

bureaux fort considérables; elles n'en ont besoin que d'une partie et le reste est un placement visant à abaisser le coût de leurs propres locaux. Tout cela est parfait. Mais ce qui me préoccupe, c'est qu'en détenant la propriété et le contrôle des compagnies immobilières, les compagnies d'assurance-vie et les compagnies fiduciaires pourront peut-être s'insinuer dans le domaine de l'organisation systématique de l'industrie immobilière. S'il y a une activité qui crée une poussée inflationniste au Canada et aux États-Unis, c'est bien cette méthode particulière de la vente d'immeubles qui permet à une personne de se lancer en affaires sans avoir un sou qui vaille et d'obtenir hypothèque par-dessus hypothèque pour conclure marché après marché à des frais très élevés.

Peut-être pourrions-nous passer en revue certaines transactions immobilières qui ont été de la pure spéculation et qui ont mal tourné. Je ne mentionnerai pas de noms, mais nous connaissons tous un agent très important, au Canada, qui a dû liquider assez rapidement et à grande perte certains de ses plus magnifiques lotissements à cause de cette augmentation de la pression et d'un besoin d'argent.

Une régression financière soumettrait les sociétés de fiducie et les compagnies d'assurance-vie à de fortes pressions, au détriment des détenteurs de polices de ces compagnies et alors, un grand nombre de ces entreprises immobilières commenceraient à mal tourner. C'est un domaine de notre économie qu'il faut surveiller de très près. J'espère que lors des séances du comité, des fonctionnaires compétents, dont le surintendant des assurances et d'autres, viendront nous expliquer franchement la question et pourront donner des conseils aux membres de la Chambre à cet égard.

Je me réjouis de constater qu'on hausse le plafond des hypothèques à 75 p. 100 de la valeur estimative des propriétés. Je crois que ce relèvement s'imposait depuis quelque temps. Cela mettra assurément fin à ce genre d'avantages marginaux ou d'affaires de seconde hypothèque par lesquels l'acquéreur d'une vieille maison, incapable d'acheter en vertu des dispositions de la Société centrale d'hypothèques et de logement, doit emprunter \$5,000 ou \$6,000 pour en obtenir \$3,000. Ce domaine de la seconde hypothèque est assez dégoûtant à l'heure actuelle et, à mon sens, il faudrait que le Parlement lui impose au plus tôt une surveillance beaucoup plus sévère.

Monsieur l'Orateur, je pourrais en dire beaucoup plus à cet égard, mais je conclurai en me reportant à la nouvelle que nous avons apprise aujourd'hui au sujet d'une société de prêts appartenant à un syndicat étranger qui a fait ce qu'on considère comme le pre-

mier pas pour se lier avec un distributeur de fonds mutuel—un distributeur de fonds mutuel étant une compagnie canadienne. Peut-être entreprend-on actuellement ce genre d'opération pour échapper aux dispositions de la modification à l'étude. En tout état de cause, je crois qu'il nous faudra beaucoup plus d'explications avant de pouvoir vraiment approuver la mesure. A mon avis, le ministre devrait nous indiquer clairement les autres modifications qu'il se propose d'apporter, car je m'inquiète un peu du problème de procédure qui se posera si nous nous écartons des principes dont s'inspire le projet de loi sous sa forme actuelle.

M. G. H. Aiken (Parry-Sound-Muskoka): Monsieur l'Orateur, je tiens à formuler quelques remarques, mais comme le temps presse, je serai aussi bref que possible. L'une des observations de mon préopinant au sujet de l'opportunité de permettre des prêts hypothécaires jusqu'à 75 p. 100 de la valeur immobilière constitue l'un des aspects de la mesure à l'étude auquel je ne souscris pas. Je reviendrai là-dessus dans un instant.

Le bill dont nous sommes saisis nous laisse perplexe quant à la politique du parti libéral en matière de placement de capitaux par des étrangers. On a exprimé divers avis. En bien d'autres occasions, pour le moins, le ministre a tenté, comme il l'a fait dans une certaine mesure à l'égard du bill à l'étude, de juguler autant que possible les placements des étrangers en augmentant les impôts à cet égard, ou en essayant de le faire, et en imposant des restrictions.

Le premier ministre (M. Pearson) et d'autres membres du parti libéral ont préconisé le libre-échange avec les États-Unis, notamment dans le cas de devises. Avant les élections de 1962 et de 1963, on avait promis que l'antiaméricanisme, comme on le définissait alors, prendrait fin. Nous nous demandons quelle politique le parti libéral suit exactement.

Le bill dont nous sommes saisis constitue un compromis, du moins au sein du parti libéral, quant aux deux points de vues qui s'opposent. Je me souviens des hauts cris qu'on a jetés lorsque l'ancien gouvernement conservateur a présenté un bill, assez anodin par comparaison, concernant le revenu des sociétés et des syndicats ouvriers. Il ne s'agissait pas d'un bill restrictif, mais d'une mesure qui devint loi et qui tendait à fournir au gouvernement plus de renseignements sur les sociétés étrangères faisant des affaires au Canada. Voici ce qu'a déclaré l'honorable député de Hull (M. Caron) le 2 avril 1962, comme en fait foi la page 2521 du *hansard*:

... nous avons besoin de capitaux étrangers. Nous en avons besoin pour développer un pays aussi vaste que le Canada. Si nous en avons besoin, nous