

L'opposition officielle appuiera cette mesure. Dans leur politique aussi bien que dans leurs actes, les libéraux ont toujours accordé une place de premier plan à l'amélioration des conditions d'habitation de nos concitoyens, et l'activité sans précédent de la construction, depuis la dernière guerre, le prouve abondamment.

Quant au bill lui-même, et en particulier à son premier objet, qui est de permettre à la Société centrale d'hypothèques et de logement d'acquiescer et de vendre des prêts assurés plus facilement que ce n'est possible actuellement, je crois que tous verront ce changement d'un bon œil. Comme formule de placement, l'hypothèque n'a jamais eu, du moins au Canada, la même vogue que l'obligation, pour la raison évidente qu'il était à la fois plus difficile et plus coûteux de négocier une hypothèque; c'est pourquoi, l'hypothèque a toujours commandé un taux d'intérêt plus élevé que l'obligation. Il y a évidemment d'autres raisons de la plus grande vogue de l'obligation par rapport à l'hypothèque, c'est que la seule servitude imposée au détenteur de l'obligation consiste à détacher ses coupons de temps à autre pour les déposer à la banque, tâche qui n'est guère ardue, et à présenter ses obligations pour remboursement à échéance.

L'hypothèque, au contraire, exige une administration beaucoup plus attentive. Le créancier hypothécaire, ou son représentant, doit veiller à ce que le débiteur acquitte ses impôts, maintienne son assurance contre l'incendie et paie le principal et l'intérêt, sans parler du maintien de la garantie elle-même.

Le bill n° C-28 prévoit que la Société centrale d'hypothèques et de logement sera autorisée à vendre les prêts assurés, et toute personne peut acheter l'hypothèque à condition que la Société reste maîtresse de l'administration du prêt. Cette disposition permettra sans doute à un plus grand nombre de créanciers qu'auparavant d'avoir des hypothèques et il faut qu'on sache bien que l'acheteur ne sera pas obligé de se charger de l'administration de l'hypothèque. La Société centrale d'hypothèques et de logement ou n'importe quel prêteur agréé pourrait entreprendre cette tâche.

Le parti libéral a toujours songé à propager l'hypothèque en tant que placement et c'est pour cette raison que dans notre projet de résolution sur l'habitation, nous avons préconisé des mesures en vue de "faciliter aux Canadiens l'acquisition de leurs propres maisons" en augmentant davantage l'offre de fonds hypothécaires, en diminuant le paiement initial et en prolongeant la durée de l'hypothèque.

Les modifications proposées auront sans doute pour effet d'accroître l'offre de fonds de placement et, partant, d'augmenter le nombre de prêteurs dans cet important domaine. Je signale que les caisses de pension, les successions et les fiducies moins importantes ne sont pas toujours capables de mettre en œuvre l'administration d'un prêt hypothécaire. Les moyens envisagés par la loi excluent la nécessité de rouages administratifs, car la Société centrale d'hypothèques et de logement, ou un prêteur agréé, peut remplir cette tâche. Une certaine rémunération pourra être versée, mais cela ne peut constituer une objection.

Je tiens à proposer maintenant que certains efforts soient tentés en vue de permettre au petit rentier de participer aux prêts pour l'habitation. Il existe bien des capitalistes possibles dans ce domaine et je songe en particulier à un groupe important qui ont de petits montants d'argent à placer. Il semble qu'on devrait trouver moyen d'orienter ce genre de placements vers les caisses de prêts hypothécaires. Bon nombre d'épargnants disposant de quelques centaines ou même de quelques milliers de dollars ont eu du mal, et c'est compréhensible, voire n'ont presque pas réussi, à acheter une partie d'une grosse hypothèque. Jadis plusieurs petits portefeuilles participaient à une grosse hypothèque; cela se fait encore aujourd'hui, dans une certaine mesure, mais ce n'est plus un élément important dans le domaine des prêts hypothécaires.

Récemment on a songé à former une société qui achèterait les hypothèques garanties par la loi nationale sur l'habitation des banques, des compagnies d'assurance-vie et, probablement maintenant, de la Société centrale d'hypothèques et de logement. Elle se proposerait de financer l'achat de ces hypothèques en vendant des obligations aux bailleurs de fonds privés aussi bien qu'aux sociétés. Le but principal en serait de dégager les hypothèques actuelles des mains des gros prêteurs, afin qu'ils puissent faire entrer plus d'argent dans le circuit des prêts hypothécaires. A mon avis, cela aurait aussi pour effet de faire appel à une nouvelle source de placements dans le domaine hypothécaire, soit la source dont j'ai parlé tantôt et qui est faite des petits bailleurs de fonds. On me dit que la plupart des banques et quelques compagnies d'assurance-vie souhaitent la réalisation d'un tel projet. Je me demande quelle attitude le gouvernement prend sur ce sujet. J'espère que le ministre se prononcera sur ce point en prenant la parole plus tard.

Le deuxième objet du bill a trait à la disposition appelée "règlement d'assurance" aux termes de laquelle, quand le détenteur d'une hypothèque assurée transfère le titre