

M. HEAPS: Sous l'empire du projet de loi à l'étude le taux sera établi à $\frac{1}{2}$ p. 100 de plus qu'en vertu de l'empire de la loi fédérale sur le logement, sauf pour les rectifications effectuées relativement à la réduction des montants?

L'hon. M. DUNNING: Les compagnies qui rectifieront leurs hypothèques aux termes de cette mesure législative ne seront pas tenues, pour se conformer aux conditions imposées à leur qualité d'affiliées, d'aller en-deçà de $5\frac{1}{2}$ p. 100.

M. HEAPS: Si je sais bien le sens des modifications, les rectifications dans les districts ruraux seront effectuées au taux de 5 p. 100?

L'hon. M. DUNNING: C'est cela.

M. HEAPS: Et dans les centres urbains, le taux sera de $5\frac{1}{2}$ p. 100?

L'hon. M. DUNNING: Exactement.

M. HEAPS: Comme je représente une circonscription urbaine, plusieurs me signaleront sans doute que les débiteurs hypothécaires urbains sont moins bien traités que les emprunteurs ruraux, situation que je trouverai difficile à expliquer. Comme je ne suis pas membre du comité de la banque et du commerce je n'ai pas assisté aux séances de ce comité. Il est difficile au profane de comprendre pourquoi les taux d'intérêt devraient être plus élevés dans les villes que dans les campagnes, car il en coûte évidemment moins cher aux compagnies pour faire affaires dans les villes. C'est du moins l'impression générale. Le ministre pourrait peut-être nous apprendre pourquoi le comité a porté de 5 à $5\frac{1}{2}$ p. 100 le taux d'intérêt sur les hypothèques urbaines et pourquoi le débiteur hypothécaire urbain est moins bien traité.

L'hon. M. DUNNING: J'ai indiqué au moins les principales raisons: notre désir d'obtenir de la coopération. L'une des raisons est évidemment que le régime d'amortissement par mensualités, qu'admettent sur les habitations urbaines la loi nationale sur le logement de même que la mesure législative à l'étude, comporte des frais d'exploitation plus élevés que dans le cas des hypothèques sur les fermes, dont le remboursement s'effectue par annuités. Mais il était manifeste que le comité devrait se résoudre à cette décision. Les sociétés hypothécaires nous montrèrent que la proportion des engagements non honorés ou des recouvrements en souffrance était sensiblement inférieure en ville à celle des dettes des agriculteurs; en effet, ceux-ci font face à des conditions adverses depuis dix ans. Ces compagnies nous dirent donc: "Vous voulez que nous disions à tous nos emprunteurs des villes dont les comptes sont à jour que nous leur faisons un

cadeau et qu'au lieu de 6, $6\frac{1}{2}$ ou 7 p. 100, leur intérêt sera réduit". Elles nous prièrent en outre d'envisager toute la situation du point de vue des compagnies qui s'affilieraient à cette banque. Supposons, par exemple, que les placements de la compagnie A sont dans une proportion de 60 p. 100 dans les villes et de 40 p. 100 en province, que ceux de la compagnie B sont dans une proportion de 70 p. 100 urbains et 30 p. 100 ruraux, et ainsi de suite. Il est bien entendu que chaque compagnie considérera l'obligation qu'elle assume en fonction de l'ensemble de ses propriétés. C'est ce à quoi vise la mesure; autrement elle sera d'application impossible; en entendant les représentants des compagnies en comité, nous avons eu l'impression qu'un intérêt de $5\frac{1}{2}$ p. 100 sur les prêts urbains aurait pour effet de rallier la presque totalité des compagnies et de faire bénéficier de cette réduction du taux d'intérêt tous les propriétaires urbains et ruraux qui ont emprunté des compagnies affiliées.

M. HEAPS: Quelle est la distinction établie dans ce bill entre les prêts urbains et ruraux? Est-il question de déterminer si l'hypothèque grève une maison de ferme ou la ferme elle-même, ou la délimitation est-elle établie entre territoires, indépendamment de la nature des propriétés?

L'hon. M. DUNNING: Il ne s'agit pas de territoires; si la distinction est entre une maison de ferme et une maison non agricole. C'est à cause des ennuis qu'aurait suscités la division en territoires distincts que nous avons adopté ce texte. L'article 31 nous autorise à donner une définition plus stricte de ces termes. Mais la distinction est, d'une manière générale, entre une ferme, exploitée comme telle, et une maison non agricole.

M. MacNICOL: Le ministre possède-t-il le pourcentage des maisons privées dont l'hypothèque est détenue par des compagnies et le pourcentage de celles dont l'hypothèque est détenue par des particuliers?

L'hon. M. DUNNING: Le comité a trouvé dans les statistiques du recensement le montant global des créances hypothécaires au pays, mais ces statistiques ne distinguent pas entre les sociétés hypothécaires et les prêteurs privés.

M. MacNICOL: Le projet de loi vise-t-il le propriétaire d'une maison dont l'hypothèque est détenue par un particulier.

L'hon. M. DUNNING: Nous n'avons pu trouver aucune formule pour inclure le créancier hypothécaire privé.

M. MacNICOL: Alors, le petit propriétaire dont l'hypothèque est détenue par un particulier ne peut rien attendre de cette loi en fait de redressement?