

moins. De plus, la maison de prêts doit réviser les intérêts en souffrance, en bifant tous les arrérages au-dessus de deux ans d'intérêts. De plus encore, le montant global en principal, intérêts et autres frais, qui reste dû sur l'hypothèque, devra être réduit à 80 p. 100 au plus de la valeur raisonnable de la propriété hypothéquée.

J'énumère de nouveau les trois grandes révisions qui s'imposeront. Premièrement, le taux effectif de l'intérêt sur l'hypothèque devra être établi à 5 p. 100. Deuxièmement, les intérêts en souffrance pour une période dépassant deux ans devront être effacés. Troisièmement, dans certains cas où cette mesure devient nécessaire, le montant de l'hypothèque devra être réduit à 80 p. 100 au plus de la valeur raisonnable de la propriété hypothéquée. D'autres dispositions secondaires, telles que la prolongation de l'hypothèque pendant une période de vingt ans, seront expliquées à une étape ultérieure. Je répète que le taux d'intérêt sur l'hypothèque révisée sera de 5 p. 100. Je tâche de dégager de ma documentation les points saillants afin de donner une idée générale du projet.

L'hon. M. MANION: Le ministre a mentionné les fermes et les maisons. Sera-ce d'application générale à tout le Canada?

L'hon. M. DUNNING: Oui.

L'hon. M. MANION: Y seront comprises les maisons des villes aussi bien que des centres ruraux?

L'hon. M. DUNNING: Oui. Il y a cette différence entre les hypothèques sur les fermes et celles sur les maisons, que toutes les hypothèques de fermes détenues par les compagnies affiliées sont soumises à la révision, mais seules sont visées les hypothèques sur les maisons des villes et villages dont le montant principal de la dette ne dépasse pas \$7,000. Autrement dit, nous n'imposons pas la révision des hypothèques sur les maisons de haut prix; nous voulons résoudre le problème des hypothèques moins élevées dans les villes, car c'est celui qui est vraiment grave.

M. McCANN: Le chiffre de \$7,000 comprend-il les arrérages?

L'hon. M. DUNNING: Le montant résultant de la révision aux termes de la loi. L'on voudra bien ne pas me poser trop de questions pour l'instant, car le problème est très complexe et c'est seulement le bill en mains, avec toutes les dispositions bien énoncées que je pourrai répondre de façon satisfaisante. Je suis sûr que les honorables membres se rendront volontiers à ce désir. En ce qui concerne les provinces de l'Ouest, la

banque hypothécaire centrale foncière pourra si elle le désire, exiger l'inclusion d'une clause fixant le chiffre des remboursements à un certain pourcentage des récoltes. Dans le cas des maisons urbaines la méthode de paiement doit être la même qu'en vertu de la loi nationale sur le logement, c'est-à-dire que le principal et les intérêts devront être remboursés en paiements mensuels repartis sur la durée de l'hypothèque.

La compagnie affiliée devra prendre cet engagement au sujet de ses hypothèques actuelles avant de devenir compagnie affiliée. Alors, quels sont les avantages, du point de vue d'une compagnie affiliée, de participer à ce projet? D'abord, on remettra à la compagnie affiliée des obligations à vingt ans de la banque hypothécaire jusqu'à concurrence de 50 p. 100 des amortissements nécessités par les conditions que j'ai esquissées. En d'autres termes, le dominion, par l'intermédiaire de la banque hypothécaire centrale, s'engage à prendre sur lui, durant les prochains vingt ans, la moitié des pertes occasionnées par ce règlement général des hypothèques dans tout le dominion.

L'hon. M. MANION: Y compris les intérêts en souffrance?

L'hon. M. DUNNING: Y compris les intérêts en souffrance et la réduction nécessaire du principal pour l'amener à 80 p. 100 de la valeur estimative, mais, le gouvernement fédéral ne s'engage en rien, cela va de soi, en ce qui concerne le nouveau taux d'intérêt qui s'appliquera dans la suite. L'engagement vise donc les pertes occasionnées par le rajustement, la perte des intérêts de plus de deux ans en souffrance qui, dans tous les cas, seront affectés et la perte du principal, lorsqu'il sera nécessaire de réduire le principal pour le ramener à 80 p. 100 de la valeur du bien hypothéqué. De fait, le gouvernement fédéral fournira la moitié de cette somme par l'intermédiaire de la banque centrale hypothécaire, par versements repartis sur les vingt prochaines années. Il est pourvu au rachat de ces débetures à l'aide de fonds annuellement votés par le parlement fédéral pour leur amortissement. Cela constitue l'un des avantages que retireront les établissements de prêt, en ce sens qu'ils recevront quoi qu'il arrive, des valeurs actives représentant la moitié de leur amortissement total.

Mlle MACPHAIL: C'est le créancier qui recevra cela. Il perd la moitié et il reçoit autant.

L'hon. M. DUNNING: Oui