BIBLIOTHEQUE DU PARLEMENT

J 103 H72 1953/54 B3 A4 v.1

CANADA. PARL. C. DES C.
COM. PERM. DE LA BANQUE
ET DU COMMERCE.

Procès-verbaux et tém.

NAME - NOM

APR 1 6 1963

18/6/63

CHAMBRE DES COMMUNES

Première session de la vingt-deuxième Législature, 1954

COMITÉ PERMANENT

DE LA

BANQUE ET DU COMMERCE

Président: M. DAVID A. CROLL

PROCÈS-VERBAUX ET TÉMOIGNAGES

Fascicule 1

BILL 102

Loi favorisant la construction de nouvelles maisons, la réparation et la modernisation de maisons existantes, ainsi que l'amélioration des conditions d'habitation et de vie

---

SÉANCE DU MARDI 2 FÉVRIER 1954

TÉMOIN:

M. D. B. Mansur, président de la Société centrale d'hypothèques et de logement.

EDMOND CLOUTIER, C.M.G., O.A., D.S.P.
IMPRIMEUR DE LA REINE ET CONTRÔLEUR DE LA PAPETERIE
OTTAWA, 1954.

COMITÉ PERMANENT

DE LA

BANQUE ET DU COMMERCE

Président: M. David A. Croll

et MM.

Adamson,
Applewhaite,
Arsenault,
Ashbourne,
Balcom,
Benidickson,
Bennett (*Grey-Nord*),
Blackmore,
Boucher (*Restigouche-Madawaska*),
Breton,
Cameron (*Nanaïmo*),
Cannon,
Cardin,
Crestohl,
Croll,
Dufresne,
Dumas,
Fleming,
Follwell,
Fraser (*Peterborough*),
Fraser (*Saint-Jean-Est*),
Gagnon,
Hanna,
Hees,
Hellyer,
Henderson,
Huffman,
Hunter,
Low,
Macdonnell,
MacEachen,
Macnaughton,
Matheson,
McIlraith,
Michener,
Mitchell (*London*),
Monteith,
Nickle,
Noseworthy,
Philpott,
Picard,
Pouliot,
Quelch,
Robichaud,
Rouleau,
Stewart (*Winnipeg-Nord*),
Thatcher,
Tucker,
Weaver,
Wood—(50).

R. J. GRATRIX,
Secrétaire du Comité.

ORDRES DE RENVOI

MERCREDI 16 décembre 1953.

Il est résolu: Que les députés dont les noms suivent fassent partie du Comité permanent de la Banque et du commerce:

MM.

Adamson,
Applewhaite,
Arsenault,
Ashbourne,
Balcom,
Benidickson,
Bennett (*Grey-Nord*),
Blackmore,
Boucher (*Restigouche-Madawaska*),
Breton,
Cameron (*Nanaïmo*),
Cannon,
Cardin,
Crestohl,
Croll,
Dufresne,
Dumas,
Fleming,
Follwell,
Fraser (*Peterborough*),
Fraser (*Saint-Jean-Est*),
Fulton,
Gagnon,
Hanna,
Hellyer,
Henderson,
Huffman,
Low,
Macdonnell (*Greenwood*),
MacEachen,
Macnaughton,
Matheson,
McIlraith,
Michener,
Mitchell (*London*),
Monteith,
Nickle,
Noseworthy,
Philpott,
Picard,
Pouliot,
Quelch,
Robichaud,
Rouleau,
Smith,
Stewart (*Winnipeg-Nord*),
Thatcher,
Tucker,
Weaver,
Wood—(50).

(Quorum 15)

Il est ordonné: Que le Comité permanent de la banque et du commerce soit autorisé à délibérer et à s'enquérir de toutes les affaires et de toutes les matières que la Chambre lui aura renvoyées, à faire de temps à autre des rapports exprimant ses observations et vues sur ces affaires et ces matières, à assigner des témoins et ordonner la production de pièces et dossiers.

JEUDI 28 janvier 1954.

Il est ordonné: Que le bill suivant soit renvoyé audit Comité, savoir:

Bill n° 102: Loi favorisant la construction de nouvelles maisons, la réparation et la modernisation de maisons existantes, ainsi que l'amélioration des conditions d'habitation et de vie.

VENDREDI 29 janvier 1954.

Il est ordonné: Que le nom de M. Hees soit substitué à celui de M. Fulton, et que le nom de M. Hunter soit substitué à celui de M. Smith sur la liste des membres dudit Comité.

MARDI 2 février 1954.

Il est ordonné: Que le quorum dudit Comité soit réduit de 15 à 10 membres et que l'application de l'alinéa *d*) du paragraphe (1) de l'article 63 du Règlement soit suspendue à cet égard.

Il est ordonné: Que ledit Comité soit autorisé à siéger pendant les séances de la Chambre.

Il est ordonné: Que ledit Comité soit autorisé à faire imprimer, au jour le jour, 750 exemplaires en anglais et 300 en français de ses procès-verbaux et témoignages, et que l'application de l'article 64 du Règlement soit suspendue à cet égard.

Certifié conforme.

Le greffier de la Chambre,
LÉON-J. RAYMOND.

86644—1½

RAPPORT À LA CHAMBRE

MARDI 2 février 1954.

Le Comité permanent de la banque et du commerce a l'honneur de présenter son

PREMIER RAPPORT

Votre Comité recommande:

1. Que son quorum soit réduit de 15 membres à 10 et que l'application de l'alinéa *d*) du paragraphe (1) de l'article 63 du Règlement soit suspendue à cet égard;

2. Qu'il soit autorisé à siéger pendant les séances de la Chambre;

3. Qu'il soit autorisé à faire imprimer, au jour le jour, 750 exemplaires en anglais et 300 en français de ses procès-verbaux et témoignages, et que l'application de l'article 64 du Règlement soit suspendue à cet égard.

Le tout respectueusement soumis.

Le président,
DAVID A. CROLL.

PROCÈS-VERBAL

MARDI 2 février 1954.

Le Comité permanent de la banque et du commerce se réunit à 10 h. 45 du matin sous la présidence de M. David A. Croll.

Présents: MM. Applewhaite, Ashbourne, Benidickson, Bennett (*Grey-Nord*), Blackmore, Breton, Cameron (*Nanaïmo*), Cannon, Cardin, Crestohl, Dumas, Fleming, Follwell, Fraser (*Peterborough*), Fraser (*Saint-Jean-Est*), Gagnon, Hanna, Hees, Henderson, Huffman, Hunter, Low, Macdonnell, MacEachen, Macnaughton, McIlraith, Mitchener, Mitchell (*London*), Monteith, Noseworthy, Philpott, Pouliot, Quelch, Robichaud, Rouleau, Stewart (*Winnipeg-Nord*), Thatcher, Tucker, Weaver et Wood.

Aussi présents: M. D. B. Mansur, président de la Société centrale d'hypothèques et de logement, et M. H. Woodward, secrétaire adjoint.

Le Comité étant en nombre, le président donne lecture de l'ordre de renvoi.

Sur la proposition de M. Wood,

Il est résolu—Que le Comité demande à la Chambre l'autorisation de faire imprimer, au jour le jour, 750 exemplaires en anglais et 300 exemplaires en français de ses procès-verbaux et témoignages, et que soit suspendue à cet égard l'application de l'article 64 du Règlement.

Sur la proposition de M. Cardin,

Il est résolu—Que le Comité recommande à la Chambre que son quorum soit réduit de 15 à 10 membres, et que l'application de l'article 63 (1) *d*) du Règlement soit suspendue à cet égard.

Sur la proposition de M. Tucker,

Il est résolu—Que le Comité demande à la Chambre l'autorisation de se réunir pendant les séances de la Chambre.

Sur la proposition de M. Applewhaite,

Il est résolu: Qu'un comité directeur composé de neuf membres soit nommé par le président.

Le Comité aborde l'examen du bill 102, Loi favorisant la construction de nouvelles maisons, la réparation et la modernisation de maisons existantes, ainsi que l'amélioration des conditions d'habitation et de vie.

M. Mansur, appelé, fait l'historique de la Loi nationale sur l'habitation, dont il explique le fonctionnement en même temps qu'il donne un aperçu général des changements proposés dans le bill 102.

Au cours de son exposé, le témoin dépose divers états et tableaux et il est ordonné que ces documents soient imprimés en appendices aux procès-verbaux et témoignages d'aujourd'hui, soit:

1. Tableau "A", Sommaire des projets fédéraux-provinciaux d'aménagement de terrains.—*Appendice "A".*
2. Tableau "B", Prêts nets approuvés en 1953, Loi nationale sur l'habitation.—*Appendice "B".*

3. État "A", Sources du dollar pour le nouveau logement au Canada, 1953.—*Appendice "C".*

4. Tableau 1, Dépenses pour la construction de nouvelles habitations, par sources de fonds, par année de 1950 à 1952, et au cours des neuf premiers mois de 1953.—*Appendice "D".*

5. Tableau 2, Sommes affectées par le gouvernement à la construction de nouvelles habitations, par année de 1950 à 1952, et au cours des neuf premiers mois de 1953.—*Appendice "E".*

6. Tableau 3, Prêts hypothécaires bruts approuvés, par institution prêteuse, par genre de prêt et par année de 1947 à 1953.—*Appendice "F".*

7. Tableau 4, Prêts hypothécaires en cours sur immeubles et total de l'actif admis, par genre d'institution prêteuse, 1939 et 1945-1952.—*Appendice "G".*

8. Tableau 5, Placements hypothécaires estimatifs des sociétés d'assurance-vie attribuables aux augmentations du rapport entre les prêts hypothécaires et l'actif total, par année de 1948 à 1953.—*Appendice "H".*

9. Tableau 6, Ventes nettes d'obligations du Canada, par les sociétés d'assurance-vie (en millions de dollars).—*Appendice "I".*

10. Tableau 7, Obligations du Canada et actif total de dix sociétés canadiennes d'assurance-vie.—*Appendice "J".*

11. Tableau 8, Répartition du total de l'actif et du passif envers le public de six sociétés canadiennes de prêt, 1950-1952.—*Appendice "K".*

12. Tableau 9, Répartition de l'actif et des fonds de garantie, et du passif en fonds de garantie de neuf sociétés canadiennes de fiducie, 1946, 1950-1952.—*Appendice "L".*

Le témoin ayant terminé la lecture de son exposé, le Comité s'ajourne à midi et 10 pour se réunir de nouveau sur convocation du président.

