

Néanmoins, cette compagnie d'assurance a poursuivi ses activités. Il s'agit, bien sûr, de la Mortgage Insurance Company of Canada. Le mois dernier, le 19 janvier, j'ai lu qu'elle s'était fusionnée avec le seul autre assureur hypothécaire privé du Canada, Insmor Holdings Ltd., de Toronto.

Là où je veux en venir c'est qu'à part cet organisme nous pouvons compter seulement sur la Société canadienne d'hypothèques et de logement pour assurer aux consommateurs la protection du gouvernement. On a fait valoir que ces compagnies fusionnées pouvaient mieux concurrencer la seule autre source d'assurance hypothécaire, la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Fait intéressant, il y avait dans le même article une observation attribuée à William Mulholland, président du conseil de la Banque de Montréal, d'après laquelle le nombre d'hypothèques en souffrance depuis trois mois ou plus est tombé de 15 p. 100 entre juin 1980 et juin 1981, malgré les 5 p. 100 d'augmentation des taux d'intérêt survenue dans l'intervalle. Ces deux choses ne sont pas spécialement liées, cependant elles se trouvaient dans le même article et j'ai estimé que cette deuxième observation du président du conseil de la Banque de Montréal valait la peine d'être notée ici.

Je voudrais prendre quelques instants pour consigner la situation actuelle du Fonds d'assurance hypothécaire. Au 30 novembre de l'an dernier, l'actif du Fonds comportait ce qui suit: actif hypothécaire, c'est-à-dire hypothèques en cours, 124 millions; actif immobilier, évalué à sa valeur vénale, 424 millions. Pour ceux qui s'attachent à la valeur comptable, leur prix d'acquisition était de 523 millions. Cette perte figure dans le chiffre des pertes dont il y a lieu de faire état à propos de ce programme-là.

Le Fonds a 24 millions d'autres actifs. Son déficit actuel est de 339.3 millions. Il est constitué d'une dette envers la SCHL de 56 millions et d'une dette envers le Gouvernement du Canada de 283.6 millions.

● (2050)

L'actif total au 30 novembre était de 232 millions. Soit dit en passant, le Fonds touche environ 30 millions par an en primes. Une étude actuarielle indique que le Fonds a une insuffisance d'environ 210 millions.

Le bill C-89 doit contribuer à remettre le Fonds d'assurance hypothécaire sur une base financière saine. Il faut intercaler ici, à propos du PAAP et de PALL, que l'épuisement des sommes qui se trouve au Fonds d'assurance hypothécaire est presque entièrement attribuable à ces deux programmes qui ont été lancés pour aider le logement social et qui, pour les raisons que j'exposerai, ont épuisé une trésorerie dont les ressources dépassaient à une certaine époque 600 millions.

Les dispositions relatives à l'assurance des prêts sont pour l'essentiel de caractère normatif. Il y a une modification d'importance, qui est le nouvel article qui autorise la Société à Fixer la prime d'assurance d'un prêt approuvé, cette prime devant être calculée en fonction du risque couru ainsi que des frais subis de ce fait par la Société. Chaque domaine d'activité fera l'objet d'une analyse actuarielle qui permettra de définir et de quantifier tout risque éventuel. Cette analyse tiendra compte, entre autres choses, du nombre des saisies effectuées

Le logement—Loi

par le passé, de l'aptitude de l'emprunteur à rembourser sa dette, et de la situation économique au cours de la période critique du remboursement de l'emprunt hypothécaire. Forts de cette analyse, les administrateurs du fonds seront en mesure d'établir le montant de la prime d'assurance qui convient pour chaque domaine d'activité. De cette façon, le fonds sert les objectifs sociaux du gouvernement, à la lumière cependant de l'ensemble des répercussions financières de chaque programme. Il sera donc aisé d'analyser à fond le coût total du programme proposé.

Je dois avouer que si nous avions connu le coût des deux programmes, le PAAP et le PALL, nous n'aurions probablement pas été de l'avant, ou du moins nous n'aurions pas été aussi loin, au grand détriment du Canada, à mon avis.

Quand la mesure à l'étude sera adoptée, le fonds nouvellement créé et l'ancien seront comptabilisés séparément dans les livres de la société, afin que les problèmes éprouvés par le passé ne grèvent lourdement le nouveau fonds. Il sera ainsi aisé de surveiller l'administration du nouveau fonds et de rajuster les primes selon les changements apportés aux divers programmes.

Je voudrais à présent traiter pendant quelques minutes des deux principaux programmes de logements sociaux, auxquels il faut imputer le dégarnissement du fonds d'assurance hypothécaire. Dans le cadre du programme d'aide pour l'accession à la propriété, le total des demandes s'élève à ce jour à 515 millions de dollars. Les pertes accumulées jusqu'ici s'établissent à 230 millions de dollars, ce qui comprend les pertes à venir. Les actuaires estiment que 4 p. 100 de la valeur assurée représentent les droits nécessaires pour couvrir tout risque, et c'est sans aucune hésitation que je prétends inutile de mettre en œuvre d'une part un programme comme le PAAP, pour d'autre part exiger des personnes auxquelles se destine ce programme des droits de 4 p. 100.

Je signale que le programme prévoyait un versement initial de 5 p. 100. C'était là la part de l'acquéreur de la maison. Toutefois, il ne faut pas oublier les subventions fédérales qui contribuaient à réduire encore plus ce versement initial, en plus—ce qui semble aller à l'encontre de l'objectif visé—des subventions provinciales qui le diminuaient encore davantage, au point que, avec l'aide du constructeur, il était possible aux acquéreurs des maisons subventionnées en vertu du PAAP de s'y installer avec un dépôt initial très faible, ou pratiquement nul. Ainsi, le propriétaire de la maison—je devrais probablement mettre le terme entre guillemets—occupait les lieux après avoir effectué un versement initial insignifiant, en faisant des remboursements mensuels bien inférieurs à ce qu'il aurait dû payer normalement, grâce, bien sûr, au report de l'intérêt hypothécaire; par conséquent, le propriétaire pouvait occuper, pour une période allant jusqu'à cinq ans, un logement qu'on pourrait qualifier de subventionné.

Environ 99,000 logements avaient été construits et quelque 13,000 d'entre eux ont été abandonnés; ils ont été occupés au début et, ensuite, les propriétaires sont partis, souvent à la fin de la période initiale de cinq ans, quand les hypothèques ont augmenté automatiquement pour compenser les paiements moins élevés effectués au cours des cinq premières années.