des visiteurs, ou une espèce de salon. La cuisine était plus spacieuse et elle tenait lieu aussi de vivoir. L'étage supérieur comprenait trois chambres à coucher et une salle de bain.

M. HOWARD: C'est une bonne maison.

M. CAUCHON: Ces maisons étaient-elles groupées ou isolées?—R. Il s'agissait de maisons groupées; trois ou quatre maisons formaient un groupement.

M. White (London):

D. Quel genre de construction?—R. L'excavation fut exécutée dans le roc.

M. Sullivan:

D. Quelles furent les dimensions?—R. Si je me souviens bien, les dimensions étaient d'environ 16 pieds par 22.

M. White (London):

D. Quel était le genre de construction, était-ce une maison de brique ou de bois?—R. C'était une maison à charpente de bois avec revêtement de brique, isolants de carton-fibre et toiture de composition asphaltique.

M. Sullivan:

D. Et la maison avait seulement 16 pieds de largeur. Cela convient pour ce genre de maison — les fondements étaient-ils en béton?—R. Non, nous avons employé la pierre provenant de l'excavation pour les fondements.

D. Un mur de pierre de 18 pouces de largeur, je suppose?—R. Non, les murs étaient plus larges que cela, la largeur était d'environ 22 pouces.

D. Puis, avez-vous posé la brique à la hauteur des deux étages?—R. Non, on posa la brique à la hauteur du rez-de-chaussée; puis, quelques maisons furent lambrissée à clin.

M. White (London):

D. Comment chauffez-vous ces maisons?—R. Elles sont chauffées avec des poêles. Naturellement, il y a un fourneau de cuisine, puis il y a un poêle dans la pièce à l'avant de la maison, et l'escalier voisin de cette pièce étant ouvert la chaleur se communique à l'étage supérieur.

Le président:

D. Vous n'avez pas fourni les poêles?—R. Non.

D. Quelle est la durée de cette bâtisse, si on l'entretient, 60 ans?—R. Non, je doute beaucoup que ce genre de bâtisse dure 60 ans; je crois que la durée maximum serait probablement de 30 ans.

M. Heaps:

D. Quelle sorte de fondements avez-vous posés; des fondements de surface ou de pleine profondeur?—R. Nous avons posé des fondements de pleine profondeur et avons installé des services d'égouts et d'aqueduc.

D. Ne conviendrait-il pas d'installer une petite fournaise afin de chauffer la maison convenablement?—R. On pourrait le faire. Les constructeurs ont fait l'essai de divers systèmes de chauffage. De fait, ils ont installé des fournaises sans tuyaux dans quelques maisons.

D. Cette installation coûterait environ \$75 de plus?—R. Oui. Je crois que ces gens préfèrent se grouper autour du poêle chaud et se faire rôti.

M. HOWARD: Cela dépend des gens que vous allez loger.

Le PRÉSIDENT: Messieurs, voulez-vous permettre à M. Sommerville de continuer.

M. Plunkett:

D. Auriez-vous la bienveillance de donner plus de précisions sur la partie de votre rapport qui traite du Règlement VI, règlements relatifs aux arrondissements?—R. C'est une expression qu'emploient les urbanistes. Il s'agit simplement de développer une ville et de conserver le revenu provenant de taxes. Il faudrait empêcher la construction de s'étendre trop rapidement. En d'autres termes, il conviendrait de développer pleinement l'arrondissement central de façon à ce qu'il se suffise avant de songer au développement des districts excentriques, développement qui nécessite un prolongement des services d'égouts et d'aqueduc et entraîne un relèvement du taux de la taxe.

D. Vous voulez dire que nous devrions développer les arrondissements au centre de la ville avant d'aller aux confins, ou en dehors de la ville?—R. Oui, les arrondissements qui se prêtent à la construction de logements ou à des entreprises industrielles, ou à toutes fins auxquelles ils sont destinés. Il convient de les développer avant que la ville ne défraye les dépenses que comporteraient le prolongement des services d'égouts et d'aqueduc et l'établissement d'un service de transport. Je crois que les urbanistes allemands ont un excellent système. Ils limitent la superficie de leur ville sous ce rapport, puis ils mettent en vente le terrain qui reste quand ils jugent le moment opportun. En d'autres termes, ils appliquent ce régime quand le développement de la ville prise dans son ensemble en est rendu au point où il est de bonne économie de développer les zones excentriques.

M. CAUCHON: Il n'existe pas au Canada à l'heure actuelle de loi ou autorité que je sache qui défend à une personne d'ériger une bâtisse là où il lui plaît. De fait, on constate une tendance à exécuter des projets dits jardins-banlieues. Il existe maintenant en Ontario un règlement — il est d'application très récente — en vertu duquel la commission d'urbanisme peut refuser à des gens le droit de construire des demeures sur certains terrains; mais il faut que ces terrains soient situés dans des marécages non drainables ou sur une haute colline où la

ville ne peut fournir un service d'aqueduc sans frais supplémentaires. Nous n'avons malheureusement pas de disposition qui interdit le développement confus. M. Sommerville fait ressortir l'opportunité de développer les arrondissements du centre munis de tous les services essentiels, tels que les égouts, l'aqueduc et ainsi de suite, plutôt que les régions excentriques.

M. HOWARD: Vous ne pouvez empêcher les particuliers d'ériger des demeures en dehors des arrondissements actuellement desservis.

M. CAUCHON: Ils ne sont pas tenus d'avoir les services en question maintenant. Ils vont de l'avant, construisent des demeures, puis demandent à la ville de prolonger les services.

M. HOWARD: Est-ce que vos règlements d'hygiène ne s'appliqueraient pas? N'existe-t-il pas quelque loi qui régirait une telle situation?

M. CAUCHON: Il existe bien des lois, mais je ne crois pas qu'il y ait de disposition effective en ce sens ici.

M. HEAPS: Monsieur Cauchon, quand un homme s'adresse à l'inspecteur et lui demande un permis, les autorités n'ont-elles pas le droit, si elles croient qu'il ne convient pas de construire de demeure dans cette région, de le lui refuser? Ne pourraient-elles pas lui refuser un permis jusqu'au temps où ces régions seraient desservies de façon satisfaisante?

M. CAUCHON: Je ne crois pas qu'elles le lui refusent par ces temps. Nous avons en cette ville depuis des années un projet visant la suppression des fosses d'aisances. Nous les éliminons graduellement, mais nous ne pouvons contraindre les gens à raccorder leurs demeures au service d'égouts. Le fait que plusieurs de ces personnes demeurent dans des quartiers pauvres constituent un obstacle. L'autre facteur ne tire pas tant à conséquence pourvu qu'ils aient de la bonne eau. C'est l'eau impure qui menace surtout la santé ici.

M. STANLEY: Nos villes de l'Ouest font mieux encore. La municipalité prend possession de toutes les propriétés de cette catégorie à défaut de paiement d'arrérages de taxes.

M. CAUCHON: Je me souviens que la ville de Calgary où j'ai demeuré jadis comptait une superficie de 36 milles carrés. Je dirais que presque tout le terrain que comprend cette superficie a été affecté de nouveau à l'agriculture.

M. HOWARD: Je possède des lots à 12 milles des confins de Winnipeg.

M. CAUCHON: Les cultivez-vous?

M. HOWARD: Non, je paie les taxes.

M. McINTOSH: Je possédais de ces lots jadis. Je ne les possède pas maintenant.

M. McIntosh:

D. Je voudrais tirer au clair la question du type de maison. Dois-je conclure que le type de maison dont vous avez parlé coûte \$2,000 et le terrain \$1,000?—
R. Eh bien, le terrain n'entra pas en ligne de compte. Quant au cas que j'ai cité, c'est la compagnie qui possédait le terrain. C'était un projet industriel de logements—qu'exécutait la compagnie.

Le PRÉSIDENT: Je ne crois pas que vos remarques portent sur la question posée par M. McIntosh.

M. McINTOSH: La question avait trait à l'urbanisme et aux logements. Je m'enquerais du coût des maisons.

M. CAUCHON: Que comprendraient les \$2,000? Ce montant comprenait-il le terrain?

M. McINTOSH: Voilà la question.

Le TÉMOIN: J'imagine que s'il s'agissait de logements construits par groupements, le coût du terrain varierait de \$700 à \$800 si les lots avaient 20 pieds de largeur.

M. HEAPS: Pourquoi coûteraient-ils \$800?

M. McINTOSH: Ce serait un prix exorbitant, n'est-ce pas

Le TÉMOIN: Je me base sur le prix d'un lot dans le voisinage de Toronto. Je ne connais pas les prix des lots dans d'autres districts.

M. McINTOSH: J'imagine que vous pourriez acheter des lots dans les cités au prix de \$500.

Le TÉMOIN: Les lots coûteraient moins cher dans les cités que dans les villes.

M. STANLEY: Les efforts que déploie un voisin pour induire un autre voisin à prendre possession du lot sans frais constitue ordinairement la principale activité de ces endroits.

M. HOWARD: Ce n'est pas le cas si le lot constitue un emplacement de bureau de poste.

M. White (London):

D. Le prix indiqué comprend-il le raccordement au service d'égouts?—R. Les maisons sont raccordées aux égouts principaux, aux égouts existants.

Le TÉMOIN: Je tiendrais à expliquer un détail qui se rapporte à l'établissement de zones. On constate actuellement chez les municipalités une tendance à approuver n'importe quel projet de construction qui procure de l'emploi. Aussi, je crois qu'il conviendrait d'exercer une régie sur le développement si on met à exécution un projet comme celui que nous discutons présentement. Il incomberait à l'organisation que nous proposons d'agir avec discernement en la matière.

Je ne crois pas qu'il y ait autre chose à moins que l'on ne veuille poser quelques questions. Nous connaissons naturellement mais nous devrions préciser, je crois, notre attitude en matière de règlements relatifs aux prêts et aux normes de logements telle qu'exposée par M. Craig. Nous ne proposons pas que tels règlements soient incorporés dans une loi ou un projet de loi. Il serait préférable que ces détails fassent l'objet de règlements édictés par l'Office du logement, quel qu'il soit. Un tel régime se prêterait mieux à l'exécution d'un projet vu la grande diversité qui caractérise les systèmes qui existent un peu partout à travers le pays.

L'hon. M. Rinfret:

D. Votre rapport traite de cet aspect de la question?—R. Oui.

Le PRÉSIDENT: Je voudrais poser une question à M. Craig. Quelqu'un souleva cette question l'autre jour. Il s'agissait d'établir dans quelle mesure les taxes, c'est-à-dire, le relèvement de taxes, font ajourner les réparations.

M. CRAIG: Cela constitue un facteur, mais je le crois peu important à l'heure actuelle. Le principal facteur réside, je crois, dans le fait que les gens n'ont pas d'argent.

M. HOWARD: Eh bien, c'est un manque de confiance.

Le PRÉSIDENT: Eh bien, monsieur Sommerville, nos remerciements vous sont acquis.

M. MARKUS: Si vous me permettez d'intervenir, je ferai observer que les données qui vous ont été soumises cet avant-midi ont été compilées par la National Construction Council et ont fait le sujet d'études réfléchies pendant les trois ou quatre dernières semaines. De fait, nous avons étudié cette question presque jour et nuit, et nous souhaitons sincèrement que les données qui vous ont été soumises cet avant-midi serviront à votre comité. Je tiendrais à ajouter: "si vous désirez quelque autre renseignement sur un point quelconque, n'hésitez pas à faire appel à nos services." Je puis vous assurer que le comité sera conquis d'urgence et qu'il sera heureux de coopérer sous tous rapports.

Le PRÉSIDENT: Je tiens à vous signaler un fait que je voudrais faire consigner au compte rendu. Le gouvernement du Nouveau-Brunswick vient de présenter un

projet de loi visant la construction de logements et si l'on emploie l'affectation entière, la somme dépensée à cette fin s'établira à \$1,000,000 environ. Il s'agit de savoir si cette entreprise constitue une obligation fédérale ou nationale. A mon sens c'est là un des problèmes que nous serons appelés à trancher quand nous rédigerons notre rapport.

L'hon. M. ELLIOTT: Que comporte à ce sujet le projet de loi des autorités provinciales, monsieur le président? Anticipent-elles une assistance fédérale?

Le PRÉSIDENT: Non, leur projet de loi ne fait pas mention d'une assistance fédérale. La somme totale affectée à l'entreprise s'établit à un million de dollars environ. Elle est répartie entre districts.

L'hon. M. RINFRET: Pourrions-nous obtenir une copie de ce projet de loi?

Le PRÉSIDENT: Oui, j'ai une copie du projet de loi. C'est un document passablement long.

M. SOMMERVILLE: Le projet de loi existe-t-il ou vient-il d'être présenté à l'assemblée législative?

Le PRÉSIDENT: Il a été présenté et l'assemblée législative compte s'ajourner aujourd'hui. C'est un projet de loi du gouvernement et j'imagine qu'il sera adopté. Je n'ai pas entendu dire qu'il avait été approuvé.

M. SULLIVAN: Quel est le montant?

Le PRÉSIDENT: Il s'établirait à \$1,000,000 environ, si on l'utilisait. Le montant est réparti entre régions. La province du Nouveau-Brunswick compte 400,000 personnes. La répartition serait effectuée sur la base indiquée.

M. SULLIVAN: On a divisé la province en zones?

Le PRÉSIDENT: Oui, le montant a été réparti suivant le chiffre de la population, \$2.50 par tête; toute avance est faite jusqu'à concurrence de ce montant.

M. GRAY: Monsieur le président, vous devriez, je crois, proposer au nom du Comité un vote de remerciements à la *National Construction Council of Canada* dont les représentants ont déjà comparu ici et qui sont venus ici aujourd'hui à leurs propres frais. Il convient, dis-je, de les remercier du soin qu'ils ont apporté à la préparation de ce rapport. Cela a comporté beaucoup de travail.

M. STANLEY: J'appuie cette proposition.

Le PRÉSIDENT: Une résolution à l'effet de remercier la *National Construction Council* du travail qu'elle a accompli et de son exposé de la question est proposée et appuyée. Cette proposition vous agréé-t-elle?

Adoptée.

M. WEST: Je ne puis que vous dire: Merci. Vous avez témoigné votre appréciation. Nous ne sommes pas toujours l'objet de tels sentiments.

Le PRÉSIDENT: J'ai plusieurs lettres que je voudrais consigner au compte rendu. Elles sont très courtes. Plusieurs suggestions d'ordre pratique nous sont parvenues. J'ai une lettre du ministère de la Santé et aussi quelques lettres du Bureau fédéral de la statistique que nous pouvons consigner au compte rendu. Nous pouvons consigner également un état soumis par M. Heaps relativement aux logements construits à Winnipeg sous le régime de la loi de 1919, car Winnipeg est un des endroits où l'entreprise a réussi. Il se peut que nous tenions à recommander l'application d'un tel système. Je crois que M. Howard a beaucoup de données qu'il pourrait nous soumettre, car il se peut que nous soyons appelés à formuler quelque recommandation en vue d'assister l'homme qui paie un loyer de \$12 par mois. M. Howard a des données utiles à ce sujet. Que je sache, les seuls autres témoins qui comparaitront devant nous sont les représentants des sociétés hypothécaires et ils veulent comparaître jeudi. Je devrai conférer avec M. Chaplin et m'enquérir de la date à laquelle il se propose de les entendre afin que nous puissions décider quand nous pourrions siéger.

Il existe deux questions, je crois, concernant lesquelles nous avons grandement besoin de données. Nous n'avons pas de rapport très précis touchant ce qu'a fait le gouvernement britannique—nous avons relevé quelques données dans le rapport Bruce—et aussi relativement à ce qui a été accompli aux Etats-Unis. Il y a un aspect du témoignage de M. Bradley qui m'a frappé. Il affirme: "quelques-uns d'entre nous qui avons étudié ce projet avons consacré une attention particulière à son application. Voici l'opinion que nous professons sur le projet exécuté là-bas—c'est-à-dire, la première partie de l'entreprise qui traite d'abord de rénovation prend de l'ampleur, et donne entière satisfaction, bien que les résultats ne répondent peut-être pas aux espoirs."

M. GRAY: S'agit-il de la Grande-Bretagne ou des Etats-Unis?

Le PRÉSIDENT: Il s'agit des Etats-Unis. Cette question de rénovation figure au premier plan de notre ordre de renvoi. J'ignore où nous pouvons relever ces données, mais nous pourrions peut-être trouver quelqu'un qui serait en mesure de nous éclairer à ce sujet et de nous fournir des renseignements que nous pourrions consigner au compte rendu.

M. CRAIG: J'ai des données à ce sujet, si vous tenez à les avoir.

Le PRÉSIDENT: Si vous pouviez me les confier plus tard, nous pourrions les présenter sous forme de lettre. Cela suffira pourvu que les données figurent au compte rendu.

M. HEAPS: Je crois que si M. Craig vous soumettait ce mémoire, monsieur le président, nous pourrions le consigner au compte rendu à une séance subséquente.

Le PRÉSIDENT: Oui.

M. CRAIG: Je pourrais préparer le document sous forme de mémoire.

M. STANLEY: Proposeriez-vous que M. Howard et M. Heaps rendent témoignage?

Le PRÉSIDENT: Je crois qu'ils devraient témoigner. Ils ne prendront pas beaucoup de temps.

L'hon. M. ELLIOTT: J'aimerais aussi à prendre connaissance d'un exposé de M. White touchant le projet de London. Je crois qu'il a d'autres données.

Le PRÉSIDENT: Le projet de London n'a pas réussi. Nous en avons la preuve.

M. WHITE: J'ai d'autres renseignements.

Le PRÉSIDENT: Vous pourriez les soumettre également.

M. GRAY: C'est pour cette raison que nous voulons en prendre connaissance.

Le PRÉSIDENT: Nous y gagnerions si nous pouvions consigner au compte rendu les détails portant sur un projet de logement qui a réussi, particulièrement si nous pouvions établir la raison du succès, car il se peut que nous tenions à suivre le même régime.

L'hon. M. ELLIOTT: Je voudrais que M. White explique pourquoi le projet de London n'a pas réussi.

M. WHITE: Sous quelle forme voulez-vous ces données, sous forme d'une lettre?

Le PRÉSIDENT: Non; sous forme d'exposé, ou encore vous pourriez soumettre ces données sous la forme d'une lettre qui serait versée dans notre compte rendu. Ce ne serait pas très long.

M. WHITE: Non.

Le PRÉSIDENT: Nous pourrions tenir une séance jeudi avant-midi pour tirer ces deux questions au clair. Je crois que nous devrions terminer l'audition des témoins vendredi. Il n'y a pas lieu, je crois, de mander d'autres témoins. Il ne reste que quelques vides à combler, puis nous pouvons rédiger notre rapport.

M. WHITE: Ne conviendrait-il pas de consigner au compte rendu un résumé de la Loi de logement du Nouveau-Brunswick?

Le PRÉSIDENT: Nous pourrions le faire. J'ai une copie de la Loi. Je pourrais demander à quelqu'un de nous préparer ce résumé.

L'hon. M. ELLIOTT: Est-ce une loi étendue?

Le PRÉSIDENT: Elle est passablement étendue. Elle doit comporter douze à quinze pages.

M. HOWARD: Pourquoi ne pas en détacher les clauses essentielles quant aux règlements?

L'hon. M. RINFRET: C'est précisément ce dont parlait le président, un résumé.

Le PRÉSIDENT: Je vais faire préparer ce résumé.

L'hon. M. RINFRET: Ces recommandations et règlements dont M. Somerville a donné un sommaire sont très complets et ont été préparés avec soin. Seront-ils consignés au compte rendu? Nous les avons discutés pendant au moins une demi-heure en invoquant tel ou tel alinéa.

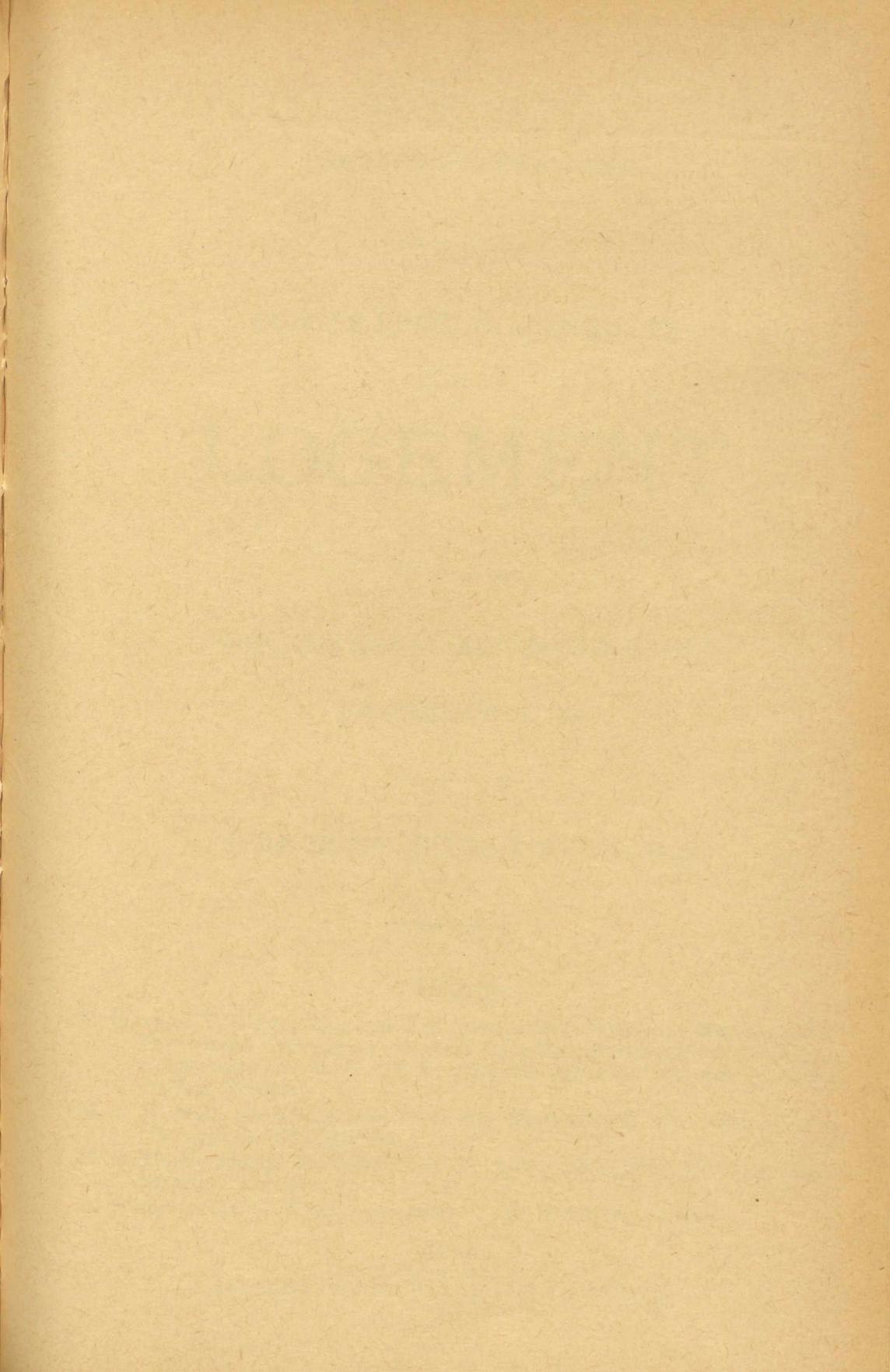
Le PRÉSIDENT: Je erois qu'une fois composées, ces recommandations sont relativement courtes, et nous ferions bien de consigner le tout au compte rendu.

L'hon. M. RINFRET: Je le crois.

M. HOWARD: Je crois que nous devrions consigner le tout.

Le PRÉSIDENT: Oui. Je vous donnerai avis de notre prochaine séance.

A midi et quarante, le Comité s'ajourne à la discrétion du président.



SESSION DE 1935

CHAMBRE DES COMMUNES

COMITÉ SPÉCIAL D'ENQUÊTE

SUR LE

LOGEMENT

PROCÈS-VERBAL ET TÉMOIGNAGES

FASCICULE N° 10

SÉANCE DU JEUDI 4 AVRIL 1935

TÉMOINS:

- M. le major T. D'Arcy Leonard, K.C., avocat de la *Dominion Mortgage and Investment Association*; et aussi de la *Canada Permanent Mortgage Corporation*; et secrétaire de l'*Ontario Mortgage Companies Association*, Toronto.
- M. T. H. Main, président de la *Dominion Mortgage and Investment Association*, London (Ontario).
- M. R. Henderson, gérant général de la *Canada Permanent Mortgage Corporation*, Toronto.
- M. le docteur W. C. Clark, sous-ministre des Finances, Ottawa.

OTTAWA

J.-O. PATENAUDE, O.S.I.,

IMPRIMEUR DE SA TRÈS EXCELLENTE MAJESTÉ LE ROI

1936

PROCÈS-VERBAL

CHAMBRE DES COMMUNES, SALLE N° 429,

Le 4 avril 1935.

Conformément à l'avis de convocation, le Comité spécial d'enquête sur le logement se réunit à trois heures et demie de l'après-midi, sous la présidence effective de M. Ganong.

Membres présents: MM. Bourgeois, Church, Dorion, Elliott, Ganong, Gray, Hanbury, Heaps, Howden, McIntosh, Peck, Plunkett, Rinfret, Stanley et White (*London*)—15.

M. Heaps soumet un exposé relatif à l'expérience de la ville de Winnipeg sous le régime de la Loi du logement, 1919.

M. le major T. D'Arcy Leonard, K.C., avocat de la "Dominion Mortgage and Investment Association" et de la "Canada Permanent Mortgage Corporation"; et secrétaire de l'"Ontario Mortgage Association", Toronto, Ontario, est appelé, interrogé et remercié.

M. T. H. Main, président de la "Dominion Mortgage and Investment Association", London, Ontario, et

M. R. Henderson, gérant général de la "Canada Permanent Mortgage Corporation", Toronto, Ontario, sont invités à répondre à nombre de questions.

M. le docteur W. C. Clark, sous-ministre des Finances, Ottawa, Ontario, est appelé, interrogé et remercié.

Les noms des compagnies qui constituent la "Dominion Mortgage and Investment Association" seront communiqués par M. Leonard et seront consignés au compte rendu.

Le président dépose un résumé de la loi dite "An Act for the Establishment of Housing Commissions in Municipalities in the Province of New Brunswick". (Voir à l'appendice D.)

M. White (*London*) soumet un aide-mémoire touchant la Construction de logements à London sous le régime de la Loi du logement, 1919. (Voir à l'appendice E.)

Le comité lève la séance à six heures du soir pour se réunir de nouveau sur l'invitation du président.

Le secrétaire du comité,

J. P. DOYLE.

TÉMOIGNAGES

CHAMBRE DES COMMUNES, SALLE 429.

Le 4 avril 1935.

Le Comité spécial d'enquête sur le Logement se réunit dans la salle n° 429, jeudi le 4 avril 1935, sous la présidence effective de M. A. D. Ganong.

Le PRÉSIDENT: A l'ordre, messieurs, je vous prie. Le secrétaire m'apprend que nous avons quorum. Paraîtront devant le Comité cet après-midi les dirigeants de la "Dominion Mortgage and Investment Corporation" de Toronto. M. Leonard, avocat de l'association, sera le premier témoin.

