

Intérêt—Loi

qui permet de purger une hypothèque après une période de cinq ans.

En examinant le projet de loi dont la Chambre est saisie, nous devons comprendre qu'il modifie fondamentalement le marché hypothécaire. En somme, il est fort probable que les hypothèques auraient alors un terme maximal de un an. Pourquoi cela? Eh bien, il faut être deux pour qu'il y ait hypothèque, un emprunteur et un prêteur. En vertu de la structure hypothécaire que ce projet de loi imposerait, il est évident que les risques courus par les prêteurs sur hypothèque augmenteraient. Ceux-ci seraient peu disposés à s'exposer aux dangers d'une hypothèque de cinq ans si l'emprunteur pouvait, quand les taux d'intérêts fléchissent, purger son hypothèque.

Les établissements de prêts hypothécaires attribuent une grande importance à la nécessité d'assortir la structure des termes de leurs hypothèques aux dates d'échéance de leur passif-dépôts, notamment les certificats de revenu garanti, les dépôts et les obligations à terme au moyen desquels ces établissements recueillent les fonds voulus pour consentir à leur tour des hypothèques. De toute évidence, ils ne voudraient pas voir leur propre passif immobilisé pour des périodes de trois ou cinq ans à des taux d'intérêts fixes tandis que leurs gains découlant des intérêts hypothécaires pourraient tomber advenant un déclin des taux d'intérêt sur le marché.

Voilà pourquoi l'adoption de ce projet de loi inciterait très rapidement les créanciers hypothécaires à modifier leur comportement. De toute évidence, ils ne voudraient pas consentir des hypothèques pour des termes se prolongeant au-delà de un an. Comme les établissements de prêts hypothécaires seraient tenus d'assortir le terme à leur propre passif-dépôts, ils n'offriraient plus des termes de trois et de cinq ans pour les dépôts et autres placements. Nous finirions par nuire aussi bien aux propriétaires de maison qui veulent rembourser leur hypothèque qu'aux Canadiens qui souhaitent placer leurs épargnes à plus ou moins long terme contre un intérêt garanti. Nous limiterions grandement, par exemple, les possibilités d'investissement qui s'offrent aux retraités. Il est important que les Canadiens âgés puissent tirer un revenu fixe de leurs épargnes pendant un certain nombre d'années. En vertu d'un tel système, ils se verraient plutôt forcés d'accepter que leur revenu fluctue d'année en année selon les variations du taux d'intérêt offert sur le marché, et il leur faudrait aussi voir à réinvestir chaque année leur argent.

Le propriétaire de maison détenteur d'une hypothèque serait aux prises avec un problème similaire. Il lui faudrait renouveler chaque année son hypothèque, ce qui entraînerait bien de la paperasserie supplémentaire et des frais juridiques. En fait, il perdrait ainsi l'avantage que semble faire mirer ce projet de loi, à savoir la possibilité de bénéficier d'une baisse des taux d'intérêt. Il lui faudrait plutôt se contenter du taux offert sur le marché au renouvellement annuel de son hypothèque, plutôt que d'être assuré d'un prêt quinquennal à taux fixe.

Par conséquent, les changements que propose ce projet de loi ne seraient pas à la hauteur des bonnes intentions de son parain, mais finiraient par donner l'effet contraire à celui qui est recherché; et notre situation serait pire qu'avant. En fait, il est probable que cette incidence néfaste ne se fera pas sentir uniquement sur les marchés financiers. Il s'ensuivra de plus grandes incertitudes quant aux fonds hypothécaires disponibles

pour financer la construction domiciliaire. Bien entendu, cette incertitude se traduira par des problèmes concrets pour le bâtiment, et sans doute une diminution des mises en chantier.

• (1640)

L'expérience des deux dernières années prouve l'importance que revêt la stabilité de nos marchés hypothécaires—stabilité des taux d'intérêt ainsi que des épargnes acheminées dans des hypothèques. Les nombreuses fluctuations des taux d'intérêt, ces dernières années, ont posé de graves problèmes aux organismes de prêt, aux emprunteurs et aux constructeurs de maisons. Il y a moins de deux ans, à l'automne 1981, les taux d'intérêt sur les hypothèques ordinaires ont atteint un record de près de 22 p. 100. Le taux moyen pour l'année s'est élevé à 18.2 p. 100. Rien de surprenant à ce que le nombre de mises en chantier ait diminué considérablement, et que les éventuels acheteurs de maisons aient été dissuadés par les taux d'intérêt élevés. Le problème a persisté jusqu'en 1982, aggravé par les effets de la récession qui a fait naître incertitudes et craintes quant à l'avenir chez les acheteurs en puissance.

L'an dernier, la principale activité sur le marché hypothécaire a consisté en des renouvellements d'hypothèques, qui ont atteint le nombre remarquablement élevé de près de 650,000, mais le volume de nouveaux fonds affectés à des prêts hypothécaires a diminué considérablement. En fait, la plupart de ceux qui ont renouvelé leur hypothèque ont fait leur possible pour diminuer leur dette en remboursant le maximum sur le principal avant le renouvellement.

Depuis le milieu de l'an dernier, toutefois, le logement et le marché hypothécaire ont connu un revirement positif. Trois facteurs importants sont entrés en jeu: la baisse des taux d'intérêt, les programmes d'aide du gouvernement et la diminution du prix des logements dans bien des régions. Depuis juin dernier, les taux hypothécaires ont diminué de plus de 7.5 p. 100. Le taux d'intérêt pour une hypothèque ordinaire d'un an est tombé à moins de 12 p. 100. Autrement dit, les versements mensuels sur une hypothèque ordinaire de \$50,000, amortie sur 25 ans, ont diminué en moyenne de plus de \$250 depuis juin dernier.

La baisse des taux d'intérêt, combinée aux programmes d'aide du gouvernement, a fortement contribué à relancer le marché de l'immobilier, et surtout à permettre à des gens d'acheter leur première maison. Tous ces facteurs ont contribué à redonner confiance à ceux qui considèrent le logement comme un investissement sûr. Ce qui est plus important, ce sont les signes de plus en plus nombreux d'une reprise éminente de la construction résidentielle. Les mises en chantier ont augmenté régulièrement ces mois derniers, et selon les prévisions, 1983 sera une bien meilleure année que l'année précédente pour la construction.

En même temps, nous avons assisté à un raffermissement du marché hypothécaire. Un nombre croissant d'organismes de prêt déclarent que des emprunteurs dont l'hypothèque d'un an vient à échéance optent pour un prêt à plus long terme, de trois ou cinq ans. Il y a quelques mois, il était difficile de trouver une banque qui offrit une hypothèque sur cinq ans; or, ce n'est plus le cas maintenant.