

[Text]

Has this been done because the trust companies have reduced their proportionate share of new money into the business? Or is it because other lenders—pension funds or insurance companies—are not keeping up their historical share?

Mr. William W. Potter (President, Trust Company Association of Canada): On that area, I think the banks have filled a void where the share of the credit unions has declined, and I think the banks have stepped into that area in which the credit unions had been.

Mr. Wilson: So the trust companies are still maintaining—

Mr. Potter: We are still maintaining—

Mr. Wilson:—their proportionate share—

Mr. Potter:—our portion of it, but it is mainly in the credit union area where the banks have—

An hon. Member: But it is a smaller market.

Mr. Potter: Pardon? Oh, it is a much smaller market.

Mr. Wilson: Yes, yes.

Mr. Potter: In fact, I was out at the housing conference in B.C. about 10 days ago. Housing starts in B.C. alone are down 70 per cent so far this year.

Mr. Wilson: There have been suggestions, from time to time, to the effect that the banks should reduce the mortgage rate to something around the inflation rate plus one—or 12 per cent—and should subsidize that rate out of other parts of their business, their other profits. If the general mortgage rate that the banks were lending at were 12 per cent, what impact would that have on the trust company industry?

Mr. Marchment: You would just put us out of business. It is as simple as that. Under the trust act, we are required under one of the ratios to maintain 66 per cent of our assets in mortgages and/or government securities. Therefore, where we have to keep that high ratio, we have to have mortgages available to us, or we have to shrink in our companies.

Now, the mortgage business in the trust business has been very unprofitable for us. The margins have been minimal at best in the last few years, and we really do not have other areas to subsidize mortgages. We could take the profits from the estate, trust and agency portion of our business, but that certainly is not of a magnitude to support the losses that we would take on our mortgages.

I am afraid all that would happen is that we would just be forced out of business. We are not making a return now of any magnitude, and that would really do it to us.

[Translation]

Cela était-il dû au fait que les compagnies de fiducie ont réduit la part relative des fonds investis dans ce secteur? Est-ce dû au fait que d'autres prêteurs—les fonds de pension ou les compagnies d'assurances—ont perdu une partie de leur marché?

M. William W. Potter (président, Association des compagnies de fiducie du Canada): A ce sujet, je pense que les banques ont comblé un trou lorsque la part détenue par les caisses de crédit sur le marché hypothécaire a diminué, et à mon avis, les banques n'ont fait que prendre la place qui était celle des caisses de crédit.

M. Wilson: Donc, les compagnies de fiducie conservent...

M. Potter: Nous conservons...

M. Wilson:... la part qui était la leur du...

M. Potter:... notre part du marché, mais c'est surtout les caisses de crédit que les banques ont...

Une voix: Mais il s'agit d'un marché beaucoup plus exigü.

M. Potter: Pardon? Oui, c'est un marché beaucoup plus restreint.

M. Wilson: D'accord.

M. Potter: En fait, il y a une dizaine de jours, j'ai pris part à une conférence sur le logement en Colombie-Britannique. La construction de nouveaux logements pour la seule province de la Colombie-Britannique a diminué de 70 p. 100 depuis janvier.

M. Wilson: D'aucuns ont dit, de temps en temps, que les banques devraient ramener leurs taux hypothécaires approximativement au taux de l'inflation, plus 1 p. 100—ou à 12 p. 100—et devraient subventionner cette diminution de taux par leurs autres sources de profits. Si le taux des prêts hypothécaires des banques était de 12 p. 100, quelles seraient les retombées sur les compagnies de fiducie?

M. Marchment: Eh bien, on fermerait nos portes, c'est aussi simple que cela. En vertu de la loi sur les compagnies de fiducie, nous sommes tenus d'investir 66 p. 100 de nos actifs en prêts hypothécaires et/ou en titres publics. Par voie de conséquence, si nous sommes tenus de respecter un rapport aussi élevé, il faut que le marché hypothécaire soit fort, faute de quoi nous devons réduire l'activité de nos compagnies.

Je dois dire que les profits que nous avons faits sur les prêts hypothécaires n'ont pas été très élevés. Les marges ont été minimes, tout au plus, au cours des dernières années, et nous n'avons pas d'autres sources de fonds qui pourraient nous permettre de subventionner les hypothèques que nous consentons. Nous pourrions, bien entendu, consacrer les profits que nous faisons sur les successions, sur nos opérations de fiducie et d'intermédiation, mais de toute évidence, ce ne serait pas suffisant pour compenser les pertes que nous ferions sur les prêts hypothécaires.

Donc, si les banques fixaient le taux hypothécaire à 12 p. 100, nous n'aurions pas d'autre choix que de cesser toute activité. A l'heure actuelle, nos profits ne sont pas déjà si