L'hon. M. RINFRET: Puis-je demander si la présente séance doit voir la fin des témoignages?

Le PRÉSIDENT: Oui, je l'espère.

L'hon. M. RINFRET: Ces messieurs sont on ne peut plus bienvenus; seulement je tenais à savoir, pour ma propre gouverne, si c'est probablement la dernière fois que nous entendrons des dépositions.

Le PRÉSIDENT: C'est la fin, sauf pour quelques lettres que j'entendais déposer aujourd'hui: tant de gens sont venus me voir que je n'ai pas eu le temps de parcourir ces lettres. Je voudrais les faire reproduire au compte rendu; mais ce ne sera là qu'une simple formalité.

M. HEAPS: Avant trois heures, monsieur le président, vous m'avez prié de dire quelques mots touchant la situation à Winnipeg. Je dois assister à une autre séance à quatre heures et demie, ainsi que plusieurs autres membres du Comité...

Le PRÉSIDENT: Il vous faudra combien de temps?

M. HEAPS: Pas beaucoup.

Le PRÉSIDENT: Alors, la parole est à vous.

M. HEAPS: Avant trois heures le président m'a prié de dire quelques mots au sujet de la situation à Winnipeg. Le projet de logement de Winnipeg fut entrepris en conséquence de la Loi du logement qu'adopta le Parlement fédéral en 1919. A l'automne de 1919 la ville de Winnipeg créa une commission du logement, en vertu d'un des règlements municipaux; je vais maintenant vous donner les derniers chiffres qu'on puisse obtenir dans le manuel civique de Winnipeg pour l'année 1934, ce qui est en réalité le rapport de 1933 de la Commission du logement. On a consenti 712 prêts d'une valeur totale de \$2,761,651.51. A la fin de 1933 il restait à rembourser \$1,124,731.07; jusqu'à cette date les paiements dépassant les besoins ont atteint \$148,279.66 et les arrérages se sont chiffrés à \$63,434. Pour l'année 1933 les frais d'administration ne se sont élevés qu'à \$3,930.19, somme minime, comme vous voyez. Les profits nets en 1933, défalcation faite de tous paiements d'intérêt et frais administratifs, ont été de \$14,898.44. En sus il existe une réserve contingente et un solde du compte des profits et pertes, de \$219,264.57.

Cela suffit pour démontrer que ce qui est arrivé à Winnipeg diffère de ce qui s'est passé dans la plupart des autres villes canadiennes qui ont voulu tirer parti de la loi de 1919. Dès que la loi est entrée en vigueur à Winnipeg on y a nommé une commission du logement, mais elle n'était pas un organisme extérieur entièrement indépendant du conseil municipal; bien au contraire. Il est vrai qu'un grand nombre de gens du dehors ont été nommés membres de cette

commission, mais les commissaires représentant la ville étaient aussi nombreux que les autres. Sans doute chaque membre de la Commission du logement avait droit de vote. Je crois que pendant toutes ces années le président a été le trésorier de la ville de Winnipeg, M. Thompson, un administrateur des plus habiles. Et en réalité, en ce qui concernait le côté financier, tout était régi par l'intermédiaire du département du trésorier municipal.

Le peu que je comprendre et que je connaisse de la réalisation pratique d'un projet de logements m'incline à croire que la réussite ou la faillite dépend presque exclusivement de l'administration. Il se peut fort bien, monsieur le président, que dans d'autres villes on ne puisse pas appliquer le rouage adopté à Winnipeg. Tout ce que je peux dire, c'est qu'en ce qui concerne la ville de Winnipeg, nous avons trouvé que tout service d'utilité publique, régi par le conseil de ville soit entièrement, soit par l'entremise de commissions, comme j'ai noté tantôt, a assez bien réussi. A son début ce projet fut inauguré parce que les fonds à l'intention de la construction de logements étaient bon marché. Dans la ville de Winnipeg, vers 1919 et 1920, un emprunt sur une petite maison de 5, 7 ou 8 pièces ne pouvait être obtenu à moins d'un taux de $7\frac{1}{2}$ ou 8%. A ce moment le gouvernement provincial pouvait emprunter du Trésor en payant seulement 5%, si j'ai bonne mémoire. A son tour la ville de Winnipeg n'exigeait que 6%, ce qui offrait une économie importante à l'individu qui voulait construire une maison. Et l'on n'avancait pas un sou sauf si le requérant était lui-même présent et prêt à bâtir aussitôt une habitation que lui-même devait occuper. Il n'y a pas eu l'ombre de spéculation. Je crois comprendre que d'autres centres ont construit des maisons dans la vague attente que quelqu'un viendrait les acheter. On n'a rien fait de cela à Winnipeg.

Les règlements étaient très sévères: les plans et devis pour la construction de la maison étaient souvent plus sévères que n'exigeaient les règlements municipaux. Celui qui achète ce qu'on appelle une maison de la Commission obtient en général une habitation supérieure à celles construites sous d'autres auspices. On échelonnait l'amortissement sur un délai de 20 ans; tout se résumait sur une base de loyer, lequel était en deçà du chiffre usuel à Winnipeg; par conséquent il s'est fait pas mal de construction. Lorsque les capitaux particuliers sont devenus disponibles en 1923 la Commission a cessé tous prêts. A vrai dire elle s'est contenté de limiter ses opérations à l'administration des maisons sous son régime et à la perception des deniers qui lui revenaient d'hypothèques existantes. Mais en ce qui a trait aux prêts nous avons trouvé que le système fonctionnait assez bien là-bas. Personnellement je suis persuadé qu'advenant la conclusion d'un arrangement similaire en vertu duquel les emprunts pourraient être contractés à des conditions moins onéreuses que les taux exigés présentement, une saine administration assurerait le même succès à un projet de construction de logements que celui qui a couronné les efforts de la ville de Winnipeg en 1919 et 1920 jusqu'en 1922 et 1923 inclusivement. Je ne saurais trop appuyer sur la nécessité d'une administration éclairée. Je me rends bien compte que les méthodes administratives sont les mêmes dans une ville que dans une autre. Il se peut qu'un certain rouage s'adapte mieux à l'Est qu'à l'Ouest. Selon moi, il importerait de scruter à fond tout le projet non seulement du point de vue de la municipalité, mais aussi dans ses aspects provinciaux et fédéraux. Après tout, selon les termes du régime des prêts de 1919, le contrôle fédéral était à vrai dire inexistant; cette régie était confiée entièrement aux autorités provinciales, lesquelles, à leur tour, déléguaient ces pouvoirs aux municipalités. Selon mon humble opinion, si nous inaugurons un grand projet national,—et c'est mon espoir,—nous devrions assurer un contrôle et une réglementation des plus rigoureux, du haut en bas. C'est là, je crois, tout ce que j'ai à dire.

LE PRÉSIDENT: Quelque membre désire-t-il poser des questions à M. Heaps?

M. PECK: Combien a-t-on emprunté du gouvernement fédéral?

M. HEAPS: La somme empruntée du gouvernement provincial équivaut au total de l'emprunt: \$2,261,651.51.

M. HOWDEN: Où en est le projet aujourd'hui?

M. HEAPS: Il se trouve en excellente posture pour la bonne raison que le total à rembourser n'est que 40 p. 100 de ce qu'il était alors,—je parle des charges assumées par la ville. Il y a aussi la réserve dont j'ai parlé, et les bénéfices annuels découlant du 1% en sus de ses frais que la ville exige des emprunteurs, soit \$14,000.

M. GRAY: De ce train-là vous arriveriez difficilement à éteindre la dette en vingt ans?

M. HEAPS: Même alors, la garantie existante est si bonne que personne, ce me semble, ne contesterait la réussite de l'entreprise.

Le PRÉSIDENT: Il s'agit en l'espèce d'un programme pour la construction de demeures?

M. HEAPS: C'est cela même.

M. CHURCH: On a bâti combien de maisons?

M. HEAPS: 712.

M. CHURCH: Tout cela s'est fait sous le régime de la loi fédérale?

M. HEAPS: De la loi fédérale, oui.

M. WHITE (London): Quels étaient les loyers les moins chers pour cette catégorie de maisons.

M. HEAPS: Il n'y avait pas de loyers du tout. Celui qui voulait une maison s'adressait aux autorités de la ville et déposait sa demande chez les commissaires préposés à la construction. Les plans et devis étaient examinés soigneusement afin d'assurer la conformité avec les exigences de la Commission. Ensuite le personne devait fournir certains fonds elle-même; et la Commission du logement acceptait une hypothèque pour le reste.

M. WHITE (London): D'après votre expérience et vos renseignements y a-t-il eu un nombre de gens qui ont construit, six maisons, pour en louer ensuite?

M. HEAPS: Non, non.

L'hon. M. ELLIOTT: Il vous fallait avancer à peu près quel pourcentage?

M. HEAPS: Dans certains cas les gens qui avaient plus d'argent en demandaient moins. Ceux qui avaient 50 p. 100 pouvaient obtenir l'autre moitié et bâtir sous le régime de ce projet.

M. GRAY: Dans tous les cas le requérant était propriétaire du terrain?

M. HEAPS: Oui.

M. WHITE (London): Ce projet n'avait pas pour objet de loger les ouvriers à petit salaire?

M. HEAPS: Non.

L'hon. M. RINFRET: Y a-t-il eu un taux spécial d'impôt?

M. HEAPS: Non pas. Les taxes étaient perçues sur les propriétés de la même manière exactement que sur les maisons. J'ai toujours trouvé, monsieur le président, que le fisc était trop exigeant à l'endroit de ces maisons: elles ont été bâties à une époque où les prix étaient très élevés et notre évaluation était établie à cette époque. Souvent la taxe sur une maison de la Commission était plus forte que sur les maisons ordinaires.

M. HOWDEN: Mais vous avez eu, effectivement, à Winnipeg, n'est-ce pas, certains projets d'exemption de l'impôt?

M. HEAPS: Pas à ma connaissance. Il y en a eu à Saint-Boniface.

L'hon. M. ELLIOTT: Vous avez entendu la description du projet de Toronto, selon lequel, si la mémoire ne me fait défaut, ce comité devait avancer 15 p. 100.

Du moins c'était 15 p. 100 au début, je crois. La méthode dans la pratique était la même que dans les autres projets, sauf que l'argent était avancé par le Dominion et garanti par les provinces.

M. HEAPS: En effet; mais le modèle des maisons bâties à Toronto différait entièrement de celui de Winnipeg.

Le PRÉSIDENT: Il est vrai aussi qu'à Toronto on a construit en vue de la location et non pas seulement à l'usage du propriétaire.

M. HEAPS: Invariablement on a bâti à Winnipeg une maison unique sur un terrain particulier.

M. WHITE (London): Quelle proportion de la valeur était tirée des deniers de l'Etat?

M. HEAPS: En tant que le gouvernement était concerné il n'y avait pas de limite: tout était laissé à la discrétion de ceux qui étaient chargés de l'application locale de la loi.

M. WHITE (London): Quelle limite ont-ils fixée, eux?

M. HEAPS: On pouvait obtenir de 80 à 85 p. 100, approximativement.

M. WHITE (London): Sur la maison?

M. HEAPS: Oui.

M. HANBURY: Le requérant devait être réellement propriétaire?

M. HEAPS: Il lui fallait la propriété certifiée de son terrain.

Le PRÉSIDENT: Tous nos remerciements, monsieur Heaps.

T. D'ARCY LEONARD est appelé.

Le PRÉSIDENT: Monsieur Leonard, vous plaît-il de dire au Comité qui vous représentez?

Le TÉMOIN: Monsieur le président, messieurs les membres du comité, je me trouve l'avocat de la *Dominion Mortgage and Investment Association*; mais je parais ici surtout à cause de mon expérience, acquise en qualité de secrétaire de la section ontarienne de la *Mortgage Companies' Association*. Ainsi donc il m'a été donné d'acquérir des connaissances pratiques en l'espèce; c'est à cause de cela plutôt qu'en ma qualité d'avocat, que je suis délégué ici en leur nom. Cette association est formée de compagnies de prêt, de compagnies de fiducie et de compagnies d'assurance, lesquelles ont toujours porté un très vif intérêt aux prêts sur première hypothèque. La somme actuelle de leurs avances sur premières hypothèques est considérable; sans doute ont-elles avancé la majeure partie des fonds prêtés pour fins de construction.

M. GRAY: Pourriez-vous nous dire à peu près le montant qui reste à rembourser sur les premières hypothèques?

Le TÉMOIN: Malheureusement je n'ai pas les chiffres en ce qui concerne les compagnies d'assurance; mais le total doit être formidable. Quant aux compagnies de prêt et aux compagnies de fiducie ce total est de quelque \$260,000,000; c'est-à-dire, qui reste à rembourser des prêts sur première hypothèque.

M. HANBURY: Pour des maisons, s'entend?

Le TÉMOIN: Ce chiffre comprend également les prêts sur les fermes. On n'a pas calculé la différence exacte. Je crois qu'on peut dire à peu près 30 p. 100 sur les fermes et 70 sur les propriétés urbaines.

M. GRAY: Puis-je interrompre encore pour suggérer que vous donniez au Comité quelque idée des compagnies de prêt et de fiducie que vous représentez que représente votre association. Dites-nous en les proportions; donnez-nous des notions générales.

Le TÉMOIN: Ce n'est pas facile. Nous représentons la plupart des compagnies hypothécaires du Canada, la plupart des compagnies fiduciaires et, je crois, presque toutes les compagnies d'assurance,—les compagnies canadiennes d'assurance-vie.

M. HEAPS: Du point de vue des prêts, quel est le total du capital versé que vous représentez de fait?

Le TÉMOIN: Les compagnies de prêt et de fiducie ont en réserve un capital d'environ \$60,000,000. Les compagnies d'assurance sur la vie,—je répète que malheureusement je n'ai pas ces chiffres: on les trouve au livre bleu qu'est le rapport du surintendant des assurances, que je n'ai pas ici.

Je dis donc que cette question nous intéresse; et lorsque M. Ganong nous a demandés si nous voulions nous faire entendre nous étions bien prêts à nous présenter ici et mettre à votre disposition ce que nous connaissons des entreprises hypothécaires, en vous révélant les faits de notre situation actuelle. Cela vous plaira peut-être que j'esquisse l'évolution de ces compagnies, le rôle qu'elles ont joué, et vous montre pourquoi ce rôle est devenu prépondérant dans les opérations hypothécaires au Canada. Je vais commencer par les compagnies de prêt, les simples compagnies hypothécaires.

Le début canadien de ces compagnies remonte à quelque 80 ou 90 ans: c'étaient alors des sociétés de construction. Notre évolution doit vous intéresser; en effet, au cours de nos lectures nous rencontrons telle mention les systèmes en honneur dans d'autres pays, que ce soit des sociétés de construction ou quelque autre forme d'entreprise hypothécaire. A vrai dire toutes nos compagnies de prêt actuellement en existence ont débuté comme société de construction, type anglais; c'est-à-dire que foncièrement nous constituons des entreprises coopératives. Les fonds étaient souscrits par des actionnaires qui, règle générale, étaient aussi des emprunteurs. Les deniers étaient versés dans une caisse commune et ensuite prêtés à ceux qui avaient besoin d'argent. La différence entre ce qu'on exigeait de l'emprunteur, et le taux consenti à celui qui y plaçait ses capitaux, la seule marge, défrayait le coût de l'administration. Au cours de leur évolution ces compagnies se sont trouvées en butte à des difficultés. La méthode de leur fonctionnement n'assurait pas des avantages d'ordre pratique; pour cette raison elles ont acquis le pouvoir d'accepter des dépôts, ce qui leur permettait d'effectuer des prêts à des conditions moins onéreuses que sous le régime simple du capital social, même aux fins de la construction coopérative. Plus tard, vers 1870 il a surgi d'autres obstacles à propos de l'emprunt des dépôts. Les dépenses étaient fortes et le passif des dépôts devait, de sa nature, être réalisable sur demande; par conséquent en majeure partie il devait être composé de valeurs qui pouvaient promptement être converties en espèces. Donc vers ce temps-là ces compagnies ont obtenu l'autorisation d'émettre des débentures ou obligations, c'est-à-dire des titres à long terme et à taux fixe. A cette époque il n'existait pas de clientèle canadienne pour les placements de cette catégorie; mais on a vite réussi à placer ces valeurs en Angleterre. Grâce à cette méthode nos compagnies ont échafaudé un capital et une réserve considérables et se sont établies sur des assises solides; en même temps notre pays réalisait des progrès notables et partant nos débentures et nos obligations captaient la faveur de l'Ecosse et de l'Angleterre.

Or, à venir jusqu'à ce temps-là les taux d'intérêt sur les hypothèques étaient élevés: 8, 9, 10%, et plus encore. Grâce à leur alimentation par ces capitalistes anglais, nos compagnies dont les obligations leur permettaient d'emprunter à 5% environ, ont abaissé les taux d'intérêt à 6 et 7%. Vous serez sans doute intéressés d'apprendre que cette situation a provoqué l'adoption de la loi dite "Orpen Act", laquelle est aujourd'hui incorporée à la Loi sur les intérêts: il y est prescrit qu'à l'expiration de cinq ans toute hypothèque peut être purgée moyennant trois mois de préavis ou paiement d'une prime supplémentaire. Voici pourquoi: Ces compagnies avaient obtenu des fonds des capitalistes de l'Angleterre, et offraient chez nous des prêts à des taux moins onéreux, et les contrats existants en souffraient: c'étaient pour la plupart des hypothèques à long terme, dont l'amortissement devait s'échelonner sur 20 ans ou plus, et à 8, 9 ou 10% d'intérêt.

Là est survenu une époque ressemblant d'assez près à celle d'aujourd'hui. Il était possible d'obtenir des fonds à meilleur compte que les taux exigés des emprunteurs qui avaient souscrit des contrats précédents. Donc il y a eu l'adoption de la loi Orpen, qui autorise le débiteur hypothécaire à éteindre sa dette sur trois mois d'avis ou paiement d'un bonus. A partir de ce moment le nombre des hypothèques à long terme a diminué rapidement: à cause de la disposition notée, on a préféré les échéances à cinq ans. Les obligations ont emboîté le pas et se sont établies elles aussi sur une base de cinq ans; les taux d'intérêt étaient remaniés tous les cinq ans. Autrement une compagnie aurait pu se trouver engagée, à un taux d'intérêt élevé, pour des débentures à long terme; ses capitaux étaient placés en hypothèques; à l'expiration du délai de cinq ans les taux étaient peut-être réduits et le débiteur remboursait la compagnie en entier; mais cette dernière devait quand même continuer à acquitter les gros intérêts sur son contrat précédent.

Quant au fond, la situation est à peu près la même de nos jours. Je crois donc que nos compagnies hypothécaires ressemblent d'assez près à ce que l'on appelle, en d'autres pays, des banques hypothécaires. J'entends par là que nous empruntons de l'argent sur nos débentures, selon un contrat fixe et à un taux fixe d'intérêt; ensuite nous prêtons ces deniers, à notre tour. Or ces compagnies possèdent en outre le droit d'accepter des dépôts. Ces dépôts alimentent l'entreprise des débentures. Nous gageons nos débentures pour emprunter des capitaux tant au Royaume-Uni qu'au Canada. Ce marché canadien ne s'est développé que depuis 1900 environ. Antérieurement il y avait peu de capitaux canadiens pour des placements de ce genre, voire pour n'importe quelles valeurs. La différence entre la méthode de ces compagnies qui empruntent sur leurs débentures et celle des banques hypothécaires, — telles qu'on me les a expliquées ou du moins telles que je les ai comprises, — c'est que nous vendons nos débentures au pair; elles trouvent toujours acheteur direct. Tous les jours sans interruption nous les vendons au pair, au taux courant d'intérêt. Outre-mer, si je comprends bien, le taux est fixe et le titre est vendu sur la place au prix qu'on peut obtenir: par exemple l'obligation à 4% se vendrait peut-être 98, moins une commission de 1 ou 2%, — selon le cas, — qu'exige la banque hypothécaire. Ainsi, sur un emprunt de \$2,000 le client touche non pas les \$2,000, mais \$1,920, moins tous autres frais; c'est-à-dire qu'il reçoit le produit net de la vente du titre. Au fond, cela signifie que ces obligations bien qu'elles soient inscrites à 4%, rapportent plus en réalité; du reste le coût de l'argent est de plus de 4%, ce qui est réflété par une charge sur le compte du capital dans le contrat d'emprunt. Or, sous le régime de notre Loi sur les intérêts, et suivant notre habitude, d'ailleurs, nous prêtons 100 cents au dollar, et notre taux net d'intérêt est le vrai. Si nous pouvions exiger des frais d'escompte comme font ces banques hypothécaires, notre contrat pourrait spécifier un taux nominal de 5%, disons, alors que le véritable intérêt atteindrait 6½ ou 7%, selon la première déduction opérée pour frais d'escompte. Voilà quelle est la situation, quant aux compagnies hypothécaires.

Peut-être voudriez-vous connaître certains chiffres indiquant le total de ces emprunts. Pour obtenir ces renseignements on ne saurait mieux faire que de consulter le rapport du registraire des compagnies de prêt. Il va sans dire qu'il existe des compagnies autorisées en d'autres provinces; mais j'incline à croire que la situation dans la province d'Ontario offre un tableau assez fidèle de l'ensemble. Dans l'Ontario quelque 19 compagnies de prêt sont enregistrées; le rapport du registraire, — le plus récent est celui de 1934 intéressant les opérations de 1933, — expose par le menu les activités de ces compagnies.

Le président:

D. Dans la province d'Ontario, dites-vous?—R. Les compagnies inscrites dans la province d'Ontario, monsieur le président; mais elles opèrent sur toute l'étendue du Canada, d'Halifax à Victoria.

M. Church:

D. Ledit rapport ne concerne-t-il que les compagnies ontariennes, ou traite-t-il également des compagnies constituées en vertu d'une loi fédérale?—R. Les compagnies fédérales sont comprises. Toute compagnie fédérale dont l'exploitation s'étend à la province d'Ontario doit être enregistrée, selon les termes de cette Loi: elle est tenue de déposer son état, et figure au rapport. Or, ces 19 compagnies ont emprunté par voie de capital-débtures, — il s'agit d'une débture à perpétuité, à l'abri de tout appel, — \$1,000,000, peu de chose, en somme. Sur des obligations payables au Canada elles ont emprunté \$82,000,000; et \$28,000,000 sur des obligations payables en Grande-Bretagne.

M. STANLEY: De quelle compagnie s'agit-il?

M. GRAY: Toutes les compagnies.

M. STANLEY: Toutes les compagnies de prêt?

Le TÉMOIN: Je résume les opérations des dix-neuf compagnies. Ces emprunts à terme fixe s'élèvent à \$111,980,000. Je crois avoir ici un relevé indiquant la moyenne des tranches, ce qui vous montre que ces valeurs sont détenues par un très grand nombre de petits porteurs. Je ne crois pas que cette moyenne dépasse \$2,000. Je le regrette; mais je n'ai pas ce chiffre ici.

M. Heaps:

D. Qu'entendez-vous par cette moyenne de \$2,000?—R. Si nous avons le chiffre de \$112,000,000, monsieur Heaps, cela voudrait dire qu'il y a 56,000 détenteurs.

D. Je me demande si vous voudriez en calculer les pourcentages? Je voudrais savoir quelle proportion du total se trouve en petites tranches et quelle proportion en grosses.

M. McINTOSH: Les vraies petites tranches.

M. HEAPS: Mettons \$200 ou \$300,—non pas plusieurs millions de dollars détenus par un seul porteur.

Le TÉMOIN: C'est la moyenne; c'est ce que je vous ai donné.

M. Heaps:

D. Mais cela ne donne pas probablement une idée juste de la situation. Par exemple, on pourrait dire que des centaines de milliers de gens ont une part de la dette nationale; mais un très petit pourcentage possède la grosse part de cette dette nationale. C'est peut-être la même chose ici?—R. Il y a réellement 56,000 détenteurs, possédant une moyenne de \$2,000; même s'il y a, par hasard, une centaine qui aient une grosse tranche.

D. Disons 75 p. 100?—R. Non, non. Je ne crois pas qu'il y ait un seul porteur qui possède autant que cela.

D. Mettons que 100 individus possèdent 75 p. 100 du total?—R. Je sais qu'il n'en est pas ainsi.

D. Prenons la moitié du total; elle serait entre les mains de quel pourcentage de ces 56,000?—R. Si un des messieurs directement alliés à la compagnie, et qui sont ici avec moi, avait l'autorisation de me le communiquer, je pourrais peut-être obtenir ce renseignement. Le minimum émis est de \$100, monsieur Heaps; je pourrai vous obtenir ces chiffres, et je le ferai avec plaisir parce que je sais que vous trouverez là la corroboration de ce que je vous affirme.

Nous savons pertinemment que les grands porteurs sont en très petit nombre et que la grosse part de cet argent représente les petits placements de gens à ressources modestes.

D. 56,000 personnes; et la majorité n'ont que de petites parts?—R. Oui.

D. Qu'appellez-vous un petit placement?

M. McINTOSH: A peu près \$2,000.

Le TÉMOIN: \$2,000, oui.

M. Heaps:

D. C'est la moyenne?—R. Oui, c'est la moyenne. Je veux dire qu'on ne peut pas calculer plus avant. L'on peut en déduire, n'est-ce pas, que s'il y a un certain nombre dans le groupe plus élevé, il y en a d'autant plus dans le groupe inférieur?

M. Peck:

D. Là-dessus on détient \$18,000,000 au Canada, dites-vous?—R. \$82,000,000.

D. Au Canada?—R. Oui.

L'hon. M. Elliott:

D. N'arrive-t-il pas fréquemment,—l'idée s'applique ici sûrement: les plus petites obligations sont pour les gens qui ont un peu d'argent pour acheter un titre,—qu'un seul individu ait plusieurs débentures, achetées de temps à autre, selon toute probabilité?—R. Oui. Vous avez parfaitement raison, monsieur: on les acquiert en tranches de \$100, \$200 ou \$500.

M. Heaps:

D. Savez-vous quel est le plus fort lot détenu?—R. Je vous demande pardon?

D. Savez-vous quel est le plus gros lot individuel?—R. De l'une quelconque des compagnies?

D. Oui?—R. Non; je n'ai pas ce renseignement.

M. McIntosh:

D. Pourriez-vous nous communiquer une liste des compagnies hypothécaires et des compagnies de prêt avec lesquelles vous faites affaires? Le Comité devrait savoir à quoi s'en tenir là-dessus, n'est-ce pas?—R. Monsieur McIntosh, tous ces renseignements figurent au rapport du registraire des compagnies de prêt. Je me contente de signaler certains aspects particuliers. Si vous désirez qu'on vous laisse ce rapport; très bien.

Le PRÉSIDENT: Si vous laissez le rapport, je le ferai insérer au compte rendu par le secrétaire.

Le TÉMOIN: Il donne des renseignements plutôt complets sur les opérations des compagnies de prêt et de fiducie. A présent il me semble que cela vous intéresserait de connaître les taux d'intérêt sur ces obligations. Ces compagnies ont, je crois, une belle réputation, bien méritée, quant aux facilités dont elles jouissent en matière d'emprunts. Elles ont toujours maintenu un crédit des plus relevés. Parfois elles ont réussi à trouver des fonds à meilleur compte que le Dominion du Canada. Pareille situation, naturellement, est extraordinaire. J'entends que c'est un état de choses temporaire qui ferait vite place à la situation normale où les titres de l'Etat canadien constituent la plus sûre valeur au pays. Mais par moments,—en Ecosse, par exemple,—nous sommes parvenus à emprunter à des conditions plus avantageuses que n'offraient les obligations du Dominion du Canada que l'on pouvait obtenir au pays même, ici.