Le secrétaire du Comité,
R. J. Gratrix.

TÉMOIGNAGES

Le 2 février 1954,
10 h. 45 du matin.

Le PRÉSIDENT: Messieurs, notre premier témoin aujourd'hui est le président de la Société centrale d'hypothèques et de logement, M. D. B. Mansur. Je lui avais demandé de bien vouloir nous faire un exposé détaillé et il m'a pris au mot, ce pour quoi nous devons lui être reconnaissants.

Je vous demande d'avoir l'obligeance de permettre à M. Mansur de donner lecture de son exposé; vous pourrez prendre des notes et vous aurez tout le temps voulu, au cours de prochaines réunions, de le mettre sur la sellette quant aux divers aspects de son exposé. Monsieur Mansur, vous avez la parole.

M. D. B. Mansur, président de la Société Centrale d'hypothèques et de logement, est appelé.

Le TÉMOIN: Puisque le Comité doit étudier le bill nº 102, j'ai pensé que sa tâche pourrait en être facilitée, si je communiquais à ses membres: (1) Un bref aperçu historique de la Loi nationale sur l'habitation et un tableau des opérations accomplies sous son autorité, (2) les sources présentes de fonds hypothécaires, (3) un résumé des modifications proposées par le bill nº 102 et enfin (4) la méthode permettant d'obtenir un prêt hypothécaire assuré. Je vais aborder ces divers aspects du problème dans l'ordre que je viens d'indiquer.

LOI NATIONALE SUR L'HABITATION—HISTORIQUE ET FONCTIONNEMENT

La Loi fédérale sur le logement, adoptée en 1935, a ouvert la voie aux textes législatifs qui ont régi depuis lors le programme national d'habitation. La loi en question s'inspirait de trois conceptions essentielles:

1. Il serait possible, grâce à l'aide gouvernementale, d'aménager des logements qui n'auraient pu être bâtis autrement, et de relever ainsi le niveau d'existence des Canadiens.
2. L'érection de nouvelles maisons réduirait le chômage existant.
3. La participation du gouvernement permettrait l'adoption, dans le domaine de l'habitation, de normes dont dépendrait l'octroi de prêts hypothécaires; la qualité des nouveaux logements canadiens s'en trouverait améliorée.

C'est la Loi fédérale sur le logement qui introduisit la première le principe du prêt conjoint. En vertu de cette mesure, les intéressés bénéficiaient de prêts dont le montant était élevé par rapport au coût de construction des logements; les établissements de prêt avançaient les trois quarts des fonds hypothécaires, et le quart restant était versé par le gouvernement fédéral. On a consenti des prêts pour 4,899 unités de logement en vertu de la Loi fédérale sur le logement.

En 1937, la sanction royale était accordée à la Loi garantissant des emprunts pour la réfection de maisons. Ce texte législatif prévoyait l'accord, aux

banques à charte et à d'autres institutions prêteuses approuvées, de garanties contre les pertes pouvant résulter de prêts consentis pour l'amélioration ou l'agrandissement de maisons d'habitation. La garantie ne s'appliquait qu'à un montant global de 50 millions de dollars représentant le total des prêts consentis. Entre 1937 et 1940, on a accordé 126,000 prêts, représentant le total garanti de 50 millions prévu par la loi.

En 1938, la Loi fédérale sur le logement fut abrogée et remplacée par la Loi nationale sur le logement, 1938. Ce nouveau texte législatif, fruit de trois années d'expérience acquise dans l'application de la première loi, visait à relever la couverture des prêts hypothécaires conjoints et elle a atteint son but. En outre, elle renfermait des dispositions inédites permettant d'aider les familles à faible revenu à se trouver un logement. D'autre part, la Loi nationale sur le logement, à côté de ses dispositions quant aux prêts conjoints, prévoyait des prêts aux sociétés à dividendes limités et aux autorités municipales en matière de logements; ces prêts étaient consentis à des conditions remarquablement intéressantes. Ces dernières dispositions ne purent être appliquées par suite de l'ouverture des hostilités en 1939, mais au cours des années de guerre, les intéressés purent profiter des prêts conjoints prévus par la Loi nationale sur le logement de 1938. En 1939, il y eut environ 6,000 prêts approuvés, consentis pour des unités de logement; il y en eut 5,600 en 1940, 4,300 en 1941 et d'autres prêts, moins nombreux, au cours des années suivantes. En tout, en vertu de la Loi nationale sur le logement de 1938, on a consenti des prêts pour 21,414 unités de logement.

En 1944, le Parlement a adopté la Loi nationale sur l'habitation qui est restée jusqu'à présent en vigueur et, en 1945, il créa, pour sa mise en application, la Société centrale d'hypothèques et de logement. Cette mesure législative qui, avec ses modifications ultérieures, constitue la loi nationale actuelle sur l'habitation, conservait le principe des prêts conjoints. Elle reprit à son compte les dispositions de la loi de 1938 quant aux compagnies de prêt à dividendes limités, mais elle abrogea les dispositions ayant trait aux prêts aux municipalités pour les logements à bas loyer. En outre, elle prévoyait la construction de maisons à loyer par les compagnies d'assurance-vie, fonctionnant individuellement ou en mutuelles. La loi renfermait aussi pour la première fois des dispositions relatives à la suppression des taudis ainsi que (sous réserve de proclamation) des dispositions ayant trait aux prêts bancaires pour l'amélioration et l'agrandissement des maisons, semblables à celles de la Loi de 1937 garantissant des emprunts pour la réfection de maisons. Enfin, elle prévoyait l'octroi de fonds pour les recherches dans le domaine du logement et pour les programmes communautaires.

Dans l'après-guerre et au fur et à mesure des besoins, le Parlement ajouta des dispositions supplémentaires à la Loi nationale de 1944 sur l'habitation qui est en vigueur à l'heure actuelle. Je vais parler de certaines de ces dispositions.

Quand la guerre prit fin, il fallut ériger un grand nombre de maisons pour les anciens combattants désireux de devenir propriétaires. Nombre d'entrepreneurs en bâtiment se demandaient s'ils trouveraient profit à construire des maisons qui se vendraient à un prix qui semblerait excessif par comparaison avec les prix d'avant-guerre. C'est pourquoi on créa le programme intégré de logement. S'il consentait à accepter un prix maximum de vente et à donner priorité aux anciens combattants, l'entrepreneur obtenait de l'aide quant à l'achat de matériaux de construction dont il y avait pénurie à l'époque; en outre on lui garantissait, au cas où il ne pourrait trouver preneur, que la Société centrale achèterait la maison au prix fixé. Sous l'égide de ce programme on construisit 17,000 logements destinés à être vendus aux anciens combattants.

Dès l'époque de l'adoption de la loi fédérale de 1935 sur le logement, il a été malaisé de trouver des prêts conjoints pour les logements situés dans les localités plus modestes et éloignées des grands centres. A un moment

donné, les institutions de prêts avaient consenti à étudier les demandes de prêts émanant des petites villes et des régions éloignées. Chacune des sociétés fonctionnant conformément aux dispositions de la loi avait la responsabilité d'une zone donnée. La formule représentait un progrès mais son succès ne fut pas sans mélange et les plaintes au sujet de la pénurie de prêts consentis sous l'égide de la Loi nationale sur l'habitation dans les collectivités modestes devenaient sans cesse plus nombreuses et plus vives. Pour résoudre le problème, le Parlement accorda en 1947 à la Société centrale d'hypothèques le pouvoir de consentir des prêts aux conditions posées par les institutions de prêts dans tous les cas où, de l'avis des dirigeants de la Société, ces établissements faillissaient à la tâche. Au début la Société centrale d'hypothèques fit usage de ses pouvoirs dans les collectivités d'au plus 5,000 habitants. Néanmoins, en 1952, époque où les établissements de prêt s'intéressaient pratiquement plus guère qu'aux centres plus importants, la Société centrale soutenue par le gouvernement étendit sa sphère d'action dans le domaine des prêts directs qu'elle accorda désormais aux habitants des centres plus importants d'au plus 55,000 âmes. Fait symptômatique de la pénurie actuelle des fonds hypothécaires, presque tous les prêts accordés aux habitants des collectivités des dimensions sus-indiquées sont consentis par la Société centrale d'hypothèques, sauf dans le cas de certaines collectivités plus petites de l'ouest de l'Ontario, où les institutions prêteuses consentent des prêts conjoints. Le texte de loi en cause permet l'octroi de prêts,—aux termes de la Loi nationale sur l'habitation,—aux emprunteurs solvables, d'un bout à l'autre du pays. Depuis la mise en vigueur de ce programme de prêt direct, la Société centrale d'hypothèques a approuvé l'octroi de 6,745 prêts aux aspirants-propriétaires de maisons, répartis dans plus de 750 collectivités aux quatre coins du Canada.

