

de concierge. On espère construire de tels logements qui se loueront \$55 par mois. Quant aux appartements dépourvus de tels services, ils se loueront de \$40 à \$57 par mois.

L'article réserve au gouverneur en conseil le droit de se prononcer sur certaines questions. Il s'agit d'abord de fixer la prime que paiera le constructeur ou le propriétaire sub-séquent, puis de l'indiquer dans le marché que signera le constructeur. Evidemment, on ne peut édicter aucun règlement avant l'adoption du bill. On compte, toutefois, que l'intérêt exigible sur l'hypothèque plus la prime d'assurance ne dépasseront pas l'intérêt de 4½ p. 100 actuellement acquitté sur les hypothèques conjointes que prévoit la loi nationale sur l'habitation. Lorsque nous examinerons le prochain article, je traiterai plus longuement le financement des hypothèques. La prime dont j'ai parlé s'établirait à 2 p. 100 du loyer à garantir. Autrement dit, à ¼ p. 100 des 85 p. 100 du coût approximatif de l'entreprise.

Le gouverneur en conseil a le pouvoir de déterminer la garantie maximum à donner, laquelle peut se fonder sur le prix par pièce ou sur le prix par habitation. A l'égard d'une habitation de \$80 par mois, munie de toutes les commodités, le maximum est d'environ \$7,000. Le maximum par pièce est de \$1,750.

Le nouvel article 8A prévoit que cette assurance revêtera la forme de contrat entre la société et le propriétaire constructeur et que la garantie pourra être consentie après l'exécution des travaux. En vue de permettre au constructeur d'obtenir des fonds au cours de la construction, le paragraphe 2 permet à la société de lui donner la promesse qu'on accordera l'assurance si l'habitation est érigée en conformité des dispositions de cet article. Généralement, le constructeur soumet plans, devis et autres renseignements pertinents à la société avant de commencer la construction de l'habitation. C'est à ce stade qu'il reçoit la promesse d'un contrat d'assurances s'il exécute son projet de la façon prévue.

L'article 2 du projet de loi ajoute aussi le paragraphe 8B au texte de la loi et autorise les institutions de prêt agréées...

M. FLEMING: Le ministre peut-il étudier l'article suivant séparément? Les deux articles ne sont pas du tout entremêlés et les honorables députés ont sans doute de nombreuses questions à poser. J'en ai moi-même plusieurs qui découlent des explications du ministre. Il est parfaitement clair que la Société aura le pouvoir effectif de déterminer les loyers et que la garantie se limitera à 2 p. 100. C'est, d'après les paroles du ministre, un taux fixe qu'on n'a pas l'intention de

modifier. Dans ce cas, pourquoi la loi ne le précise-t-elle pas, au lieu de laisser à la Société le soin de le déterminer?

La question suivante est d'une portée plus grande peut-être que les autres qui ont trait à la forme de l'article. Je me rappelle les amendements que la Chambre a étudiés il y a un an. Nous entretenions alors certains espoirs qu'ils aboutiraient à la construction de maisons. Les institutions de prêts obtenaient certaines garanties à l'égard du lotissement dans l'espoir d'encourager ainsi les gens à entreprendre des programmes d'envergure. Les institutions prêteuses auraient eu alors l'avantage de prêter sur hypothèques à l'égard des maisons érigées sur le terrain. Nos espoirs se sont cependant évanouis, parce qu'on a fort peu tiré parti des pouvoirs conférés par ces modifications.

Le très hon. M. HOWE: Je conteste l'exactitude de cette déclaration. Ces mesures ont certainement permis la construction de maisons évaluées à plusieurs centaines de milliers de dollars.

M. NICHOLSON: Combien d'unités?

M. FLEMING: Les résultats n'ont certainement pas répondu à l'espoir que certains d'entre nous avaient fondé sur ces mesures à la suite des discussions à la Chambre et au comité. Ceci m'amène à demander au ministre quelle assurance il a que le projet de loyers garantis sera bien accueilli en général et intéressera un grand nombre de constructeurs? Il faudra, je suppose, que ces entrepreneurs soient assez importants pour réussir à construire les unités nécessaires. A-t-on tenu des conférences susceptibles de donner une assurance raisonnable à l'administration ou à la Société que cet article intéressera un certain nombre d'entrepreneurs?

Le très hon. M. HOWE: Nous avons tout lieu de croire que cette mesure encouragera grandement les propriétaires de profession à construire bon nombre de logements de location. S'ils s'abstiennent, l'Etat n'aura rien à déboursier.

M. ROSS (St. Paul's): Le ministre déclare que l'assurance ne s'appliquera qu'à 85 p. 100 du loyer rentable. La mesure porte que le contrat avec le constructeur garantira un loyer annuel suffisant pour couvrir les frais et assurer un revenu de 2 p. 100 sur la mise de fonds. Je ne puis faire le rapprochement entre ces deux dispositions.

Le très hon. M. HOWE: Bien entendu, le rendement de 2 p. 100 est un simple minimum.