M. McIntosh:

D. Vous n'avez jamais invoqué la répudiation?—R. Non. Jusqu'à cette date, notre bilan est assez propre, monsieur McIntosh.

D. Je suis heureux de l'apprendre.—R. Dans ce même rapport pour 1933 vous trouverez l'intérêt réel que nous avons soldé sur ces débetures. Le total était de \$5,384,000, ce qui donne un taux moyen de 4.8%. En 1933, s'entend.

M. Heaps:

D. Est-ce que la plupart de ces obligations étaient aux mains de Canadiens?—R. \$82,000,000 sont détenus dans ce pays, \$30,000,000 en Ecosse et en Angleterre, monsieur Heaps, et \$1,000,000 payables à Londres en 1933. J'ai un tableau ici que je crois exact. Il me vient d'un négociant en obligations. J'ai voulu rechercher à quel point nous dépassions les obligations du Dominion du Canada dans nos emprunts. J'ai pris les 4½ de 1958, que j'ai cru être une assez bonne obligation à prendre comme exemple du rendement des obligations du Dominion du Canada. Le rendement minimum de janvier 1933 au 30 décembre 1933, a été de 4.48. Le maximum a été 4.80, le même taux que nous payions.

DR CLARK: Une obligation de 25 ans contre la vôtre de cinq ans.

Le TÉMOIN: Exactement, docteur Clark. Je ne sache pas que la différence serait sensible à cette époque; va sans dire, la situation actuelle favorise les courts termes. Je ne suis pas si certain que les termes étaient favorables alors. Mais il nous faut faire concurrence d'une certaine façon avec les taux courants sur les obligations du Dominion du Canada. Quoique nos obligations soient pour un terme de cinq ans, l'usage est de les renouveler de temps en temps, et il s'agit seulement de conformer le taux d'intérêt au taux courant au moment du renouvellement. Je crois que, généralement parlant, nous pouvons toujours ou nous avons toujours pu placer à environ une demie pour cent près des obligations du Dominion du Canada, quelquefois moins. Une situation extraordinaire peut nous forcer à placer un peu plus haut, mais nous nous tenons en général à une demie pour cent près. Par exemple, aujourdhui si les obligations du Dominion du Canada se placent à environ 3½%, nous émettons nos obligations à 4%.

C'est ce que nous coûte l'argent, et je veux en venir à dire que nous empruntons, je crois, à aussi bon marché que n'importe quelle société privée peut le faire. Il existe un marché assez rapide pour ces obligations. En temps normal, nous n'avons aucune difficulté à placer ces obligations. Le public a appris à les connaître et à les apprécier, et de cette façon nous pouvons nous procurer de l'argent. Va sans dire, nous vivons des temps extraordinaires. Par exemple, en 1931 les obligations du Dominion du Canada se vendaient à environ 5½%, les mêmes obligations, et nous avons dû offrir jusqu'à 5½ et 6%; et nous avons encore des obligations parmi le public sur lesquelles il nous faudra payer 5% ou le taux qu'il nous a fallu offrir à l'époque afin de pouvoir garder cet argent-là à partir de ce temps-là jusqu'en 1937 ou 1938.

L'autre point que j'aimerais à souligner, monsieur, visé les frais des affaires d'hypothèques. Nous avons d'abord le coût de l'argent à considérer, afin de nous faire une idée du coût exact des prêts sur hypothèque. En 1933 les dépenses effectives en espèces de ces compagnies, en salaires, taxes et frais de cette sorte, ont atteint 1.4% de leur actif global. Ce qui faisait des frais d'ensemble de 4.8 pour vos emprunts d'argent et 1.4 pour les frais d'affaires.

M. Heaps:

D. 1.4% de l'actif; comment cela s'établirait-il sur le chiffre d'affaires effectif de l'année?—R. Vous entendez le montant effectif d'argent prêté?

D. Oui, durant l'année.—R. Dans cette année particulière, il peut ne pas y avoir beaucoup d'argent prêté.

D. Mais vos frais généraux seraient les mêmes?—R. Exactement. Mais vous imputez vos frais généraux sur la totalité de votre actif.

D. Nous avons constaté qu'à Winnipeg les frais annuels de recouvrement et d'entretien des propriétés, sur un total de \$2,000,000, ont été de \$4,000.—R. Vous entendez la Commission du logement de Winnipeg?

D. Oui.—R. Je crois qu'il conviendrait de la féliciter.

D. Il n'est pas question de cela.—R. Je me demande ce que vous constaterez à l'analyse; et peut-être que j'analyserai, dans une certaine mesure, ce 1.4%, afin de savoir en quoi il consiste. Je crois que nous gérons l'affaire aussi rationnellement que possible. Il nous incombe de le faire. Nous sommes de la partie, et si nous ne pouvons abaisser nos frais, les affaires nous échappent. De ce 1.4% le quart va aux droits d'autorisation et aux taxes, les impôts fonciers versés aux gouvernements fédéral, provincial et municipal exceptés.

M. HEAPS: Puis-je vous demander quel est le taux moyen des prêts consentis?

M. HOWDEN: Nous y viendrons plus tard.

M. HEAPS: Si je vous le demande maintenant, c'est que M. Gray et moi-même avons à assister à une séance importante en bas.

Le TÉMOIN: Je me ferai un plaisir de vous le dire.

M. HEAPS: Nous détestons d'être obligés de vous laisser.

Le TÉMOIN: Dans ce même rapport, vous verrez à la page 302 que le taux moyen des hypothèques consenties par les sociétés d'immeubles et de prêt à atteint 6.54%.

M. Heaps:

D. Et les frais ont atteint 4.8?—R. Plus 1.4, soit 6.2.

D. Mais à quel taux empruntiez-vous?—R. A 4.8 cette année-là.

D. Et le montant moyen des taux d'intérêt aux emprunteurs était de combien?—R. 6.54.

D. C'est un écart de 1.7?—R. C'est exactement 1.74.

M. HEAPS: Monsieur le président, je suis peiné, mais deux d'entre nous doivent partir.

Le TÉMOIN: Ce chiffre de .25 pour les taxes ne comprend pas les taxes sur l'immeuble à bureaux et ainsi de suite, et quoique cet intérêt-là figure dans le rapport, je l'ai fait vérifier par quelques-unes des compagnies et je crois que ce chiffre s'accroît environ d'un autre .12%; ainsi de votre 1.40 en frais, .37 va aux frais d'affaires. C'est un item assez considérable de vos frais généraux.

Maintenant, ces compagnies aimeraient à prêter plus d'argent qu'elles ne l'ont fait dans le passé. J'ai fait une estimation modeste, que j'ai pointée avec un certain nombre de compagnies, et je crois que nous avons au moins \$25,000,000 parmi ce groupe de compagnies qu'elles aimeraient à prêter sur de nouvelles constructions dans tout le Canada.

M. HOWDEN: Elles ont dû changer d'avis dernièrement.

Le TÉMOIN: Je ne crois pas que ce soit tout à fait exact. Monsieur, j'ai vérifié moi aussi, l'an dernier, et j'ai constaté qu'il y avait 28 sociétés de prêts qui ont prêté à Toronto l'an dernier; j'ai aussi constaté qu'elles avaient réduit les taux d'intérêt, et que les taux d'intérêt étaient de 5.5% et 6%; et c'est là le taux d'intérêt qu'il faudrait aujourd'hui sur cette base si nous visons un taux économique en prêtant cet argent que nous avons emprunté.

L'hon. M. Elliott:

D. Puis-je interrompre? S'agissait-il surtout d'immeubles d'affaires ou de maisons?—R. Le district que nous avons inspecté, monsieur Elliott, afin de rechercher quels prêts se faisaient, comprenait trois ou quatre quartiers d'habitations à Toronto, où nous savions qu'il se construisait de nouveaux immeubles, et nous avons vérifié simplement pour nous faire une idée de l'argent qui se prêtait sur les habitations, et ainsi de suite.

D. Quel pourcentage des prêts consentis à Toronto visaient des habitations plutôt que des places d'affaires?—R. Monsieur, tous ces prêts visaient des maisons d'habitation.

D. Oui. Pouvez-vous nous dire quel pourcentage de vos prêts globaux de l'an dernier, des nouveaux prêts que vous avez consentis l'an dernier visaient des fermes?—R. Ah! je ne crois pas qu'il y ait eu de prêts de consentis sur des fermes l'an dernier.

D. Vous avez pour ainsi dire abandonné les affaires de prêts sur les fermes?—R. Oui, voilà la situation.

D. Depuis combien de temps cette situation existe-t-elle?—R. Je ne saurais le dire au juste, c'est depuis les quelques dernières années.

D. Depuis quelques années, cependant?—R. Les quelques dernières années.

D. Auriez-vous objection de nous dire à quoi vous attribuez cette situation?—R. J'ai témoigné devant le Comité sénatorial de la banque et du commerce la semaine dernière sur cette même question, monsieur Elliott, sur la Loi du crédit agricole; j'ai attribué moi-même la situation à trois facteurs. L'un était la législation existante concernant la création de privilèges antérieurs, et aussi législation sur le moratoire et les dispositions concernant le rajustement des dettes à l'avantage primordial des cultivateurs. Voilà un des facteurs. Le deuxième facteur était la prestation par les gouvernements d'argent à un taux que nous considérons comme économique; c'est-à-dire, un taux motivé par le loyer de l'argent et les frais des affaires, et le facteur profits et pertes, selon le cas. Et le troisième facteur de notre abandon volontaire ou forcé—mettez-le comme vous voudrez—, furent les conditions de l'agriculture, et les conditions économiques touchant particulièrement l'agriculture durant la dernière année.

D. Vous avez constaté que ces compagnies ne pouvaient pas faire assez d'argent pour acquitter les intérêts?—R. C'est exact, une combinaison des trois facteurs.

M. McIntosh:

D. Vous faites-vous un point en général de ne pas prêter d'argent sur les fermes, ou est-ce que cela s'applique seulement à Ontario?—R. Non, je crois que c'est général dans tout le Canada.

D. Oui?—R. Nous avons avancé de l'argent, par exemple dans la Saskatchewan, pour la semence et la provende, à nos emprunteurs actuels. Ce sont là de bonnes affaires et il nous faut agir de la sorte, à mon avis. Nous voulons qu'ils restent sur la ferme et nous voulons leur procurer de l'aide. C'est à l'avantage de la collectivité et au nôtre propre.

D. Oui, je le crois.—R. Ce sont à peu près les seules affaires que nous faisons là.

M. Stanley:

D. Quelle méthode votre compagnie suivait-elle dans le choix des emprunteurs? Limitait-elle ses prêts à certains quartiers d'une ville?—R. Je ne veux pas dogmatiser sur cette question, docteur. Chaque compagnie dirige ses affaires à sa façon. Elles peuvent préférer certains quartiers à l'exclusion des autres. Tout dépendant du caractère du quartier. J'ai vu des subdivisions se créer dans la banlieue de la ville — je parle de Toronto parce que je connais mieux cette ville — et quelques compagnies peuvent rester froides devant de développement tandis que d'autres en seront satisfaites, et ces compagnies accapareront les hypothèques dans ce quartier particulier.

M. Howden:

D. Naturellement, aucun prêt n'a été fait où le moratoire existe?—R. Je crois qu'il s'y fait encore des prêts, mais le moratoire a pour effet certain

de chasser les prêteurs, et de tenir l'intérêt à un taux élevé. Ce fait m'a particulièrement frappé. Puis le risque de perte est trop grand dans nos affaires de prêts sur hypothèque. Par exemple, en Angleterre on peut emprunter sur hypothèque à $1\frac{1}{2}\%$ près de l'obligation de tout repos. Nous devrions ici pouvoir abaisser le taux à environ $1\frac{1}{2}\%$ près du taux de notre obligation de tout repos — l'obligation du Dominion du Canada. Il y aura toujours, je crois, un écart d'environ $1\frac{1}{2}\%$ car votre obligation du Dominion du Canada est une bonne valeur, et puis ces obligations sont promptement réalisables, la demande pour ces obligations est constante; au surplus, ces obligations ne comportent pas de frais de service; vous n'avez qu'à détacher vos coupons et à les déposer à la banque. D'un autre côté, avec l'hypothèque il faut d'abord déboursier pour trouver un emprunteur, puis il faut gérer l'hypothèque—voir à ce que les taxes soient acquittées, toucher les intérêts, et il y a le risque de perte. Or, si nous pouvions supprimer le risque de perte et éliminer une partie des frais qu'entraînent la gestion de nos affaires hypothécaires, nous pourrions abaisser notre écart au niveau qui règne en Angleterre. En Angleterre, si je comprends bien, il n'existe pas de moratoire légal en matière d'hypothèques. Puis il existe cet autre avantage que les taxes municipales sont à la charge des occupants; le locataire ou l'occupant est primordialement responsable et le propriétaire n'est aucunement responsable des taxes non plus que l'hypothéqué; le risque d'augmentation des taxes ou accumulation des arrérages de taxes ne pèse donc pas sur l'hypothéqueur ni sur le propriétaire, et c'est là un gros avantage. Si nous pouvions prêter ici à de telles conditions, c'est-à-dire, si la totalité des taxes étaient à la charge de l'occupant, les frais de placement sur prêts s'en ressentiraient sensiblement. Au surplus, les frais des améliorations locales en seraient réduits, va sans dire; et nous constatons que dans certains cas les taxes pour améliorations locales ces dernières années ont abouti presque à la confiscation. J'ai ici quelques exemples que je crois être de vrais cas d'espèce. En 1931, une des compagnies de prêts, pas une grande compagnie, a acquitté des taxes pour ses débiteurs comme suit: taxes immobilières, \$25,000, (je vous donne cela en chiffres ronds); sur des propriétés qu'elle possédait ou qu'elle avait acquises, \$11,000; taxes d'affaires, taxes de corporation et taxes du gouvernement fédéral, \$2,300; soit au total \$40,000 de taxes. Ce montant de \$40,000 formait plus de 50% du revenu de la compagnie. Le revenu net était si faible que la compagnie, outre de ne pouvoir verser de dividende à ses actionnaires (tous étaient de condition modeste), dut aussi perpétuer des réductions d'appointements et de salaires que les administrateurs et les employés avaient consenties avec toute la bonne grâce possible dès les débuts de la crise actuelle, afin de permettre à la compagnie de se maintenir.

M. Stanley:

D. Il ne s'agit là que d'une compagnie, est-ce une petite compagnie?—R. C'était une petite compagnie, désiriez-vous en avoir une plus importante?

D. Ce serait aussi bien?—R. En voici une plus importante; pour le compte des débiteurs, \$195,000 de taxes immobilières; pour son compte, \$92,000 de taxes immobilières; taxes d'affaires et de corporation \$5,000; un total de \$293,000 en 1934.

D. Les prêts se répartissaient-ils assez uniformément dans tout le pays, ou étaient-ils limités seulement à une seule province; avez-vous le nom de la compagnie?—R. Monsieur, ces renseignements, qui peuvent être vérifiés, m'ont été donnés sans les noms des compagnies. Ce sont des cas où l'on ne révèle pas les noms. Vingt-cinq pour cent des affaires de cette compagnie étaient dans la même ville, et je crois que le reste de ses affaires étaient dans la même province.

M. McIntosh:

D. Qu'avez-vous à dire du pourcentage dans chaque cas, était-il le même?
—R. Pour les trois compagnies dont il s'agit ici, les taxes acquittées totalisent environ 40 p. 100 du revenu brut.

M. Stanley:

D. Ce sont là les pires exemples que vous ayez pu trouver, va sans dire?—
R. Je crois que oui, je ne voudrais pas vous faire croire que ces exemples sont typiques; mais ils soutiennent bien ma thèse en ce qui concerne le problème auquel doit faire face le bailleur de fonds ou le prêteur sur hypothèque. Ils montrent la différence entre les conditions qui règnent généralement dans tout le Canada et les conditions qui confrontent le prêteur sur hypothèque en Grande-Bretagne, où le fardeau retombe dans une très large mesure sur l'occupant.

D. Je vais peut-être vous poser une question qui ne sera pas loin d'être en dehors du sujet: pour quelle raison vos compagnies ajoutent-elles 2% pour bonne mesure, sur les prêts consentis, par exemple, à la ville de Calgary, comparaison faite avec ceux consentis à la ville d'Ottawa?—R. Je ne connais pas bien les conditions à Calgary, mais M. Henderson est ici, il connaît les conditions dans l'Ouest et il a déjà prêté de l'argent dans la ville de Calgary.

M. HENDERSON: A ce propos je puis dire que nous avons prêté à un taux aussi bas que 6%. Nous avons prêté à 7, 7½ et 8%. Vous constaterez, je crois, que le taux à Calgary est fort semblable au taux à Edmonton. Rappelez-vous qu'à Calgary le gouvernement a pris la responsabilité des hypothèques, c'est là que gît la différence entre Ottawa et l'Ouest.

M. Howden:

D. Le gouvernement a fait quoi?—R. En Alberta les hypothèques sont exclues des attributions des compagnies.

M. STANLEY: Alors vous voulez dire qu'en enlevant la responsabilité on élève le taux. C'est hors de tout doute, la législation de cette espèce tend à hausser les taux.

M. McIntosh:

D. Je n'ai pas pu saisir quel était au juste le taux à Calgary?—R. A une époque particulière, monsieur McIntosh?

D. Non, d'une manière générale.

M. HENDERSON: Nous avons prêté à un taux aussi bas que 6%, mais en moyenne nous prêtons à 7 et 7½%.

M. MCINTOSH: Et à Edmonton?

M. HENDERSON: Le taux y serait à peu près le même.

M. MCINTOSH: Et North-Battleford, y avez-vous prêté de l'argent?

M. HENDERSON: Nous y avons consenti un ou deux emprunts, mais nous ne prêtons pas à North-Battleford.

M. Stanley:

D. Puis-je amplifier?—R. Oui, docteur Stanley.

D. De nombreux agents à Calgary ont répondu à divers requérants, il y a trois ou quatre ans, qu'ils ne pouvaient prêter sur des propriétés à l'est d'une certaine ligne, disons la rue Centre. Aucune compagnie ne prête à l'est de la rue Centre. Maintenant, il arrive que dans notre ville les plus belles habitations dans le voisinage de North Hill, s'élèvent à l'est de la rue Centre; mais elles ont le malheur d'être sises en dehors des zones de prêts?—R. Naturellement, docteur Stanley, je ne connais pas bien la situation; mais si les compagnies désireuses de prêter viennent me trouver, je leur passerai le tuyau.

Le PRÉSIDENT: Peut-être que M. Henderson pourrait répondre à cette question. Ce sera très bien de sa part s'il y tient.

M. Stanley:

D. Je voudrais savoir si c'est bien là la ligne de conduite de l'association dans cette ville particulière?—R. Ah! non.

D. Ou s'il ne s'agit que d'une question de préférence pour chaque compagnie prise isolément?—R. L'Association n'intervient jamais d'aucune façon dans la gestion d'aucune compagnie.

M. White (London):

D. Je crois que l'Association de prêt provincial a eu quelque expérience dans l'Alberta sur cette question des privilèges antérieurs.

M. HENDERSON: Je crois qu'ils sont d'importance minime; nous avons prêté sur environ 57 propriétés dans l'Alberta, et sur le même nombre à peu près dans la Saskatchewan.

M. WHITE (London): Combien dans la Saskatchewan?

M. HENDERSON: Je n'aimerais pas à le dire de mémoire.

M. McINTOSH: Qu'avez-vous à dire du taux des prêts à Regina et Saskatoon?

M. HENDERSON: Il avoisine 7%.

M. McINTOSH: Et à Moose-Jaw?

M. HENDERSON: Vous ne pourriez pas emprunter aussi facilement à Moose-Jaw qu'à Regina ou Saskatoon.

M. McINTOSH: Mais le taux avoisine 7% à Regina et Saskatoon?

M. HENDERSON: Environ 7%.

M. McINTOSH: Et prêtez-vous à Prince-Albert?

M. HENDERSON: Oui. Je parle uniquement pour le *Canada Permanent*. Comme M. Leonard dit, l'Association ne régit pas du tout le taux de l'intérêt. Chaque compagnie recherche des affaires, et elles sont prêtes à se couper la gorge si c'est nécessaire pour en obtenir. Nous avons fait dix ou douze prêts à Prince-Albert à remboursements mensuels, il y a quatre ou cinq ans; mais un prêt sur hypothèque en vertu d'un plan à remboursement mensuel avec amortissement à 8% équivaut à 6% avec intérêt pur et simple.

M. STANLEY: Monsieur le président, puis-je faire observer, car c'est là une affaire sérieuse, que si ce comité formule une recommandation au sujet du logement et si un vrai programme de construction de logement est mis en œuvre, je comprends que l'avantage qui en résultera proviendra surtout d'autres travaux de construction et de réparations qui seront exécutés au moyen de fonds entièrement privés; en ce cas, les compagnies privées de prêts sur hypothèques devront prêter dans ce but. Or voici mon point, du moins d'après ma conception de représentant de l'Ouest; sur un prêt excellent avec les évaluations voulues, pourquoi demanderait-on à nos villes de payer un taux d'intérêt plus élevé sur les mêmes valeurs exactement que celles qui sont offertes par des personnes qui désirent prêter dans une ville comme Ottawa ou disons dans n'importe quelle ville dans l'Ontario. Si ce sont des compagnies nationales qui font affaires sur le plan national, personnellement je ne vois pas pourquoi nos villes de l'Ouest devraient en souffrir.

Le TÉMOIN: Monsieur, je ne crois pas que ce soit dû aux compagnies du tout. Nous avons de l'argent à prêter et nous sommes désireux de le prêter, et si nous pouvons prêter à 5½% à Calgary c'est aussi favorable pour nous que 5½% n'importe où ailleurs. Mais si vous étudiez les risques de perte vous constaterez qu'il en coûte plus de faire des affaires disons dans une place ou une province particulière, avec pour résultat que le taux d'intérêt s'en ressentira. Et indubita-

blement, la législation concernant le rajustement des dettes, celle visant les privilèges antérieurs et tout ce qui a pour objet d'éliminer le contrat personnel augmentent invariablement le coût des affaires.

M. HENDERSON: Monsieur le président, je crois pouvoir répondre à ce monsieur de Calgary. Nous avons un prêt dans le district d'Elbow-River, et j'ignore si ce fut à cause de la Loi concernant le rajustement des dettes ou autre chose, mais on ne peut agir pour quatre années de suite. Cet homme ne pouvait rien payer, en réalité il payait moins que nous aurions pu toucher en loyer, mais nous ne pûmes agir pendant quatre grandes années avant qu'on se décida de cesser l'objection et de nous remettre les titres. Quand nous avons pu finalement avoir les titres nous avons dû vendre cette propriété considérablement plus bas que le montant global de la dette.

Le PRÉSIDENT: Messieurs, nous avons aussi M. Main, qui est président de la *Mortgage Investment Association*, et nous pouvons l'appeler comme témoin sur ce sujet.

L'hon. M. ELLIOTT: Je me demande si je pourrais poser au témoin une autre question avant son départ?

Le PRÉSIDENT: Il ne s'en va pas, il reste ici.

L'hon. M. ELLIOTT: Je crois qu'il a bien répondu à la question du Dr Stanley; si j'ai bien compris, les compagnies de prêts se guident sur leur expérience en ce qui concerne le taux d'intérêt à exiger dans une région donnée. Est-ce bien cela?

Le TÉMOIN: C'est exact, monsieur Elliott.

L'hon. M. Elliott:

D. Maintenant, une autre question: vous avez parlé d'un taux d'intérêt de 5½ à 6 p. 100?—R. Oui.

D. Je n'ai pas saisi, je n'ai pas compris pourquoi cela est possible?—R. Voilà le taux partout où la garantie est bonne.

D. Il s'agit, naturellement, d'un prêt en ville?—R. Oui.

D. Car vous ne prêtez pas à la campagne maintenant?—R. Oui; mais vous allez hausser le coût ou la dépense si vous prêtez dans un district où vous n'avez pas d'agent.

D. Vous avez ajouté que l'argent s'empruntait à environ 4½ p. 100?—R. Nous empruntons aujourd'hui à moins que cela.

D. Eh bien, moins que cela; combien de moins?—R. 4 p. 100 environ est le taux courant.

D. Vous pouvez emprunter à 4 p. 100 aujourd'hui?—R. Oui.

D. Et vos frais d'exploitation atteignent, si je comprends bien, 1.4 p. 100?—R. C'est là la moyenne, monsieur Elliott.

D. Naturellement, c'est le coût annuel?—R. C'est le coût moyen annuel. Nous pouvons faire affaire dans les villes à moins que cela.

D. De sorte que le taux s'établit à 5.4 p. 100?—R. 5.4 p. 100 en moyenne.

D. Vous avez dit 5½ à 6 p. 100, je crois?—R. Oui, quelques compagnies peuvent prêter à 5½ p. 100, et d'autres exigent 6 p. 100. Il n'y a pas de taux uniforme, tout dépend des frais de la compagnie et de sa situation particulière.

D. Et de la possibilité de difficultés avec l'emprunteur et de l'apparence générale du prêt?—R. Exactement. Votre dividende doit venir de quelque part, environ ½ p. 100, et je tiens à préciser que mes frais de 1.4 p. 100 couvrent toutes les catégories d'affaires, à la campagne comme à la ville. Nul doute là-dessus, vous pouvez faire des affaires à bien meilleur marché en ville qu'à la campagne, disons dans les provinces des Prairies.

M. McIntosh:

D. Alors votre taux à la campagne serait 4 p. 100 plus 1½ p. 100 plus les frais, quels qu'ils soient?—R. Cet autre facteur ne peut être déterminé, mais je dirais qu'il faut un écart d'au moins ½ p. 100 pour les profits et pertes. Cela vous intéresserait peut-être de connaître les bénéfices des compagnies l'an dernier.

Le PRÉSIDENT: Un instant, messieurs. M. Main, je crois, devrait être entendu au sujet de la situation à Calgary et Edmonton.

M. MAIN: Comme il a été question de la situation à Calgary et Edmonton, il convient de signaler qu'une bonne partie de nos difficultés à ces endroits sont attribuables à l'administration de la législation sur les dettes. Ma compagnie a continué à prêter, cependant.

M. McINTOSH: Avant de continuer, de quelle compagnie s'agit-il?

M. MAIN: *L'Ontario Loan Debenture Company*. Depuis deux mois, nous avons dû cesser de prêter à cause de l'administration de la législation concernant le rajustement des dettes, à cause de laquelle notre argent est gelé. Nous avons de la difficulté avec nos recouvrements, et comme résultat de l'administration de cette loi nous sommes forcés de supporter le fardeau. Il ne nous est pas permis de tirer rien de ces propriétés parce que ce sont des chômeurs.

Le docteur Stanley a parlé de la rue Centre. Je connais très bien Calgary et je ne sache pas que nous ayons rayé aucun quartier dans nos livres. Je sais que nous avons prêté à l'est de la rue Centre, et nous continuerons à y prêter aussi longtemps que la propriété sera située dans une zone désirable. Il me faut admettre, cependant, qu'il y a des zones à l'est de la rue Centre peuplées en grande partie d'étrangers, ce qui accroît le risque. Quoique les conditions y soient difficiles, parfois, en général nous y faisons d'assez bonnes affaires.