On constata en 1948 que dans le domaine des loyers, nombre d'entrepreneurs et de propriétaires en puissance hésitaient à s'engager car ils craignaient que les logements à loyer suffisant, aménagés à une époque où les prix de construction étaient élevés, ne puissent faire l'objet d'une demande effective pendant un laps de temps suffisamment long. Pour parer à cette situation, le Parlement adopta une modification à la Loi nationale sur l'habitation de 1944, pour y introduire le programme de loyers assurés. La Société centrale pouvait désormais garantir un revenu locatif pour les nouvelles habitations à loyer. Dans la pratique, cette garantie suffit à couvrir le principal, l'intérêt, les impôts, les frais d'exploitation plus un bénéfice de 2 p. 100 sur la part de capital placé par le propriétaire. Celui-ci verse une prime d'assurance et s'engage, les trois premières années, à louer les logements au maximum autorisé, somme dont 85 p. 100 représentent le montant du loyer assuré. Dans la plupart des cas de ce genre, la Société a consenti les prêts en vertu des pouvoirs de prêt directs dont il a été question plus haut. Le programme a donné un élan à la construction de maisons à loyer et on a assuré 21,700 unités de logements à loyer, sur lesquelles 16,500 étaient englobées dans des programmes financés par la Société centrale d'hypothèques.

Jusqu'en 1949, la Loi nationale sur l'habitation ne prévoyait rien dans le domaine des subventions pour les maisons à loyers. Cette année-là, on modifia la loi par l'adjonction de l'article 35, prévoyant l'action conjointe du gouvernement central et des provinces dans le domaine du zonage et des logements à loyers subventionnés. On se souviendra sans doute qu'en ce qui concerne le prix de revient initial et les pertes d'exploitation, le gouvernement assumait les trois quarts des frais et les provinces le quart restant. Dans le cas de l'aménagement des terrains, les partenaires se procurent le terrain brut, y installent les conduites d'eau, de gaz, d'électricité, etc., et vendent le terrain aux entrepreneurs et aux propriétaires. Les partenaires peuvent

posséder et financer les immeubles à loyer sur la base de loyers "économiques" ou pleinement amortissables, ou encore sur celle de loyers subventionnés, dont le montant dépend du revenu de la famille occupante.

Neuf des dix provinces du Canada ont adopté des lois supplémentaires autorisant des ententes avec la Société en vue de mettre sur pied des programmes de ce genre. Dans sept provinces, on a appliqué des projets d'aménagement de terrains ou des programmes de logements à loyer, ou les deux à la fois. Monsieur le président, j'ai en mains le tableau A (voir Appendice "A"), qui est une liste des projets d'aménagements de terrains et de logements à loyer qui, en vertu d'ententes fédérales-provinciales, ont été menés à bien, sont en voie de réalisation ou ont été approuvés en vue d'exécution éventuelle. C'est le deuxième feuillet de la liasse.

Dès que la guerre de Corée eût éclaté, il devint évident que le mouvement massif de travailleurs vers nos usines de défense nécessiterait des mesures spéciales pour résoudre le problème du logement né de cet exode. En vertu des pouvoirs déjà prévus dans la Loi nationale sur l'habitation, la Société centrale d'hypothèques fut autorisée à accorder des prêts à l'intention des ouvriers travaillant à la défense qui pourraient alors soit devenir propriétaires de maisons, soit avoir des maisons à loyer. Quant aux propriétaires de maisons, le principe adopté fut celui de prêts couvrant 90 p. 100 de la valeur de l'habitation, formule se rapprochant beaucoup de celle des programmes intégrés de logements pour les anciens combattants. On interdisait aux entrepreneurs en construction de vendre une maison à un ouvrier employé à la défense avant que la maison fût terminée. Pour ceux des entrepreneurs qui le désiraient, on avait prévu un rachat à 95 p. 100 du prix maximum de vente contre le versement d'une prime de $\frac{1}{3}$ p. 100 du prix de rachat. Les 2,836 prêts consentis à cet égard ont tous été directement financés par la Société centrale d'hypothèques.

Dans le domaine des logements à louer, on recourut au principe de l'assurance-loyer, les ouvriers employés par les entreprises de défense ayant priorité quant à l'attribution des logis. La Société centrale d'hypothèques a consenti, sur une base de 85 p. 100, des prêts directs intéressant 780 unités de logement.

En 1948, le Parlement vota un autre amendement important à la Loi nationale sur l'habitation portant que la Société se chargerait de l'actif et du passif de la *Wartime Housing Limited*. Parce qu'un programme considérable d'habitations à loyer pour les anciens combattants était en cours et que les programmes de 1948 et 1949, comprenant 12,000 logements, allaient commencer, le Parlement accorda à la Société les pouvoirs de construire des habitations à la limite des fonds votés à cet effet.

Ceci, monsieur le président, a été un bref exposé de la Loi nationale sur l'habitation dans sa forme actuelle. Lorsque le Comité examinait le rapport annuel de la Société centrale d'hypothèques et de logement il y a deux ans, j'ai fourni à ce moment-là un rapport plus détaillé du travail accompli aux termes de la loi ainsi que de l'organisation de la Société. Les observations que je viens de faire aujourd'hui peuvent donc être complétées en se rapportant à mon témoignage de cette époque.

Avant d'aborder le prochain sujet, je devrais peut-être faire des commentaires sur l'efficacité de la loi. Je crois que la loi est efficace et qu'elle produit de bons résultats si l'on tient compte du fait que son application est limitée par une demande de prêts hypothécaires dépassant les disponibilités. Les prêts hypothécaires ordinaires de 50 à 60 p. 100 du coût de construction sont aussi élevés qu'ils peuvent l'être et les prêteurs particuliers continueront de les consentir. D'autre part, pour des raisons d'ordre social, les prêts hypothécaires élevés par rapport au coût de construction sont nécessaires afin qu'une personne puisse devenir propriétaire d'une maison en y mettant un petit versement initial. La loi a eu pour effet de combler cette lacune. Elle a fait connaître pour la

première fois au Canada,—ce qui est maintenant devenu pratique courante même pour les hypothèques ordinaires,—les avantages aussi bien pour l'emprunteur que pour le prêteur, des mensualités comprenant le remboursement du principal et le paiement de l'intérêt et des taxes. La loi a élevé le niveau de standardisation des logements, tant pour ceux habités par les propriétaires que pour les habitations à louer, en ce qui a trait aux modèles, aux plans, aux cours latérales, à la dimension des fenêtres, aux plans des terrains, à la construction et au choix des matériaux. Tout doute à cet égard disparaît en comparant les maisons et les projets érigés aux termes de la loi et ceux qui sont financés autrement. Un autre bienfait de la loi est que ces différences ne sont pas aussi marquées de nos jours qu'elles l'étaient aux premières années de son application, ce qui indique que les exigences matérielles de la loi ont une influence sur toute habitation nouvelle par le jeu de la concurrence. La loi a été, à l'égard d'un programme de logement d'après-guerre, un élément important ayant répondu aux besoins du moment et soulagé un peu la congestion résultant de plusieurs années de guerre. Depuis la fin de la guerre, des prêts conjoints ont été approuvés pour la construction de quelque 175,000 logements devant être habités par les propriétaires eux-mêmes ou loués. Comme je l'ai fait remarquer tantôt, la loi a été conçue de façon à répondre à des situations particulières et à donner à la construction une impulsion dont elle avait besoin. Les modalités du plan intégré relatives au rachat et à l'assurance-loyer fournissent des exemples appropriés. Les ententes fédérales-provinciales ont rendu possibles les aménagements de terrains en vue d'accroître le nombre des terrains pourvus des services de ville ainsi que des entreprises publiques de logements destinés aux familles dont le revenu est insuffisant à payer un loyer modique.

Ainsi que l'a mentionné le ministre dans son discours à l'occasion de la deuxième lecture de ce bill, environ 40 p. 100 des constructions entreprises en 1953 étaient un résultat des diverses dispositions de la loi. J'estime que n'eût été de la loi, le nombre de logements entrepris au Canada en 1953 aurait été bien inférieur à 104,000. Bien que les comparaisons entre les pays n'aient aucune valeur en matière d'habitations et qu'on n'y ait jamais recours à moins qu'elles ne soient favorables à celui qui les fait, il est à noter qu'aux États-Unis les dispositions de la Loi fédérale sur le logement (*F.H.A.*) et de la Loi sur les anciens combattants (*V.A.*), correspondant à notre Loi nationale sur l'habitation, n'ont donné que 30 p. 100 des nouvelles constructions entreprises.

A mon avis, le succès qu'a connu la Loi nationale de 1944 sur l'habitation est dû à sa souplesse, le Parlement y apportant des modifications de façon que de nouvelles dispositions législatives puissent répondre à des situations nouvelles à mesure qu'elles surgissent. Ce fut le cas au cours des huit dernières années, et les circonstances toujours changeantes qui constituent une caractéristique de l'industrie du logement font prévoir que cette pratique se continuera. Je considère que l'étude présente du bill 102 est un nouveau pas dans le même sens.

L'activité dans le domaine du logement aux termes de la loi en 1953 a été limitée jusqu'à un certain point par l'incapacité du groupe actuel d'institutions prêteuses à fournir les fonds nécessaires aux demandes de prêts conjoints. Tout indique qu'au cours des quelques prochaines années, cette limitation ne fera que grandir. Le maintien au niveau de 1953 du nombre de nouvelles constructions d'après les dispositions actuelles exigerait, il me semble, la multiplication des prêts directs consentis par la Société. Un plus grand nombre de nouvelles constructions augmenterait encore cette exigence.

La principale modification proposée par le bill 102 est de répondre aux besoins du jour en multipliant le nombre de prêteurs au titre de la loi et en libérant une plus grande partie des épargnes aux fins du logement.

Monsieur le président, j'ai en main le tableau B (voir *Appendice "B"*) montrant les prêts nets approuvés aux termes de la loi en 1953.

