

[Texte]

tion of our own assets is to be invested in that type of operation?

Mr. Burton: Yes.

Mr. Bean: I think for most companies it is simply a question of a reasonable distribution of their portfolio. I think most companies have always felt that our basic responsibility

• 1120

is toward housing. Certainly there are occasions when even for the benefit of housing it is essential that that type of financing be done, that is to say, the commercial type of financing, if you happen to be developing an area. It is a matter of judgment and I think of the mix of their mortgage portfolio as to what percentage goes in, but I do think that for most companies it runs at a very low percentage of the over-all, in spite of the rather attractive offers being made these days in that field.

Mr. Burton: Are your member companies a major source of funds for such developments?

Mr. Bean: That again, Mr. Chairman, is a very difficult question to answer, because it is hard to assess the over-all thing. Many of them are financed through public finances through investment dealers. Most of the others are financed, I should think, through the life insurance companies, or have been in the past. I would say that we were a minor factor in that. Have you anything to add, Mr. Hodgson?

Mr. Hodgson: I would say that several years ago there may have been more opportunities to invest in this kind of building or construction. Trust companies normally would be interested in taking short maturities, however, of one to five years—that kind of thing. As far as our company is concerned, I would say that in recent times, we have not been making any loans in this area. Under normal circumstances the developer is interested in having a longer term mortgage and having the rate fixed for that period. This is not particularly acceptable to trust companies, especially in these times of rising interest rates when the instrument could not be sold if the rates went up considerably, except at a loss. I would think that as of now there is relatively very little of such lending going on.

Mr. Burton: Mr. Chairman, on page 6 the brief notes some of the factors which have to be taken into account in determining an adequate yield on investments. The last point

[Interprétation]

blissons-nous la proportion de nos prêts consacrée à ce type de financement.

M. Burton: Oui.

M. Bean: Pour la plupart des compagnies c'est surtout une question de répartition raisonnable de leur portefeuille. Selon moi, notre responsabilité première est le logement. Ce financement commercial est essentiel pour le logement, dans le cas de la mise en valeur d'un secteur par exemple. C'est une question de jugement et de répartition du portefeuille hypothécaire. Pour la plupart des compagnies, cette proportion est assez faible en dépit des offres intéressantes.

M. Burton: Est-ce que vos sociétés membres sont une source importante de fonds pour ce genre de travaux?

M. Bean: C'est une question à laquelle il est très difficile de répondre, encore une fois monsieur le président, parce qu'il est difficile d'évaluer l'ensemble de la situation. Beaucoup de constructions de ce genre sont financées grâce aux fonds publics par l'entremise de courtiers. Le reste est financé par les compagnies d'assurance. Du moins, ça s'est fait dans le passé. Je pense que nous représentons un facteur assez minime dans ce domaine. Vous avez quelque chose à ajouter, Monsieur Hodgson?

M. Hodgson: Il y a quelques années, il y avait peut-être plus de possibilités d'investir dans ce type de construction. Normalement, les compagnies de fiducie s'intéressent davantage aux investissements à court terme, disons, de un à cinq ans. En ce qui concerne nos compagnies, nous n'avons pas fait de prêts dans ce domaine ces derniers temps. Dans les conditions normales, les promoteurs souhaitent avoir des prêts hypothécaires à plus long terme, et à taux fixe. Les compagnies de fiducie ne peuvent accepter cela surtout en cette époque où le taux de l'intérêt augmente et où l'on ne pourrait vendre les titres qu'à perte. A l'heure actuelle, il se fait très peu de prêts de ce genre.

M. Burton: Monsieur le président, à la page 6, du mémoire, on énumère certains des facteurs dont il faut tenir compte dans la détermination d'un rendement approprié des inves-