On a parlé d'un écart de 2 pour cent. Toutes les compagnies bien gérées, vous savez, tiennent des statistiques sur les différentes villes. Ma compagnie prête dans chaque ville du Canada, et cela comprend l'Ouest, et nous connaissons ce qu'il en coûte de prêter. Les recouvrements forment la partie la plus importante de nos frais. Nous connaissons nos arrérages de chaque mois, et nous connaissons aussi le pourcentage de nos arrérages.

On a aussi parlé de la différence dans le coût des prêts dans l'Ouest et dans l'Est, et à ce propos on a mentionné la ville d'Ottawa. Vous savez sans doute qu'Ottawa est la meilleure ville du Dominion du Canada pour les prêts, d'après mon expérience et celle des grandes compagnies, à cause de la stabilité des emplois et des revenus qui y règnent.

L'hon. M. ELLIOTT: Excepté London.

M. MAIN: D'après mon expérience, Ottawa occupe la première place, puis vient London et ensuite Toronto, Calgary et Edmonton suivent de très loin, la situation dans ces villes étant différente.

L'hon. M. ELLIOTT: L'emploi n'y est pas aussi stable.

M. MAIN: Non; et vu qu'elles sont très loin des centres de prêts, il s'ensuit que nous sommes obligés de faire des inspections et de voir aux recouvrements. Il en résulte que vous ne pouvez pas emprunter à aussi bon marché à Calgary qu'à London ou à Ottawa. Dans ma propre ville, London, ma compagnie seule a \$7,000,000 en débentures et \$2,000,000 en obligations, de l'argent qui va à Calgary pour des placements et qui vient des villes de l'Est.

M. McINTOSH: Que pensez-vous de l'Ouest qui établirait sa propre association de prêts?

M. MAIN: C'est parfait, s'il le veut.

M. McINTOSH: D'après ce que vous dites, s'il le pouvait il pourrait emprunter à un taux d'intérêt plus bas et ce serait une source plus commode d'approvisionnement.

M. MAIN: Certes, mais on ne le fait pas même en Ontario, la ville de Windsor ne veut pas d'une association de prêt ou du bâtiment parce qu'il s'agit trop de spéculation, tandis que dans la petite ville de London, Ontario, les gens placent de l'argent partout au Canada. La bonne classe de gens fait des économies.

Le PRÉSIDENT: Maintenant, nous allons laisser M. Leonard finir son exposé.

M. CAUCHON: Puisqu'on a dit que les prêts sont basés sur un certain pourcentage de l'évaluation, j'aimerais à vous demander s'il n'est pas avéré que la seule garantie stable est la productivité de la propriété. Vous ne basez pas le prêt sur la valeur intrinsèque de la propriété. En d'autres termes, si vous prêtez de l'argent sur une maison vous ne le prêtez pas sur la valeur effective de la maison mais plutôt sur la possibilité de la louer ou de la vendre.

Le TÉMOIN: Je crois que c'est exact.

Le président:

D. Avez-vous quelque chose à ajouter?—R. A mon avis, cela revient à ceci, monsieur le président. C'est là le tableau de notre compagnie, nous avons cet argent. Après tout, ce n'est que de l'argent fiduciaire, c'est de l'argent que nous avons emprunté, à aussi bon marché que possible. Nous sommes dans les affaires depuis 80 ans. Nous prêtons sur hypothèques de façon aussi économique que possible. Nos frais de gestion ont beaucoup augmenté dû en grande partie à l'augmentation des taxes; et le risque du prêt sur hypothèques a augmenté depuis plusieurs années.

M. McIntosh:

D. En quelle année avez-vous débuté, puis-je vous le demander? Vous dites que vous êtes en affaires depuis 80 ans, quand avez-vous débuté?—R. La première société de construction a débuté, je crois, dans le comté de Lambton, le comté de M. Gray, vers 1845. D'autres ont suivi dans le comté d'York vers 1846 et 1847, et des sociétés ont surgi dans les comtés de Middlesex et de Huron et dans tout l'Ontario.

M. Stanley:

D. Monsieur Leonard, si je ne vas pas trop vite, puis-je vous demander si votre association, votre groupe de compagnies de prêts, a quelque proposition concrète que nous pouvons considérer, en tant que comité du logement, en rapport avec une politique du logement de reconstruction et de réparations dans le Canada?—R. Je ne crois pas qu'on puisse dire que nous ayons une proposition concrète. Nous pouvons seulement exposer les faits devant vous, que nous avons cet argent.

M. Howden:

D. Combien—\$80,000,000, vous avez dit?—R. Je sais qu'il y a au moins \$25,000,000 de disponible aujourd'hui pour des prêts sur de nouvelles constructions. Nous pouvons dire que notre taux d'intérêt est basé sur ces facteurs économiques. Si nous pouvons les abaisser, nous ne sommes pas opposés à l'abaissement des taux d'intérêt. Nos valeurs en sont d'autant plus stables. Toute la question gît dans l'écart entre le coût de notre argent et le taux auquel nous le prêtons. Aussi longtemps que l'écart suffit à nos frais généraux, etc., peu importe le taux d'intérêt. Si le Comité ou le gouvernement décide que le taux est trop élevé pour procurer des logements à un coût minimum ou assurer le succès de tout autre projet de logement entrepris pour le peuple du Canada, nous ne demandons pas au gouvernement ni ne lui suggérons-nous de nous inclure. Je suppose qu'il nous faudra tout bonnement nous retirer. S'il y a quelque moyen de prêter cet argent ou de le rendre disponible pour un projet de logement, nous sommes trop heureux de pouvoir coopérer. Je puis ajouter

aussi: notre législation presque tout entière limite nos prêts à 60 p. 100 de la valeur présumée de la propriété. Cela sous le régime de la Loi fédérale des compagnies de prêts, des compagnies fiduciaires et des compagnies d'assurances. Le fait est que le problème aujourd'hui est de trouver le moyen de prêter notre argent. Nous recherchons des prêts. Nous devons certainement reconnaître que dans de nombreux endroits il existe une pléthore de maisons sur le marché, pléthore de maisons à louer comme à vendre; et ceux qui veulent construire en sont empêchés jusqu'à un certain point. Le problème de l'impôt est un autre obstacle qui décourage ceux qui veulent construire, car vos taxes sont très élevées en proportion de la valeur annuelle, comme M. Cauchon le dit—c'est-à-dire la valeur locative ou la productivité—de votre propriété, qui est votre vraie base d'évaluation. Puis il y a absence de prêt moins rémunérateur, point très important. Nous avons de l'argent à placer sur première hypothèque, et il est là; mais il n'y a pas tant de gens capables de combler la différence entre le 60 p. 100 et le 100 p. 100.

Le président:

D. Supposons que le gouvernement s'engagerait dans la mesure d'un autre 20 p. 100; est-ce que cela augmenterait le volume de la construction?—R. Sans doute; j'en suis convaincu.

M. Stanley:

D. En différent temps et de différentes manières, la proposition a été présentée devant le Comité qu'il pouvait y avoir quelque organisation de compagnies privées, comprenant des sociétés financières comme la vôtre, qui s'engageraient à fournir 20 p. 100 du capital sous leur propre responsabilité, et sans garantie aucune autant que le gouvernement est concerné; et que le reste devrait être fourni de quelque manière par des garanties provenant de différents gouvernements provinciaux, pour aider à la construction d'une catégorie de maisons d'habitation qui dépasse la portée économique de votre association. Vos compagnies sont-elles disposées à considérer des propositions de cette sorte?—R. Eh bien, la loi nous limite à 60 p. 100, docteur Stanley. Notre expérience nous dit que nous ne serions pas justifiés de prêter plus de 60 p. 100 dans les conditions actuelles. J'entends par là non pas les conditions économiques présentes, mais on peut facilement concevoir que nous pourrions être disposés à prêter plus que les 60 p. 100 prescrits, à condition, bien entendu, que vous ayez un fort contrat, que vous ayez votre propre surveillance, que vous ayez une bonne construction, une gestion économique, et que la législation soit éclaircie.

D. Monsieur, tout dépendrait de vous. Voilà la proposition.—R. Nous ne pourrions pas nous aventurer dans le domaine de la spéculation en tant qu'engager notre responsabilité pour la construction qu le risque de toute perte à ce sujet. Je pensais que nous financerions l'entreprise sur la foi d'un engagement signé par une personne responsable envers nous du paiement de l'hypothèque.

M. Cauchon:

D. Telle qu'une compagnie de construction?—R. Telle qu'une compagnie de construction ou de logement d'utilité publique. Nul doute là-dessus, si vous prêtez à un particulier pour la construction d'une maison à lui, et si vous ne le connaissez pas suffisamment, vous vous trouvez de ce fait naturellement ramené à un prêt de 60 p. 100. Si vous avez affaire à une forte organisation, bien financée, bien administrée, et que vous soyez satisfait des possibilités des propriétés qu'elle développe ou met sur le marché, vous serez disposé à prêter plus sur une base économique ordinaire.

M. Howden:

D. En d'autres termes, vos activités sont largement prescrites par la Loi?—R. C'est très exact. Nous sommes sujets à la surveillance et l'inspection du gou-

vernement fédéral, à des rapports complets; nous sommes aussi sujets à la surveillance et l'inspection du gouvernement provincial. Notre pouvoir d'emprunt est restreint par la législation du gouvernement. Nous sommes limités, normalement parlant, par la Loi du gouvernement fédéral, à quatre fois notre mise de fonds, avec le pouvoir de l'augmenter de six à huit fois sur notification à nos créanciers et en leur offrant de les rembourser. Toutes ces précautions ont été imposées et elles sont les bienvenues, dans la mesure où elles ne constituent pas un fardeau onéreux, dans l'intérêt des gens du Canada et d'ailleurs dont nous avons l'argent. C'est pour les protéger, ce sont nos fonctions premières, de protéger cet argent.

Le président:

D. Connaissez-vous quelque moyen par lequel le gouvernement puisse vous aider ou coopérer avec vous afin de faire renaître la construction?—R. Si le gouvernement trouve le moyen de faciliter l'organisation de compagnies bien administrées, et de procurer de l'aide pécuniaire de quelque sorte, il est certain que nous pourrions aider, à mon avis. J'ajouterais que nous nous assurerons toujours que l'érection d'un certain nombre de nouvelles maisons dans un quartier quelconque n'empêchera pas la pléthore de logements, les bas loyers et les faibles valeurs marchandes. Si dans une agglomération ou une province particulière nous nous trouvons devant une amélioration, je veux dire d'une augmentation des loyers et du prix de vente des maisons, et qu'il devienne possible d'édifier un certain nombre de nouvelles maisons, ce sera parfait.

M. Stanley:

D. Oui, mais il est patent—pour moi du moins—que si des associations ou compagnies de logements sont formées, avec ou sans l'aide de l'Etat, elles dépendront dans une large mesure de vos compagnies ou votre association pour le côté financier. Or, si ces compagnies de logements doivent être organisées et si des tentatives sérieuses sont faites en vue d'organiser de telles compagnies dans les diverses parties du Canada, sur une base privée, peut-être avec quelque assistance de l'Etat, cela devra se faire non seulement avec l'assistance de votre organisation, mais avec la coopération, l'encouragement et le talent d'organisation de votre association. Le gouvernement ne peut pas organiser ces compagnies?—R. Si vous suggérez que nous, à titre de simples particuliers. . .

D. Non, à titre de corporations privées?—R. Eh bien, à titre de corporations privées, je ne crois pas qu'on puisse nous mettre dans la position, disons, d'être ensemble débiteur et créancier. Nous devons être l'un ou l'autre.

D. Non, non, à titre de corporation financière ayant de l'argent à prêter; c'est votre commerce?—R. Oui, c'est parfait, et nous serions disposés à le prêter.

D. Jusqu'où êtes-vous disposés à aller dans l'exécution d'un projet du logement?—R. Ma foi, comme je l'ai dit, nous avons de l'argent et nous sommes anxieux de le prêter. S'il y a quelque base solide sur laquelle nous puissions prêter, en étant certains du remboursement, avec un taux d'intérêt économique, alors, nous agirions. Nous serions heureux d'aider.

M. McIntosh:

D. Puis-je poser une question. Vous avez dit, je crois, que votre compagnie avait approximativement \$25,000,000 à prêter sur de bonnes garanties?—R. Non, il s'agit de tout le groupe de compagnies.

D. Le groupe?—R. Oui. C'est une évaluation modeste, il y a tel montant d'argent de disponible présentement, qu'elles seront heureuses de prêter pour la construction de nouvelles maisons.

M. Plunkett:

D. Pensez-vous que certaines lois passées par les provinces, telles que celles du moratoire ou autres lois, ont influé sur les affaires des sociétés d'hypothèques et de garantie? Pensez-vous que ces législations ont influé défavorablement sur la construction en la restreignant?—R. La réponse est, je crois, incontestablement oui.

M. GRAY: Nous avons aidé de ce côté, dans une certaine mesure, avec la Loi d'arrangement entre cultivateurs et créanciers. Le moratoire et la Loi d'arrangement entre cultivateurs et créanciers a eu cet effet, n'est-ce pas?

Le TÉMOIN: Comme toute forme de législation sur le rajustement des dettes.

M. McIntosh:

D. Je ne comprends pas très clairement que le total serait de \$25,000,000 pour toutes les associations d'hypothèques et de prêts du Canada ou pour votre groupe seulement?—R. Je n'aimerais pas—je veux seulement vous suggérer un chiffre. C'est peut-être beaucoup plus que cela. J'ai demandé ceci à quatre ou cinq compagnies: "Qu'aimeriez-vous à prêter sur la nouvelle construction"? D'après les réponses qu'elles m'ont données, j'étais modeste en disant \$25,000,000. C'est peut-être beaucoup plus que cela.

D. Oui, je m'y attendrais, mais je veux avoir un chiffre approximatif.—R. Je crois que vous seriez intéressé à savoir que c'est là le montant, mais présentement nous sommes incapables de le dégeler.

Dr CLARK: Est-ce que cela comprend les compagnies d'assurance?

Le TÉMOIN: Oui, cela comprend le groupe des compagnies d'assurance, mais le chiffre est peut-être beaucoup plus élevé. C'est un marché en suspens, pourrait-on dire. C'est difficile de dégeler et procurer argent aujourd'hui.

Le président:

D. Si le gouvernement fournissait de l'argent pour les réparations, y aurait-il quelque moyen d'agir par l'entremise de votre association? Supposons qu'il allouerait quelque chose comme dans les Etats-Unis, de \$100 jusqu'à \$2,000 pour la réparation des logements?—R. Monsieur le président, dans votre lettre vous nous demandez notre opinion sur ce sujet. Je n'ai pas eu l'occasion de m'en occuper, ni les autres compagnies. Si quelque projet peut être élaboré, je crois qu'il n'y a pas de doute que nous trouverons le moyen de collaborer. C'est un problème, et un problème important, à mon avis; et je crois aussi que cela aiderait l'industrie du bâtiment à trouver des moyens d'effectuer la restauration. Naturellement, nous en faisons un certain montant nous-mêmes. Mais strictement parlant, sous un contrat d'hypothèque, c'est là une nouvelle avance qui nécessite une nouvelle garantie. Cela ne se fait pas, règle générale, avant que la propriété devienne en difficulté comme résultat.

M. Howden:

D. Vous n'êtes pas venu ici pour nous faire quelque proposition concrète, n'est-ce pas?—R. Non, docteur Howden. J'ai pensé que tout ce que nous pouvions faire, comme je l'ai dit, c'est de vous expliquer notre situation; et s'il y a quelque moyen de collaborer, comme vous croyez, nous serons heureux de nous en prévaloir. L'argent existe. Les frais sont de tant. Le taux de l'intérêt est de tant et le montant que nous pouvons prêter est de tant.

D. Et le taux de l'intérêt serait de combien à peu près?—R. Présentement, il y a beaucoup d'argent disponible à 5½%, chez quelques compagnies.

D. 5½ et 6%?—R. Et quelques compagnies à 6%.

M. Stanley:

D. Considérons une autre phase de la question. Supposons une entreprise de construction de logements qui s'occuperait de réparations. Toutes les répa-

rations effectuées à des propriétés hypothèques entre vos mains, naturellement, améliorent votre garantie et augmentent votre actif?—R. Oui.

D. Avez-vous quelques suggestions en vue de collaborer avec une commission de logement ou avec d'autres compagnies privées de logement en vue d'aboutir à de pareils résultats?—R. Comme je l'ai dit, docteur Stanley, nous n'avons pas encore eu l'occasion de l'étudier. Une chose sur laquelle je ne suis pas dogmatique, c'est que nous ne devrions pour rien créer un privilège antérieur sur nos hypothèques; parce qu'alors nous retombons dans la situation qui nous a causé tant d'ennuis aux endroits où des privilèges antérieurs ont été créés. Si je comprends bien le projet de restauration aux Etats-Unis, il s'agit là d'un prêt consenti à titre personnel au propriétaire. Selon notre routine établie, nous nous visitons la propriété si nous en détenons l'hypothèque; lorsque le propriétaire demandait un emprunt pour effectuer des réparations, nous avançons les fonds et ajoutons le montant au total de l'hypothèque courante, si la propriété semblait justifier cette opération.

M. Howden:

D. C'est, d'ailleurs, la seule manière dont vous puissiez vous y prendre?—R. En effet, quant à nous, les fonds pour cela ne manquent pas.

M. Stanley:

D. Oui, mais vous vous opposeriez à ce que la maison fût améliorée au point d'en faire un vrai foyer, à tous les points de vue, non seulement du nécessaire mais des douceurs de la vie,—vous ne voudriez pas tolérer qu'une autre charge eût priorité sur votre hypothèque?—R. Oui, docteur Stanley.

D. Même en pareilles circonstances?—R. Oui, docteur Stanley. Vous ne trouverez pas, je pense, en ce qui concerne nos compagnies, qu'elles aient fait des prêts,—ou s'il en existe ils sont bien peu nombreux,—sur des propriétés dont la réfection s'imposerait pour qu'elles fussent au niveau du minimum exigé en fait d'habitation ou des aménités de la vie. Ce genre de maison ne fait pas l'objet des prêts avancés par les compagnies de cette catégorie.

M. Cauchon:

D. Je veux poser une question à M. Leonard sur un aspect du problème qu'il importe de bien comprendre. On a affirmé ici à mainte reprise que le Comité s'intéresse tout particulièrement aux logements destinés aux gens à petit salaire incapables de payer un loyer économique; et pour la construction de pareilles habitations il faut de l'aide. Cela empiète-t-il, de quelque manière, sur le domaine des maisons sur lesquelles les compagnies de prêt font des avances, disons des maisons qui se louent en moyenne \$15 par mois,—\$10 ou \$15, peut-être jusque \$18?—R. Eh bien, nous ne pourrions certainement pas faire un prêt sur une base de \$12 à \$15 de loyer par mois. Naturellement, la construction d'un certain nombre de maisons de cette catégorie, si elles ne faisaient pas disparaître d'autres maisons où ce loyer se paie et qui sont encombrées ou impropres à l'habitation réellement...

D. Des taudis ou presque?—R. Oui, — aurait l'effet de faire baisser le loyer de la catégorie de maisons immédiatement au-dessus de celle-là; et partant dérangerait les valeurs de location en général, ce qui atteindrait les propriétés qui sont gagées pour nos prêts, j'entends par exemple une maison d'ouvrier où ce dernier peut solder un loyer tablé sur le coût réel.

D. D'après vous, où serait la ligne du milieu, quant au coût?—R. Il me semble qu'à Toronto, les emprunts sont consentis sur des maisons à partir d'un coût de \$3,500.

D. Toutes les maisons dont il a été question ici, coûtent moins de \$3,500, beaucoup moins dans certains cas.—R. Je cherchais à faire ressortir simplement, monsieur Cauchon, que si vous bâtissez ce nombre de maisons à un moment où

il existe déjà un surplus d'habitations, sans faire disparaître des maisons existantes, vous ne ferez qu'accroître le nombre des maisons pouvant être mises en location, ce qui va provoquer l'abaissement des loyers dans les proches catégories.

D. Vous croyez que l'effet s'en ferait sentir à ce point-là?—R. Il me semble qu'un homme qui vivait dans une maison comme celle que vous voulez construire pour ces gens, en voyant un autre entrer dans une belle maison neuve à \$15 par mois, chercherait certainement à faire baisser son loyer; et lorsqu'on se trouve en présence d'une situation comme celle qui existe malheureusement dans un grand nombre de nos villes, où les propriétaires sont heureux d'accepter les \$15 par mois que paie l'Assistance pour des maisons qui en temps normal se louent deux fois plus cher, et plus, la circonspection s'impose afin d'éviter d'étendre cette situation démesurément.

D. C'est mon avis personnel sous toutes réserves, que l'intention du Comité est effectivement d'enrayer les logements insalubres, de loger les gens dans des habitations convenables, et ainsi modifier le loyer économique que peut payer l'homme ordinaire.—R. Nous abondons dans votre sens. Je ne prévois pas là une réaction bien forte; il y a seulement le point que j'ai noté, savoir: si l'on ne fait pas disparaître les vieilles maisons, si des gens continuent à y demeurer de quelque façon, il en résultera un surplus d'habitations.

M. Howden:

D. Puis-je poser cette question? Ce serait bien la dernière: supposons que certaines de ces compagnies aient avancé des fonds sur des maisons ci et là et que ces maisons soient dans un état qui exige des travaux de réparation, voire de réfection. En ce moment ce prêt rapporte, disons, des intérêts de 7 ou 8%. Voici, il me semble, le point que nous devrions chercher à déterminer: sont-elles disposées, ces compagnies, à avancer d'autres deniers sur ces propriétés, à 5½ ou 6% seulement, pour permettre l'exécution des travaux nécessaires,— sur des maisons, j'entends, qui leur sont déjà gagées?—R. Je ne crois pas que je puisse faire à cela une réponse générale, docteur Howden. Chaque cas serait décidé séparément. Si un homme vient nous demander un emprunt sur une maison existante pour des fins de réparation, l'argent lui serait avancé, du moment que la valeur de la propriété garantirait suffisamment le prêt.

D. Sans doute au taux antérieur?—R. Non; pas la seconde avance. Nous pourrions souvent à ces choses-là.

M. Stanley:

D. Mais votre attitude, monsieur Leonard, à l'égard de la question du docteur Howden, est celle-ci. Nous nous intéressons d'abord à ce projet de logement.—R. Oui.

D. Deuxièmement, nous tenons à encourager l'industrie de la reconstruction; notre ordre de renvoi nous signifie spécifiquement d'avoir à découvrir tout ce qui est possible dans le domaine des réparations. Or, le Dr Howden vous pose cette question: prenons une maison qui est déjà gagée à une de vos compagnies, pour hypothèque; supposons que cette maison soit évidemment au nombre de celles dont le Comité tient à réaliser la réparation. Vos compagnies adoptent l'attitude que voici: si nous convenons que la maison peut être réparée, et si nous avançons les fonds, ou si nous décidons de faire le prêt, on peut aller de l'avant avec les travaux de réparation. Par contre, si nous ne consentons pas l'avance, si nous nous désintéressons entièrement des réparations nécessaires, alors ces dernières ne pourront pas être faites. Il est clair donc qu'au point de vue des maisons qui vous sont hypothéquées, et qui sont naturellement celles qui peuvent offrir de l'emploi pour les travaux de réparation, votre compagnie dit: "Non, non. Il ne se fera pas de réparations, sauf

si nous consentons à avancer l'argent et si nous jugeons ces réparations opportunes."—R. Il me semble que ce n'est pas tout à fait cela, docteur Stanley. Je dis simplement que cet autre argent, destiné aux travaux de réfection, s'il ne vient pas de nous, ne devrait pas porter atteinte à la priorité de la garantie que nous détenons.

D. Oui, mais vous examinez la maison, et vous scrutez votre garantie, et ensuite vous dites: "Bien, quant à nous, cette maison a peut-être besoin de réparations, mais notre garantie nous suffit. Nous ne voulons pas de réparations." N'est-ce pas bien là votre attitude?—R. Mais il me semble que nous devons récupérer... nous voulons maintenir nos propriétés en bon état; et si l'avance est justifiée nous ne serons que trop heureux de la faire. J'incline à croire que dans la plupart de ces cas le prêt ne serait pas justifié, au sens légitime des affaires, par la prévision d'un remboursement certain; ces travaux, en effet, améliorent bien la propriété, mais il n'en résulte pas toujours, dans l'ensemble, un relèvement de sa valeur marchande. Il me semble que des améliorations de cette catégorie, où elles ne peuvent être effectuées par nous-mêmes, surtout lorsqu'il s'agit d'un programme national de réfection et de construction, devraient céder le pas à la première hypothèque antérieure. Autrement, je le répète nous retombons dans la même situation...

D. Parfaitement, je comprends très bien votre point de vue. Seulement, si l'état, — la ville ou la municipalité, — fait quelque chose ce ne sera, naturellement, qu'en échange d'un premier gage de la propriété: on ne voudra reconnaître la priorité d'aucun autre engagement. Il s'agit par exemple d'une propriété contre laquelle vous détenez une hypothèque de \$3,000; la tuyauterie laisse à désirer, de même que diverses autres choses, dont les gens s'accoutument au besoin; ces différentes réparations fourniraient une somme assez considérable de travail, et à vrai dire cette maison tombe sous le coup de notre programme de réparations. Ces travaux coûteront de \$200 à \$300. Votre compagnie décide: "Notre affaire est bonne: nous portons une garantie valant \$3,000. Pourquoi placer encore \$300 là-dedans?" Vous dites: "Non; nous n'y mettrons pas \$300; et nous ne laisserons pas avancer cet argent par la municipalité, non plus."

M. HENDERSON: Puis-je répondre au docteur Stanley?

Le PRÉSIDENT: Oui.

M. HENDERSON: Il y a des cas où nous avons fait précisément ce que suggère le docteur Stanley: où nous avons aidé à l'homme à installer une nouvelle fournaise, à faire peindre la maison, à remplacer les bardeaux. Mais il faut envisager la situation comme ceci: il faut se demander si cet homme a un emploi; s'il pourra rembourser les deniers; s'il doit des arrérages de taxes pour deux, trois ou cinq ans. Si nous commençons à faire des réparations, qu'allons-nous faire à propos des taxes? Nous avons fait cela. Je ne parle qu'au nom d'une seule compagnie; mais je suis persuadé que les mêmes tendances existent chez toutes. Nous avons capitalisé les intérêts. Nous avons capitalisé les taxes. Nous avons avancé des fonds pour de nouvelles fournaises et autres choses de ce genre; et parfois, malgré l'opinion des avocats portant qu'il fallait une nouvelle hypothèque, lorsque nous savons qu'il n'existe pas de deuxième ou de troisième hypothèque, nous avons couru le risque et nous avons ajouté ces déboursés à la dette première. Nous avons fait cela.

M. STANLEY: Je ne dis pas que je trouve à redire contre votre manière d'agir. Seulement il ressort de tout ceci la conclusion, évidente à mon sens, qu'en ce qui concerne les suggestions de notre comité relative aux travaux de réparation, il n'y a rien à faire.

