

amené l'extension de la période d'amortissement. Je crois avoir dit que cela s'était produit auparavant, mais le temps est venu où il y aurait lieu de considérer une autre extension.

L'hon. M. Green: Le gouvernement actuel a étendu cette période à 30 ans, de 25 ans qu'elle était. Il va sans dire que les institutions de prêt décident de la durée de la période de remboursement, et si je comprends bien, dans la plupart des cas, elles n'iront pas au delà d'une période de 25 ans. Mais, sous le régime de la loi, elles peuvent le faire, car l'honorable député de Nipissing sait que la loi a été modifiée en décembre 1957 afin de prolonger la période de remboursement.

Un des buts des amendements proposés est d'encourager les petits épargnants à placer de l'argent sur hypothèques. Certaines institutions de prêt à qui il est permis de faire des placements sur des valeurs garanties par le gouvernement du Canada, ont jugé que les prêts assurés dont il est question dans la loi nationale sur l'habitation n'entrent pas dans cette catégorie, puisque la caisse d'assurance ne garantit que 98 p. 100 et non 100 p. 100 de la valeur nominale de l'hypothèque. Nous sommes d'avis qu'en éliminant l'écart de 2 p. 100, la loi nationale sur l'habitation permettra aux administrateurs des caisses de pension de retraite, aux exécuteurs testamentaires, aux sociétés de fiducie et aux autres sources privées de placements, de contribuer au placement de capitaux dans le domaine de l'habitation. Je reconnais, avec l'honorable député de Nipissing, qu'il faudra surveiller les effets de ce changement. Il a dit que le changement pourrait avoir des effets contraires au but visé. Nous ne le prévoyons pas, mais nous surveillerons certainement les choses, et s'il faut faire un nouveau changement, nous le ferons.

Quand un prêteur particulier décide du genre de placement qu'il fera, il doit considérer deux éléments qui sont partiellement liés entre eux. Il songe d'abord au rendement puis à la sécurité de son placement. Il envisage ensuite la possibilité de réaliser ses capitaux, ou de maintenir son placement. La loi de 1954 reconnaissait l'importance de ce que les hypothèques sur les habitations soient faciles à liquider. Elle voulait encourager les placements dans ce domaine. La loi permet la vente et l'achat de prêts assurés, non seulement entre prêteurs autorisés, mais aussi à d'autres bailleurs de fonds, qu'il s'agisse de compagnies ou de particuliers.

Ces dernières années, le commerce des prêts assurés a augmenté. L'an dernier seulement, on en a vendu pour 42 millions de dollars. Depuis l'adoption de la loi de 1954, les

prêts hypothécaires se sont élevés à près de 172 millions de dollars. Mais jusqu'ici, la loi ne permettait qu'aux prêteurs autorisés de vendre des hypothèques assurées. Un particulier qui désirait acheter un prêt assuré ne pouvait le faire que si un prêteur autorisé consentait à lui en vendre. L'expérience a démontré que certains prêteurs autorisés ont acquis un portefeuille hypothécaire principalement en vue de conserver les hypothèques jusqu'à échéance, plutôt que de les vendre. C'est particulièrement le cas des compagnies hypothécaires et des compagnies d'assurance, mais non des banques. D'autres prêteurs autorisés ont vendu des hypothèques, mais pas souvent. Le gouvernement estime donc que plus de prêteurs pourraient s'intéresser aux prêts assurés s'il existait pour ces prêts un marché facile, permettant de les acheter et de les vendre à intervalles fréquents ou réguliers.

Il semble concevable également que l'expansion nationale, en même temps que l'exploitation parallèle de sources canadiennes de placements, a créé des conditions qui promettent l'établissement d'un marché régulier d'hypothèques. Les portefeuilles actuels et futurs, tant des prêteurs autorisés que de la Société centrale d'hypothèques et de logement elle-même, ont créé une source possible de vendeurs. Une source d'acheteurs a été créée par l'accumulation de fortes sommes de placement par les caisses de retraite, les syndicats ouvriers, les associations de prêts et les particuliers. Leurs placements dans des hypothèques assurées s'ajouteront à ceux des prêteurs autorisés actuels.

Il se peut aussi que de nouvelles institutions soient créées en vue d'emprunter de l'argent du public,—peut-être sous forme de débentures,—et de placer cet argent dans des prêts hypothécaires assurés. Ces institutions pourraient acheter des hypothèques soit des prêteurs autorisés ou de la Société centrale d'hypothèques et de logement, sans avoir à embaucher du personnel ou à administrer des prêts. Je crois que cela permettrait aux petits épargnants de placer de l'argent dans l'industrie du bâtiment, chose qui semble leur avoir été impossible jusqu'ici. C'est l'honorable député de Nipissing qui a soulevé ce point. De cette façon, les petits épargnants seraient en mesure de jouer un rôle plus important dans le maintien de l'économie générale du pays.

La Société centrale d'hypothèques et de logement, grâce à son activité intense en matière de prêts directs, au cours des dix-huit derniers mois, est en voie d'accumuler un dossier fort imposant de prêts hypothécaires. Ces hypothèques seraient offertes à ceux qui seraient disposés à faire des placements dans