

de sa propriété à la Société centrale d'hypothèques et de logement, celle-ci doit payer au détenteur le montant global dû au titre du principal, des frais d'emprunt, de l'intérêt et ainsi de suite, plus un droit d'acquisition, mais on doit déduire 2 p. 100 du principal et de l'intérêt. La modification contenue dans le bill n° C-28 élimine les mots "moins 2 p. 100", de sorte qu'à l'avenir, quand il y aura transfert de propriété à la Société, le détenteur du prêt assuré recevra le plein montant du principal, de l'intérêt et ainsi de suite sans être soumis aux déductions de 2 p. 100. C'est vraiment un principe nouveau, car il permet de prévoir une assurance entière contre les pertes relativement aux prêts assurés. Le ministre aura sans doute beaucoup de choses à dire sur cet aspect de la mesure et il signalera probablement que beaucoup de prêteurs étrangers ne peuvent consentir de prêts s'ils sont exposés à perdre une partie du principal. Peut-être ajoutera-t-il qu'en portant à 100 p. 100 la protection de 98 p. 100, on rendra disponibles pour les prêts hypothécaires d'autres fonds qui n'y seraient pas affectés autrement. Il est raisonnable de dire, je crois, que la sagesse d'étendre cette assurance est, pour l'instant du moins, matière d'opinions. Nous devons appliquer cette mesure un certain temps avant de nous rendre compte de sa réelle valeur.

Le sous-alinéa 2 de l'article 3 fait nettement ressortir que cette extension de l'assurance ne s'applique qu'aux prêts consentis après la mise en vigueur de la modification proposée. Il semble, par conséquent, que les prêts assurés se diviseront en deux catégories, ceux qui sont assurés à raison de 98 p. 100 et ceux qui sont assurés à raison de 100 p. 100. J'espère que l'établissement de cette deuxième catégorie de prêts assurés à 100 p. 100 n'aura pas pour conséquence la diminution du montant prêté sur garantie. Une fois de plus, nous ne pourrions en être sûrs qu'après que la mesure aura été appliquée. Les prêteurs ont toujours fait preuve de tendances modérées en accordant des prêts aux termes de la loi nationale sur l'habitation. L'une des difficultés les plus persistantes à laquelle on se soit heurté depuis la mise en vigueur de la loi nationale sur l'habitation a été la tendance à ne pas évaluer la garantie de façon conforme à la réalité. Les prêteurs ont toujours évalué le terrain à un montant plus bas que le prix payé ordinairement et ont manifesté une tendance à évaluer les constructions à une valeur inférieure à leur coût réel. Tous les emprunteurs canadiens pour ainsi dire le confirmeront. J'en dirai davantage sur ce sujet plus tard.

Je comprends très bien qu'on veuille des garanties mais il y a toujours eu une tendance constante à la prudence. En examinant les

statistiques publiées par la Société centrale d'hypothèques et de logement, on constate qu'il est rare qu'un prêt accordé atteigne la limite prescrite par la loi. J'insiste sur le fait qu'il ne s'agit pas là d'un aspect nouveau. A mon avis, une des grandes faiblesses de la législation nationale sur l'habitation, jusqu'ici, a tenu à la répugnance du prêteur à courir des risques. Un examen des dossiers démontrerait que les prêteurs ont préféré avancer des sommes inférieures à ce que la loi permettait plutôt que d'aller jusqu'aux limites permises.

J'espère que l'assurance pour la pleine valeur n'aura pas pour effet d'augmenter cette circonspection qu'on a pu observer jusqu'ici. D'autre part, la modification proposée pourrait bien avoir l'effet contraire et rendre les prêteurs plus généreux. Sans m'opposer de quelque façon que ce soit à la modification, puis-je dire qu'à mon avis, on aurait pu atteindre la même fin sans modifier la loi si la Société centrale d'hypothèques et de logement incitait les prêteurs à faire des évaluations plus réalistes de la garantie.

Le troisième principe que comporte ce bill, c'est l'augmentation du montant qui peut être avancée à la Société centrale d'hypothèques et de logement sur le fonds du revenu consolidé. C'est une question importante qui porte non seulement sur la somme de 250 millions par laquelle, dans la présente mesure législative, nous augmentons le fonds, mais également sur les fins auxquelles ces fonds peuvent être affectés dans l'avenir. Il ne s'agit pas seulement de ces 250 millions, mais des fins auxquelles pourrait être utilisé ce milliard des deniers publics.

Toutefois, à l'étape de la résolution, nous avons eu une intéressante discussion sur l'habitation; aussi n'est-ce pas mon intention de m'attarder à cet aspect particulier du problème. Certains aspects requièrent l'attention du gouvernement. Malgré les nombreuses mises en chantier de 1958, on voit d'après les propres chiffres du gouvernement que le programme courant ne répond pas à la demande de logement de ceux qui se situent dans la deuxième moitié de l'échelle de revenus. Voilà ceux qui devraient bénéficier de notre législation sur l'habitation, et le ministre en viendra, j'en suis certain.

Il faut trouver les moyens de réduire l'écart qui subsiste entre le montant du prêt et le coût de l'habitation. Un tableau qui figure à la page 16 du rapport de la Société nous renseigne complètement sur la question. Nous voyons, par exemple, qu'au cours du deuxième trimestre de 1958, la moyenne des prêts s'établissait à \$11,609 contre un prix moyen de \$14,985. Dans le troisième trimestre de 1958, la moyenne des prêts s'est élevée à \$11,545 par rapport à un prix moyen de \$14,937.