M. CAUCHON: Puis-je faire remarquer au Comité, pour sa gouverne, que le projet américain des réparations, dont il a été question ici, est fondé en grande partie sur les billets personnels. Il n'est pas question d'hypothèque. On avance

les fonds jusqu'à concurrence de peut-être \$1,500 contre un billet personnel, dont les intérêts sont garantis par un régime d'assurances.

M. GRAY: Autrement dit, nous n'atteindrions nullement la priorité du prêt primitif de la compagnie?

M. CAUCHON: Cet engagement n'a pas priorité sur l'hypothèque.

M. GRAY: Je sais cela.

Le PRÉSIDENT: Messieurs, nous avons parmi nous le docteur Clark que nous voulons entendre cet après-midi. S'il n'y a pas autre chose, je crois que nous allons remercier M. Leonard. Tenez-vous à ajouter quelque chose, monsieur Main?

M. MAIN: Le docteur Clark va parler.

Le PRÉSIDENT: Si le Comité le veut bien donc, nous allons entendre le docteur Clark.

(Le témoin est remercié.)

Le docteur W. C. CLARK, sous-ministre des Finances, est appelé.

Il énonce: Monsieur le président, messieurs les membres du Comité: Je ne suis pas expert en matière de construction de logements et sans doute devrais-je vous faire amende honorable de ce que je me trouve en votre présence ici. Je puis noter sans doute que le programme en discussion ici m'intéresse à un triple point de vue. Premièrement je considère le logement comme un problème social et économique en prévision d'un avenir assez éloigné. A ce problème général je m'intéresse depuis de longues années et je continuerai à m'y intéresser. En second lieu, je m'intéresse au problème, plus immédiat, de stimuler de quelque façon la reprise des affaires et de réaliser la résorption des chômeurs dans le rouage du commerce et de l'industrie. Troisièmement, par devoir d'état j'ai le souci de sauvegarder le trésor public, de le protéger dans la mesure du possible.

Je n'ai pas pu consacrer à ce problème tout le temps que j'aurais voulu; mais en méditant sur les mesures que vous pourriez adopter sans délai pour combler nos besoins dans le domaine du logement, j'ai pris un certain nombre de notes que je voudrais parcourir brièvement à l'intention du Comité.

Je pose d'abord deux grands principes. Premièrement, il me semble qu'on serait bien avisé d'éviter tout engagement inconsidéré touchant les aspects les plus difficiles et les plus complexes de ce problème des logements; il y a par exemple l'éradication des taudis: j'ai tout lieu de croire que pour arriver à la solution de cette énorme difficulté il faudra une coopération plus qu'ordinaire entre les autorités provinciales et municipales, et le gouvernement fédéral aussi, sans doute. Des points de droit et des considérations de maint autre ordre y entreront pour beaucoup. Cela va coûter très cher. Il me semble que nous aurions bien tort de vouloir aller trop vite en besogne: il se peut fort bien qu'à la longue nous subissions une perte énorme. Je suggère, toutefois, que vous chargiez quelque organisme central d'enquêter plus avant sur ce problème. Je voudrais que l'on commençât à résoudre le problème, mais sans chercher à trop embrasser du premier coup.

Deuxièmement,—et ceci découle du premier alinéa,—il me semble que le besoin essentiel est de concentrer toute notre attention sur la construction de logements aux fins d'atténuer immédiatement la crise aiguë du chômage et d'activer la reprise des affaires; et je suggère qu'en vue de ce dernier objet il importe de tirer du dollar fédéral toute la mesure de son utilité.

M. Howden:

D. Permettez-vous une interruption, docteur Clark? Quel est, à votre sens, le problème le plus urgent, en ce moment?—R. Je crois que c'est d'entamer des travaux de construction, stimuler la reprise des affaires et donner du travail à

ceux qui n'en ont point; voilà quelle est ma pensée. Et ici je place ma première suggestion, que nous tirions le plus d'utilité possible des deniers féraux qui sont mis à notre disposition. En second lieu il faut assurer l'élasticité de nos plans de même que le contrôle le plus rigoureux par souci d'éviter les dépenses imprudentes et inutiles.

Voici maintenant certaines suggestions que je me permets de vous offrir:

(1) La création d'une commission nationale du logement ici à Ottawa, une commission fédérale pour encourager la formation de corporations locales du logement destinées à financer la construction de maisons et d'appartements pour le compte de propriétaires, ou à bâtir des maisons pour la régie et la location. Là, voyez-vous, je tente d'assurer le caractère flexible du projet: selon moi, il devrait prévoir les maisons de propriétaires et les maisons à louer, un peu comme sous le régime de la *Toronto Housing Corporation*. (2) Le rôle de cette corporation centrale du logement devrait être de surveiller les travaux, et d'appuyer les efforts financiers, des corporations locales du logement qui demandent l'aide de la commission fédérale, en réglementant formellement une saine uniformité de construction, etc.; en approuvant des projets spécifiques; et troisièmement en leur apportant aide financière par l'achat de leurs actions privilégiées, ce qui leur assurerait, à bon compte, des emprunts secondaires, qu'il est si difficile et si coûteux d'obtenir pour les fins de la construction de logements. Plus tard j'expliquerai cela un peu plus amplement. Cet organisme national devrait être chargé aussi de recherches sur notre propre situation et sur ce qui a été accompli en d'autres pays et devrait également servir d'intermédiaire pour la dissémination de saines idées touchant la construction d'habitations et l'urbanisme en général. Dernièrement, la commission devrait s'évertuer d'une manière générale à susciter l'intérêt de toute la population canadienne aux problèmes du logement et des aménagements urbains. Donc, primo: l'inauguration, ici, d'une commission fédérale nationale du logement exerçant les fonctions générales que j'ai énumérées. Deuxièmement, je propose l'établissement de corporations locales du logement ayant, en actions ordinaires, une valeur résiduelle de 15 p. 100, disons, quand il s'agit de bâtir des maisons à l'usage du propriétaire même, et de 20 p. 100 quand les maisons construites doivent être mises en location. Lesdites actions ordinaires seront fournies par les municipalités et / ou les provinces, en tout ou en partie, des citoyens animés du véritable esprit civique, des maisons industrielles, des groupes coopératifs, peut-être des entreprises de construction,—entrepreneurs généraux, et ainsi de suite. Vous remarquerez que j'ai cherché à conserver l'élasticité en laissant former ces groupes avec l'aide soit de la municipalité soit de la province, ou par les citoyens seuls, ou par des coopératives, ou par une entreprise industrielle; ou si vous préférez,—bien que cela puisse constituer un danger,—par des intéressés du commerce et de l'industrie de la construction. D'après moi les dividendes sur les actions ordinaires devraient être limités à 6% par année, du moins jusqu'au rachat du fonds de la corporation et des actions privilégiées; autrement dit, ce seraient des dividendes limités de corporation.

Or, quant à une corporation fondée pour financer les constructions à l'intention de propriétaires, voici comment elle pourrait procéder: tout d'abord elle prêterait, contre première hypothèque, jusqu'à concurrence de 90 p. 100 de l'évaluation attestée de la propriété (terrain compris) sans jamais dépasser, mettons, \$5,000 (vous pourrez imposer là les restrictions que vous voudrez) aux gens désireux d'être propriétaires de leurs maison et qui peuvent fournir, comme valeur résiduelle, au moins une somme qui équivaille à la valeur du terrain où la maison doit être construite. Dans un cas normal je suppose que ce serait d'à peu près 10 p. 100: celui qui veut emprunter de l'argent pour se bâtir une maison serait tenu de fournir au moins un titre sans entraves à la propriété du terrain. La corporation locale du logement avancerait jusqu'à 90 p. 100; le taux des intérêts ne dépasserait pas 5 (ou 5½%); et le terme de l'emprunt ne devrait pas dépasser 20 ans.

M. Howden:

D. Pardonnez-moi, docteur Clark; n'avez-vous pas dit que ces gens ne pourraient pas payer plus de 6% sur leurs débentures,—vous fixeriez ce rapport à 6%?—R. Non; j'ai dit sur les actions ordinaires, 6% sur les actions ordinaires seulement. Je crois que l'on comprendra mieux lorsque je résumerai tout à l'heure. Je stipulerais encore que les intérêts, les taxes et l'amortissement,—un amortissement qui rembourserait 75 p. 100 de l'emprunt en 20 ans,—soient soldés par le débiteur hypothécaire au moyen de versements mensuels et égaux.

Une autre méthode séparerait le premier emprunt en 60% sur première hypothèque et 30% sur seconde hypothèque au lieu de réunir tout le 90% sur la première hypothèque. Il y a lieu de croire que pareil système plairait mieux aux capitalistes particuliers. Si je réunis les deux en une seule hypothèque c'est par souci d'amoinrir les frais d'avocat et d'estimateur-priseur, de réduire les dépenses à leur plus simple expression.

M. Stanley:

D. Vous ne trouvez pas qu'un délai de 20 ans pour l'amortissement n'est pas assez prolongé?—R. Il me semble qu'en notre pays nous n'avons pas la même stabilité que dans des pays plus anciens. Les districts urbains subissent une métamorphose assez rapide; et je crois donc que nous serions bien avisés de pourvoir au remboursement de 75% du 90% en 20 ans, si la chose est possible. Sans doute est-ce affaire d'opinion; mais à mon sens, vu la situation dans notre pays, un délai de 20 ans, c'est très long.

D. Mais la charge immédiate du preneur se trouve augmentée de ce fait?—R. Oui; jusqu'à un certain point.

Deuxièmement, ces corporations locales du logement émettraient et vendraient leurs débentures de première hypothèque à des compagnies d'assurance, des compagnies de prêt, de fiducie, etc., à un intérêt dont le taux devrait, selon moi, être inférieur, de la moitié d'un pour cent, à celui exigé du propriétaire de la maison sur la première hypothèque (disons 4½ ou 5%). S'il fallait demander 5½% au propriétaire de la maison il faudrait vendre ces débentures de première hypothèque à un intérêt de 5% aux compagnies particulières de prêt. Le terme desdites débentures serait à vingt ans, avec faculté de rachat à l'expiration de cinq ans. Elles seraient limitées, quant au montant, à 65% des premières hypothèques détenues par la corporation, soit quelque 58½% de la valeur attestée de la propriété; mais les premières hypothèques qui en forment la base doivent être confiées à un curateur convenable.

En troisième lieu ces corporations émettraient et vendraient leurs actions privilégiées par l'intermédiaire de la commission nationale du logement sur une base de dividendes représentant approximativement ce que coûte à l'Etat ces fonds à long terme, et jusqu'à concurrence d'un montant égal à 20% de la valeur nominale totale des fonds requis par la corporation. En d'autres termes, le Parlement, voyez-vous, voterait un crédit à l'intention de la commission nationale du logement; et ces deniers serviraient à l'achat des actions privilégiées de ces corporations locales du logement. C'est ainsi que les fonds de l'Etat seraient mis à la disposition du programme de construction: par l'achat d'actions privilégiées à un taux de 3½%, disons, ou quelque chiffre qui équivaut à peu près à ce que l'emprunt à long terme coûte au Trésor. Je dis cela, je parle ici des deniers du Trésor parce que, comme l'a noté M. Leonard, le plus difficile est d'obtenir ces fonds secondaires, ces avances sur hypothèque sans priorité: il est quasi impossible d'obtenir cet argent de particuliers. C'est-à-dire que règle générale c'est impossible et si par hasard on en trouve de disponibles ce n'est qu'à des frais prohibitifs. Donc selon ma manière de voir les choses, le gouvernement fédéral pourrait rendre les plus grands services en fournissant une part de ces fonds secondaires.

A présent, quant aux conséquences de ce qui précède,—et je pense que ceci explique votre question, docteur Howden,—voici quel serait l'échafaudage de la capitalisation de cette corporation, à \$1,000,000, disons: il serait émis pour \$650,000 des débentures de premières hypothèque,—elles seraient vendues aux compagnies de prêt et de fiducie et aux compagnies d'assurance; en second lieu viendraient les actions privilégiées, \$200,000 (détenues par la commission nationale du logement, achetées avec les fonds de l'Etat); et ensuite les actions ordinaires, \$150,000. Voilà donc le total de \$1,000,000. Cette corporation posséderait des premières hypothèques d'une valeur nominale de \$1,000,000, contre lesquelles seraient gagées des propriétés d'une valeur attestée d'approximativement \$1,100,000,—ce supplément de \$100,000 provenant de la contribution du preneur: son titre, sans entraves, au terrain.

Or, lorsqu'il s'agirait de la mise en location je modifierais la base de cet échafaudage en stipulant que les porteurs des actions ordinaires soient tenus d'être bailleurs de 20%, mettons, au lieu de 15%, des deniers de la corporation; et je réduirais les débentures de première hypothèque à 60% du total; 20% des fonds seraient tirés, comme avant, des actions privilégiées.

Nous arrivons maintenant au troisième point, point important: comment parvenir à une régie adéquate? Ce point, M. Leonard l'a noté. Il importe d'élaborer quelque méthode qui permette un contrôle rigoureux afin d'assurer la saine conception des projets de construction, que les maisons soient bien construites, que le coût des travaux ne soit pas trop majoré en conséquence de bénéfices indus réalisés par les entrepreneurs, et que toute l'entreprise jouisse d'une direction éclairée. Il me semble que l'on parviendrait largement à pareille mesure de contrôle en adoptant les méthodes suivantes: (1) Toute corporation locale serait tenue de soumettre un état circonstancié énumérant son personnel, la forme de son organisation, sa méthode d'exploitation, et le programme projeté, à la commission nationale du logement, avant que soit agréée une demande pour l'achat d'actions privilégiées. (2) La Commission nationale du logement établirait des standards rigoureux touchant la solidité de la construction et l'attention nécessaire aux besoins d'éclairage, de ventilation, d'espace, etc. (3) Il faudrait ici la collaboration des compagnies d'assurance et des compagnies de prêt et de fiducie. Je crois, en effet, que les évaluations, l'inspection courante des travaux en exécution, et peut-être aussi les décaissements progressifs à même le fonds de construction, devraient être confiés à des représentants de la compagnie d'assurance ou de quelque autre entreprise hypothécaire particulière qui a consenti à acheter de la corporation locale les débentures de première hypothèque. En d'autres termes, il faut s'attacher ces entreprises privées qui possèdent déjà un personnel bien établi d'estimateurs-priseurs, d'inspecteurs et de comptables, afin d'assurer que l'évaluation des propriétés soit bien faite, que les frais des travaux de construction restent en deçà des bornes légitimes, et que les deniers soient déboursés conformément aux règles et usages consacrés. Je ne puis concevoir une méthode plus sûre de sauvegarder la qualité de la construction et l'honnêteté des décaissements. Sans doute la corporation locale du logement pourrait-elle effectuer sa propre vérification, tout en se guidant sur le travail accompli par les bailleurs particulier dont l'entreprise, après tout, est soumise à l'inspection. Alors ces derniers,—du moins je le suppose,—consentiraient à acheter les premières hypothèques de la corporation.

Récapitulons brièvement les avantages qu'offre ce genre de programme:—

- (1) On ne contracterait pas d'engagements inconsidérés touchant les aspects les plus difficiles et les plus compliqués du problème des logements que d'autres pays s'efforcent de résoudre (sans trop de succès) depuis une génération ou plus longtemps encore. Ce programme n'offre néanmoins un rouage pour faire les premiers pas vers une solution logique et permanente de tout le problème.

- (2) Il ouvrirait la voie à un volume considérable de construction, ce qui imprimerait un grand essor aux affaires et réoccuperait un grand nombre de sans-travail.
- (3) Il rendrait possibles de grands travaux de construction sans constituer une charge trop lourde sur le Trésor public déjà obéré: par exemple un crédit d'Etat de \$10,000,000 permettrait la réalisation d'un programme de construction de \$50,000,000.
- (4) Il assurerait la disponibilité de deniers fédéraux dans la catégorie des hypothèques secondaires où les fonds particuliers ne peuvent pas s'obtenir du tout ou, s'ils peuvent être obtenus, exigent de l'emprunteur des conditions onéreuses au point d'être inabordables.
- (5) Il utiliserait les services de bailleurs particuliers au lieu de les évincer des affaires; mais il pourvoirait à un échafaudage financier qui, grâce à la mise en commun d'hypothèques individuelles et au maintien de marges convenables, assurerait la provision de tous les fonds requis à des frais raisonnables. Autrement dit, l'hypothèque individuelle deviendrait un effet de crédit promptement réalisable.
- (6) Il établirait un régime de contrôle propre à assurer l'exécution éclairée du programme sur une base d'affaires.

Voilà tout ce que j'ai noté ici; mais je puis avancer cette autre suggestion: il se peut qu'au lieu de faire intervenir le gouvernement fédéral par l'achat des actions privilégiées de la commission nationale du logement, on établisse un organisme d'assurance devant garantir le dernier 20 p. 100 d'une hypothèque de 80 p. 100. En pareille occurrence la compagnie d'assurance ordinaire, ou la compagnie de prêt ou de fiducie, avanceraient 80 p. 100 des fonds contre une première hypothèque. Il est à noter qu'à ces fins il faudrait apporter quelques modifications à la loi qui régit ces compagnies. Si vous adoptiez les amendements nécessaires permettant à ces compagnies d'avancer jusqu'à 80 p. 100 au lieu de 60 p. 100 comme à présent et ensuite inaugureriez cette corporation nationale d'assurance qui devra garantir ledit 20 p. 100, vous auriez un régime qui donnerait, effectivement, les mêmes résultats que le projet que j'ai esquissé, mais dont le fonctionnement serait peut-être un peu plus simple.

Il se peut que cette seconde méthode rallie un peu plus l'approbation des représentants de ces compagnies qui sont ici présents cet après-midi. Mais je trouve que les deux propositions sont raisonnables et valent qu'on les étudie. C'est tout ce que j'avais à dire, je crois, monsieur le président.

Le PRÉSIDENT: Nous voulions, messieurs, une récapitulation ou un résumé de la Loi du logement du Nouveau-Brunswick. J'ai ce document sous la main; je dois le consigner au compte rendu comme s'il en avait été donné lecture.

Je tiens à dire à M. Leonard que nous ne lui avons pas donné le temps qui nous aurions voulu lui accorder et que s'il veut ajouter à son exposé il n'a qu'à nous soumettre ses observations sous la forme soit d'une lettre soit d'un factum et que nous serons heureux d'incorporer sa communication à la preuve. Après avoir entendu le Dr Clark, vous voudriez peut-être ajouter quelque chose à ce que vous avez déjà dit, monsieur Leonard. Vos observations seront bienvenues et, je vous le dis encore, nous les ferons figurer au compte rendu.

M. LEONARD: Quand pourrais-je recevoir une copie des suggestions du Dr Clark?

Le DR CLARK: Je puis vous en remettre une ce soir ou demain.

M. WHITE (London): Elles ne sont pas reproduites au compte rendu?

Le PRÉSIDENT: Oui; mais nous ne l'aurons pas avant une journée ou deux.

Nous vous remercions, monsieur Leonard et messieurs, de vous être présentés devant nous. Nous nous avez fait bien comprendre quelle est l'attitude de l'association des compagnies hypothécaires.

M. LEONARD: Merci, monsieur le président, M. le docteur Stanley et messieurs.

Le PRÉSIDENT: C'est à ce point que j'avais l'intention de clore les témoignages; à moins qu'un membre n'ait quelque autre témoin à mander. J'ai ici plusieurs lettres, dont une ou deux personnelles, adressées au Dr Stanley; je serais heureux de les reproduire au compte rendu, mais je tiens à obtenir sa permission d'abord. Nous ne terminerons pas le procès-verbal avant notre prochaine réunion, mardi; ainsi nous pourrons y incorporer ce que nous voudrions dans ce genre-là.

M. HOWDEN: J'ai cru que deux membres de notre comité allaient nous faire part de quelque chose.

Le PRÉSIDENT: M. Heaps nous a communiqué les renseignements qu'il avait. Nous devons aussi entendre M. Howard; j'ai essayé de rejoindre M. Howard deux ou trois fois par téléphone; mais je n'ai pas réussi. Il doit être parti de la ville, j'imagine.

M. HOWDEN: M. White a quelque chose à nous soumettre.

Le PRÉSIDENT: En effet.

M. WHITE: J'en ai fait écrire le texte à la machine, monsieur le président.

Le PRÉSIDENT: Pourriez-vous nous le remettre?

M. WHITE: Oui. Il traite de la situation à London.

Le PRÉSIDENT: Faudrait-il que vous en donniez lecture; ou suffirait-il de le déposer.

M. WHITE: Il ne serait pas nécessaire d'en faire lecture.

Le PRÉSIDENT: Nous allons l'insérer textuellement dans le compte rendu de nos délibérations.

M. WHITE: Très bien.

Le PRÉSIDENT: A présent, si les membres veulent que nous consacrons une autre séance aux dépositions, j'y consens; mais cela ne me paraît pas nécessaire.

(Le Comité lève la séance à cinq heures et cinquante-cinq minutes du soir, pour se réunir de nouveau sur l'invitation du président.)

APPENDICE

RÉSUMÉ DE LA LOI DITE: "AN ACT TO PROVIDE FOR THE ESTABLISHMENT OF HOUSING COMMISSIONS IN MUNICIPALITIES IN THE PROVINCE OF NEW BRUNSWICK"

Il sera loisible au Gouverneur en conseil d'établir, par voie de proclamation, une commission du logement, aux fins de l'application des dispositions de la présente loi dans toute municipalité qui en fait la demande sous la forme d'une résolution adoptée par son conseil.

La Commission doit compter des représentants du conseil municipal, des métiers et du travail et des propriétaires d'immeubles sis dans les confins de la municipalité.

La commission doit être constituée en corporation, capable et passible de poursuite judiciaire en son nom corporatif.

La commission doit tirer ses fonds annuellement en parts égales du Gouverneur en conseil et de la municipalité; à ces fins la municipalité est autorisée à emprunter chaque année une somme ne dépassant par \$2.50 par tête de la population, et le Gouverneur en conseil de même. Pour garantir les fonds ainsi empruntés est autorisée l'émission d'obligations limitées à un terme de cinq ans, à un maximum de quatre pour cent, payable tous les six mois. Le Gouverneur en conseil est autorisé à garantir le principal et les intérêts de toutes pareilles obliga-

tions émises par la municipalité, et tous deniers payables aux termes de ladite garantie peuvent être recouverts de la municipalité par voie légale à l'instance du secrétaire provincial. Le produit de la vente des obligations émises par la municipalité doit être remis au trésorier général (*Comptroller-General*) qui, par l'intermédiaire du Gouverneur en conseil, doit en tirer et payer à la commission les sommes que la Commission peut réquisitionner de temps en temps.

Pouvoirs de la Commission

Etablir des standards minima pour les maisons habitables.

Exiger la réparation et la réfection de maisons.

Exiger la fermeture ou la démolition de maisons qui ne s'adaptent plus à la réparation ou à la réfection.

Prêter des deniers à sa discrétion pour la construction, la réparation ou la réfection de maisons.

Arrêter et déterminer le taux d'intérêt sur les fonds prêtés ou déboursés par la commission.

Exercer la surveillance sur les travaux de construction ou de réparation exécutés avec les fonds de la commission.

Faire la perception de loyers et administrer directement les immeubles, qui ont fait l'objet de dépenses effectuées par la commission, lorsque les circonstances justifient pareille décision.

Assurer les propriétés où la commission a décaissé des fonds.

Elaborer des régimes d'amortissement pour le remboursement de prêts et de dépenses.

Régir la source et la qualité des matériaux et de la main-d'œuvre employés à des propriétés qui font l'objet de dépenses faites par la commission.

Engager des comptables et des techniciens pour le compte des entreprises de la commission et pourvoir à la rémunération de leurs services.

Acheter, vendre, hypothéquer et échanger des terrains, édifices et immeubles et exécuter des actes, des contrats, transports, etc., les concernant.

Arrêter et déterminer les loyers des maisons qui ont fait l'objet de dépenses effectuées avec les deniers de la commission.

Edicter des règlements relatifs à:

- (a) Salaires et frais de construction;
- (b) Construction et catégorie des édifices;
- (c) Nombre de personnes qui peuvent occuper une maison en location.
- (d) Tuyauterie hygiénique, drainage, propreté, ventilation et éclairage des maisons.

Les membres de la commission sont revêtus des attributions d'un commissaire nommé sous le régime de la Loi des enquêtes du Nouveau-Brunswick.

La commission peut établir des sanctions contre toute infraction de la Loi et de ses règlements.

Réfection des maisons

Si le propriétaires d'une maison n'entretient pas cette dernière dans un état habitable la commission peut en exiger la réparation ou, si sa demande reste sans réponse, exécuter elle-même les réparations ou fermer la maison. En pareille occurrence des avances peuvent être consenties aux propriétaires pour faciliter l'exécution des travaux requis; toutes pareilles avances et les frais accessoires peuvent être imputés, comme première charge, contre la propriété.

Nul prêt ne doit dépasser 80 p. 100 de la valeur de la maison.

Sauf lorsqu'une hypothèque est exécutée à la satisfaction de la commission, tous fonds empruntés peuvent, sous réserve de l'impôt et des taxes d'eau seulement, constituer une première charge contre la propriété, sur dépôt d'un certificat circonstancié au bureau d'enregistrement du comté.

La commission, aux fins d'effectuer la réalisation de la garantie prescrite aux termes de la présente Loi et le recouvrement des prêts et autres décaissements accessoires, doit être revêtue des mêmes pouvoirs qu'un créancier hypothécaire selon l'interprétation de la loi dite "Property Act".

Lorsqu'un propriétaire refuse de se conformer à une ordonnance quelconque de la commission, concernant les réparations ou la réfection, une demande similaire peut être adressée au créancier hypothécaire, lequel est autorisé à ajouter au principal de son hypothèque les frais qui en résultent.

Fermeture et démolition de maisons

La commission peut ordonner que soit fermée ou démolie une maison dont l'état exclut toute possibilité de réparation économique, et peut faire acquisition du terrain aux fins de la reconstruction ou de la vente. Le propriétaire a la faculté d'en appeler à un juge, mais son inobservance le rend passible d'une amende de pas plus de \$100, outre \$25 par jour pour chaque jour que la maison reste occupée après réception de l'ordonnance de clôture.

Prêts avancés par la commission

Des prêts contre des maisons projetées peuvent être faits jusqu'à concurrence de 80 p. 100 de la valeur tablée sur les plans préparés et soumis; mais ces prêts sont restreints à des maisons divisées en pas plus de trois logements ou appartements séparés et ne doivent dépasser la somme de \$6,000. Tout pareil prêt est remboursable par versements à mesure qu'avancent les travaux de réparation, de réfection, d'agrandissement ou de construction et doit être garanti par une première hypothèque prescrivant les conditions d'amortissement, l'intérêt, etc.

Régie et contrôle

Lorsque la commission, sous l'empire de la Loi, se charge de l'administration d'une maison et de la perception du loyer, il lui sera loisible de récupérer ses déboursés, en frais accessoires et en avances, à même les deniers ainsi perçus, mais elle doit en tenir la comptabilité.

Révision ou appel

Tout propriétaire, locataire ou occupant a la faculté d'interjeter appel devant un juge d'une décision de la commission dont il est mécontent.

Généralités

Rémunération des membres des commissions:

- (a) Président: \$15 par jour de séance.
- (b) Membres: \$10 par jour de séance.
- (c) Juge: les appointements qu'il plaira à la commission de fixer.

