

[Texte]

• 1705

We are also looking at other possibilities: real estate investment trusts that provide a conduit operation to attract both the small investor and the large investor into manageable chunks of investment that can add up to a mortgage without attracting the corporate tax that is an inhibition there. We also have other things in the mill that we are now examining to make the flow of mortgage money more stable. In the end I think this might go a long way and be one of the major contributions to cost reduction in the whole field of housing. I have often suspected that perhaps the builder and the union prices and negotiates wages on the basis of a stop-start flow of money over the past history of housing in this country and in other countries. When you have a six months' mortgage horizon, and you know you have the funds on hand, you build and price for that six months to last you over a year's absorption of overhead plus a profit, and perhaps this applies to the hourly wage rate negotiation psychology that has been introduced in wage demands. I suspect this is to, anyway. So, a stable flow of mortgage fund, yes.

**The Chairman:** Mortgages are essentially a long-term investment—and pension funds and trust funds will be in no different position—and there may be fears about a long-term inflationary aspect, whereas I think you mentioned at one time that you were looking into the conversion of the long-term into a series of short-term.

**Mr. Andras:** Of course, progress was made in 1969 to permit the five-year roll-over mortgage. We are even looking at such startling departures in this field on an annual basis. You see, the lending institutions have diverse needs. The insurance companies need long term; they are in for the long-haul investment. Others who borrow money short want to lend short. They are all valid. The banks, for instance, make their loans to you and me—somebody mentioned my banking problem earlier—on a demand or call basis. In fact—touch wood—they do not call the loan too often. If they I do not quite know what I would do. I would have to increase the mortgage on my house. So, I think we have to look at a whole range of variations in the business. Have I foxed you, Mr. Chairman? I am sorry.

**The Chairman:** No, you have not foxed me. One other question. You mentioned that you were meeting resistance with the provinces, the boroughs and the municipalities on innovative housing. I put it to you that...

**Mr. Andras:** Not so much the provinces, I do not think.

**The Chairman:** Well, in their planning sections, and so on. If indeed you have control of the money or control of the purse for housing, surely the control of the purse could be most influential. In other words, if you put out a sizeable amount of money allocated for a specific type of housing, the criteria of which you have set, and said "You have 900 million dollars for this but only 50 million dollars for that", the pressure would build up within the municipality to adopt this. So to say that you have no

[Interprétation]

Nous sommes à la recherche d'autres possibilités, comme de vrais fonds de fiducie, de telle façon que nous puissions attirer aussi bien les petits investisseurs que l'important dans la gestion d'investissement qui peuvent s'ajouter à une hypothèque sans qu'il y ait d'impôts pour le revenu de cette société qui réinterdit ici. Nous cherchons d'autres solutions pour que l'argent consacré aux hypothèques soit plus stable. Il s'agit d'une mesure à long terme, mais je crois qu'il s'agira alors d'une des plus importantes contributions à la réduction du coût dans le domaine de la construction d'habitations. J'ai toujours cru qu'il y avait eu des négociations concernant les salaires entre les constructeurs et les syndicats d'après tous les montants existants et cela s'est produit dans d'autres pays ainsi qu'au Canada. Lorsque vous croyez avoir une hypothèque de six mois et que vous avez les fonds en mains, vous construisez et établissez le prix pour une période de six mois qui durera plus d'une année et peut-être cela s'applique-t-il au taux horaire des salaires qu'on a demandé et établi. Je crois que c'est de la façon dont on procède. Donc, il faut que l'argent consacré au fonds d'hypothèques soit stable.

**Le président:** Les hypothèques sont essentiellement des investissements à long terme et les fonds de pension ne seront pas dans une position différente. On peut craindre l'inflation pour les fonds de fiducie à long terme, et que vous avez dit à un moment donné que vous cherchiez à changer une série d'investissement à long terme en une série à court terme.

**M. Andras:** On a fait beaucoup de progrès en 1969 pour permettre l'établissement d'un hypothèque s'étendant sur une période de cinq années. Nous espérons qu'il y aura d'autres hypothèques qu'on pourra se procurer et dont le taux d'intérêt pourra changer chaque année. Vous savez, les sociétés de prêts ont différents moyens. Les compagnies d'assurance désirent des prêts à long terme, et d'autres sociétés qui empruntent à court terme. Les banques par exemple prêtent sur demande. Je devrais augmenter l'hypothèque sur ma maison. Nous devons donc nous attendre qu'il y ait beaucoup de variations dans le domaine des affaires. Vous trouvez que je suis rusé, monsieur le président?

**Le président:** Non, vous n'avez pas usé de ruse à mon égard. Vous avez parlé d'innovations dans le domaine d'habitation. Vous avez dit aussi que vous avez rencontré de la résistance de la part des provinces et des municipalités.

**M. Andras:** Pas tellement de la part des provinces du moins je ne le pense pas.

**Le président:** Et bien dans leurs sections de planification et ainsi de suite. Si vous avez de fait le contrôle de l'argent et des fonds pour l'habitation, il est sûr que le contrôle de la bourse pourrait avoir plus d'influence. En d'autres mots, vous libérez certains montants d'argent pour un certain type d'habitation, d'après le critère que vous avez établi, et vous dites: «vous avez \$900 millions pour ce genre de construction et simplement 50 millions de dollars pour cet autre genre de construction.» La