

### *Financement des hypothèques*

mouvement sensible de fonds privés vers le secteur résidentiel.

Au sujet de l'idée d'une Bourse d'hypothèques domiciliaires, des représentants de toutes les catégories de prêteurs sur hypothèques ont exprimé leur forte approbation à l'égard de la création d'un marché d'hypothèques et des liquidités supplémentaires que cet organisme offrirait aux placements sur hypothèques. Les caisses de retraite, en particulier, dont j'ai déjà fait mention, ont vu la nécessité d'accroître leurs liquidités et elles représentent la meilleure possibilité dont nous disposons pour augmenter le volume des placements sur hypothèques domiciliaires.

En résumé, le groupe de travail qui a étudié toute la question et présenté des recommandations au gouvernement et le comité interministériel qui y a travaillé, en cherchant les moyens d'assurer un mouvement de nouveaux capitaux privés vers le secteur domiciliaire, ont circonscrit, entre autres, les problèmes suivants: premièrement, l'absence de liquidités pour les hypothèques qui, si on les compare aux actions ou aux obligations, ne se vendent ni ne s'achètent aussi facilement sur le marché; deuxièmement, la difficulté de diviser les hypothèques en parts pour favoriser la participation des petits investisseurs; troisièmement, les fortes sommes d'argent nécessaires pour diversifier les prêts sur hypothèques; et, quatrième, l'ignorance des investisseurs en puissance, telles les caisses de retraite, à l'égard du marché hypothécaire.

Pour aider à résoudre ces problèmes et pour rendre les prêts sur hypothèques domiciliaires concurrentiels avec d'autres formes d'investissement et ainsi attirer l'épargne privée, le bill propose la création d'une Bourse fédérale d'hypothèques et prévoit la création de nouvelles institutions privées dénommées compagnies de placements hypothécaires. La Bourse fédérale d'hypothèques, communément appelée banque d'hypothèques, sera une société de la Couronne relevant du ministre des Finances. Comme elle sera régie par la loi sur les compagnies de prêts elle sera sous la supervision du surintendant des assurances.

Le but principal de cette société sera d'acheter et de vendre des hypothèques grevant des propriétés résidentielles et par là d'encourager un accroissement des investissements dans le logement de la part des sociétés de placements. Elle aura également le pouvoir d'accorder des prêts d'une durée maximum d'un an à des organismes privés sur nantissement d'hypothèques domiciliaires. Le développement d'un marché secondaire actif pour les hypothèques et des dispositions pour assurer des prêts à court terme devraient favoriser l'affectation de fonds provenant d'institutions financières à l'habitation.

Le projet de loi prévoit que le gouvernement fédéral sera le seul actionnaire lors de la constitution en corporation de la Bourse fédérale d'hypothèques et que l'administration sera confiée à un conseil de dix administrateurs nommés par le gouverneur en conseil. Le gouvernement fédéral fera une mise de fonds, aux termes du projet de loi, de 100 millions répartis en actions de la Bourse qui lui fourniront son capital d'exploitation et pourra consentir des prêts à la Bourse jusqu'à concurrence de 300 millions de dollars. Afin d'établir rapidement une base commerciale au début des opérations, environ 200 millions des prêts seront des hypothèques détenues par la Société centrale d'hypothèques et de logement.

● (2020)

Grâce à des modifications à la loi sur les compagnies de prêt et à la loi de l'impôt sur le revenu, la mesure prévoit également l'établissement d'une nouvelle institution

[M. Basford.]

financière canadienne, la compagnie de placements hypothécaires, qui est censée rendre les placements dans des hypothèques sur les propriétés résidentielles et les immeubles plus accessibles au petit investisseur. Il est extrêmement compliqué à l'heure actuelle pour les petits investisseurs de faire des placements du genre. Contrairement aux placements dans des titres détenus par l'intermédiaire de fonds communs, les hypothèques et les placements immobiliers sont plus difficiles, au point de vue juridique et administratif, à diviser de telle façon que les investisseurs deviennent propriétaires d'une commandite distincte et morcelée.

Appuyé par un service de gestion compétent et la sécurité d'un portefeuille diversifié, les sociétés d'investissements hypothécaires pourront offrir aux petits investisseurs des occasions de participer dans des investissements hypothécaires et immobiliers à peu près dans les mêmes conditions que les fonds mutuels, et pourront ainsi attirer de nouvelles épargnes dans les hypothèques résidentielles et les investissements immobiliers.

Tous les placements des sociétés d'investissements hypothécaires seraient limités au Canada, et au moins 50 p. 100 de l'actif devrait exister sous la forme d'hypothèques sur les biens immobiliers résidentiels ou d'argent liquide. Sans compter les biens immobiliers acquis au moyen d'une saisie hypothécaire, l'investissement en biens immeubles ne pourrait pas dépasser 25 p. 100 du total de l'actif. Tandis que le passif de la société sera limité à trois fois le capital et le surplus, le coefficient pourra être augmenté à cinq fois le capital et le surplus lorsqu'au moins les deux tiers de l'actif se trouvent sous la forme d'hypothèques résidentielles ou d'argent liquide.

Sous réserve d'un composant minimal important de logements dans la distribution globale de l'actif, les sociétés d'investissements hypothécaires pourront faire des investissements en biens immobiliers et valeurs immobilières résidentielles et non résidentielles, le composant non résidentiel pouvant fournir aux investisseurs davantage de diversification et de potentiel de croissance. Normalement, une société placerait la plus grande partie de son actif dans des hypothèques et des complexes locatifs.

Le bill, comme les députés d'en face s'en rendront compte, propose un traitement de canalisation de l'impôt pour des sociétés d'investissements hypothécaires, permettant au revenu de ces sociétés de s'écouler aux fins de l'impôt dans les mains des actionnaires. Le traitement de canalisation de l'impôt sera applicable seulement pour les gains transmis aux actionnaires avec un revenu non distribué imposé aux pleins taux des sociétés. Le revenu devrait être distribué au moins chaque année.

Les députés pourront se demander pourquoi nous avons besoin d'une bourse fédérale d'hypothèques et de sociétés d'investissements hypothécaires d'un type nouveau quand des cartels d'investissements en biens immobiliers existent déjà sur le marché d'investissements canadiens, fonctionnant dans le cadre des lois de crédit provinciales et des règlements régissant les bourses des valeurs. Le gouvernement a de bonnes raisons quand il adopte une nouvelle approche du financement hypothécaire. Les fiducies d'investissements immobiliers existent aux États-Unis depuis quelque temps et, si elles ont suscité d'importants investissements privés, l'application de cette forme de financement au marché canadien est relativement nouvelle. En fait, il n'y a aujourd'hui au Canada que quatre fiducies d'investissements immobiliers et toutes quatre ont été constituées après l'adoption du bill C-209, prédécesseur du présent bill, lors de la dernière session parlementaire. Je