ANNEXE E

MÉMOIRE SUR LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS À LONDON, ONTARIO

J'ai en main le rapport suivant, daté du 11 mars 1935 et signé par le maire de London:

"Sous l'empire de la loi provinciale de 1919, une commission du logement a été organisée dans la ville de London et a accordé des prêts pour aider des particuliers à construire des maisons, 112 en tout. Elle a aussi construit 57 maisons. Le déboursé global, couvert par une émission de débetures, a été de \$700,000, soit un déboursé moyen de \$4,140 par maison. Le programme de construction s'est réalisé à l'époque où les prix des matériaux et de la main-d'œuvre étaient au maximum. Le projet n'a pas été couronné d'une réussite sans mélange. La perte estimative subie par la ville de London, du fait des opérations de la commission du logement, à la date du 1er janvier 1935, était de \$150,000.

La Commission a adopté deux plans :

1. Elle a avancé de l'argent à des particuliers acquéreurs d'un terrain, pour les aider à construire une maison. C'est l'intéressé qui a conclu le marché de construction avec l'entrepreneur. Il est résulté relativement peu de pertes d'argent des prêts en question.

2. La Commission a acheté des terrains et a fait construire des maisons sous sa direction offrant les maisons en vente. En ce cas, l'entreprise de construction était une affaire conclue entre la Commission et l'entrepreneur. La plupart des pertes proviennent du dernier plan. La pratique des prêts semble offrir plus de sécurité aux corps publics que des entreprises spéculatives de construction, pour la raison, que lorsque l'adjudication se conclut entre le particulier "et l'entrepreneur, il y a une marge entre le montant de l'emprunt et la valeur globale de la construction qui prévoit l'amortissement sans porter atteinte à la sécurité de la créance. Une autre considération, c'est que le particulier a mis en jeu ses propres fonds, ce qui l'incite à exercer une stricte surveillance sur les travaux de construction et à veiller à ce qu'il reçoive la pleine valeur de son argent."

Le maire ajoute dans la lettre: "Si on avait exécuté le projet de construction de logements en suivant les intentions de ses auteurs; c'est-à-dire si la ville avait accordé des avances aux propriétaires de terrains pour leur permettre de construire des maisons, mais des maisons en harmonie avec l'emplacement et avec les moyens de l'intéressé, il est à parier que nous n'eussions pour ainsi dire pas perdu d'argent. La Commission nommée à l'époque de la construction s'est aventurée assez imprudemment dans une entreprise de construction de nature spéculative, et il semble que les prix payés pour les logements dans l'exécution de ce programme de spéculation ont entraîné de grandes pertes financières pour la municipalité. L'inauguration d'un projet convenable de réglementation officielle ainsi que de surveillance de l'Etat aurait pu prévenir cela. Je puis dire aussi qu'il nous est resté 38 maisons invendues, dont la plupart sont actuellement louées."

Le conseil municipal a nommé d'année en année la Commission du logement composé de cinq membres. Le conseil a parfois un représentant dans la Commission, mais pas toujours.

Dernièrement, le commissaire de l'évaluation et l'inspecteur du bâtiment ont effectué un relevé pour recueillir des données au sujet de la démolition des vieux logis dans différentes parties de la ville. L'inspection n'a pas embrassé la ville entière mais on trouvera ci-dessous le relevé détaillé de quatre lotissements différents:

Lotissement	Grandeur du lotissement	Nombre d'occupants	Nombre de maisons	Cote foncière	Cote immobilière	Cote globale	Variation de la cote
1	550' x 396'	312	56	\$28,380	\$78,770	\$107,150	\$300—\$3,000
2	305' x 394'	214	45	35,565	57,405	92,970	300— 3,000
3	550' x 396'	174	44	20,635	58,805	74,440	300— 3,000
4	550' x 396'	141	34	15,450	46,300	61,750	400— 4,300

On dit que le rapport complet sur toute la ville indiquera la nécessité de la démolition et du remplacement de 300 vieilles maisons. Les lotissements qui ont fait l'objet d'un rapport contiennent quelques maisons que l'on pourrait peut-être transporter ailleurs, dans le cas d'une reconstruction du lotissement. Il y a aussi un autre rapport du commissaire de l'évaluation de London sur les maisons qui ont besoin de réparations. Le voici:

J'ai fait un relevé des maisons d'habitation ayant besoin de réparations, et je présente une liste de 3,103 maisons portant mention du propriétaire, de la rue, de la longueur de front et de la profondeur du terrain, de la valeur estimative et du terrain et de la construction, et de la cote globale. Nous estimons la valeur locative de l'immeuble au dixième de la valeur cotée de la propriété. Dans les cas où nous avons pu vérifier le chiffre du loyer, il dépasse généralement 10%.

Voici la liste des réparations ou améliorations nécessaires:

“V” indique qu’il n’y a pas de véranda.
“P” indique qu’il n’y a pas d’appareils de plomberie sanitaire.
“PP” désigne des appareils de plomberie sanitaire, tels que ceux de la salle de toilette, ou la baignoire ou l’évier.
“B” veut dire qu’il n’y a pas de sous-sol, ou un très petit sous-sol.

Nous avons noté également si la maison est érigée sur des poteaux, ainsi que d’autres détails, fondés sur les rapports des évaluateurs, touchant par exemple l’état de la peinture, du toit, etc.

Un grand nombre de ces maisons auraient besoin d’autres réparations de peu d’importance telles que l’installation de gouttières, la réparation des cheminées, le renforcement des assises des galeries, etc.

Les maisons énumérées sous la rubrique “pauvres” ont besoin de réparations considérables; celles incluses dans la colonne “très pauvres et vieilles” devraient, quant à la plupart, être démolies, car il faudrait de très fortes dépenses pour les remettre dans un état qui convienne à l’habitation.

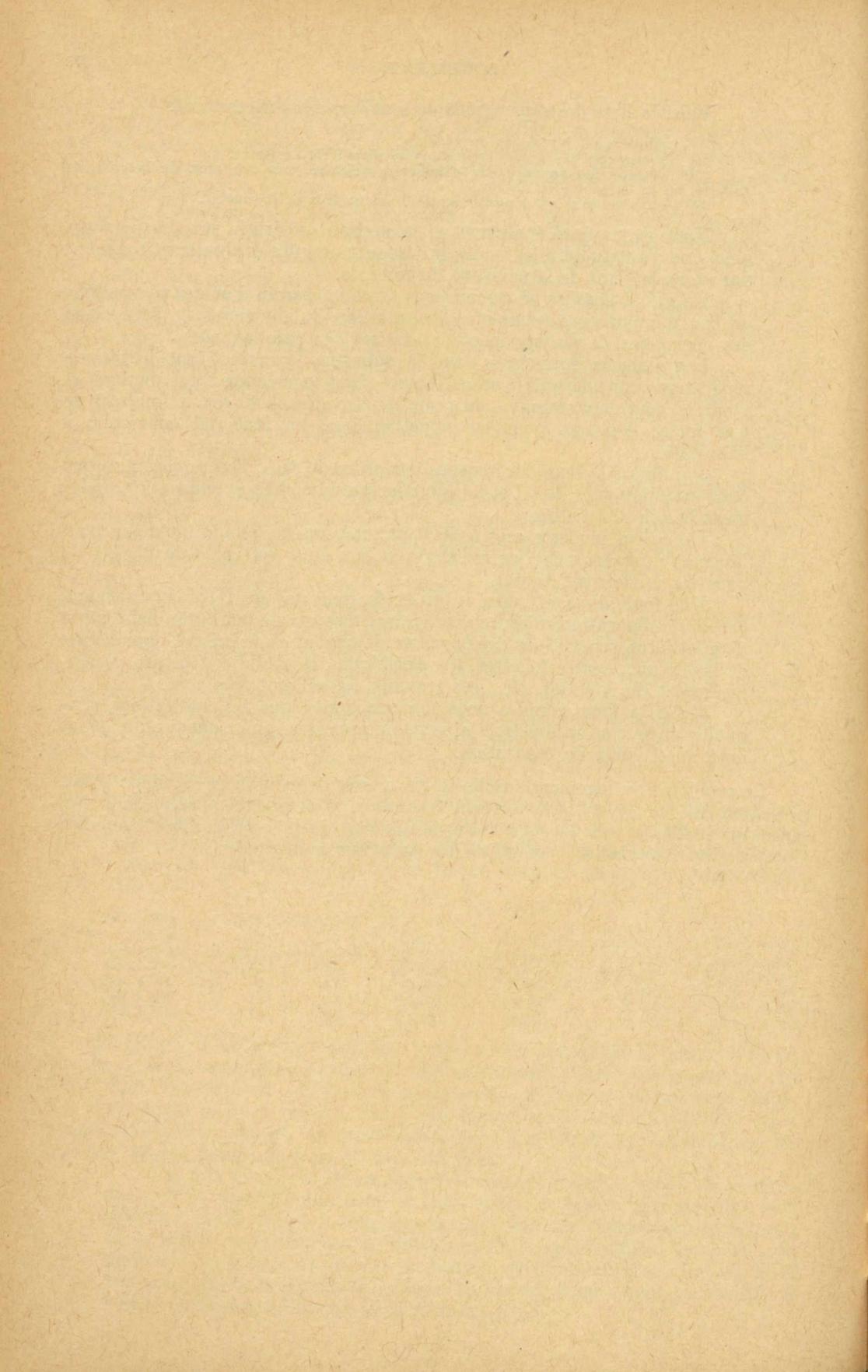
J’ai dressé la liste des maisons par ordre de rues; l’on remarquera que dans certaines rues de tel et tel quartier presque chaque maison a grandement besoin d’attention.

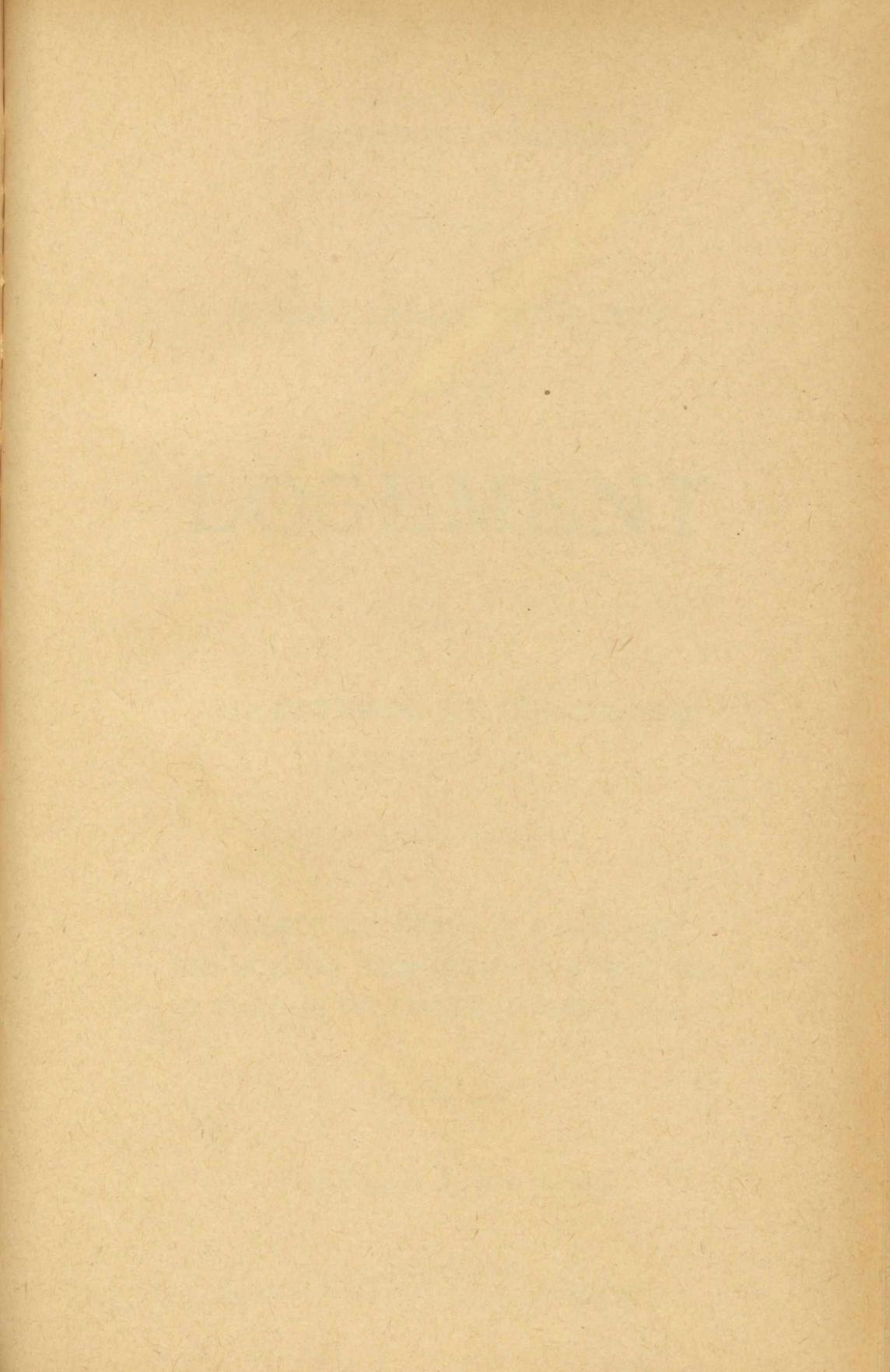
Un calcul modeste met à \$500 par maison la somme moyenne qu’il faudrait dépenser pour les remettre en bon état; soit plus de \$1,500,000 pour les moderniser toutes.

Une foule d’autres maisons qui ne figurent pas sur cette liste auraient besoin de réparations d’ordre secondaire: travaux de peinture, installation de gouttières, réparations des ouvrages de ciment et de brique, planchéage de bois franc, contre-fenêtres, fils électriques, nouvelle couverture, agrandissement du sous-sol, etc.; ces travaux coûteraient très cher.

Dans la liste soumise nous n’avons donné que les habitations auxquelles il faut au moins trois ajoutés de première importance; nous avons noté aussi l’état de réparation.

Le problème du logement suscite le vif intérêt de la ville de London: il fait présentement l’objet de l’étude de la Chambre de commerce locale, de l’“Engineering Institute”, de la succursale, à London, de la société dite “Canadian Construction Association”, et aussi des autorités municipales.





SESSION DE 1935
CHAMBRE DES COMMUNES

COMITÉ SPÉCIAL D'ENQUÊTE

SUR LE

LOGEMENT

PROCÈS-VERBAL ET TÉMOIGNAGES

FASCICULE N° 11

SÉANCE DU JEUDI 11 AVRIL 1935
SÉANCE DU VENDREDI 12 AVRIL 1935
SÉANCE DU LUNDI 15 AVRIL 1935

Troisième et dernier rapport

OTTAWA
J.-O. PATENAUDE, O.S.I.,
IMPRIMEUR DE SA TRÈS EXCELLENTE MAJESTÉ LE ROI
1936

PROCÈS-VERBAL

CHAMBRE DES COMMUNES, SALLE N° 429,

Le 15 avril 1936.

Le Comité spécial d'enquête sur le logement, s'est réuni, sur convocation, aux dates suivantes (à huis clos), pour procéder à l'étude de son rapport définitif, sous la présidence effective de M. Ganong.

Jeudi le 11 avril, à trois heures et demie de l'après-midi.

Vendredi le 12 avril, à dix heures et demie du matin, à cinq heures de l'après-midi et à huit heures quinze du soir.

Lundi le 15 avril, à onze heures du matin et à neuf heures du soir.

Avant la discussion à huis clos, à la dernière séance, le président a déposé les mémoires et lettres reçus de—

(MÉMOIRES)

- J. Grove Smith, commissaire fédéral des incendies, Ottawa, Ont.
- J. M. Kitchen, ingénieur zonier et architecte-surveillant, Ottawa, Ont.
- L. S. Kelly, du bureau d'entretien et d'administration de la Royal Trust Company, de Montréal, P.Q.
- W. H. Yates, président du Conseil canadien de construction, Hamilton, Ont.
- Plan Armstrong, dressé par James Armstrong, Cornwall, Ont.
- F. J. Engholm, A. S. Thomas et W. F. Evans, Toronto, Ont.
- F. W. Nichols, Hamilton, Ont.
- A. V. Hall, de Harries, Hall & Kruse, Toronto, Ont.
- James H. Maher, Montréal, P.Q.
- The Ontario Retail Lumber Dealers Association, Toronto, Ont.
- W. H. Wood, gérant, membre de la Chambre de commerce de London, Ontario.
- G. Frank Beer, Toronto, Ont.
- Séraphin Ouimet, Montréal, P.Q.
- Rapport annuel de la Commission du Logement de Winnipeg.

(LETTRES)

- Ministère des Pensions et de la Santé, Ottawa, Ont.
- Bureau fédéral de la statistique, Ottawa, Ont.
- J. H. Craig, Toronto, Ont.
- Ministère de la Justice, Ottawa, Ont.
- Toronto Housing Company, Ltd., Toronto, Ont.
- Fred G. Michan, Toronto, Ont.
- Homer B. Brubaker, Kitchener, Ont.
- E. J. Moore, Toronto, Ont.
- Fred J. Bateman, Dalhousie, N.-B.
- F. W. McDougall Construction Company, Calgary, Alberta.
- J. L. Kingston, Ottawa, Ont.
- Landlord and Home Owners' Protective Association, Calgary, Alberta.
- Frank Holloway, Calgary, Alberta.
- Federation of English Speaking Citizens of Greater Montreal, Montréal, P.Q.
- Coupages du "The Monthly Labour Review".
- Housing Renovation and Modernization, Loi des Etats-Unis.
- Béton et Carrières—W. M. Goodwin, Montréal, P.Q.

Western Retail Lumbermen's Association, Winnipeg, Man.
Herbert Sleaco, architecte-consultant, immeuble Union Bank, 108, Ottawa,
Ont.

Rickson A. Outhet, Ave. Ballantyne, 87, Montréal, P.Q.

Ligue des Propriétaires de Québec-Ouest Inc.

Parkside Homes—H. G. Holman, Toronto, Ont.

W. T. Rodden, rue McGill, 485, Montréal, P.Q.

Document sessionnel n° 53—1919—Arrêtés ministériels d'autorisation de
versements aux provinces pour fins de logement.

Le Comité (siégeant à huis clos) poursuit l'étude du rapport.

M. Morand propose, appuyé par M. Gray, que le rapport tel que modifié
soit adopté comme constituant le troisième et dernier rapport du Comité.
Adoption à l'unanimité.

Le Comité s'ajourne.

Le secrétaire du Comité,

J. P. DOYLE.

TROISIÈME ET DERNIER RAPPORT

Mardi le 16 avril 1935.

Le Comité spécial institué pour faire enquête et rapport sur l'inauguration d'un programme national de construction, de reconstruction et de réparation de logements urbains et ruraux, et recommander les méthodes d'exécution de ces travaux, a l'honneur de présenter son

TROISIÈME ET DERNIER RAPPORT

Votre Comité ayant tenu dix-huit séances et interrogé vingt-deux témoins, désire présenter les conclusions et recommandations suivantes fondées sur les témoignages entendus:

INTRODUCTION

Dans l'exercice de nos attributions, nous avons pu recueillir très peu de données précises portant sur la situation générale au Canada. Il existe un excellent rapport sur les conditions du logement à Toronto, le rapport Bruce, et un rapport rédigé par P. E. Nobbs et Guy Tombs que viennent de publier le *Board of Trade* et la Ligue du Progrès civique, de Montréal. Nous avons aussi pris connaissance d'un relevé sur Halifax, d'un relevé partiel sur la ville de Winnipeg et de données émanant du Bureau fédéral de la Statistique. Nous avons également entendu les témoins suivants:

- M. Noulan Cauchon, A.M.E.I.C., P.P.T.P.I.C., Hon. M.R.A.I.C., ingénieur consultant et urbaniste, Ottawa.
- M. P. E. Nobbs, M.A. (Edimbourg, Ecosse), R.C.A., F.R.I.B.A., P.P.R.A.I.C., P.P.T.P.I.C.
- M. C. P. Gordon, commissaire des Finances, Ottawa, Ontario.
- M. J. Clark Reilly, gérant, *Canadian Construction Association*, Ottawa.
- M. I. Markus, secrétaire, *National Construction Council*, Toronto.
- M. Gordon M. West, F.R.A.I.C., F.R.I.B.A., P.P.P.A.I.C., président suppléant, *National Construction Council*, Toronto.
- M. W. L. Sommerville, F.R.A.I.C., F.R.I.B.A., A.M.R.C.A., P.P.O.A.A., président, comité du logement, *National Construction Council*.
- M. James Henry Craig, B.Sc., M.R.A.I.C., P.P.O.A.A., président du comité des Finances sur le logement, *National Construction Council*.
- M. J. A. Bradley, membre du *National Construction Council*, Toronto.
- M. J. Y. McCarter, P.P.A.I.B.C., de la société McCarter et Nairn, architectes et ingénieurs consultants de Vancouver, vice-président, *Board of Trade* de Vancouver.
- Le professeur E. J. Urwick, professeur de sociologie et d'économie politique, université de Toronto.
- M. S. A. Cudmore, chef du service de la statistique, Bureau fédéral de la statistique.
- M. Alexander Officer, inspecteur en chef d'hygiène, service d'hygiène, ville de Winnipeg.
- M. A. M. Ivey, président et gérant de la *Toronto Housing Company*, Toronto.
- M. Armand Dupuis, représentant le Comité du logement salubre, Montréal.
- M. J. C. Rancourt, président, Fédération des ouvriers du Canada, Montréal.
- M. Séraphin Ouimet, ingénieur consultant, Montréal.
- M. Ernest Kahn, expert national en logement, New-York.
- Le major T. D'Arcy Leonard, K.C., avocat, *Dominion Mortgage and Investment Association*, Toronto.

- M. T. H. Main, président, *Dominion Mortgage and Investment Association*,
London, Ontario.
M. R. Henderson, gérant général, *Canada Permanent Mortgage Association*,
Toronto.
Dr W. C. Clark, sous-ministre, ministère des Finances, Ottawa.

Le problème général du logement et de l'urbanisme repose sur une base biologique. Le problème de l'urbanisme, y compris le logement, a pour objet de créer une ambiance favorable à la vie humaine. Sans cette condition, il en résultera la détérioration et la dégradation de l'élément humain ainsi que tous les maux politiques et sociaux qui, règle générale, accompagnent et suivent ces deux phases. C'est un problème ayant pour base le maintien de la vie humaine et son développement, grâce à une ambiance physique convenable.

L'Institut d'urbanisme du Canada a défini l'urbanisme ainsi qu'il suit: "L'urbanisme est la disposition scientifique et méthodique des terrains et des bâtiments en usage ou en voie de développement, en vue d'obvier à l'encombrement et d'assurer l'efficacité économique et sociale, la santé et le bien-être dans les collectivités urbaines et rurales."

L'essence même du problème du logement et de l'urbanisme est l'encombrement; l'encombrement de la circulation qui a sa répercussion sur l'espace-temps ou sur la distance-temps de l'accessibilité aux foyers; l'encombrement des logis, trop de maisons sur un même terrain; et l'encombrement au point de vue de l'occupation, le surpeuplement des logis. Nous avons donc trois facteurs —la circulation, la maison elle-même et ses occupants,—que nous devons envisager dans l'étude de ce problème.

Votre Comité a entendu le témoignage de plusieurs individus et groupes sur les principes sociologiques et économiques en cause, ainsi que de représentants de municipalités, *Boards of Trade*, organisations publiques, et les opinions d'experts et d'organismes spéciaux. Ces dépositions renferment des données complètes et une étude approfondie des conditions actuelles, des besoins essentiels et des recommandations visant les méthodes destinées à la solution des problèmes concernés et afférents à la question à l'étude.

Les salariés "à collet blanc", avec des revenus annuels d'environ \$1,250, peuvent, en général, consacrer le tiers de leur salaire aux fins du loyer; mais l'ouvrier de fabrique, à demi-spécialisé, et le manoeuvre non spécialisé avec un salaire de \$550 à \$750, ne peuvent pas, du point de vue de l'économie sociale, se permettre de payer au delà du cinquième de leur salaire en loyer.

Plusieurs propriétaires ont des maisons à louer mais ne désirent pas les louer à ces chiffres et, par conséquent, il devient difficile de trouver des logis convenables. La difficulté est qu'il ne s'est jamais construit de logements destinés particulièrement à l'ouvrier gagnant un petit salaire.

L'opinion générale est que la collectivité dans son ensemble doit assumer une part de responsabilité aux fins de fournir le logement nécessaire au peuple.

Il y aura toujours un grand nombre de gens qui ne peuvent pas s'acheter une maison et il incombe à quelque agence, municipale, provinciale ou fédérale, de voir à ce qu'un nombre suffisant de logements convenables et hygiéniques soient construits pour fins de location.

M. Officer, inspecteur en chef de l'Hygiène à Winnipeg, illustre bien la situation par les paroles suivantes qu'il a prononcées devant le Comité au sujet de l'encombrement: "Jeter ces gens sur le pavé! Le cœur m'en manque et ma conscience s'y refuse car où peuvent-ils aller? Mais dès que nos espoirs se seront réalisés, que le gouvernement fédéral nous aura avancé des fonds à bon marché et que nous pourrons construire des logements, nous verrons à les faire déménager. Mais rien ne sert d'agir de la sorte en ce moment. Où donc ces

gens iraient-ils?" Voici ce qu'a dit, de son côté, le professeur Hobbs: "En ce qui concerne Montréal, un programme de logement subventionné par l'Etat s'impose depuis longtemps."

L'amélioration des conditions sociales, dont le logement constitue un trait saillant, amène tôt ou tard le progrès intellectuel et normal de l'individu.

UN PROGRAMME NATIONAL DE LOGEMENT

Les délibérations du Comité l'ont naturellement conduit à étudier les programmes nationaux de logement dans d'autres pays.

La nouvelle loi anglaise sur le logement est une vaste mesure d'ensemble de la plus haute complexité embrassant les problèmes ruraux aussi bien qu'urbains. Elle s'inspire de deux principes fondamentaux: l'interdiction légale de l'encombrement et la construction d'un nombre suffisant de maisons à l'usage des ouvriers les moins bien rétribués, avec octroi de subventions de l'Etat, au besoin.

En Grande-Bretagne, on compte 212 rapports et projets de loi différents sur le logement depuis 1838. En Angleterre, l'obligation légale de procurer des logements adéquats incombe aux autorités locales et aux municipalités. La loi de 1930 sur le logement, article 25 (1), dispose: "Il incombera à l'autorité locale d'étudier les conditions de logement dans son territoire, et le besoin du territoire, en ce qui concerne la construction de nouveaux logements à l'usage de la classe ouvrière... et chaque fois que l'occasion s'en présentera... de rédiger et faire tenir au ministre des propositions visant la construction de nouvelles maisons pour les classes ouvrières".

La législation incorporée dans la Loi anglaise de 1934 sur le logement fait de l'encombrement un acte délictueux et prescrit les types appropriés minima de logement permis en Angleterre et dans le Pays de Galles.