SOURCES DE FONDS HYPOTHÉCAIRES

Monsieur le président, ceci m'amène au deuxième sujet, à savoir les circonstances actuelles relatives aux sources de fonds hypothécaires. J'ai cru qu'il serait utile au Comité de connaître les sources du dollar canadien dépensé pour tout le nouveau logement en 1953. J'ai en main, monsieur le président, un état A (voir *Appendice "C"*) qui pourrait aider les membres du Comité à suivre les observations que je vais faire.

En 1953, un peu plus d'un milliard de dollars ont été dépensés pour la construction de nouveaux logements au Canada, alors qu'on a compté plus de 100,000 constructions commencées et près de 100,000 achevées. Les chiffres dont je me servirai sont basés sur des renseignements fournis pour les neuf premiers mois de 1953. Ils ressemblent à ceux de 1952 et je ne crois pas que ceux des trois derniers mois changeront les rapports.

On remarquera, en étudiant l'état, que les propriétaires de nouvelles habitations ont contribué eux-mêmes pour cinquante neuf cents du dollar dépensé pour le nouveau logement. Les prêteurs hypothécaires privés, tels que les institutions prêteuses, les caisses populaires et les particuliers, ont accordé des prêts hypothécaires représentant vingt-huit cents. Les gouvernements ont fourni les autres treize cents, soit sous forme de dépenses directes pour le logement soit sous forme de prêts hypothécaires.

En nous reportant à l'état, nous pouvons voir que le financement entier par le propriétaire a fourni vingt-huit cents du dollar dépensé pour l'habitation. J'entends, par financement entier par le propriétaire, une construction pour laquelle le propriétaire a pris le coût entier à sa charge sans recours à une hypothèque. Cette proportion me semble à moi étonnemment élevée. Cette tranche du programme de logement possède plusieurs caractéristiques diverses. Certains acheteurs de logements n'ont pas besoin d'emprunter sur hypothèque parce qu'ils ont suffisamment d'argent en espèces ou de disponibilités en valeurs ou biens-fonds convertissables en espèces pour couvrir les frais de leur nouvelle habitation. Ce groupe comprend des gens fortunés ainsi que des personnes incapables d'emprunter de l'argent par suite de leurs goûts originaux quant au modèle et au choix du terrain qui les empêchent d'obtenir un prêt hypothécaire. Un autre groupe est formé des gens qui paient eux-mêmes leurs maisons, sans avoir recours aux prêts hypothécaires, en joignant leurs épargnes à leur travail pour payer et construire leurs demeures. Nous constatons qu'en bien des cas les épargnes ne suffisent pas, mais ces gens réussissent à obtenir du crédit d'autre part pendant la période de construction. Nous pouvons conclure avec certitude, ce me semble, que ce groupe de propriétaires qui paient eux-mêmes le coût de construction, soit parce qu'ils sont dans l'aisance, soit parce qu'ils sont économes et peuvent y apporter du travail assidu, contribueront toujours pour une part considérable à la construction de logements au Canada. D'autre part, il ne me semble pas que nous puissions compter sur ce groupe pour une grande expansion du programme national de logement dans un avenir immédiat.

La construction directe par l'État d'habitations devant lui appartenir représente 4 cents du dollar canadien dépensé pour le logement. Ce secteur comprend les logements pour le personnel marié des forces armées, les entreprises publiques de logement relevant d'ententes fédérales-provinciales et d'autres entreprises de logement de moindre importance au compte de l'État.

Les autres 68 cents du dollar dépensé pour le nouveau logement sont placés dans des constructions facilitées par des prêts hypothécaires d'un genre ou l'autre. Un peu moins de la moitié, soit 31 cents, des 68 cents est apportée comme part du propriétaire. Les autres 37 cents représentent un nouveau placement des prêteurs hypothécaires, dont les institutions prêteuses qui ont contribué pour 21 cents.

Dans nos discussions d'aujourd'hui, nous sommes surtout intéressés dans cette tranche du dollar pour le logement au Canada qui est dépensée grâce aux prêts hypothécaires des institutions prêteuses. La répartition en est la suivante: la part du propriétaire est de seize cents, celle de l'institution prêteuse de vingt-et-un cents et celle de la Société de cinq cents. L'état indique la composition de ces quarante-deux cents.

Le tableau 1 (voir *Appendice "D"*), qui peut intéresser les membres du Comité, indique les dépenses totales pour le nouveau logement, avec les diverses sources de fonds, pour les années 1950 à 1952 et pour les neuf premiers mois de 1953, dans le même ordre que l'état. Au fait, ce sont ces chiffres qui ont servi de base à la composition de l'état. Les membres du Comité remarqueront qu'environ 13 cents du dollar pour le nouveau logement provient des placements de l'État dans le logement. Pour de plus amples renseignements sur ce chiffre, j'ai en main le tableau 2 (voir *Appendice "E"*) montrant les emplois divers des fonds de l'État aux fins de la construction de nouveaux logements, par année de 1950 à 1952, et au cours des neuf premiers mois de 1953.

Je rappelle ces chiffres car il me semble qu'il est utile au membres du Comité, en étudiant les modifications à apporter à la mesure législative, de connaître l'étendue des divers éléments de l'activité totale dans le domaine du nouveau logement. Bien que la construction rendue possible par la Loi nationale sur l'habitation et les prêts hypothécaires ordinaires consentis par les institutions prêteuses ne représente qu'un peu moins de la moitié de tout le logement, elle constitue de beaucoup la partie la plus importante de toute la construction nouvelle. A l'exception de la construction directe au compte de l'État, c'est la partie la plus souple et celle par laquelle des mesures du gouvernement auront le plus d'effet. C'est pourquoi le reste de mes remarques sur ce sujet se limiteront à des commentaires sur l'activité et les fonds des trois principaux groupes d'institutions prêteuses, les sociétés d'assurance-vie et les sociétés de prêt et de fiducie.

Au cours des sept années de 1947 à 1953, les sociétés d'assurance-vie ont approuvé des prêts hypothécaires de toutes sortes pour un montant de 2,184 millions de dollars, y compris la part de la Société dans les prêts conjoints. Les prêts approuvés par les sociétés d'assurance-vie pour la construction de nouvelles habitations résidentielles ont été de 1,463 millions de dollars, soit 86 p. 100 de tous les prêts hypothécaires approuvés à cette fin par les institutions prêteuses. Les sociétés de prêt en ont approuvé presque 10 p. 100, les sociétés de fiducie un peu plus de 3 p. 100 et d'autres sociétés 1·5 p. 100. J'ai par devers moi, monsieur le président, le tableau 3 (voir *Appendice "F"*) montrant les prêts hypothécaires bruts approuvés par les institutions prêteuses, par genre de prêt pour les années 1947 à 1953.

Les prêts hypothécaires consentis par les sociétés d'assurance-vie depuis la fin de la guerre ne dépendent pas seulement des nouveaux fonds à placer qui leur reviennent, mais aussi d'un changement dans la composition de leur actif en vue de fonds hypothécaires accrus. A la fin de 1945, les sociétés canadiennes d'assurance-vie, dont l'actif était de 2,082 millions de dollars, détenaient en hypothèques 272 millions de dollars ou 13 p. 100 de cet actif. La proportion de l'actif au Canada détenu sous forme d'hypothèques s'est accrue constamment depuis pour monter à 1,003 millions de dollars, soit 29·7 p. 100, à la fin de 1952. Monsieur le président, j'ai en main le tableau 4 (voir *Appendice "G"*) montrant les prêts hypothécaires sur immeubles et l'actif total par genre d'institution prêteuse pour les années 1939 et 1945 à 1952. Je crois que ces chiffres indiquent un désir de la part des sociétés d'assurance-vie d'augmenter le rapport des effets hypothécaires au portefeuille total.

Il me plaît de distinguer deux parties dans les avances hypothécaires des sociétés d'assurance-vie. La première partie est le montant des avances hypothécaires qui serait juste suffisant pour maintenir constant chaque année le rapport des prêts hypothécaires à l'actif total. La seconde partie est faite des avances hypothécaires en sus du montant requis pour maintenir le rapport constant, ou, en d'autres mots, le montant des avances qui a eu pour effet d'augmenter chaque année le rapport des prêts hypothécaires à l'actif total. J'ai ici, monsieur le président, le tableau 5 (voir *Appendice "H"*) qui donne les chiffres estimatifs, calculés par la Société, des placement hypothécaires des sociétés d'assurance-vie en fonction de l'idée que je viens d'exprimer.

La raison qui m'amène à vous présenter ces considérations est que je ne crois pas que les sociétés d'assurance-vie continueront indéfiniment d'accroître la proportion de leur actif total détenue en hypothèques. C'est cette proportion accrue qui a permis à la Loi nationale sur l'habitation d'être appliquée sur une grande échelle. Je ne vois aucune garantie que les sociétés d'assurance-vie continueront, au cours des quelques prochaines années, à faire des placements hypothécaires en sus de ce qui est requis pour maintenir relativement constant le rapport des prêts hypothécaires à leur portefeuille. Si le rapport des hypothèques n'avait pas augmenté, les avances des sociétés d'assurance-vie auraient été inférieures de 52 millions de dollars en 1952 et d'environ 70 millions en 1953 aux chiffres réels.

Je ne peux pas faire de prédiction concernant la politique de placement future des sociétés d'assurance-vie. Cependant, je crois qu'au moins certaines des sociétés d'assurance-vie partagent mes idées sur ce sujet. M. J. T. Bryden, président de la *Dominion Mortgage and Investments Association,* dans le numéro du 26 décembre 1953 du *Financial Post,* a attiré l'attention sur le problème. Je cite:

> La perspective en ce qui a trait aux fonds hypothécaires est difficile à évaluer. Les institutions prêteuses paraîtraient près d'atteindre le moment où les placements hypothécaires seront dans un rapport plus normal à l'actif total et où les nouvelles augmentations des placements hypothécaires pourraient être plus directement proportionnelles à l'augmentation de l'actif que ce ne fut le cas depuis plusieurs années.

