

nouvelés ou remplacés, et assurera aussi un rendement de 2 p. 100 sur le placement de l'exploitant. Grâce à ces dispositions, on espère encourager l'entreprise privée à construire des habitations à louer dont nous avons tant besoin, et cela en fournissant une assurance contre les pertes pendant la durée de cette assurance et surtout contre celles qui pourraient découler de la concurrence des projets de logements à louer construits plus tard en des conditions plus favorables.

Permettez-moi d'exposer brièvement les restrictions statutaires que renferme le nouvel article:

a) Le projet doit consister en huit logements familiaux au moins. L'article vise à favoriser les placements commerciaux et nous avons cru que pour être rentable l'entreprise devait comprendre au moins huit logements. On voit facilement quelles seraient les difficultés administratives s'il fallait se contenter de maisons plus petites. Nous craignons tout particulièrement les placements familiaux dans des maisons à quatre logis, par exemple, loués, pour la plupart, à des membres de la famille. En pareils cas, le propriétaire serait beaucoup plus porté à compter sur l'assurance qu'à exiger le loyer que vaut sa maison. Il en va autrement lorsqu'il s'agit d'entreprises plus importantes. Autrement dit, l'article vise les personnes engagées dans le commerce de la location de logements.

b) La période de garantie ne peut dépasser trente ans. La période initiale peut être de moindre durée, avec faculté de renouvellement. Quoi qu'il en soit, la période entière ne peut dépasser trente ans.

c) Les loyers sont soumis à un plafond pendant les trois premières années. Ce loyer maximum sera le loyer rentable déterminé par la Société d'après le coût de l'entreprise. Selon nous, le propriétaire d'une telle entreprise jouissant de la garantie du Gouvernement ne doit pas, au moins durant les premières années, pouvoir exiger un loyer qui dépasse un revenu convenable.

d) Le produit annuel du loyer garanti ne doit pas excéder 85 p. 100 du loyer rentable établi par la Société.

M. HACKETT: Comment établit-on le loyer rentable?

Le très hon. M. HOWE: En considérant le coût de l'entreprise et des services qu'elle comporte.

M. HACKETT: Les propriétaires seront-ils soumis à la juridiction des commissions qui ont encore le pouvoir de fixer les loyers? Beaucoup de propriétaires croient encore que cette

[Le très hon. M. Howe.]

obligation vis-à-vis de la commission leur fait perdre des revenus, parce que le loyer est trop peu élevé.

Le très hon. M. HOWE: Les commissions n'ont aucune compétence à l'égard des nouvelles constructions.

M. JOHNSTON: Les loyers de ces logements n'auront-ils pas quelque influence sur ceux des maisons du voisinage?

Le très hon. M. HOWE: Non.

M. HACKETT: Le ministre voudrait-il exposer brièvement la méthode qui servira à établir le loyer rentable dont il vient de parler. Le fera-t-on en public?

Le très hon. M. HOWE: Non. Il s'agit d'une compagnie d'assurance. Libre à elle de prendre ou non le risque. Elle fixe elle-même le loyer rentable. Ce loyer est...

M. FLEMING: C'est la Société qui fixe le loyer, n'est-ce pas?

Le très hon. M. HOWE: Elle établit le loyer maximum sur lequel s'entendent le propriétaire et la compagnie d'assurance. Si un propriétaire prétend que son loyer rentable devrait être tel ou tel, il doit faire connaître le montant de ses frais, auquel on ajoute 2 p. 100. La Société doit approuver le loyer rentable. Une fois qu'elle s'est entendue avec le propriétaire,—s'ils y réussissent,—elle peut garantir jusqu'à concurrence de 85 p. 100 du loyer rentable. Si elle ne peut s'entendre avec le propriétaire, elle n'émet pas de garantie.

M. le PRÉSIDENT SUPPLÉANT: L'article 2 est-il adopté?

Des VOIX: Non.

Le très hon. M. HOWE: On me permettra sans doute de poursuivre. J'en étais à l'alinéa d).

d) On ne peut garantir plus de 85 p. 100 du loyer rentable fixé par la Société. C'est le maximum de la garantie. En réalité, le montant du contrat de garantie sera calculé d'après les divers frais dont j'ai parlé, mais il ne doit pas dépasser 85 p. 100 du loyer rentable.

e) La Société doit approuver le site, le genre de construction, les dimensions et le reste de la maison. C'est un moyen de restreindre le genre d'habitations qui auront droit à la garantie et de s'assurer qu'il s'agira de maisons à prix modéré destinées à des familles.

Nous ne nous intéressons pas aux logements de luxe. Je l'ai déjà signalé, un loyer mensuel de \$80 est le maximum exigible pour les appartements munis de toutes les commodités y compris l'eau chaude et l'eau froide, le chauffage, la glacière, le poêle et le service