Le nombre des maisons construites en Angleterre et dans le Pays de Galles depuis 1919 s'établit à 2,335,122. Sur ce nombre, 1,184,600 ont été subventionnées. Les gouvernements national et locaux ont versé en subventions £178,270,000 (\$891,350,000). En outre, ils se sont engagés à verser £16,000,000 (\$80,000,000) par année pour de nombreuses années à venir. Ils ont aussi placé en prêts recouvrables £337,000,000 (\$1,685,000,000).

Aux Etats-Unis, la recommandation de la *National Association of Housing Officials* est celle-ci: (a) La responsabilité de voir à la construction de logements appropriés pour les citoyens des Etats-Unis à modeste revenu dont les besoins en matière de logement ne sont pas convenablement satisfaits par l'entreprise commerciale ordinaire, devrait incomber au gouvernement, et il conviendrait d'en charger les autorités publiques compétentes et des agences assujetties au contrôle de l'Etat; (b) Il convient de faire servir le crédit et les pouvoirs publics à la construction de logements du type requis et à l'abaissement des loyers au niveau des moyens d'un aussi grand nombre que possible des personnes qui habitent actuellement des logements inférieurs au type voulu, sans entraîner de frais pour le contribuable; quant à ceux qui sont incapables de payer même d'aussi bas loyers, il conviendrait de reconnaître le type minimum de logement comme partie nécessaire de la subsistance et de procurer pour la durée nécessaire une forme quelconque de subvention ou d'aide publique.

Suit la traduction d'un décret rendu récemment au Mexique:—"Le département du District (fédéral), considérant qu'en entreprenant pour la première fois dans la République la solution du problème des logements ouvriers dans les centres urbains, on devrait accorder les plus grandes facilités et créer un sentiment d'entière confiance parmi les classes qui doivent en bénéficier, a compris que le prix des logements ouvriers devrait être subordonné à la situation financière des personnes qui les acquerront; qu'il faudrait en abaisser la taxe foncière, abolir l'intérêt sur le capital engagé pour leur construction, créer une assurance-vie pour couvrir le risque du décès de la personne intéressée, consentir

des délais libéraux dans les versements au cas d'interruption ou de cessation de travail, rendre l'acquisition de ces maisons plus faciles par l'intervention des institutions de crédit et du bureau des pensions, et, enfin, faciliter aux entreprises industrielles ou commerciales du District fédéral l'acquisition de maisons ou l'îlots de maisons pour leurs ouvriers."

Tous les pays d'Europe, les Etats-Unis et le Mexique ont appliqué ou inauguré un programme de logement.

Au Canada, sous le régime de la Loi des mesures de guerre, il est stipulé dans l'arrêté du conseil affectant une somme de \$25,000,000 pour la construction de logements: (Documents parlementaires, 53, C.P. 3067, 1918), "Le ministre constate qu'en vue de l'importance nationale de logements appropriés et convenables, qui exercent une influence si considérable sur la santé, les mœurs et le bien-être de toute la population, il est à souhaiter que l'aide financière ainsi prévue soit utilisée le plus tôt possible pour fournir les logements visés par ledit arrêté du conseil."

Lors d'une Conférence nationale industrielle tenue à Ottawa en 1919, laquelle se composait de représentants des gouvernements fédéral et provinciaux et de représentants des patrons et des ouvriers, la résolution suivante fut adoptée à l'unanimité: "Que cette Conférence approuve l'attitude des gouvernements fédéral et provinciaux dans leurs efforts réunis en vue d'améliorer les conditions de logement et de faciliter d'une manière appropriée et satisfaisante le logement de notre population, et recommande une coopération encore plus grande entre les gouvernements fédéral et provinciaux, ainsi qu'une enquête plus approfondie de leur part, afin d'en arriver à une solution satisfaisante du problème."

La compagnie dite *Toronto Housing Company Limited*, 1912 fut constituée par un comité mixte représentant la municipalité, le *Board of Trade*, l'Association des manufacturiers et l'Association municipale de la ville de Toronto dans le but de fournir aux ouvriers des logements convenables à des loyers modérés.

Dans un exposé du Conseil national de Construction du Canada, il est dit ce qui suit: "La construction domestique affecte quotidiennement la vie de notre population. Il existe presque une preuve *primâ facie* que l'Etat devrait donner quelque orientation au problème du logement. Il y a une demande à l'effet que des mesures soient prises en vue d'améliorer les conditions de logement, particulièrement pour les groupes de salariés les moins rétribués pour leurs services."

Dans son rapport sur le logement et l'élimination des taudis à Montréal, le comité mixte du *Board of Trade* de Montréal et de la Ligue du progrès civique, sous la présidence conjointe du professeur Percy E. Nobbs et de M. Guy Thombs, déclare: "En ce qui concerne la ville de Montréal, un programme de logement subventionné par l'Etat s'impose depuis longtemps; c'est une question essentiellement indépendante de la crise économique, bien que cette dernière l'ait aggravée."

Dans un rapport sur les conditions de logement à Toronto, fait par un comité sous la présidence du lieutenant-gouverneur Bruce, on lit: "Nous devrions insister auprès du gouvernement fédéral en particulier sur le fait qu'il n'y a pas de subventions pour travaux publics qui soient plus urgentes que celles de procurer de nouveaux logements aux membres les plus pauvres de la collectivité."

Votre Comité est d'avis que les opinions des autorités précitées expriment des vues qui devraient nous guider dans l'adoption d'un programme de logement pour le Canada.

CONSTRUCTION (NOUVELLES MAISONS)

Il appert de la preuve soumise que la lacune fondamentale réside dans le manque de logis pour les petits salariés auxquels il convient de fournir un minimum de salubrité et de confort à un taux de location proportionné à leur capacité de payer.

Pour répondre à ce besoin, les habitations doivent offrir une protection suffisante contre les intempéries, être convenablement éclairées, aérées et faciles à chauffer; elles doivent être pourvues de commodités sanitaires reliées à l'égout; elles doivent offrir le confort voulu à la vie de famille et être hygiéniques.

Pour contenir l'espace minimum nécessaire à une famille normale chaque habitation doit comprendre trois chambres à coucher, un vivoir, une cuisine et une salle de bain, ce qui répond aux besoins essentiels des parents et des enfants des deux sexes. Un espace plus restreint suffirait sans doute à une famille sans enfants.

Il a été démontré que la construction économique d'habitations subventionnée par l'Etat ne peut être assurée que par la production en masse, c'est-à-dire par la construction simultanée d'un grand nombre de maisons; qu'elles doivent, pour que le prix de revient de chacune soit peu élevé, être construites selon les principes reconnus de l'urbanisme gouvernant l'accessibilité, l'espace, la disposition, le nombre à l'acre, l'affectation particulière et le groupement en zones de façon à stabiliser les avantages qu'elles offrent et la valeur des fonds immobilisés.

Les maisons, destinées à être occupées par le propriétaire, ou les maisons à plusieurs logis destinées à être louées, doivent nécessairement, si on envisage la subvention de l'Etat, être érigées et maintenues sous une régie sévère et conformément à des types minima bien définis de construction, d'espace et de confort.

RECONSTRUCTION (SUPPRESSION DES TAUDIS)

Un taudis est une maison insalubre.

Une maison salubre, si elle est surpeuplée, devient insalubre; donc un taudis.

Un district de taudis est une zone où la grande majorité des habitations sont au rang des taudis.

La suppression des taudis, c'est la reconstruction presque complète dans les villes de grandes étendues d'un ou de plusieurs îlots de maisons sises dans des parties centrales où le terrain est cher.

Le ministre de la Santé de la Grande-Bretagne, sir E. Hilton Young, a dit que le problème des taudis consistait à "libérer l'organisme social des centres d'où rayonnent la dépravité et la maladie". Par ces mots il a exprimé la conviction de tous les gens bien pensants.

Les taudis imposent une lourde charge indirecte à la collectivité. Le Bureau fédéral de la statistique estime que la criminalité nous coûte au Canada \$60,000,000 par année, en tenant compte du temps perdu par les détenus dans nos institutions pénales. Le ministère de la Santé estime que la santé publique nous coûte, y compris tous ses aspects comme les honoraires des médecins, l'hospitalisation, etc., \$200,000,000 par année. Ces chiffres seraient sensiblement réduits si on faisait disparaître l'encombrement et les maisons insalubres.

Le directeur du service d'Hygiène à Glasgow, Ecosse, a signalé que les taux de la mortalité à domicile sont les suivants:

	Taux de la mortalité
Dans les maisons d'une seule pièce.. ..	25.9 par 1,000 âmes
Dans les maisons de deux pièces.. ..	16.5 " "
Dans les maisons de trois pièces.. ..	11.5 " "
Dans les maisons de quatre pièces.. ..	10.8 " "

C'est-à-dire, que le taux de la mortalité dans les maisons d'une seule pièce est trois fois plus élevé que dans celles de trois pièces.

Les statistiques suivantes font voir les effets de la reconstruction sur les mêmes emplacements à Liverpool, Angleterre:

	Décès toutes causes par 1,000 âmes	Décès dus à la tuberculose par 1,000 âmes	Mortalité infantile par 1,000 naissances
Avant la reconstruction.....	37.0	4.0	259
Après la reconstruction.....	26.6	1.9	162
Dans toute la ville.....	18.0	1.7	119

Le taux de la mortalité infantile d'une collectivité dépend de nombreux facteurs, dont l'un et non le moins important est le logement. Les statistiques de la mortalité infantile fournies par le ministère de la Santé publique de Toronto le démontrent très clairement. Le taux de la mortalité infantile s'applique aux enfants de moins d'un an et est calculé par mille naissances normales. En 1933 il était de 63.4 pour l'ensemble de Toronto. Il s'élevait à 72.6 dans les sept quartiers de logements insalubres et s'abaissait à 58.3 dans les quatre de logements salubres. Dans le quartier 2, subdivision 2 (Moss Park) il était de 121.2, soit presque le double du taux pour l'ensemble de Toronto. Dans le quartier 3 subdivision 6 (le quartier) il s'établissait à 83.3.

On a déjà fait remarquer que les jeunes délinquants à Toronto sont plus nombreux dans les quartiers de logements insalubres. Les statistiques quant aux quartiers habités par les criminels reconnus coupables fournies au Comité par le chef de police démontrent qu'il en est de même pour certains crimes commis par les adultes. Par exemple, dans un territoire où le Comité a fait une étude approfondie, sur un total de 547 maisons inspectées, 315 étaient au-dessous du type minimum de salubrité et d'état convenable adopté par le Comité. Les données fournies par la police font voir que des personnes dans cent de ces maisons avaient été reconnues coupables en 1933 d'avoir tenu des maisons de paris, d'avoir joué à l'argent ou tenu des maisons de prostitution, ou d'avoir violé les lois sur les spiritueux. Certaines personnes dans ces maisons furent reconnues coupables jusqu'à dix fois bien que dans presque chaque cas, l'occupant était déménagé, après avoir été reconnu coupable, dans une nouvelle localité. Ces condamnations répétées des locataires différents de certaines maisons indiquent d'une manière plus patente que le total élevé des condamnations, que la criminalité et l'ambiance malsaine ont d'étroites affinités. La police résume ses conclusions dans un commentaire accompagnant les statistiques en disant: "Le voisinage résultant (des logements insalubres), par son encouragement aux excès de boisson, aux jeux de hasard, aux déportements et aux délits, constitue une pépinière pour le crime et est la cause de la plupart des délits chez les jeunes et de leur participation ultérieure au crime."

Selon les données d'une étude minutieuse sur un district très pauvre de Cleveland où se trouve massée deux et demi p. 100 de la population, 22 p. 100 des meurtres y furent perpétrés, 6.8 p. 100 des délits y furent commis par les jeunes garçons et 12½ p. 100 des décès par tuberculose y sont arrivés. Bien que les frais par tête de protection contre les incendies dans Cleveland ne s'y élèvent qu'à \$3.12, ils atteignent \$18.72 pour ce district. Par ailleurs, bien que le revenu total des taxes n'y soit que des \$225,000, le chiffre d'ensemble des déboursés municipaux y atteint \$1,356,000, soit un déficit de \$1,131,000 que le reste de la population doit combler. Si l'on tient compte des contributions de toutes les associations officielles telles que l'Association des infirmières visiteuses, les hôpitaux de maternité, etc., il faut y ajouter \$615,000, ce qui amène le déficit global à \$1,740,000.

Des témoignages ont établi que les quartiers pauvres de Montréal, Toronto et Winnipeg ne constituent pas encore tant une menace en soi que pour leur voisinage qu'ils peuvent contaminer. Cette contamination rampante diminue sérieusement la valeur des immeubles avoisinants. Pour débarrasser le Canada de ses quartiers pauvres, il faut l'intervention de quelque organisme central. Les

logis impropres à l'habitation peuvent toujours être condamnés mais si l'on veut nettoyer ces quartiers et rebâtir, il faut effectuer des compensations pour les maisons en excellent état ou en état assez convenable car la valeur de ces maisons se trouve naturellement perdue après leur démolition.

Il ne devrait pas s'effectuer de réparations dans les quartiers pauvres définitivement désignés à des démolitions futures.

Il est impossible d'estimer la dépense qu'entraînera l'élimination des taudis. Chaque cas doit être calculé au mérite. On estime que la démolition et la reconstruction des quartiers pauvres coûteraient \$14,000,000 à Montréal et \$12,000,000 à Toronto, à l'exclusion de l'intérêt croissant sur les biens fonciers.

L'élimination des taudis doit attendre la modification des lois provinciales et municipales qui, actuellement, empêchent les initiatives rapides et économiques.

RÉPARATIONS

La propriété a diminué de valeur en général parce que, au cours des trois ou quatre dernières années, l'argent a manqué aux propriétaires pour effectuer les réparations courantes et l'entretien, et ces réparations se sont accumulées et deviennent de plus en plus pressantes.

Beaucoup d'habitations de nos jours ne sont plus convenables par suite du manque de réparations. On pourrait obtenir un plus grand nombre de logis, et cela plus rapidement en réparant les maisons existantes de façon à les rendre raisonnablement habitables, que par tout autre moyen. En faisant ces déboursés on réussirait à conserver intactes les sommes déjà placées.

Cette méthode fut la première adoptée par l'Etat aux Etats-Unis; elle a permis de donner beaucoup de travail d'un caractère général réparti plus ou moins équitablement par tout le pays.

Il devrait être prévu certaines sommes en faveur de la classe des propriétaires afin de lui permettre de réparer ses logements; mais c'est là un problème difficile à résoudre.

Il est impossible de trouver aucune source de renseignements, mais il reste établi que le besoin de réparations est, de toute évidence, général dans tout le pays.

A cause de la crise, les logements de toutes descriptions souffrent d'un état plus ou moins accusé de réparations "différées".

Si une maison pas trop délabrée peut être réparée et remise dans un état "convenable" à un coût proportionné au résultat entrevu, il devient alors possible d'en tirer un logement "convenable" à un coût moindre que celui d'une construction nouvelle. Les fonds disponibles assureront ainsi un plus grand nombre de maisons habitables que s'ils étaient consacrés exclusivement à de nouvelles constructions.

L'embarras consiste à trouver la méthode la plus facile d'arriver à cette fin. Les maisons d'habitation existantes sont d'ordinaire grevées d'hypothèques de premier privilège et il peut se trouver des arrérages de taxes et d'intérêt qui, réunis, égalent souvent et même dépassent l'avoir sur des logements plus ou moins délabrés.

HABITATIONS URBAINES ET RURALES

Nous avons déjà traité la question des habitations "urbaines".

Quant aux maisons d'habitation "rurales", il n'existe pas de renseignements statistiques ou autres sur la situation ou les besoins, vu que les municipalités ne tiennent pas de registre de ce genre.

Il convient aussi de se demander si les types et les déficiences des habitations rurales ne pourraient pas être considérés comme étant du domaine et des attributions de la Commission du crédit agricole.

Des témoins ont déclaré qu'il existe des conditions d'habitation pires à la campagne que dans nombre de nos villes mais qu'il n'existe aucun organisme rural à qui l'on puisse poser la question "Quelle est la situation dans votre région?"

Les données du Bureau fédéral de la statistique montrent qu'en 1921 il existait 21,116 maisons pouvant abriter une famille et occupées par le propriétaire, et 7,261 maisons pouvant abriter une famille et occupées par des locataires; elles ne comprenaient qu'une seule pièce où se logeaient deux personnes ou plus. Il existait aussi au Canada rural en 1931, propriétaires et locataires compris, 753 maisons d'habitation occupées par deux familles ou plus logées dans une unique pièce. Par ailleurs, le Canada urbain de 1931, propriétaires et locataires compris, comptait 11,975 maisons d'habitation occupées par une seule famille de deux personnes ou plus habitant une seule pièce, et 94 où deux familles ou plus habitaient une seule pièce.

POUR PROCURER DE L'EMPLOI (SECOURS)

Le statisticien du Dominion, le docteur Coats, affirme: "Il semblerait que dans le temps présent l'ensemble des déboursés de tous les domaines administratifs, consacrés aux secours directs doit approcher \$100,000,000 pour les douze mois expirés le 31 mars 1935".

"Le recensement des emplois effectué au 1er juin 1931, donne un total de 127,364 salariés occupés normalement à la construction de logements. Au 1er juin 1934, il semble que le grand total des personnes employées à la construction au Canada était d'environ 34,500 contre 127,364 en 1931 pour la même industrie, soit un nombre de chômeurs d'environ 93,000 au 1er juin 1934."

Après un temps de crise et de baisse, alors que la dépense des deniers publics s'impose en vue de trouver de l'emploi et de donner le tour de roue au commerce et à industrie, la construction des maisons d'habitation offre certains avantages évidents sur toute autre catégorie d'emploi.

En effet, elle répartit en pouvoirs d'achat tout le capital dépensé. On peut dire en somme que tout l'argent déboursé se répartit sur une grande variété d'industries, de main-d'œuvre et de matériaux. Même le coût de ces derniers représente surtout les salaires versés aux différentes catégories d'ouvriers employés dans des industries domestiques.

M. J. Clark Reilly, qui a témoigné pour la *Canadian Construction Association*, dit que d'après ses données en 1920 les syndicats ouvriers n'avaient signalé que de trois à sept pour cent de leurs membres sans travail, et en 1926, de sept à huit pour cent. En 1933 le chiffre des sans-travail chez eux s'élevait à soixante et onze pour cent d'artisans.

La revue de la Banque de la Nouvelle-Ecosse cite un total de \$1,143,800,000 employés à la construction d'habitations pour les onze années closes en 1931. Elle nous donne la moyenne annuelle de ce chef comme s'établissant à \$104,000,000 et pour nous indiquer combien celle-ci s'est abaissée, on y voit qu'en 1932 elle s'élevait à \$28,900,000, à \$23,900,000 en 1933 et à \$30,600,000 en 1934.

M. Reilly ajoute que d'après le meilleur relevé qu'a pu établir la *Construction Association* il semblerait que de quatre-vingts à quatre-vingt-deux pour cent constitue la totalité de la valeur de la main-d'œuvre que comporte la construction d'une maison, celle-ci variant selon le genre de maison.

Le *Canadian Construction Council* a exposé que d'après les données recueillies, soixante pour cent des chômeurs sont employés normalement dans la construction.

Mention a été aussi faite d'une déclaration provenant de la *Cleveland Trust Company* à l'effet qu'en juin dernier, les sans-travail dans les industries de marchandises durables et de construction aux Etats-Unis s'élevaient à 4,700,000; et que les marchandises de consommation comptaient 500,000 sans-travail, les

services, 3,900,000 ou un total de 4,400,000. Donc il était assez évident qu'advenant la réintégration des 4,700,000 chômeurs dans les industries de marchandises durables et de construction, la dépense de leurs gains emploierait les 4,400,000 dans les industries des denrées de consommation et de services. Cet exemple a été donné sur la façon dont la réintégration dans les industries des marchandises durables est essentielle à la restauration générale.

M. Armand Dupuis dit dans son témoignage: "Il n'y a pas eu de construction ces trois ou quatre dernières années à Montréal, alors qu'au cours des vingt années précédentes, c'était la principale industrie de Montréal".

Et il ajoute: "Ce serait le moyen de faire circuler quatre-vingts pour cent du coût des travaux sous forme de salaires. Ce quatre-vingts pour cent n'est pas un chiffre fantaisiste; un certain nombre de constructeurs fiables nous l'ont donné comme représentant la dépense que comporte la construction de petits logements, et en passant, c'est la forme de dépense grâce à laquelle l'argent retourne en circulation le plus vite."

M. J. Rancourt dit: "Il est admis actuellement qu'il ne s'est construit que très peu de logements à Montréal ces cinq dernières années. Si nous voulons faire face à l'accroissement de la population il faudra que nous fassions construire de 25,000 à 35,000 logis."

Il ajoute: "Il faut aussi se rappeler que dans une ville telle que Montréal le huitième de la population ouvrière est employée aux métiers de la construction. A l'heure actuelle, vu l'arrêt de la construction, environ 46,000 chefs de familles touchent des secours directs. Ces 46,000 chefs de familles représentent environ 200,000 personnes secourues à Montréal présentement."

"Si nous basons notre situation présente sur les faits tels que nous les connaissons le loyer ne représenterait que de \$10 à \$15 par mois, mais je crois que si ces gens travaillaient, ils paieraient facilement de \$20 à \$25 de loyer à Montréal."

Les prêts à petit intérêt sur des maisons en haut de la ligne médiane de \$3,500 influenceront considérablement, apparemment, sur les placements hypothécaires existants, aux conditions présentes, et empêcheront le placement des fonds privés dans les maisons d'habitation de plus grande valeur.

Même avec la restriction admise de la ligne médiane de \$3,500 sur les "maisons" subventionnées, les compagnies de prêt hypothécaires prétendent qu'il se produirait aussi une baisse sympathique dans le loyer des maisons au delà de la ligne médiane. Toutefois, un vaste programme de "logement" assurerait un des meilleurs moyens de distribuer des salaires sur une base de placement qui remplacerait une proportion considérable de la somme présentement affectée au chômage.

FURNIR LES HABITATIONS NÉCESSAIRES AUX CONDITIONS LES MIEUX ADAPTÉES AUX BESOINS DU PEUPLE

La première chose à faire, c'est d'établir le nombre d'habitations nécessaires au Canada, particulièrement en ce qui concerne le logement des petits salariés. D'après la preuve il semble y avoir un besoin marqué attribuable à

- 1° La pénurie normale de ces habitations qui a toujours existé parce qu'il n'y a jamais eu, par l'initiative privée, de plan ou de construction pour répondre aux exigences; et à l'absence de rendement économique de cette catégorie de maisons;
- 2° La langueur dans la construction générale d'habitations depuis la crise et la négligence forcée et la détérioration simultanée des habitations existantes.

Le programme du logement subventionné que recommande le comité de Montréal comme nécessaire à cette ville vise :

- 1° La suppression des taudis existants.
- 2° L'enrayement de l'expansion future des taudis dans le centre de la ville (ce qui est, en réalité, la chose importante).
- 3° L'aménagement, en temps propice, d'un nombre substantiel d'habitations à loyer modéré, sans aggraver les difficultés des petits propriétaires. Le projet consiste à fournir, sous propriété corporative et régie collective, 4,000 habitations par année pendant vingt ans.

Un relevé effectué par le service d'évaluation de Toronto démontre que de 7,500 à 10,000 familles vivent deux par logis.

A Ottawa, au cours des derniers quatre ans de la crise financière, l'augmentation naturelle (excédent des naissances sur les décès) de la population fut de 5,842 et pendant la même période les personnes venues s'établir dans la ville excédèrent de 4,917 celles qui en partirent, ce qui porte à 10,759 l'augmentation totale de la population.

Au début de cette période, il n'y avait pas de surplus de maisons à loyer modéré et pendant ces trois années la construction de cette catégorie de maisons n'a presque pas marché, avec le résultat que nombre de maisons qui autrefois abritaient une famille dans des conditions satisfaisantes et hygiéniques sont présentement occupées par deux familles ou davantage aux besoins desquelles elles ne répondent pas.

M. Cauchon a fourni des chiffres relatifs aux frais annuels des secours directs à Ottawa, et particulièrement à l'entretien d'une famille de cinq personnes. Ils s'établissent à plus de \$627 par année pour une famille, exception faite des frais de scolarité.

Le rapport anglais sur "Une Politique nationale de logement" dit: "En construisant des maisons, vu le chiffre élevé de la main-d'œuvre qui y est affectée, et en fabriquant les matériaux et les fournitures employés, l'économie qui en résulte dans l'entretien des hommes, s'ils demeuraient sans travail, est très considérable. En Angleterre, on pourvoit à leur entretien au moyen de l'assurance-chômage ou d'allocations publiques, et le montant en est connu. Au Canada, l'assistance publique coopère avec les associations charitables particulières et les dépenses réelles ne sont pas déterminées. En Angleterre, on estime que pour chaque logement non construit, on doit verser environ \$375 pour l'entretien de la main-d'œuvre que l'on aurait employée à construire une maison au coût de \$1,500. Il semblerait par conséquent que ce serait une véritable extravagance que de garder oisives des personnes capables de travailler en ne construisant pas des logements dont la nécessité est si urgente."

Du rapport intitulé "Un programme de logement pour les Etats-Unis", publié par la *National Association of Housing Officials*, nous extrayons ce qui suit: "Dans une période de crise industrielle et de chômage qui en découle, la construction d'habitations à bon marché constitue un des travaux de secours les plus efficaces et les moins coûteux, parce que

- (a) Elle ne déplace pas le travail qui autrement serait exécuté par des entreprises privées.
- (b) Elle fait des dépenses de capital principalement au sein de la main-d'œuvre qui est répartie largement parmi les différentes branches de l'industrie de construction et autres qui fabriquent les matériaux, l'outillage et les fournitures.
- (c) Elle transforme ce qui est en pareille occurrence des crédits inactifs en actif productif et auto-amortissable que l'on peut considérer, par conséquent, comme placement plutôt que comme dette et qu'on reconnaîtra à la longue comme bon placement.

- (d) A cause de la grande proportion de la main-d'œuvre intéressée, chaque maison construite entraîne l'épargne d'une somme très importante qui pourrait, autrement, être affectée à l'entretien des chômeurs.
- (e) La construction de logements salubres et l'élimination des taudis constituent probablement la plus grande amélioration sociale de tous les travaux comparables de secours.

Enfin, le mandat indique que le gouvernement a pour objet principal "de fournir de l'emploi" et d'une telle manière qui pourra le mieux amener au pays le retour des affaires—la production et l'industrie—par un programme national de construction de logements.

En vue de cette restauration sociale et économique par l'atténuation du chômage, l'exécution d'un "programme de logement" pour les petits salariés qui vivent actuellement dans des conditions indésirables et insalubres est de beaucoup la plus importante comparativement à la construction de maisons plus chères pour ceux qui peuvent se financer par les méthodes et agences financières ordinaires.

La preuve a démontré que la ligne médiane au-dessus de laquelle les institutions financières peuvent raisonnablement commencer à venir en aide est la ligne des dépenses-capital fixée à \$3,500.

Au-dessous de la ligne des dépenses-capital fixée à \$3,500, on reconnaît que l'arrangement financier nécessaire n'est pas auto-amortissable aux taux d'intérêt commerciaux, c'est-à-dire que sans aide extérieure, elle ne peut permettre la construction de maisons de type salubre et confortable.

Le comité Bruce est arrivé à la conclusion nette qu'à Toronto on compte en ce moment 2,000 maisons inhabitables et, en toute probabilité, 3,000 ou plus. Il faudra \$12,000,000, à supposer qu'on veuille reconstruire entre 3,000 et 4,000 maisons.