Dans le même sens, le numéro du 9 janvier 1954 du *Financial Post* rapporte les paroles de M. G. L. Holmes, président de la *Canadian Life Insurance Officers Association:*

> Les prochaines augmentations des placements hypothécaires dépendront dans une plus grande mesure que par le passé de l'accroissement de l'actif des sociétés et des remboursements de prêts en cours.

Je désire exprimer clairement, monsieur le président, que je ne voudrais faire supposer dans mes commentaires aucune critique contre les sociétés d'assurance-vie. Bien au contraire, puisqu'elles ont porté l'application de la loi à un niveau dépassant les prévisions de ceux qui comptaient sur cette loi pour réaliser le programme de logement d'après-guerre. En outre, elles ont consenti un grand nombre de prêts ordinaires pour de nouvelles habitations. Je ne crois pas qu'il serait justifié de critiquer les sociétés d'assurance-vie en général sur leur manque d'intérêt à notre programme de logement. En partageant leurs ressources elles doivent tenir compte des champs et des occasions de placements autres que les prêts hypothécaires pour la construction de nouvelles habitations. Elles ne peuvent pas placer des fonds qu'elles n'ont pas. Elles sont, de plus, les seuls bons juges du rapport à maintenir entre les prêts hypothécaires et leur portefeuille d'actif. J'attire plutôt l'attention des membres de ce Comité sur cette situation parce que je crois qu'elle est une consi-

dération importante dans l'étude des dispositions du bill 102. L'avantage et le besoin d'ajouter au présent groupe de prêteurs aux termes de la loi dépendent en grande partie de ce point.

Les nombreux placements en prêts hypothécaires des sociétés d'assurance-vie depuis la fin de la guerre ont été facilités par la vente des obligations du Canada. A la fin de la guerre, les sociétés d'assurance-vie avaient un avoir considérable en obligations fédérales. Depuis lors elles ont diminué leur avoir en obligations par la vente. La vente nette d'obligations du Canada par les sociétés d'assurance-vie transigeant des affaires au Canada a atteint le sommet de 185 millions de dollars en 1950. Monsieur le président, j'ai en main le tableau 6 (*voir Appendice "I"*) indiquant les ventes nettes d'obligations du Canada par les sociétés d'assurance-vie au cours des années 1945 à 1952.

A la fin de 1946, l'avoir en obligations fédérales au montant de 1,111 millons de dollars représentait 57 p. 100 de l'actif au Canada des dix plus grandes sociétés canadiennes. Monsieur le président, voici le tableau 7 (*voir Appendice "J"*) indiquant que cet avoir a diminué relativement et absolument depuis lors, de sorte qu'à la fin de 1952, il était de 632 millions de dollars, représentant 22 p. 100 de l'actif total au Canada de ces dix sociétés.

Je suis d'avis qu'il y a probablement une proportion entre l'actif hypothécaire et l'actif total que les sociétés d'assurance-vie hésiteraient à dépasser, et aussi qu'il y a une proportion entre les obligations du Canada et l'actif total au-dessous de laquelle elles hésiteraient à descendre. Il me paraît clair qu'on ne peut plus compter sur la conversion en espèces des obligations du Canada afin de fournir des fonds à placer sous le régime de la Loi nationale sur l'habitation.

Je ne peux pas apporter à ce Comité l'opinion d'un spécialiste sur le potentiel des prêts hypothécaires des sociétés d'assurance-vie au cours des quelques prochaines années. Cependant, en me basant sur les chiffres que je viens de soumettre ainsi que sur les déclarations que j'ai citées plus tôt, je crois plus que possible que les prêts hypothécaires des sociétés d'assurance-vie tomberont au-dessous du niveau de 1953. Il me semble qu'il ne serait pas raisonnable d'attendre une augmentation appréciable du niveau actuel. Une telle perspective ne répond pas à nos besoins de logement.

Le financement du programme de logement de 1953 a été possible parce que les sociétés d'assurance-vie ont consenti à accroître la proportion de leur avoir hypothécaire. J'ai déjà mentionné que 70 millions de dollars des avances hypothécaires totales de 250 millions des sociétés canadiennes d'assurance-vie, en 1953, représentaient un excédant du montant requis pour conserver constant le rapport des prêts hypothécaires à l'actif total. De ces 70 millions de dollars, peut-être 50 millions étaient des avances pour la construction de nouvelles habitations résidentielles. Ces avances comportaient 33 millions de dollars en parts des propriétaires et 12 millions comme participation de la Société centrale d'hypothèques et de logement aux prêts conjoints. Si ce raisonnement se tient, alors 95 millions de dollars, ou environ 10 p. 100 du programme total de logement d'environ un milliard de dollars, peuvent être considérés comme ayant été rendus possibles grâce à la poussée des sociétés d'assurance-vie vers une augmentation des proportions de leur avoir hypothécaire. Que cette poussée cesse, il ne semble pas y avoir aucune autre source considérable de fonds hypothécaires privés aux termes des ententes actuelles qui pourrait faire contre-poids, et encore moins qui permettrait une augmentation des prêts aux termes de la Loi nationale sur l'habitation de façon que le nombre de logements pourrait passer, disons de 31,000, chiffre de 1953, à 40,000 ou 50,000. Si, pour des raisons d'ordre social ou économique, il nous faut un programme de logement égalant ou dépassant celui de 1953, il faudra que

l'activité en vertu de la Loi nationale sur l'habitation se maintienne au niveau actuel ou le dépasse. De fait, j'estime que toute augmentation du programme actuel de logement nécessitera un financement aux termes de la Loi nationale sur l'habitation dans une plus grande proportion que ne l'exige le programme actuel en général. Il a été mentionné plus haut qu'environ 40 p. 100 des nouvelles constructions entreprises en 1953 ont été financées aux termes de la Loi nationale sur l'habitation. J'ai l'impression que si le programme de logement de 1953 avait compté 20,000 logements de plus, il aurait fallu avoir recours an financement aux termes de la Loi nationale sur l'habitation pour environ 60 p. 100 de ce surplus.

Nous passons maintenant aux sociétés de prêt et de fiducie. Le montant des prêts hypothécaires approuvés par ces sociétés, de 1947 à 1953, a été de 793 millions de dollars, soit 26 p. 100 de tous les prêts hypothécaires approuvés par les institutions prêteuses. De ce montant, 217 millions de dollars, représentant 13 p. 100 du total pour toutes le sinstitutions prêteuses, étaient en prêts hypothécaires approuvés pour la construction d'habitations résidentielles. Bien que l'action de ces sociétés soit moindre que celle des sociétés d'assurance-vie, elle s'exerce souvent dans des régions où les sociétés de prêts et de fiducie constituent la plus grande source de fonds hypothécaires. Pour cette raison, l'importance des sociétés de prêt et de fiducie, même dans le domaine de la construction, est plus grande que ne laisserait croire la proportion des prêts de ces sociétés par rapport au total des prêts pour le nouveau logement approuvés par les institutions prêteuses.

Cependant, il faut noter, en cherchant des sources accrues de nouveaux fonds hypothécaires, que les sociétés de prêt comptent déjà une forte proportion de leur actif total, soit 71 p. 100 à la fin de 1952, en hypothèques. La source principale de fonds pouvant servir à augmenter leurs comptes hypothécaires provient d'une augmentation des dépôts et de la vente d'obligations. Au cours des dernières années, leur actif total s'est accru et il peut très bien continuer d'augmenter à l'avenir. D'autre part, il ne se trouve pas dans ces sociétés une base d'augmentation constante comparable à celle que l'on trouve dans les sociétés d'assurance-vie où les recettes en primes découlant d'engagements contractuels de longue durée représentent une certaine augmentation de l'actif.

Les sociétés de fiducie détiennent une proportion semblable de leur actif en hypothèques, soit environ 26 p. 100 à la fin de 1952. Il se peut fort bien que des titres hypothécaires plus liquides ou plus facilement négociables, tels qu'ils sont projetés, inviteront les sociétés de fiducie à conserver un portefeuille hypothécaire un peu plus considérable, non seulement à leur propre compte mais aussi quant aux fonds qu'elles gèrent. Monsieur le président, voici les tableaux 8 (*voir Appendice "K"*) et 9 (*voir Appendice "L"*) donnant l'actif et le passif d'un groupe des plus grandes sociétés de prêt et de fiducie.

En cette période où le besoin de nouveaux logements et de moyens physiques pour en exécuter le programme va toujours grandissant, un des obpectifs, je crois, doit être de fournir les fonds hypothécaires en quantité tout à fait suffisante aux propriétaires de maisons, aux constructeurs pour la vente et aux propriétaires de logements à loyer, aux termes de la Loi nationale sur l'habitation. Le bill 102 est conçu pour atteindre cette fin en étendant la conception de base des prêteurs sur hypothèques et en créant un instrument hypothécaire plus liquide et plus facilement négociable.

Il est difficile d'estimer exactement combien plus d'argent sera disponible aux termes de la Loi nationale sur l'habitation en fonction des modifications proposées. Cela dépend du degré de participation que continueront d'apporter les sociétés d'assurance-vie, de prêt et de fiducie, ainsi que des placements que

feront les banques à charte et les banques d'épargne du Québec en prêts hypothécaires assurés. D'après les nouvelles dispositions, la participation de la Société centrale d'hypothèques et de logement dans les prêts conjoints, qui était d'un quart, ne sera plus disponible. Par conséquent, avec le même montant en placements hypothécaires, les prêteurs au titre de la Loi nationale sur l'habitation financeront un plus petit nombre de logements. D'autre part, le nouveau groupe de prêteurs approuvés est assez considérable pour corriger ce défaut et même pour augmenter le nombre total d'habitations financées. Le but du changement est d'accroître le nombre d'habitations financées sous le régime de la Loi nationale sur l'habitation.

