

*Financement des hypothèques*

ment au système des sociétés de crédit, dans tout le pays. Ce que le député oublie, je crois, peut-être sans le vouloir, est que le REIT ou la compagnie de placements hypothécaires ont pour caractéristique importante de permettre au petit investisseur d'aider à résoudre un problème quelconque avec son argent, qu'il s'agisse d'une caisse de crédit, de petits prêts ou de ce que nous étudions ce soir, les hypothèques.

Il s'agit, je crois, essentiellement d'une formule lui permettant de subvenir à ses propres besoins. Ceux qui prétendent se préoccuper du sort des futurs propriétaires de maison ne devraient pas mettre en cause ce bill parce que, pour reprendre leurs propres paroles «C'est un avantage fiscal destiné à rehausser l'attrait du placement hypothécaire aux yeux des institutions de finance et les particuliers». La vérité est que le fait que le bill n'ait pas été adopté par les législatures précédentes a empêché les petits investisseurs de se lancer hardiment dans ce domaine.

Monsieur l'Orateur, le député a mentionné quatre fiducies qui ont été en fait créées pendant que le Parlement s'attardait à discuter la question de savoir si elles se constitueraient en corporation comme sociétés de placements hypothécaires. Il s'agit de T-D Realty Investments, BBC Realty Investors, BM-RT Realty Investments et Heitman Canadian Realty Investors. Ces sociétés sont devenues publiques, respectivement le 20 septembre 1972, le 4 décembre 1972, le 15 février 1973 et le 16 mars 1973.

Elles se sont procuré, chez le public, 155 millions de dollars, ce que je trouve déplorable—en fait, avant de lire le communiqué du NPD, la principale partie de mon discours avait été consacrée à déplorer le fait que notre gouvernement n'ait pas agi plus tôt et de façon plus décisive pour faire du Canada un pionnier dans ce domaine. A mon avis, il est navrant que ces fiducies aient été créées sans profiter des avantages et de la supervision qu'elles auraient eues en vertu de cette loi et que cela leur ait coûté au total presque un million de dollars en honoraires juridiques et autres frais pour émettre des actions sur le marché.

Je crois que ce que le député préfère ignorer complètement est que tandis qu'il estime—et je remarque que c'est le ton qu'il avait cet après-midi—qu'il est tout à fait convenable que le contribuable canadien soit imposé pour subventionner les taux hypothécaires, à en juger par le ton de son communiqué il pense d'autre part que le même contribuable ne devrait pas recevoir le privilège, s'il est un petit investisseur, de se lancer directement sur le marché hypothécaire. Soyons plus précis. Je ne peux comprendre le raisonnement d'un député qui estime qu'il est parfaitement correct de prendre l'argent provenant de l'impôt des Canadiens pour abaisser les taux hypothécaires, mais que d'autre part il est totalement erroné de créer des rouages qui donneront à ces mêmes personnes le libre choix d'investir leurs fonds dans les valeurs hypothécaires qui leur conviennent.

J'ai mentionné, monsieur l'Orateur, que ce n'est pas une chose absolument unique. Elle l'est peut-être au Canada mais aux États-Unis le REIT a été fondé il y a environ 12 ans. A l'heure actuelle, ils ont presque 10 milliards de passif sous forme d'hypothèques. Pendant que nous nous sommes tournés les pouces et que nous avons écouté les arguments ineptes qui ont motivé le communiqué dont j'ai parlé, notre voisin du Sud a pris l'initiative et a créé un moyen nouveau qui fournit des fonds hypothécaires aux gens qui désirent un logement.

[M. Stevens.]

**M. Broadbent:** Parlez-nous donc des taudis dans chaque grande ville des États-Unis.

**M. Stevens:** Monsieur l'Orateur, si les députés le veulent, je peux certainement leur fournir les différents prospectus et rapports annuels de ces compagnies. Je voudrais qu'ils examinent le succès plutôt retentissant de certaines de ces sociétés américaines qui, à la différence de nos amis, ont quelque expérience dans le secteur dont nous parlons.

**Des voix:** Bravo!

**M. Stevens:** Prenez par exemple la première et certainement maintenant la plus importante société d'investissements hypothécaires aux États-Unis, la Continental Mortgage Investors. D'un actif total en 1963 de 42 millions, elle a dépassé maintenant les 500 millions. La part des actionnaires est passée de 23 millions à un peu plus de 120 millions de dollars. Ce que je voudrais souligner, c'est que cette société a littéralement des dizaines de milliers d'actionnaires à l'heure actuelle qui investissent leurs épargnes grâce à elle dans des hypothèques et autres valeurs aux États-Unis. Apparemment, les membres du NPD ont l'intention de faire échouer ce projet de loi.

● (2040)

**M. Gilbert:** C'est exact.

**M. Stevens:** Je crois que l'un de ses membres vient de dire «c'est exact»; cela devrait être inscrit au compte rendu.

**M. Gilbert:** Certainement. Inscrivez-le.

**M. Stevens:** Il serait sage de revoir les points qui ont également été traités par le ministre relativement à la raison pour laquelle cette institution est souhaitable et intéressante pour le Canada.

**Une voix:** Pour les banques.

**M. Stevens:** D'abord, il ne faudrait pas oublier que les hypothèques et les valeurs immobilières en tant que telles sont trop importantes pour que le petit investisseur moyen puisse les acheter. Une personne qui possède, mettons, \$1,000, \$2,000, \$5,000 ou même \$10,000 aurait certainement de la difficulté à acheter une hypothèque à moins qu'elle ne trouve d'autres personnes avec lesquelles elle pourrait former un syndicat et s'associer. En outre, comme on l'a mentionné, dans la plupart des cas, il est difficile de séparer une hypothèque. Les hypothèques ne sont habituellement pas liquides et je suis heureux que l'une des parties de ce projet de loi tente de remédier à ce problème auquel les détenteurs d'hypothèques ont à faire face.

L'une des caractéristiques les plus importantes et les plus intéressantes du REIT est peut-être que le petit investisseur au lieu de n'obtenir qu'une seule garantie peut en obtenir de nombreuses. Je mentionnerai également les difficultés se rattachant à cette question. La fin de semaine dernière, une dame m'a dit qu'elle aimerait acheter une hypothèque, mais qu'elle ne croyait pas avoir suffisamment d'argent pour le faire. Elle n'avait que \$5,000, et ne savait que faire. A mon avis, c'est à ce genre d'investisseur en puissance que viendra en aide ce que cette loi permettra de créer.

**M. Baker:** Cela plaira peut-être aux socialistes.

**M. Stevens:** En résumé, on peut dire que cela comblerait le fossé qui existe entre le petit et le gros investisseur. La