Le Bureau fédéral de la statistique expose que dans les bonnes années jusqu'en 1929, la valeur des maisons d'habitation qui se construisaient dans les villes recensées avoisinait \$50,000,000 ou \$60,000,000 par année, chiffre qui se rapproche de très près de celui de \$100,000,000 pour tout le Canada cité par la Banque de la Nouvelle-Ecosse, vu que l'augmentation de la population dans ces soixante villes atteint à peu près la moitié de l'augmentation de la population dans l'ensemble du Canada. Mais en 1933, au lieu de \$50,000,000 ou \$60,000,000 de nouvelles maisons d'habitation dans ces villes recensées, il ne s'en construisit que pour environ sept millions et quart, et en 1934 ce chiffre augmenta légèrement à \$8,600,000.

L'inspecteur en chef de l'Hygiène à Winnipeg dit: "Il nous en faut un grand nombre, peut-être pas moins de 1,500 du moins, et probablement autant encore, disons de quatre pièces".

"Dans les 1,890 maisons inspectées dans les quatre districts, nous avons compté 1,300 pièces qui servaient à la fois de cuisine et de chambre à coucher aux familles qui les habitaient".

"Au cours des cinq dernières années, quelque 1,466 logements ont été démolis, la moitié desquels à peu près par ordre du service d'hygiène. Les autres ont été démolis volontairement par leurs propriétaires mêmes, mais dans nombre de cas à la suite d'un avertissement du service d'hygiène. En outre, de nombreux logements ont été condamnés et fermés. Peu ou pas de nouvelles maisons ont été construites pour les remplacer. Nous avons le personnel et les règlements pour parer aux logements de type inférieur, mais les maisons nous manquent pour loger ces locataires si ces logements sont évacués".

Vingt-cinq mille logements sont classés insalubres par le Bureau d'hygiène de la cité de Montréal.

M. J. G. Rancourt dit: "Nombreux sont nos manœuvres sans travail dans la province de Québec, et à Montréal en particulier on compte de nombreux

ouvriers de différents métiers du bâtiment, des aides et des gens de métier. Après quatre ans de ce régime de secours directs, la misère endurée par les ouvriers en ce moment est considérable. Bon nombre d'entre eux ont dû vendre leurs meubles et disposer de leurs polices d'assurance, pour vivre dans des conditions déplorable. Dans nombre de cas, deux et trois familles habitent le même plain-pied, et très souvent une famille vit dans une seule pièce. Le moral des gens diminue graduellement. Les inspecteurs du service social ont découvert des cas très graves qui démontrent que le moral des classes ouvrières diminue graduellement".

Le rapport de Montréal montre que presque 80,000 ménages acquittent des loyers disproportionnés. La pénurie de logements à bon marché à Montréal est jugée très grave. Les normes de logements mis complètement à part, il existe depuis longtemps à Montréal une pénurie marquée de logements à bon marché. Le type prédominant de logement sous le régime actuel de propriété et de gestion ne suffit pas à procurer aux ouvriers faiblement rétribués des logements à la portée de leur bourse. Une véritable pénurie aiguë de logements s'annonce en ce moment.

Voici, d'après le rapport de Montréal, les gains et les loyers des ouvriers des catégories faiblement rétribués:

REVENU ET LOYERS APPROXIMATIFS DES GROUPES DE SALARIÉS

Groupe économique	Ecart de revenu	Moyenne	Proportion disponible pour le loyer	Loyer mensuel
1. Salariés "au collet blanc", etc..	\$1,000-\$1,500	\$1,250	$\frac{1}{3}$	\$34 70
2. Artisans, salariés spécialisés..	850- 1,025	940	$\frac{1}{4}$	19 60
3. Demi-spécialisés, intermédiaires	650- 850	750	$\frac{1}{5}$	12 50
4. Non spécialisés groupes des petits salariés.....	450- 650	550	$\frac{1}{6}$	9 20

D'après le recensement de juin 1931, il y avait 16,502 individus à Toronto ayant gagné une somme globale de \$10,112,200 au cours des 12 mois précédents; soit une moyenne de salaire de \$613.00

A la question de savoir ce qui constitue une norme minimum de logement convenable, les experts ont répondu que c'est: "Une maison de trois chambres à coucher avec en plus le vivoir et la cuisine, qui peut être louée à un prix à la portée des petits salariés." Une famille ne peut pas être confortablement logée dans une maison de moins de trois chambres à coucher si les parents et les enfants, filles ou garçons, doivent avoir leurs chambres distinctes. En dehors de ce logement de "famille", il faudra voir à la construction de logements convenables pour les familles sans enfants et pour les autres dont les besoins sont plus restreints, comme par exemple, les personnes âgées et les pensionnaires.

Les logements les plus nécessaires sont les unités "à louer" à un prix minimum et non ceux qui sont "à vendre". Ce qui constitue un encouragement pour ceux qui sont assurés d'un emploi permanent et d'un bon salaire à acheter leur propre maison ne s'applique pas aux ouvriers à petit salaire ou aux ouvriers de passage. Un ouvrier gagnant un petit salaire peut restreindre ses chances d'emploi pour l'avenir s'il est attaché à une localité, vu que l'irrégularité de son emploi peut l'empêcher d'effectuer ses versements. De telles obligations financières ne devraient pas le priver de sa liberté de profiter de nouvelles chances d'emploi ailleurs. De plus, s'il se trouve dans un embarras financier, il ne peut pas faire les réparations nécessaires à sa propriété et il est probablement forcé de sous-louer ou de prendre des pensionnaires, ce qui constituerait l'embryon d'un nouveau taudis. Les ouvriers ne devraient pas être obligés d'acheter leurs propres maisons à cause de l'absence de maisons à louer.

La preuve établie par des investigateurs compétents relativement au budget familial des petits salariés indique clairement que les chefs de famille ayant des personnes à leur charge et dont la moyenne de revenu varie de \$500.00 à \$750.00

par année, ne peuvent pas se permettre de payer un loyer supérieur à \$10.00 ou \$15.00 par mois. Vu que le salaire mensuel d'une très grande proportion des ouvriers en ce pays ne dépasse probablement pas \$60.00, le problème est de construire des maisons à louer entre \$10.00 et \$15.00 par mois. L'échelle des loyers doit couvrir l'intérêt et l'amortissement, l'assurance, les réparations, l'entretien, l'administration, les taxes, etc., à défaut de quoi le déficit devra provenir d'autres sources que celle des loyers.

La construction de logements à bon marché signifie une réduction des problèmes de dénutrition, tuberculose, hospitalisation et de santé, y compris les frais sociaux qui en découlent; sans compter le fait qu'elle libérera un volume plus stable du pouvoir d'achat de la classe ouvrière pour les autres nécessités, commodités et aises de la vie.

On peut aussi ajouter que les logements à de pareils loyers ne peuvent pas être économiquement pourvus,—que ces loyers à un prix minimum ne combleront pas les frais. Mais c'est là l'essence du problème du logement. Il y a une limite au delà de laquelle les entreprises privées ne peuvent plus répondre aux besoins de certains groupes de la collectivité. Les chiffres ci-dessus font voir clairement que les salariés non spécialisés et à petit salaire et, au moins, un certain nombre des ouvriers spécialisés et appartenant aux catégories intermédiaires, font partie de ces groupes,—soit environ 140,000 ouvriers, ou 80,000 chefs de famille dans le district dont il est question dans le rapport de Montréal.

Envisagée comme question de principe ou problème financier, la solution du problème du logement, en ce qui regarde cette partie de la population, se rattache à l'intérêt public. Si l'on convient que les types minima de logement et de confort s'imposent, on ne peut y atteindre qu'en considérant les mesures requises pour y pourvoir comme une responsabilité officielle.

Le Bureau fédéral de la statistique dit: "L'accroissement naturel connu de la population du Canada au cours des trois dernières années 1931-1933, s'établit en moyenne à 130,000 par année, ce qui, calculé au taux moyen de 4.68 par ménage, représenterait une augmentation de plus de 27,500 nouveaux ménages par année".

"Le nombre de permis de construction de demeures, de réparations et d'améliorations émis par soixante villes canadiennes a fléchi de 14,556 en 1929 à 2,609 en 1934".

"D'après les rapports de construction McLean, le nombre total de contrats adjudés pour la construction de maisons d'habitation au Canada se chiffra à 25,275 en 1929 et à 10,135 en 1934. Il ressortirait de ces chiffres, à en juger par l'étude que fit la Banque de la Nouvelle-Ecosse, que les habitations érigées au cours des trois dernières années n'ont guère dépassé le tiers du nombre de demeures nécessaires au logement convenable de la population croissante du Dominion. Là où le contrat moyen comporte une affectation de seulement \$3,000, il n'est pas injuste de supposer que la construction entière d'habitations en 1932-1933-1934 procurerait des logements à quelque 27,500 ménages tandis que l'équivalent de quelque 82,000 ménages a été ajouté à la population du Dominion dans l'espace de trois ans. En nous basant sur ces données, il faut actuellement environ 55,000 maisons ou appartements additionnels pour suppléer à l'insuffisance du passé et en outre 27,500 maisons ou appartements cette saison pour répondre aux besoins nés de l'accroissement de l'année courante".

"Nous avons aujourd'hui seulement neuf mille demeures vacantes à Montréal et dans l'intervalle la population continue d'augmenter à une allure qui exige environ six mille habitations nouvelles par année, dont pas moins de quatre mille seraient destinées aux catégories de bas salariés."

Le délégué de la Ligue du logement salubre affirme: "Le Bureau d'hygiène de la ville de Montréal range vingt-cinq mille maisons dans la catégorie des demeures insalubres".

Le rapport Bruce, Toronto, dit: "Si l'emploi général reprenait dans une mesure raisonnable et si les mariages différés en raison de la crise économique étaient contractés, il se peut qu'on constaterait une insuffisance de quelque 25,000 habitations".

Le Service d'hygiène de Winnipeg affirme: "Nous avons besoin d'un grand nombre d'habitations, probablement au moins 1,500 à 2,000, même davantage, pour les ouvriers faiblement rétribués.

Suit le résumé de la preuve sur la situation qui découle de l'insuffisance de logements:

	Exigences annuelles	Insuffisance cumulative
Pour le Canada		
Le Bureau fédéral de la statistique ..	27,000	55,000
Besoins de 1935..		27,000
Total..		82,000
Pour Toronto		
Le rapport Bruce (pour la ville de Toronto)..	4,000	25,000
Board of Trade, de Montréal	4,000-6,000	
Le rapport Nobbs besoins de 20 ans..		80,000
Winnipeg..	1,500 à 2,000	

Des témoins exprimèrent l'opinion que les conditions industrielles existantes avaient retardé de nombreux mariages et que les jeunes gens se lassèrent d'attendre; que le nombre des familles augmente beaucoup plus que le chiffre de la population, et cela pour deux raisons—le nombre accru de mariages et la diminution de la moyenne de la famille.

Pour cette raison, l'estimation de l'augmentation annuelle du nombre de familles par le Bureau fédéral de la statistique basée sur l'accroissement de la population est, croyons-nous, trop basse, et l'accroissement des familles par année, au lieu de s'établir à 25,000, se rapproche plutôt de trente mille.

Le Bureau de la statistique estime qu'il y a actuellement une pénurie de 55,000 maisons au Canada. Cette estimation s'établit sur le chiffre des constructions nouvelles et ne tient pas compte des logements condamnés ou qui devraient être déclarés inhabitables. Les besoins doivent être plus grands que ceux qu'indique l'estimation.

LE COÛT D'UN TEL PROGRAMME ET LE FARDEAU DONT SERAIT GREVÉ LE TRÉSOR FÉDÉRAL

Il ressort des témoignages que le coût moyen d'une "demeure comprenant trois chambres à coucher, une salle et une cuisine", c'est-à-dire un type normal de logement familial qui compte des chambres à coucher distinctes pour les parents, les garçons et les filles, s'établit comme il suit. Les exigences des ménages sans enfants et de ceux constitués de personnes âgées seraient relativement moindres.

	Coût d'un logis
Témoignage Cauchon (Type deux étages, en groupes) .	\$2,500 00
Rapport Bruce (Toronto).....	2,700 00
Rapport Nobbs (Montréal, élimination des taudis)....	3,500 00

On dégage également de la preuve que le loyer mensuel moyen que peuvent payer les petits salariés (ceux gagnant de \$500.00 à \$1,250.00) varie de \$10.00 à \$15.00 par mois. L'état suivant est basé sur un loyer moyen de \$12.50 par mois pour une dépense totale de capital sur un logis de \$2,700, tel que comporte le rapport Bruce confirmé par la *National Construction Council*.

Taxes (terrain et bâtiments).....	\$ 55 00		\$ 55 00
Administration	15 00		15 00
Assurance	4 00		4 00
Entretien	40 00		40 00
Amortissement en 50 ans.....	16 95		16 95
Intérêt sur \$2,700.00 à 6%.....	162 00	à 4%	108 00
			<hr/>
	\$292 95		\$238 95
Moins le loyer annuel à \$12.50 par mois	150 00		150 00
			<hr/>
	\$142 95		\$ 88 95

Il est à noter qu'un loyer annuel de \$150.00 (\$12.50 par mois) aboutit à un déficit annuel de \$142.95 quand le taux d'intérêt est de 6 p. 100 et de \$88.95 quand il est de 4 p. 100. De tels revenus impliquent qu'il faudrait fournir le capital sans intérêt, mais à la clôture de la période d'amortissement le capital aurait été remboursé et il y aurait d'acquis le terrain et les bâtiments, qui, étant donné la marge suffisante allouée au chapitre de l'administration et de l'entretien, devraient être en bon état. Il est à remarquer que le relevé susdit s'applique à une demeure de quatre pièces, et qu'étant donné que des logis plus petits sont surtout recherchés à un loyer uniforme, le résultat véritable serait proportionnellement plus satisfaisant.

Il y a un rapport intime et vital entre le taux de l'intérêt et le prix auquel les maisons peuvent être louées. Ayant en disponibilité des fonds à un faible taux d'intérêt, il deviendra possible de construire des logements d'une meilleure catégorie et offrant plus de confort à un degré variant selon le coût relatif de l'argent en disponibilité. Cela a été démontré par expérience pratique, comme par exemple, dans le cas des entreprises de logement de la *Toronto Housing Company*, qui avec des fonds garantis à 5 pour cent par la cité de Toronto, jusqu'à une limite de quatre-vingt-cinq pour cent, et avec un capital-actions représentant quinze pour cent, et ne pouvant pas dépasser un gain de six pour cent au chapitre de ses revenus, a construit des logements dans Toronto pendant la période des prix élevés pour les matériaux, sur une base commerciale, pour les louer à un prix approprié aux revenus des hommes de métiers et aux classes "à collet blanc". Il y a lieu de croire que le capital privé est maintenant en disponibilité, et pour des montants considérables, pour être utilisé d'une façon analogue par des compagnies organisées à dividendes limités, dans des conditions permettant d'utiliser les fonds à de semblables taux d'intérêt.

Si le gouvernement avançait quatre-vingt-cinq pour cent des fonds nécessaires à cinq pour cent ou moins, laissant le solde de quinze pour cent à être défrayé par les compagnies de logement ou si, tel que déclaré par son avocat au cours de la preuve, les membres de la *Dominion Mortgage and Investment Association* fournissaient les fonds jusqu'à soixante pour cent de la part d'intérêt impliquée, à cinq et demi pour cent, et si le gouvernement avançait pour sa part vingt-cinq pour cent des fonds à trois et demi pour cent, cela voudrait dire un peu moins de cinq pour cent pour les quatre-vingt-cinq pour cent de la part d'intérêt et laisserait le solde à être fourni par l'entreprise privée. Nous sommes fondés à croire qu'une telle politique serait le point de départ d'un vaste programme de construction de logements.

Au cours des témoignages, le *National Construction Council* dit que soixante-quatre pour cent de tous les frais en matière de logement sont imputables à la main-d'œuvre. Par conséquent, sur chaque \$1,000,000 dépensé en logements, il serait dépensé \$640,000 en salaires. Encore une fois, on estime que vingt-cinq pour cent de l'argent allant à la construction des logements en Angleterre représente de l'argent qui aurait dû être autrement dépensé pour l'entretien des hommes

de métiers inoccupés si ces logements n'avaient pas été construits. Si une telle comparaison s'appliquait au Canada, cela voudrait dire que sur chaque \$1,000,000 dépensé dans la construction des logements, on en retirerait \$250,000 des fonds maintenant affectés aux secours directs.

Si nous partons du principe que c'est une responsabilité nationale que de fournir un logement d'un type minimum pour chaque famille du pays et si un tel principe est adopté, alors la question se poserait: "Comment cette politique peut-elle être appliquée et commanditée le plus économiquement et le plus avantageusement?" On allègue que la réponse à cette question doit être: "Par l'émission de fonds nationaux entièrement garantis, administrés de la manière et dans la mesure jugées nécessaires et à être déterminées, et permettant l'exécution d'un programme national de construction de logements aux taux d'intérêt les plus bas possibles, avec des frais de construction fixés à un prix minimum et avec le moins d'aide possible sous forme de subvention.

Ces fonds, prélevés avec une garantie de taux minima, auraient pour effet d'étendre la variété des maisons qui pourraient être louées à des prix économiques sans l'aide d'une subvention. Ce résultat se ferait sentir au point que le besoin d'une subvention n'existerait plus, sauf dans les cas spéciaux où les taxes sont élevées ou le terrain est cher, ou lorsque le loyer économique minimum possible au regard des dépenses de capital se trouve en dehors des moyens de l'ouvrier.

Si un projet national de logement doit conduire à la construction de logements pour la classe ouvrière à des loyers économiques, il faudra tirer plein avantage de taux d'intérêts aussi bas qu'il sera possible d'obtenir ou de négocier.

Plus le loyer est bas, plus le risque de perte ou de défaut est faible et moindre la nécessité d'une subvention. C'est pourquoi, pour réduire au minimum ce risque et la nécessité d'une subvention, il importe de tenir les loyers aussi bas que possible, et rien ne peut mieux tenir les frais à un bas niveau qu'un faible taux d'intérêt. Plus le loyer est bas, plus le nombre de ceux qui peuvent le payer est considérable, et plus le nombre de ceux que les autorités doivent aider, directement ou indirectement, est faible.

On croit qu'avec de faibles taux d'intérêt et le contrôle sur les frais de construction excessifs et les prix exorbitants du terrain, une très forte proportion des maisons nécessaires peuvent être construites sans subvention d'aucune sorte. Advenant une impossibilité comme, par exemple, lorsqu'il faut construire sur des emplacements coûteux, ou lorsque les gains des ouvriers des catégories faiblement rétribuées interdisent le paiement de loyers économiques, une subvention sera inévitable. L'une des fonctions importantes est la réunion de données complètes concernant l'extension de subventions à des conditions et restrictions qui devraient s'appliquer à ces subventions. En principe, il n'est pas à désirer que la population soit logée sans nécessité sur des emplacements coûteux, au cœur des villes, puisque le terrain, s'il vaut le prix élevé qu'on en recherche, doit être en demande et pourrait mieux servir à d'autres fins.

On n'est pas fondé à permettre à ceux qui peuvent payer un loyer économique, de se loger à meilleur marché dans une maison bénéficiant d'une subvention, aux frais du public. La location sélective, basée sur les moyens de payer, est essentielle.

La pratique révèle et la preuve déposée confirment que les classes les plus faiblement rétribuées de la collectivité sont incapables d'acquitter un loyer, et encore moins un prix, pour la norme de logement que la société doit, à l'occasion, fixer dans son propre intérêt à titre de minimum nécessaire au maintien de la santé et du bien-être social. Ce logement ne peut être fourni sur la base de taux d'intérêt et de bénéfices susceptibles d'engager le constructeur spéculateur à entreprendre la tâche. La différence dans des loyers qui peuvent avoir pour base des taux d'intérêt de six à huit pour cent dans un cas et des taux d'intérêt sensiblement inférieurs dans l'autre, importe vitalemment aux classes les moins bien rétribuées, si elles doivent bénéficier d'un projet quelconque de logements. Le

rapport anglais McMillan avance que pour ce qui est des conditions en Grande-Bretagne, "une diminution de six pour cent à quatre et demi pour cent dans le taux d'intérêt sur les prêts accordés pour la construction de maisons, équivaut presque à une diminution de vingt-cinq pour cent dans les frais de production, lorsqu'il s'agit de calculer le niveau minimum de loyer qui s'avérera rémunérateur. Donc, à moins que ces maisons ne soient construites par un organisme officiel ou semi-officiel qui ne recherche d'autre revenu que le plus bas intérêt possible sur un capital garanti, les logements ne sont pas construits du tout. Ces gens sont réduits à occuper des maisons évacuées par leurs voisins plus fortunés; ils les encomrent, font de chaque pièce un logis et finissent par créer la condition de taudis que chacun ne connaît que trop bien".

La construction de logements pour les classes les plus faiblement rétribuées de la collectivité risque moins que toute autre forme de travaux publics, d'entrer en concurrence avec tout travail que l'initiative privée pourrait ou voudrait entreprendre.

Votre Comité désire témoigner son appréciation de l'aide qu'il a tirée du rapport anglais du comité national du logement, du rapport intitulé "A Housing Program for the United States", du rapport Bruce de Toronto et du rapport Nobbs et Tombs du *Board of Trade* de la Ligue du Progrès civique de Montréal; aussi du concours des nombreux experts et autres particuliers qui ont rendu des témoignages précieux, librement et au prix de grands sacrifices personnels.

Votre Comité désire aussi exprimer sa reconnaissance à M. Noulan Cauchon pour son intérêt soutenu ainsi que pour ses précieux conseils professionnels et sa direction volontairement accordés au Comité et à son président durant la période des séances.

M. J. M. Kitchen ne leur a pas ménagé non plus son temps et ses services.

LES TÉMOIGNAGES ONT FAIT RESSORTIR CE QUI SUIT

1. Le terme "logement" doit être compris comme désignant la construction, la reconstruction, les réparations (réfection), la démolition des maisons d'habitation et l'élimination des taudis.

2. La question du logement incombe d'abord directement à l'individu travaillant de concert avec les autorités locales.

3. Une crise nationale surgira avant peu si la construction de logements ne prend pas un essor accentué.

4. La formulation, l'institution et la poursuite d'une politique de logements salubres doivent être considérées comme une responsabilité sociale.

5. Il n'existe aucune perspective apparente de répondre aux besoins de logements à bon marché par l'entremise d'entreprises privées non subventionnées, se livrant à la construction en vue de bénéfices.

6. L'importance de la tâche que comporte tout programme conçu en vue de faire disparaître entièrement le problème du logement au Canada est parfaitement reconnue et appréciée; qu'un tel programme doive comporter une application et des efforts intenses et persévérants pendant un certain nombre d'années, la chose est manifeste; mais que l'exécution d'une telle tâche s'impose, cela ressort même de l'enquête nécessairement restreinte sur la situation actuelle du logement que votre Comité a eu le privilège de tenir.

7. La détermination exacte du nombre de maisons requis pour répondre aux besoins de la population, détermination annuelle et accumulative, et destinée à combler l'insuffisance actuelle, doit nécessairement faire l'objet de recherches minutieuses directes et statistiques. La construction de maisons d'habitation au nombre d'au moins 25,000 devrait être inaugurée sans délai par tout le Canada.

8. La location sélective de logements subventionnés par l'Etat devrait reposer sur le revenu total de la famille et sur la capacité de payer un loyer économique.

9. L'acuité du problème du logement diminue dans la proportion où l'échelle des salaires des petits salariés s'élève.

10. Il devrait être établi des dispositions en faveur d'hypothèques à long terme à cause de l'amortissement lent des charges afférentes au logement.

11. Un point important du financement des logements est celui du fardeau des intérêts. Et pour cette raison il existe une parenté étroite et vitale entre le fardeau des intérêts et les loyers économiques.

12. Que le principe et l'institution de banques hypothécaires, comme il en existe dans d'autres pays, fassent l'objet d'études en vue de rechercher leur effet possible sur la diminution des frais de construction de logements.

13. Qu'il a été démontré que les zones de taudis occasionnaient des dépenses considérables dans plusieurs services de l'administration publique comme ceux de la santé, du bien-être, de la prévention des incendies, de l'administration de la justice, etc., et qu'elles peuvent justifier l'aide des autorités publiques, initiative qui se montrera probablement aussi saine financièrement qu'elle est certainement désirable au point de vue social.

14. Aux responsabilités publiques on peut opposer certains avantages très réels, et même parfois incommensurables. Un logement salubre veut dire moins de dépense pour prévenir la maladie, moins de crimes, de plus grands avantages éducatifs, moins d'incapacité au travail par opposition au chômage. L'élimination des mauvaises conditions possède une valeur liquide tout autant qu'une valeur morale pour la nation. Bien plus, il reste à considérer des aspects économiques plus vastes. Un programme de logement hardi et constructif procure directement et indirectement plus d'ouvrage, grâce à l'activité qu'il fera naître. Pour alléger le fardeau qui pèse sur les finances nationales, le coût du chômage serait directement réduit; il serait créé un actif matériel et nécessaire et les recettes provenant de la taxe de vente et de l'impôt sur le revenu serait augmenté par les bénéfices des entrepreneurs en construction et des industriels aussi bien que de ceux qui bénéficient de l'augmentation du pouvoir d'achat des salariés du bâtiment.

15. La mention faite dans ce rapport des loyers mensuels peu élevés à la portée des petits salariés ne doit nullement être prise comme indiquant l'établissement d'une échelle quelconque de salaire. On ne doit pas profiter du programme du logement subventionné par l'Etat pour abaisser le niveau de la vie.

16. Que l'inauguration d'un programme de nouvelle construction et surtout de réparation (réfection) encouragera de façon appréciable les propriétaires particuliers à emboîter le pas, de même qu'elle libérera pour la démolition les taudis présentement conservés faute d'autres maisons d'habitation.

17. L'industrie de la construction se prête parfaitement au soulagement du chômage et, en conséquence, à une réduction des frais de secours présentement portés par les contribuables fédéraux, provinciaux et municipaux.

VOTRE COMITÉ RECOMMANDE DONC:

1. Que soit établi un organisme du logement autorisé à inaugurer, diriger, approuver et contrôler les projets et les programmes et répartir tels deniers, qui de l'avis du Parlement peuvent être nécessaires en vue de venir en aide à un programme de construction de logements urbains et ruraux.

2. Que ledit organisme soit autorisé à s'entendre avec toute province, municipalité, société, corporation ou particulier en vue de favoriser la construction, la reconstruction et la réparation des logements qui peuvent être nécessaires, ainsi

que l'octroi d'aide financière à tels taux avantageux d'intérêt, périodes d'amortissement et autres conditions, susceptibles de favoriser la construction de logements.

3. Que l'on insiste auprès dudit organisme afin qu'il applique sa première initiative aux réparations, (réfections) actuellement nécessaires.

4. Que ce programme national de construction de logements soit conçu, en ce qui concerne l'emploi, de façon à rechercher l'union et la coordination des efforts des autorités provinciales, municipales et autres autorités publiques, ainsi que des organismes particuliers s'y rattachant.

Le tout vous est respectueusement soumis,

Le président,

A. D. GANONG.

Relié par
Harpoll's Press Co-operative
Gardenvale

