

qu'on ait prise pour leur permettre de participer plus largement à ce secteur d'activité. Évidemment, cette mesure devrait régulariser le mouvement des fonds hypothécaires. Comment une compagnie de prêts hypothécaires, une société de fiducie ou toute autre institution de placements pouvait-elle consentir des prêts à un taux de 6 $\frac{3}{4}$ p. 100, et auparavant à 6 $\frac{1}{4}$ p. 100, alors qu'elle pouvait obtenir un taux de 7 $\frac{3}{4}$ ou même de 8 p. 100 ou davantage sur des prêts consentis pour la construction d'un entrepôt d'usine ou d'un autre immeuble de ce genre. En 1964, en 1965, et encore davantage en 1966, la demande de fonds était constante. On a besoin de tous les fonds disponibles pour la construction des principaux aménagements hydro-électriques, des pipe-lines et autres ouvrages semblables. Tout homme sensé qui dirige une institution de prêts se doit de veiller à ce que son entreprise retire de ses placements, non pas des bénéfices exagérés, mais au moins des bénéfices qui correspondent à ceux qu'elle obtiendrait sur le marché en général. Or, il était impossible de retirer, dans la majorité des cas, des bénéfices de cet ordre des sommes investies dans la construction domiciliaire.

La souplesse est une des caractéristiques très importantes de cette majoration temporaire du taux d'intérêt sur les prêts qui a été porté à 7 $\frac{1}{4}$ p. 100. Tous les députés, j'en suis sûr, étaient heureux d'apprendre que la formule adoptée à la fin de novembre a déjà amené une baisse de ce taux, qui est automatiquement passé de 7 $\frac{1}{4}$ p. 100 à 7 p. 100 à la fin de mars et qui pourrait fort bien baisser encore d'ici la fin du mois de juin. Je suis sûr que tous les députés l'espèrent.

Un autre facteur essentiel de notre progrès cette année est, bien sûr, la réussite de l'innovation du gouvernement, qui a lancé au printemps un programme de prêts directs aux constructeurs. Là aussi, il s'agit d'une nouvelle initiative. Bien que j'aie été convaincu, à la fin de 1966, comme la plupart de mes collègues, qu'en 1967 les prêteurs privés, de nouveau, participeraient davantage à la construction domiciliaire, il était évident en même temps qu'il y aurait un délai avant que certains de ces investisseurs, et en particulier les banques qui s'étaient retirées de ce domaine depuis 1956, recommencent à consentir des prêts.

De nombreuses mises en chantier s'imposaient au printemps—la principale saison pour le bâtiment en 1967—si l'on voulait qu'un nombre suffisant de nouvelles maisons soient terminées en 1967. C'est pour cela que le gouvernement a ordonné à la Société centrale d'hypothèques et de logement de mettre à la disposition des entrepreneurs en construction, du 1^{er} avril au 31 mai, jusqu'à concurrence de 20,000 prêts directs sans garantie

de prévente. En fait, on a accepté les demandes de ces prêts dès le 1^{er} mars pour permettre aux constructeurs de mettre au point des programmes élargis de production dès la fonte des neiges et la fin de la saison froide. Ces demandes devaient couvrir la période allant du 1^{er} avril au 31 mai. Or, dès le 30 avril, on avait déjà reçu des demandes de prêts directs de toutes les parties du Canada pour près du montant total de 20,000 unités, plus exactement entre 19,700 et 19,800 juste avant le dernier calcul. Quoi qu'il en soit, le nombre exact dépassait 19,400 le 28 avril.

Au cours de la même période l'an dernier, alors qu'on n'offrait des prêts qu'aux futurs propriétaires de maison et aux constructeurs d'habitations vendues d'avance, les demandes atteignaient le chiffre de quelque 5,600; donc, 5,600 contre 20,000 durant la même période. La plus grande partie de ce résultat a été atteinte en l'espace d'un seul mois. Les demandes de prêts adressées à des prêteurs autorisés, aux termes de la loi nationale sur l'habitation, et les demandes de prêts directs, au cours des quatre premiers mois de cette année, englobaient environ 36,000 unités de logement, contre 14,655 au cours de la période correspondante de l'an dernier. On a heureusement enregistré aussi, monsieur l'Orateur, depuis le début de mars, une augmentation sensible des prêts ordinaires concernant le logement. Il s'agit dans ce cas d'immeubles d'appartements et de prêts généralement financés par les compagnies de prêts hypothécaires, les compagnies d'assurance et les sociétés de fiducie. Comme je le disais tantôt, on a enregistré l'an dernier une baisse de plus de 30,000 mises en chantier. Néanmoins, à en juger d'après le rythme actuel des prêts, nous atteindrons bientôt la cadence de 170,000 mises en chantier par année, peut-être même d'ici quelques semaines.

Le rythme des prêts hypothécaires consentis par les compagnies privées s'est récemment accéléré. Fait très important et réconfortant à ce sujet, la majeure partie de ces fonds sont destinés à la construction de maisons d'appartements, dont ont tellement besoin les grandes villes, notamment les agglomérations de Toronto et de Montréal. Les journaux, les revues, la radio vous le diront, c'est là que le besoin se fait le plus cruellement sentir. Je compte bien que ces prêteurs privés concentreront leurs efforts pour remédier le plus tôt possible à la grave situation qui règne actuellement à Toronto ainsi que dans une ou deux autres grandes agglomérations, bien que de façon moins aiguë.

• (4.20 p.m.)

On m'a interrogé l'autre jour, M. l'Orateur, sur les effets de la modification de la loi