EXAMEN GÉNÉRAL DES MODIFICATIONS PROPOSÉES DANS LE BILL 102

J'arrive maintenant au troisière sujet qui est un examen général des modifications proposées dans le bill 102. Le ministre des Travaux publics, dans son discours à l'occasion de la deuxième lecture, a souligné les modifications de façon assez détaillée. Je tâcherai autant que possible d'éviter les répétitions.

Le bill peut se diviser en trois parties. Il comporte le rétablissement des définitions avec quelques changements. Puis vient la partie entièrement nouvelle du bill qui traite de l'introduction d'hypothèques assurées pour remplacer les prêts conjoints, enfin, il y a le reste du bill qui a pour objet, sauf quant aux clauses relatives au prêt conjoint, de réédicter la loi actuelle avec certaines modifications pour la plupart d'importance secondaire.

A la partie des définitions du bill il y a deux changements qui pourraient être mentionnés ici.

Aux fins de l'article de la loi traitant du logement à dividende limité, une définition de la famille à faible revenu est nécessaire. Du point de vue de l'application de la loi, la définition contenue dans la loi actuelle n'est guère satisfaisante. Cette définition se lit présentement comme suit:

> "famille à revenu modique" signifie une famille qui reçoit un revenu familial total inférieur à cinq fois le loyer économique d'un logement familial nécessaire pour fournir à la dite famille des facilités de logement suffisantes.

La définition complémentaire se lit:

> "loyer économique d'un logement familial" signifie un loyer annuel au taux de douze pour cent du coût de construction du logement familial.

Le résultat définitif de ces définitions est qu'une famille à revenu modique signifie une famille dont le revenu ne dépasse pas 60 p. 100 du coût en capital du logis qu'elle occupera.

La nouvelle définition qui se lit:

> "famille à faible revenu" signifie une famille recevant un revenu familial global qui, de l'avis de la Société, est insuffisant pour lui permettre de louer des facilités de logement proportionnées à ses besoins, au taux courant des loyers dans la région où la famille habite.

semblerait mieux répondre au besoin.

Le bill 102 définit ainsi la valeur d'emprunt:

> "valeur d'emprunt" signifie la valeur, aux fins de prêt de la maison ou du projet d'habitations, déterminée par la Société.

Alors que d'après les présentes dispositions la valeur d'emprunt est la moindre des valeurs prisées par la Société et l'institution prêteuse, la portée

17

de la modification apportée par la nouvelle loi est que cette valeur sera déterminée uniquemeent par la Société. Il y aurait beaucoup à dire en faveur d'une continuation du régime actuel, seulement le nouveau groupe des prêteurs qui pourront être agréés n'est pas en mesure, à l'heure actuelle, de déterminer des valeurs d'emprunt. Le jour viendra peut-être où le cas ne sera plus le même, à ce moment-là, il sera peut-être opportun de songer au rétablissement de la présente disposition. Cependant, il semble que, jusqu'à cette époque, une détermination commune à tous les prêteurs approuvés des valeurs d'emprunt soit désirable.

Les définitions relatives aux instituts de portefeuille ne paraissent pas dans le bill. On se rappellera que ces définitions avaient été données afin de permettre la constitution de la *Housing Entreprises Limited,* société appartenant en commun à toutes les sociétés d'assurance-vie ayant des intérêts au Caanda. La société *Housing Entreprises* a été liquidée, son actif est passé à la Société centrale d'hypothèques et de logement, il n'y a pas lieu de s'attendre à voir naître une autre société du même genre et le bill 102 laisse donc tomber la définition ainsi que les articles visant le fonctionnement des instituts de portefeuille et des instituts du logement.

Je vais maintenant parler des articles du bill qui établissent un régime de prêts assurés. Les principes ont été énoncés par le Ministre dans son discours lors de la deuxième lecture de sorte que mes remarques seront complémentaires.

Sous la rubrique "Pouvoir de prêter", on remarquera qu'en plus du pouvoir accordé aux prêteurs agréés de consentir des prêts assurables, il leur est aussi accordé le pouvoir d'acheter, de vendre ou de déposer en nantissement auprès de la Société ou d'un autre prêteur agréé des prêts assurés. En outre, ils ont le pouvoir d'administrer un prêt pour un détenteur, que celui-ci soit un prêteur agréé ou non, et d'agir à titre d'agent pour la Société dans l'octroi ou l'administration de prêts que la Société est autorisée à faire.

Le ministre a déjà traité assez longuement du taux maximum d'intérêt payable par un emprunteur à l'égard d'un prêt assuré. Je ne puis qu'ajouter que le bill prévoit un taux d'intérêt maximum et ne contient aucune clause interdisant à un prêteur agréé de consentir des prêts assurés à un taux inférieur au maximum. Je souhaiterais voir naître cette pratique dans l'application des clauses relatives aux prêts assurés.

Le bill établit clairement aussi que les obligations que ses dispositions imposent à la Société sont les obligations de Sa Majesté. Il en est déjà ainsi puisque la Société centrale d'hypothèques représente Sa Majesté, mais on a cru désirable que le bill n'obligeât pas un prêteur agréé ou le détenteur d'une hypothèque assurée d'établir une telle condition en se reportant aux divers articles de la présente loi et de la Loi sur la Société centrale d'hypothèques et de logement.

Le bill traite ensuite des pouvoirs de la Société d'émettre une police d'assurance et de s'engager à assurer. Le bill pourvoit à ce que des avances périodiques puissent être assurées même avant que le prêt ait été intégralement effectué. Il existe aussi une disposition à l'effet que si un prêt a été approuvé dans les limites et de la manière autorisées par la loi et que le prêt ne puisse être avancé intégralement, la partie du prêt qui a été avancée sera sujette à l'assurance.

Le bill établit un barème des droits d'assurance qni seront payables par l'emprunteur. Dans le cas d'un prêt au propriétaire de sa propre demeure, le droit de base est de 1¾ p. 100 et dans le cas d'un projet d'habitations à loyer, de 2¼ p. 100. A ce droit de base vient s'ajouter un autre quart de un pour cent du montant du prêt pour pourvoir à l'assurance des versements ou des avances

périodiques. Si un emprunteur finance une maison au moyen d'un prêt intégral, la prime est alors de 1¾ p. 100. Si le propriétaire de maison désire des avances périodiques, elle est de 2 p. 100. Ces primes ne sont pas exigibles en espèces de l'emprunteur, mais elles sont capitalisées dans l'hypothèque en les ajoutant au montant de l'hypothèque approuvée. Par exemple, si une hypothèque est approuvée pour $10,000, sous réserve de l'assurance des versements, alors l'hypothèque signée par l'emprunteur est pour un montant de $10,200.

Le bill prévoit une prime de 2 p. 100 dans le cas d'un prêt consenti à un propriétaire de sa propre demeure au moyen d'avances périodiques. Dans le domaine des habitations à loyer, la prime est de 2½ p. 100. Si le prêteur ne désire pas que la Société assure les avances périodiques, il peut alors, en remettant la prime à la Société, retenir ¼ p. 100. Le Comité aimerait peut-être avoir une explication de cette disposition.

En vertu du nouveau régime et ainsi que l'a déclaré le Ministre à la Chambre, toutes les inspections des travaux seront faites par la Société centrale d'hypothèques. En outre, lorsque des avances périodiques sont couvertes par l'assurance, nous informerons le prêteur agréé du montant maximum de chacune des avances qui pourront être faites et assurées. Autrement dit, en pratiquant nos inspections, nous nous baserons sur notre évaluation du montant requis en vue d'achever la maison pour faire connaître au prêteur agréé l'avance appropriée que nous serons prêts à assurer. C'est une formalité requise par les banques dans leurs opérations sous l'autorité de la nouvelle loi.

D'autre part, les prêteurs qui exercent leurs opérations sous le régime de la loi actuelle ont un personnel mobile qui détermine le montant des avances périodiques. Du moment que la Société centrale d'hypothèque aura besoin d'accroître son personnel, il ne semble pas à propos de se dispenser du personnel mobile déjà employé par les prêteurs. En conséquence, le bill prévoit la continuation de l'emploi de ce personnel mobile des prêteurs pour établir le montant de leurs avances périodiques. La Société centrale d'hypothèques n'assumera de risque d'assurance qu'une fois la maison terminée, sous réserve des inspections qu'elle aura faites. Le prêteur qui opte pour cette alternative aura à sa charge le risque relatif aux avances périodiques jusqu'à ce que la maison soit terminée et, conséquemment, il a droit de recevoir et il retiendra la partie de la prime pour le risque que la Société n'assume pas.

Les prêteurs actuels trouvent le présent régime très satisfaisant. Il convient à la Société centrale d'hypothèques et il diminuera l'expansion de son personnel ambulant. La situation de l'emprunteur reste la même.

En vertu de ce régime, le prêteur qui désire assumer le risque relatif aux avances périodiques, choisira des régions géographiques où ses services établis lui permettront de le faire. Afin d'éviter un choix défavorable envers la Société à l'égard des responsabilités financières variées des différents constructeurs dans une localité en particulier, la Société dans cette localité s'abstiendra d'assurer pour un prêteur, certaines avances de préférence à d'autres. Un prêteur peut opter pour l'autre régime à l'égard de l'entier territoire desservi par sa succursale, ou il peut choisir de faire assurer toutes les avances périodiques dans ce territoire.

Le bill prévoit aussi que pour que l'assurance demeure en vigueur, le prêt assuré doit continuer d'être administré par un prêteur agréé. Le bill prévoit d'étendre la propriété des prêts hypothécaires assurés à d'autres que des prêteurs agréés. Pour fins administratives, il est nécessaire de compter sur un prêteur agréé qui puisse remplir les exigences contenues dans la loi, les règlements et l'acte d'hypothèque.

