

droit de posséder des terrains. En théorie, bien sûr, il n'y a rien de mal à cela. Au fond, pourquoi les compagnies fiduciaires ne pourraient-elles détenir des terrains pour leurs actionnaires? Je voudrais cependant dire au ministre ce qui se produit en réalité. La compagnie fiduciaire qui doit prêter les fonds dit au constructeur: «Voici, nous allons vous consentir le prêt hypothécaire à 10,5, 11 ou 12 p. 100, selon le cas, mais avant de vous passer cet argent vous allez nous promettre une part de 50 p. 100 dans votre projet.» Vous voyez, monsieur l'Orateur, c'est toujours ce que font les compagnies d'assurance. Aujourd'hui, pour construire des immeubles à Toronto et dans la plupart des autres centres du Canada, l'institution prêteuse qui fournit les fonds hypothécaires exige 50 p. 100 du gâteau, de la valeur de l'immeuble. Par conséquent, d'ici 25 ans, ces sociétés auront accumulé des millions et des millions de dollars. Quand il s'agit de compagnies d'assurance, ce sont les détenteurs de polices qui bénéficieront de cet argent, la plupart des compagnies d'assurance ont des régimes collectifs. Mais les bénéfices des sociétés de fiducie n'iront pas aux déposants qui fournissent les fonds, mais bien aux actionnaires.

**Une voix:** Le député devrait appuyer l'amendement.

**M. Otto:** Par conséquent dans très peu de temps, les sociétés de fiducie se trouveront avec des portefeuilles formidables, tout cela aux dépens des locataires de bureaux ou d'appartements. J'aimerais voir incorporer au bill un article stipulant que les actions ainsi acquises seront la propriété des déposants. En d'autres termes, si la demande de prêts hypothécaires est si intense que les constructeurs ou les propriétaires sont disposés à accorder aux prêteurs une part de 50 p. 100 du nouvel immeuble, c'est aux déposants qui initialement ont fourni les fonds nécessaires que cela doit profiter, et non aux actionnaires.

Le bill contient plusieurs imperfections, même si dans l'ensemble je l'accueille avec sympathie car il ouvre de nouveaux horizons. Il faut réglementer convenablement les compagnies fiduciaires. La concurrence s'est révélée le grand régulateur du marché de l'argent. En dernière analyse, c'est la concurrence qui déterminera qui y gagnera entre le client des sociétés fiduciaires et celui des banques, mais il faut établir une sorte de logique et d'ordre dans tout cela, et c'est pourquoi j'accueille favorablement ce bill selon lequel les compagnies fiduciaires ne seront pas constituées en corporation par suite de bills adoptés par la Chambre des communes, mais par lettres patentes. Avec le temps et par suite de la concurrence, j'espère que les sociétés fiduciaires pourront jouer un rôle bénéfique.

[M. Otto.]

**M. Gordon Ritchie (Dauphin):** Monsieur l'Orateur, puis-je dire quelques mots sur ce bill que j'ai trouvé particulièrement compliqué. J'ai lu avec un certain intérêt les procès-verbaux du Sénat ainsi que les explications fournies par le ministre d'État (M. Gray) et les fonctionnaires devant le comité. Ce bill en accompagne quatre autres qu'on est en train de remettre à jour du fait des changements qu'a subis notre économie depuis qu'ils ont été mis pour la première fois en vigueur il y a de cela fort longtemps. Ce bill semble être divisé selon deux principaux objets. Le premier est de rendre la loi plus facile à appliquer, de rendre les compagnies plus efficaces et d'assurer que les représentants du gouvernement auront un meilleur contrôle au cas où les compagnies en cause seraient portées à la fraude ou la mauvaise administration. Le second, nous l'espérons, est de fournir plus de fonds pour les hypothèques et surtout pour le logement.

● (3.50 p.m.)

Comparativement aux banques à charte, la responsabilité des compagnies fiduciaires est passée de 4,4 p. 100 après la guerre à plus de 15 p. 100 actuellement. La loi sur les banques les a empêchées de concurrencer directement les banques dans bien des domaines.

La Commission Porter—la loi sur les banques s'est inspirée de nombre de ses recommandations—avait suggéré que les compagnies fiduciaires soient autorisées à faire des prêts personnels et commerciaux non garantis et à se servir du système de compensation, et qu'elles soient tenues de garder des réserves à la Banque du Canada. On n'a pas donné suite à ces recommandations. Autrement, il n'y aurait pas grand différence entre les banques et les compagnies fiduciaires. Cependant, même si l'on effectuait des changements de façon qu'elles puissent concurrencer plus directement les banques, certaines compagnies fiduciaires continueraient probablement de se spécialiser dans l'administration de fidéicommiss et de successions, évitant le domaine fortement concurrentiel des affaires bancaires. On pourrait croire, à en juger par le succès relatif des compagnies fiduciaires, qu'elles font concurrence aux banques. Elles ont démontré que la loi sur les banques imposait de trop fortes restrictions et que les services bancaires demeuraient rudimentaires.

Pour ce qui est du projet d'amendement, la proposition visant l'incorporation de ces compagnies semble raisonnable, tout comme l'élargissement des pouvoirs de placement. Il me semble raisonnable de permettre aux compagnies de consentir des prêts hypothécaires qui dépassent les trois quarts de la valeur des immeubles, quand l'excédent est assuré. Et la disposition omnibus selon laquelle les compa-