

Le sénateur Paterson: Faites-vous une enquête approfondie sur les gens à qui vous accordez des prêts? Exigez-vous des références?

M. Hignett: En ce qui concerne les prêts consentis par les prêteurs agréés, c'est-à-dire les compagnies d'assurance-vie, les compagnies de fiducie et les banques à charte, nous comptons sur leur prudence pour le bon examen du crédit des emprunteurs.

Le sénateur Paterson: Pensez-vous que cette loi produira effectivement un changement? Activera-t-elle la construction d'habitations?

M. Hignett: Elle réduira les apports personnels d'environ \$1,250 par maison et augmentera ainsi la demande.

Le sénateur Beaubien (Bedford): De quelle façon ce maximum de 95 p. 100 influera-t-il sur l'ensemble de la situation? Je crois qu'on ne peut pas prêter plus qu'un total de \$18,000.

M. Hignett: Oui.

Le sénateur Beaubien (Bedford): Y a-t-il une disposition dans le bill qui vous permet d'augmenter ce maximum si vous le jugez à propos?

M. Hignett: Le maximum des prêts visés par la Loi nationale sur l'habitation est fixé par règlement.

Le sénateur Beaubien (Bedford): Par décret?

M. Hignett: Oui, par décret et il est possible de le modifier n'importe quand.

Le sénateur Beaubien (Bedford): Si une maison coûte plus de \$18,000, que se passe-t-il?

M. Hignett: C'est pour cela que le bill prévoit un prêt égal à 70 p. 100 du montant de la valeur de prêt excédant \$18,000. Si le prêt maximum prévu par la Loi nationale sur l'habitation est porté à \$22,000, le prêt sera de 95 p. 100 des premiers \$18,000 plus 70 p. 100 des 4,000 dollars restants.

Le sénateur Beaubien (Bedford): Comment la valeur de prêt se compare-t-elle à la valeur du marché?

M. Hignett: La valeur de prêt établie par la S.C.H.L. est fondée sur le coût et non sur le prix du marché. Elle est fondée sur le total du coût de la construction de la maison. Nous suivons constamment l'évolution des prix de revient des habitations au Canada et les taux de base servant à établir les valeurs de prêt sont modifiés deux fois par année, le 1^{er} janvier et le 1^{er} juillet.

Le sénateur Pearson: Quel est le rapport entre le coût des matériaux et le coût de la main-d'œuvre?

M. Hignett: Environ 60 et 40, soit 60 p. 100 en matériaux et 40 p. 100 en main-d'œuvre.

Le sénateur Pearson: C'est le même rapport qu'auparavant. Par conséquent, le facteur main-d'œuvre, s'il évolue, évolue vers la baisse, même si la main-d'œuvre est mieux rémunérée à l'heure actuelle.

M. Hignett: Depuis 10 ans, le coût de la main-d'œuvre relatif à la construction d'une maison a augmenté d'environ 70 p. 100, mais le coût réel de la main-d'œuvre ne s'est accru que de 25 p. 100, vu l'augmentation de la productivité et la réduction de la main-d'œuvre utilisée.

Le sénateur White: Si une maison coûte \$18,000, la Société centrale prêtera 95 p. 100 de ce montant?

M. Hignett: Oui. Autrement dit, pour une maison se vendant \$18,000 ou moins, le prêt sera de 95 p. 100 ou de \$17,000.

Le sénateur White: Pensez-vous que c'est un bon risque?

M. Hignett: Je le crois. Cela n'ajoute pas un grand risque supplémentaire pour la caisse d'assurance des prêts, qui fonctionne depuis 1954. La Loi nationale sur l'habitation a été modifiée à plusieurs reprises et chaque changement a eu pour effet d'augmenter le risque pour la caisse, mais celle-ci renferme actuellement plus de 200 millions de dollars. Elle n'a encore rien perdu. La caisse n'a pas subi de pertes sur les prêts hypothécaires consentis en vertu de la Loi nationale sur l'habitation, et nous croyons qu'elle est capable d'assumer ce risque additionnel sans aucune modification des primes individuelles.

Le sénateur Pearson: Il n'y a eu aucun cas de pertes individuelles?

M. Hignett: Il y a eu des pertes apparentes sur les acquisitions résultant de saisies. Mais à la longue, les placements sont très sûrs. Il est arrivé à la caisse de garder des propriétés un certain temps en attendant que le marché s'améliore, mais elle les a vendues une fois le marché devenu meilleur, si bien que les excédents provenant de la vente d'immeubles totalisent environ \$4,000,000 dans la caisse. Par conséquent, loin de perdre de l'argent, la caisse a gagné \$4,000,000.

Le sénateur Pearson: Si le marché baissait soudainement, y aurait-il danger pour la caisse de perdre de l'argent?