86644—2½

Le bill traite ensuite de la proportion entre le prêt et la valeur d'emprunt à l'égard des diverses sortes de prêts qui peuvent être effectués. Comme le Ministre l'a déjà fait remarquer à la Chambre, la base maximum pour un propriétaire de sa propre demeure est 90 p. 100 des premiers $8,000 et 70 p. 100 de la valeur d'emprunt en plus de $8,000. La base maximum pour une propriété à loyer est 80 p. 100 de la valeur d'emprunt. Je dois signaler que cela se rapporte à la limite maximum du prêt par rapport à la valeur d'emprunt établie par la Société. Plus loin dans le bill, il y a une disposition à l'effet que le gouverneur en conseil peut, par règlement, établir le prêt maximum qui peut être consenti à l'égard d'une maison ou d'un projet d'habitations. Les membres du Comité se souviennent que dans le cas du propriétaire de sa propre demeure, le prêt maximum actuel est de $10,000. Dans ses remarques lors de la deuxième lecture, le Ministre a déclaré qu'on peut s'attendre à une revision à la hausse.

Dans le cas d'un propriétaire de sa propre demeure, le bill exige que la période d'amortissement ait une durée d'au moins vingt-cinq ans et d'au plus trente ans, à moins que l'emprunteur ne demande une durée plus courte ou qu'un règlement ne l'exige. Dans le cas d'habitations à loyer, la durée de l'amortissement ne doit pas dépasser vingt-cinq ans.

Le bill adapte ensuite les dispositions des hypothèques assurées des propriétaires de leur propre demeure aux sociétés coopératives de logement. Le principe général est à l'effet que les groupements coopératifs peuvent être financés sur la même base que les propriétaires de leur propre demeure. Il est aussi prévu que lorsque la période de coopération est limitée à la construction de maisons, chaque maison du projet peut être libérée de l'hypothèque générale sur la totalité du projet et être financée comme une hypothèque assurée individuelle, au même titre que si le propriétaire avait fait une demande individuelle au début.

Le bill traite ensuite de la constitution de l'assurance, sujet sur lequel le Ministre a déjà fourni quelques détails. D'après cette constitution, la Société centrale d'hypothèques achète les lieux hypothéqués forclos d'un prêteur assuré pour un montant un peu moindre que la valeur comptable du compte d'hypothèque. Il est proposé que le montant à payer par la Société pour le bien acquis par forclusion comporte les déductions suivantes sur le compte de l'hypothèque du prêteur:

a) 2 p. 100 du principal non remboursé et l'ajustement de l'intérêt comme résultat de cet escompte;
b) L'ajustement occasionné par l'intérêt courant au taux de 2 p. 100 moindre que le taux de l'hypothèque pendant la période de l'accumulation de l'intérêt de six à dix-huit mois;
c) Tous les arrérages d'intérêt de plus de dix-huit mois;
d) Le montant par lequel les frais moyens de forclusion dépassent $125.

Au cours de mes remarques, je citerai plus tard un exemple de constitution, comme le bill y pourvoit.

Le bill prévoit ensuite la création d'un fonds de réserve d'assurance hypothécaire dans les livres de la Société. Les primes seront déposées dans ce fonds et pourront être placées en obligations du Canada ou en obligations garanties par le Canada. Tous les paiements qui doivent être effectués aux détenteurs d'hypothèques assurées en vertu des polices d'assurance devront être prélevés sur le fonds. Les biens forclos achetés des détenteurs d'hypothèques assurées deviendront un élément actif du fonds. Si le fonds n'a pas suffisamment de deniers pour s'acquitter de ses obligations, le Ministre pourra, à la demande de la Société, avancer les sommes nécessaires, aux conditions approuvées par le Gouverneur en conseil.

Le bill accorde ensuite à la Société le pouvoir d'acheter et de céder des prêts assurés, de même que de consentir des prêts aux prêteurs agréés sur la garantie de prêts assurés. Ce pouvoir est limité au capital et au fonds de réserve de la Société, qui est de 30 millions, et aux deniers additionnels qui peuvent être disponibles pour cette fin. Plus loin, dans le bill, il est question de 25 millions dans ce sens. Il y a aussi une disposition à l'effet que lorsque des biens acquis par la Société en règlement d'une réclamation sont vendus, la première hypothèque représentant le solde impayé du prix d'achat peut être vendue et cette première hypothèque est dès lors considérée comme un prêt assuré, à condition que le fonds de réserve d'assurance hypothécaire soit crédité d'une prime appropriée.

Le bill prévoit ensuite que le gouverneur en conseil peut faire des règlements, et il donne à la Société le pouvoir de prescrire des normes pratiques de construction, les méthodes à suivre pour les avances et les formules à utiliser dans l'administration.

La partie du bill se rapportant aux prêts hypothécaires assurés se termine en énonçant que le montant global des assurances ne doit pas excéder deux milliards de dollars.

Monsieur le président, je conçois très bien que ce que je viens de dire n'est pas un exposé complet des dispositions concernant les prêts hypothécaires assurés. Cependant, il se peut que j'aie l'occasion de fournir d'autres précisions en répondant aux questions qui pourront m'être posées à d'autres séances du Comité. Toutefois, je crois que ce que j'ai dit comme ajouté au discours du Ministre lors de la deuxième lecture, donnera au Comité un aperçu des propositions.

Comme je l'ai déjà fait remarquer, le reste du bill traite de la remise en vigueur d'autres dispositions de la Loi nationale sur l'habitation. Je vais maintenant en parler dans l'ordre où elles apparaissent dans le bill.

Assurance-loyer

Le bill prévoit la remise en vigueur des dispositions actuelles, sauf que les primes annuelles présentement autorisées par règlement et payables par les emprunteurs sont contenues dans le nouvel article. Les taux sont 1¾ p. 100, 2 p. 100 et 2¼ p. 100 du loyer permis pour une garantie de loyer de dix, vingt et trente ans.

Prêts aux compagnies de logement à dividendes limités

Le bill propose la remise en vigueur, sans modification, des dispositions actuelles concernant les prêts aux compagnies de logement à dividendes limités. La définition modifiée d'une famille à faible revenu s'applique à la présente disposition. En vertu de l'article approprié de la Loi nationale sur l'habitation, la Société centrale d'hypothèques est autorisée à consentir des prêts aux compagnies de logement à dividendes limités jusqu'à concurrence de 90 p. 100 de la valeur d'emprunt du projet, ces prêts devant être amortis sur une période ne dépassant pas 50 ans. La loi exige que les maisons construites en vertu de cette disposition soient louées à des familles à faible revenu. L'intérêt porté à cet article de la loi s'est accru sensiblement. L'appui provient d'une variété de sources, comme les organisations de charité, les clubs de bienfaisance, les municipalités et les capitalistes particuliers. Le montant du loyer est établi par entente entre la Société centrale d'hypothèques et les organisateurs de la compagnie à dividendes limités. Ces loyers sont calculés sur la base du montant requis pour amortir la dette hypothécaire, payer les taxes et les frais d'entretien et donner un rendement ne dépassant pas 5 p. 100 de la part de propriétaire des auteurs du projet. Les loyers varient de $20 à $60 par mois,

selon le genre de soutien de l'entreprise et le montant des subventions accordées aux organisateurs pour le financement du projet, en plus du prêt consenti par la Société d'hypothèques. Le taux actuel d'intérêt, fixé par le Gouverneur en conseil, est de 3¾ p. 100. En 1953, 19 prêts au montant global de $10,363,000 ont été approuvés pour financer 1,530 projets d'habitations.

Prêts aux producteurs primaires

Cette partie du bill prévoit la remise en vigueur de dispositions existantes sans modification. Un amendement apporté en 1946 à la Loi nationale sur l'habitation prévoit une disposition concernant les prêts consentis aux emprunteurs se livrant à l'exploitation minière, à l'exploitation du bois ou à l'industrie de la pêche. Le but de cet amendement était de mettre à la disposition de ces producteurs primaires un prêt pour procurer des maisons à leurs employés. Cet article s'éloignait quelque peu des dispositions ordinaires concernant le financement d'une maison en ce qu'il permettait le financement de maisons non permanentes et de maisons qui, autrement, ne seraient pas conformes aux normes minimums. Les demandes présentées sous le régime de cet article n'ont pas été bien considérables et, en 1953, deux prêts seulement ont été approuvés pour 13 unités d'habitations.

Placements des compagnies d'assurance-vie dans des entreprises de logement et d'aménagement de terrains

Sous réserve de l'abrogation des dispositions en vertu desquelles l'organisme appelé *Housing Enterprises* a été établi et des rajustements des revenus d'intérêt et de la garantie dont le Ministre a parlé, le bill prévoit la remise en vigueur du pouvoir des compagnies d'assurance-vie de placer de l'argent dans la propriété d'habitations à loyer et dans des terrains devant être aménagés pour usage résidentiel. Bien qu'un certain nombre de projets d'aménagement de terrain aient été entrepris par des compagnies d'assurance-vie en vertu de ces dispositions, aucun projet d'habitations à loyer n'a encore été mis à exécution.

Réaménagement et déblaiement des quartiers de taudis

On se souvient que lorsque le Comité a étudié les questions d'habitations la dernière fois, il avait été recommandé de modifier les dispositions concernant le déblaiement des quartiers de taudis. Le bill prévoit la remise en vigueur des mesures législatives alors adoptées, sans y rien changer. Comme les membres du Comité le savent sans doute, on s'est servi de cet article à propos du projet de réaménagement d'habitations de Regent-Park entrepris par la ville de Toronto. La loi pourvoit à une subvention du gouvernement fédéral pour payer la moitié de l'excédent des frais d'acquisition et de déblaiement d'un quartier de taudis. Le reste de cet excédent doit être à la charge de la municipalité elle-même ou du gouvernement provincial. Bien que le projet de Regent-Park ait été le seul entrepris, des demandes récentes de renseignements indiquent une certaine activité prochaine sous le régime de l'article en question.

