

le commerce et l'industrie? Et ces pressions que le gouvernement devrait exercer sur les banques? En toute déférence à l'égard du député, je signale que tout bill qui tend à assimiler les institutions financières aux banques est une bonne chose pour le Canada.

Le député se trompe, je le crains, sur le véritable sens du bill, à savoir qu'il n'est plus nécessaire de passer par toute la filière des procédures parlementaires pour constituer ces compagnies fiduciaires en société. Cela pourra se faire, d'après le bill à l'étude, par lettres patentes. Nous espérons voir un grand nombre de compagnies fiduciaires se rapprocher de plus en plus du régime bancaire, car si les banques se dérobaient à leur rôle fondamental, il faut quelqu'un pour prendre la relève. Il est vrai que les compagnies fiduciaires étaient à l'origine ce qu'implique leur nom. Les gens y laissaient leur argent en dépôt et leur signature était exigée pour toutes les mises de fonds effectuées par la compagnie fiduciaire. Bref, les compagnies administraient des fiducies. Tout cela a changé maintenant. Les compagnies fiduciaires ressemblent de plus en plus aux banques. Je ne partage pas les craintes exprimées par le député, selon qui nous devrions être prudents, parce que les compagnies fiduciaires ressemblent de plus en plus aux banques. Je crois que c'est une excellente chose et je ne vois pas comment on puisse appuyer l'amendement.

• (3.40 p.m.)

Le député a parlé des fonds hypothécaires et a signalé qu'ils se feront rares. Il a raison. Les banques de même que les compagnies d'assurance ne se lancent pas sur le marché des hypothèques. Les compagnies d'assurance et les sociétés coopératives doivent effectuer leurs investissements en valeurs mobilières à revenu variable. Ils ont détourné leurs capitaux du marché hypothécaire, car ils ne trouvent même pas que les taux courants d'intérêt soient attrayants. Les compagnies fiduciaires feront peut-être de même. D'autre part, par suite de l'adoption de ce projet de loi, nous élargirons le champ d'action des compagnies fiduciaires qui pourront remédier dans une certaine mesure à la pénurie de fonds dans le domaine hypothécaire.

Puis-je signaler au ministre deux dispositions qui auront des répercussions importantes sur l'avenir des sociétés de fiducie? L'une d'elles est l'article 24 qui dit que les sociétés de fiducie ne devront pas prêter plus des trois quarts de la valeur de tout bien sur lequel porte l'hypothèque. M'étant occupé de construction pendant des années et ayant vu comment les sociétés de fiducie fonctionnent, je ne vois pas pourquoi il devrait y avoir une mesure limitant le montant d'un prêt sur

hypothèque. La plupart des maisons d'affaires qui pratiquent ce genre de prêts tiennent compte des pertes éventuelles pour en fixer le montant. Par exemple, si la perte virtuelle ou le risque de perte sur un prêt s'élève à 10 p. 100 de la valeur des biens, le prêt atteindra au maximum 90 p. 100 de cette valeur totale. Le ministre veut-il dire que les pertes sur hypothèques atteignent des proportions allant jusqu'à 25 p. 100 de la mise de fonds en biens immeubles? En d'autres termes, veut-il dire que la valeur des biens a tellement baissé qu'il est absolument indispensable, pour protéger les déposants, de limiter les prêts sur hypothèque à 75 p. 100 de la valeur des biens immeubles? Ce n'est sûrement pas cela qu'il a à l'esprit.

Permettez-moi de pousser mon raisonnement plus loin. Cet article va pervertir le marché, si j'ose dire, parce que les hypothèques deviendront disponibles à des taux d'intérêt plus élevés que les taux courants. Je m'explique. Par exemple, monsieur l'Orateur, une compagnie de prêts hypothécaires peut dire: «Je regrette, même si nous voulions vous consentir un prêt hypothécaire plus élevé, la loi nous interdit de vous prêter un montant dépassant 75 p. 100 de la valeur réelle de la propriété. Néanmoins, vous pouvez emprunter ailleurs une autre tranche représentant 15 p. 100 de cette valeur en seconde hypothèque, et nous allons vous prêter de l'argent sur cette hypothèque-là.» Vous voyez, monsieur l'Orateur, la seule différence est que la seconde hypothèque coûte à l'emprunteur 16 ou 18 p. 100. La compagnie fiduciaire a le droit de prêter de l'argent sur billet, car en somme, toutes les hypothèques sont garanties par billet. Donc la compagnie fiduciaire peut dire: «Nous ne prêtons pas d'argent sur hypothèque, mais nous garantissons simplement un billet, car nous en avons le droit». La compagnie de fiducie réalise un profit sur l'hypothèque, c'est vrai. Mais ce ne sont pas les déposants qui encaissent les profits; ce sont les actionnaires.

Dans l'intervalle, et du fait de cette disposition du bill qui limite les prêts hypothécaires à 75 p. 100 de la valeur, l'emprunteur doit emprunter de l'argent en seconde hypothèque à 16 ou 18 p. 100. Il faudrait qu'on nous explique pourquoi ce plafond a été établi dans le bill. Après tout, depuis 25 ans, les prêteurs n'ont presque rien perdu sur les hypothèques. Selon l'expérience passée de la SCHL, pas plus de 1.7 p. 100 des fonds prêtés sont perdus. Alors pourquoi limiter l'hypothèque à 75 p. 100 de la valeur? Je pense que le ministre devrait revoir ce point. Si ce bill n'est pas amendé, il faudrait prévoir un bill modificateur.

Je voudrais aussi dire un mot sur l'article 68, qui accorde aux compagnies fiduciaires le