

Question 3.

Le sénateur Robertson désire savoir si le taux d'intérêt qui doit être payé est souvent révisé.

Les taux d'intérêt qui doivent être payés sont révisés tous les six mois et ils entrent en vigueur le 1^{er} avril et le 1^{er} octobre de chaque année. Ces révisions se font ordinairement au début de mars et au début de septembre chaque année. Les révisions sont faites conjointement par le ministère des Finances et la Société centrale d'hypothèques et de logement.

Les taux d'intérêt que nous devons demander pour l'argent emprunté du gouvernement sont fixés deux fois par année de concert avec le ministère des Finances.

Question 4.

Le sénateur Robertson demande quelle est la différence, à l'heure actuelle, entre le taux d'intérêt payé par la Société centrale d'hypothèques et de logement et les taux d'intérêt les moins élevés que la Société demande:

- a) pour les prêts destinés à la construction de maisons et pour les prêts destinés à l'amélioration des maisons,
- b) pour les prêts destinés à la construction de logements à loyer pour les employés,
- c) pour les prêts aux compagnies à dividendes limités.

Avant de répondre à cette question, je ferai remarquer que les prêts pour l'amélioration des maisons ne sont pas faits directement par la Société centrale d'hypothèques et de logement. Ils sont faits par des banques ou par des agences approuvées de prêt à tempérament. Les prêts sont garantis par la Société moyennant une taxe de 1 p. 100 du montant prêté.

Le taux actuel d'intérêt sur les prêts pour l'amélioration des maisons et aussi sur les prêts pour l'achat de maisons faits par les banques et par les autres prêteurs agréés est de 6 p. 100 par année. En vertu de l'article 40 de la Loi nationale sur l'habitation, les prêts de la Société sont consentis aux mêmes conditions que les prêts des prêteurs agréés. Donc, le taux courant de 6 p. 100 est obligatoire.

Si la Société prêtait de l'argent à un taux plus bas que celui des prêteurs agréés, il en résulterait que les prêts du gouvernement seraient recherchés de préférence à ceux des compagnies de prêt. Les prêts additionnels deviendraient alors des prêts préférentiels et les engagements hypothécaires du gouvernement fédéral prendraient des proportions phénoménales.

- a) La différence qui existe présentement entre les taux d'intérêt payés par la Société centrale d'hypothèques et de logement et les taux d'intérêt payés à la Société par les propriétaires de maisons et par les constructeurs est de 1 $\frac{7}{8}$ p. 100 par année. Ce chiffre ne représente évidemment pas le profit net. La Société ne fait des prêts que lorsqu'il n'y a pas d'autres prêteurs qui consentent à le faire. Le refus des prêteurs agréés peut s'expliquer de différentes façons. Une des raisons les plus communes est que les propriétés sont situées dans des régions éloignées et isolées et que, par conséquent, les frais d'administration seraient très élevés. Même dans les régions urbaines, les maisons de prêt calculent que les frais d'administration leur coûtent de $\frac{3}{4}$ à 1 p. 100. Si la plus grande partie des prêts était consentie dans les régions éloignées, ce pourcentage augmenterait considérablement.

De même, si vous prêtez de l'argent, par exemple, pour des maisons à un seul logement au lieu de maisons de rapport, les frais d'administration sont