

M. BATES: Il y a une limite de 5 p. 100 à l'égard du profit des entrepreneurs ou du constructeur-entrepreneur, selon le cas, une limite de 5 p. 100 sur le capital engagé.

Le sénateur BRUNT: Sur sa mise de fonds?

M. BATES: Sur sa mise de fonds.

Le PRÉSIDENT: Comment expliqueriez-vous le règlement, qui n'a été modifié que dernièrement, au sujet des restrictions selon lesquelles on ne pouvait consentir de prêts directs dans les grandes agglomérations urbaines? On devait avoir des raisons pour imposer ce règlement et il a été en vigueur pendant un certain temps.

M. BATES: On était alors d'avis, tout comme aujourd'hui, que la Société centrale d'hypothèques et de logement devait être le prêteur résiduel et quand les banques sont entrées en jeu, le Gouvernement de l'époque a supposé que les banques et les compagnies d'assurance pourraient, en vertu des prêts assurés, subvenir sans trop de difficultés aux besoins des grandes agglomération. Et c'est justement ce qui s'est produit jusqu'en 1957, année où les restrictions sur le crédit ont été mises en vigueur. C'est alors que les grandes agglomérations urbaines se sont trouvées dans une situation difficile, tout comme les petites villes, et que le nouveau Gouvernement s'est dit: «Puisqu'il en est ainsi, nous allons faire en sorte de répondre aux exigences de toutes les régions». Et ce même gouvernement a ajouté: «Dans les grandes agglomérations urbaines, les prêts ne seront pas accordés sur toute la ligne mais seulement à l'égard des petites habitations». Ainsi, en 1957, lorsque nous avons commencé de nous occuper des grandes villes, nous avons imposé des restrictions quant à la superficie des habitations que l'on construirait dans ces villes et à l'égard desquelles nous consentirions des prêts. La superficie de ces habitations ne devait pas dépasser 1,050 pieds carrés.

Le sénateur MACDONALD: Combien de temps cette restriction a-t-elle été en vigueur?

M. BATES: Jusqu'à l'an dernier. C'est alors que nous avons supprimé la restriction quant à la superficie et que nous avons imposé une restriction sur le revenu.

Le PRÉSIDENT: Pour expliquer la chose, on pourrait dire qu'au début, vous aviez adopté le régime suivant lequel vous ne consentiez pas de prêts directs dans les endroits où la population était de plus de 55,000 âmes parce que, étant donné les circonstances, les prêts hypothécaires se faisaient plus rares dans ces régions?

M. BATES: Justement.

Le sénateur LEONARD: D'ordinaire, vous nous donniez des chiffres concernant le nombre d'habitations que l'on devait, selon toute vraisemblance, mettre en chantier au cours des douze mois à venir. Cette année, il me semble que vos prévisions ont été en deçà de la réalité. Mais, eu égard à cette loi, vous êtes-vous demandé quel serait vraisemblablement le nombre d'habitations que l'on mettrait en chantier en 1961?

M. BATES: Nous ne sommes pas aussi sûrs que d'habitude en cette matière. Nous n'avons aucune idée du nombre d'habitations universitaires que l'on construira et il est très difficile de prévoir les répercussions que produiront sur la demande la diminution de la mise de fonds et le prolongement de la période d'amortissement. On s'attend que les nouvelles constructions soient plus nombreuses l'an prochain que cette année. Quel en sera le nombre? Nous ne savons pas au juste. Cette année, nous en compterons de 110 à 115,000. L'an prochain, nous devrions en compter au moins 10,000 de plus.

Le sénateur KINLEY: Quelle garantie exigerez-vous dans le cas d'un prêt à une université?