

M. Hignett: Oui, cela pourrait arriver, mais nous ne le prévoyons pas. Nous croyons qu'en 1975 la caisse sera assez forte pour franchir avec succès une période semblable à celles des années 1930

Le sénateur Carter: Ces prêts supplémentaires sont-ils assurés ou assurables?

M. Hignett: Vous parlez de prêts élevés?

Le sénateur Carter: Supposons qu'une personne obtient un prêt et meurt subitement, est-elle protégée par l'assurance?

M. Hignett: Nous n'assurons pas l'emprunteur, mais toutes les grandes compagnies d'assurance offrent ce genre de police décroissante d'assurance sur la vie pour couvrir les soldes hypothécaires. Les compagnies d'assurance-vie émettent des polices à terme à cette fin.

Le sénateur Carter: Mais avez-vous une assurance pour ce genre de prêt?

M. Hignett: Non, seul le prêt est assuré.

Le sénateur Carter: Avec ce changement, une personne peut construire une maison de \$30,000 avec un apport personnel de \$2,500, n'est-ce pas?

M. Hignett: Avec ce changement?

Le sénateur Carter: Oui.

M. Hignett: Non monsieur. Si c'est une maison de \$30,000, le versement initial sera de \$12,900.

Le sénateur Carter: Je croyais que vous aviez dit 95 p. 100 des premiers \$18,000 ce qui est \$17,100, n'est-ce pas?

M. Hignett: Oui.

Le sénateur Carter: Plus 70 p. 100 des 12,000 dollars restants?

M. Hignett: Mais en ce moment le prêt maximum autorisé par la Loi nationale sur l'habitation est de \$18,000.

Le sénateur Carter: Oh, le maximum ne peut pas encore être dépassé?

M. Hignett: C'est exact.

Le sénateur Croll: Vos riches amis ne peuvent pas encore en profiter.

Le président suppléant: Est-ce que le montant de \$18,000 s'applique à la maison et au terrain sur lequel elle se trouve, ou bien seulement à la maison?

M. Hignett: A la maison et au terrain.

Le président suppléant: A l'ensemble?

M. Hignett: Oui et, de nos jours, cela comprend tous les services.

Le sénateur Flynn: Quel pourcentage d'augmentation avez-vous dit que le coût des maisons avait subi depuis quelques années, 70 p. 100?

M. Hignett: C'est là l'augmentation du coût de la main-d'œuvre depuis 10 ans.

Le sénateur Flynn: A combien évaluez-vous l'augmentation du coût de la construction d'une maison depuis, mettons, cinq ans?

M. Hignett: Depuis cinq ans, le coût d'une maison a augmenté d'environ 3 p. 100 par année, ce qui fait environ 15 p. 100 depuis cinq ans. Cependant, l'augmentation a été un peu moins forte que cela au cours des deux premières années; elle a été plus forte en 1965 et en 1966, et le taux d'augmentation a été plus faible en 1967. L'an dernier, le coût d'une maison a monté d'environ 2½ p. 100, contre 5 p. 100 en 1966.

Le sénateur Flynn: Quelle partie de cette augmentation est attribuable au prix du terrain?

M. Hignett: La moitié en moyenne dans tout le Canada, mais plus que cela en Ontario, où les terrains à bâtir posent un problème spécial pour diverses raisons.

Le sénateur Benidickson: Quelles sont ces raisons?

M. Hignett: Tout d'abord, en Ontario, aucune municipalité ne se charge de la viabilité des terrains à bâtir; tous les services sont installés par des particuliers. En général, les municipalités de l'Ontario ne font pas un trop bon accueil aux nouveaux ensembles domiciliaires, ce qui est particulièrement vrai des principaux centres, surtout dans le plus grand Toronto et dans une certaine mesure à Ottawa, quand il s'agit d'habitations à bas prix, et elles ont recours depuis 10 ans à des stratagèmes qui entravent la construction d'habitations d'une manière très efficace dans la plupart des municipalités ontariennes.

Il y a d'abord le fait que les municipalités de l'Ontario surveillent très jalousement le nombre des nouveaux lots à bâtir dont elles autorisent l'homologation chaque année, ce qui a pour effet de limiter à un minimum voulu le nombre de lots mis sur le marché chaque année. Naturellement, les prix des lots s'en ressentent. Les municipalités de l'Ontario exigent dans les lotissements domiciliaires un degré de viabilité que certains considèrent comme beaucoup trop élevé par rapport aux besoins d'un lotissement domiciliaire.

Il y a aussi en Ontario le truc qui consiste à obliger les lotisseurs à verser comptant lors de l'homologation un impôt qui va jusqu'à \$1,000 par lot. Pour être acceptable à l'heure