Prêts pour l'amélioration de maisons et prêts pour l'agrandissement de maisons

La seule modification apportée aux dispositions actuelles est l'introduction du principe d'assurance par l'établissement d'une prime de 1 p. 100.

Recherches sur le logement et aménagement communal

En plus de la remise en vigueur des dispositions actuelles, le bill propose une modification pour éclaircir la situation à l'égard des maisons construites par la Société pour des fins expérimentales. Il y a actuellement des fonds disponibles pour de telles maisons. Par exemple, on en a construit quelques-unes à

Ajax, sur un terrain appartenant à la Société. Ces maisons sont occupées par des locataires, non seulement pour un revenu de loyer, mais aussi pour établir la manière dont les caractéristiques expérimentales fonctionnent pour une famille qui y vit effectivement. En vertu de la loi actuelle, les maisons ayant été construites au moyen de fonds disponibles sous l'autorité de la Partie V, il y a incertitude au sujet de la possession de ces biens. Le transfert, s'il est nécessaire, est tout un problème. Il est proposé que bien que les fonds proviennent d'une subvention accordée en vertu de la Partie V, ces maisons soient la propriété de la Société. Dans notre reddition de comptes au Ministre au sujet des fonds attribués selon la Partie V, nous lui créditerions les loyers nets et le produit de la vente des maisons expérimentales, tout en opérant un rajustement convenable pour le terrain qui pourrait être la propriété de la Société. Le but de cette modification est de régulariser la situation et n'a pas pour effet que les fonds attribués en vertu de la Partie V soient utilisés pour créer un revenu et un actif pour la Société.

Projets fédéraux-provinciaux

Le bill prévoit la remise en vigueur des accords fédéraux-provinciaux relatifs aux habitations sans modification importante. Il arrive que la province et la Société entreprennent un projet, puis, qu'à cause de circonstances imprévues, il soit impossible ou imprudent de continuer. Le bill 102 prévoit que les frais ainsi subis peuvent être considérés comme des pertes aux fins de l'article.

EXEMPLE HYPOTHÉTIQUE DU PROCESSUS D'UN PRÊT ET DU RÈGLEMENT DES PERTES

Monsieur le président, j'en arrive maintenant à la quatrième et dernière partie de mes remarques. Il peut être utile que j'expose au Comité ma façon de comprendre la manière dont la demande d'un propriétaire de sa propre demeure sera étudiée en vertu des dispositions prévues dans le bill 102. Comme les membres du Comité l'ont sans doute remarqué, nombre de cas d'espèce doivent être expressément régis par les règlements du Gouverneur en conseil. Comme ces règlements n'ont pas été et, en fait, ne peuvent être adoptés avant que le bill soit adopté, je baserai mon aperçu sur les règlements actuels concernant les accords de prêts conjoints lorsqu'ils sont applicables au nouveau régime, et sur une estimation des règlements supplémentaires qui peuvent être requis et approuvés par le Gouverneur en conseil lorsque le bill aura force de loi. Je vais commencer par la demande et suivre le cas jusqu'à la forclusion et conclure avec le règlement des pertes avec le prêteur agréé.

D'abord, le requérant s'abouche avec un prêteur agréé, apportant avec lui trois exemplaires des plans et devis proposés. A ce moment-là, il déclarera probablement au prêteur agréé le montant du prêt hypothécaire dont il a besoin ou il lui demandera le montant maximum permis d'après le loi. Si le prêteur agréé est un de ceux qui font actuellement affaires en ce domaine, il sera en mesure de faire une évaluation approximative de la valeur de la maison et du terrain et de faire connaître au requérant le niveau de prêt qui l'intéresse. Toutefois, si le prêteur est une succursale de banque qui n'a pas les facilités de faire une telle évaluation, la banque soumettra les plans et devis avec les détails à la succursale la plus proche de la Société qui visitera les lieux, appréciera les plans et établira la valeur d'emprunt sur laquelle le prêt est basé.

Après que le prêteur a établi une valeur d'emprunt préliminaire de son propre chef, ou par consultation préalable avec la Société, il examine alors la situation pécuniaire du requérant et établit un montant maximum de prêt

que ce dernier est en mesure de supporter. A moins de circonstances exceptionnelles, cette évaluation de la capacité de financer une maison est basée sur le revenu courant du requérant. En évaluant ce revenu, le prêteur, s'il le désire, est libre d'inclure le revenu de placements de l'épouse du requérant et 20 p. 100 du salaire de l'épouse, si elle a un emploi rémunéré. Lorsque le prêt maximum que le requérant est en mesure de supporter a été établi, celui-ci fait une demande formelle du montant maximum par rapport à la valeur d'emprunt, ou d'un montant moindre, s'il n'a pas besoin du maximum. Le requérant paie alors un droit de $35 environ.

La demande signée et le droit payé sont ensuite envoyés par le prêteur à la succursale la plus proche de la Société. Celle-ci examine alors la demande. Si une évaluation préliminaire a déjà été fournie au prêteur, la valeur d'emprunt a déjà été établie. Si toutefois le prêteur, comme c'est peut-être le cas des prêteurs actuels, a établi sa propre évaluation, la Société établira une valeur d'emprunt sur laquelle le prêt sera basé. Cependant, dans l'une ou l'autre de ces circonstances, la Société décide alors si elle est disposée à assurer le prêt et pour quel montant. Dans l'affirmative, un avis formel appelé "engagement d'assurer" est envoyé au prêteur. Cependant, si on le lui demande, la Société informera le requérant du prêt maximum qu'elle est disposée à assurer.

Le prêteur avise alors le requérant des conditions du prêt qu'il est disposé à consentir. Si la demande n'est pas approuvée dans sa forme première, le requérant est libre de la retirer et de recouvrer le droit qu'il a payé. Si le prêt doit être effectué, le prêteur informe alors le requérant du nom de son procureur qui rédigera l'acte d'hypothèque et lui dit de lui faire parvenir les titres. Le prêteur charge son procureur de préparer et d'enregistrer un acte d'hypothèque qui, dans le cas d'un propriétaire de sa propre demeure, est pour un terme de vingt-cinq ans, à moins que le requérant ne demande expressément un terme plus court, ou à moins qu'en vertu des règlements, un terme plus court ne soit prescrit par le Gouveneur en conseil. Le prêteur informe la Société qu'un prêt a été consenti et que la construction est sur le point de commencer. Le requérant choisit alors son entrepreneur ou il dit à un entrepreneur déjà choisi de commencer les travaux.

Il y a trois conditions applicables à ce stade, et elles sont souvent mal comprises par le futur propriétaire de demeure et même par les constructeurs:

(1) La construction ne doit pas se continuer au delà de l'excavation tant que le requérant n'a pas reçu une lettre d'approbation formelle du prêteur;

(2) La construction doit commencer dans les quatre-vingt-dix jours de l'approbation et se continuer à une allure raisonnable;

(3) Les accords avec l'entrepreneur et l'exécution du contrat sont l'entière responsabilité du requérant et non pas celle du prêteur ni de la Société.

Sur l'avis du prêteur que le prêt a été approuvé, la Société s'arrange pour inspecter la maison à divers intervalles au cours de la construction. Il n'y aura pas moins de quatre inspections et on estime qu'elles peuvent être en moyenne de six ou sept. Au cours de la période de construction, la Société informe le prêteur des montants qui peuvent être avancés sur le prêt et qui seront assurés. La distribution des avances sera réglée pour convenir aux besoins de l'emprunteur, du constructeur et du prêteur. Il y a une grande différence dans les besoins d'avances périodiques. C'est pour cette raison qu'il y aura flexibilité plutôt qu'une règle d'application générale. La méthode

probablement la plus pratique est que le constructeur avise la Société des époques où il aimerait que les inspections se fassent afin d'obtenir les avances périodiques.

Je crois devoir répéter ici que le bill prévoit une option en vertu de laquelle le prêteur peut établir sa propre échelle d'avances à condition qu'au moins quatre soient à la disposition du requérant. En vertu de cette manière de procéder, les avances faites par le prêteur ne sont pas assurées contre la perte, mais le prêt est assuré quand il est intégralement effectué.

Si, au cours de la construction, l'inspecteur de la Société constate qu'on ne s'en tient pas strictement aux plans approuvés ou aux normes minimums, la Société informe le constructeur et le prêteur qu'il faut remédier à ces déficiences. Si l'irrégularité est d'une nature sérieuse, la Société peut aviser le prêteur de retenir les autres avances en attendant la correction des défauts de construction. Si les irrégularités ne sont pas corrigées, la Société peut exiger que le prêt soit effectué pour un montant réduit.

En supposant que la construction progresse d'une manière satisfaisante, le prêteur, sur l'avis de la Société qu'il en est ainsi, informe son procureur des montants qui doivent être avancés de temps en temps. Au fur et à mesure qu'une avance est effectuée, une partie appropriée des frais d'assurance est aussi avancée et remise à la Société. Lorsque le prêt a été intégralement avancé, le prêteur demande et reçoit de la Société une police d'assurance hypothécaire couvrant le prêt sur la propriété.

Lorsque la maison est complétée, le prêteur informe le propriétaire de la date à laquelle les remboursements de l'hypothèque commenceront. Le premier paiement, consistant dans l'intérêt sur les avances seulement, sera généralement effectué dans les deux mois suivant la fin des travaux ou l'occupation. A partir du mois suivant, les paiements du principal, de l'intérêt et des taxes seront effectués et ils se continueront pendant toute la durée du prêt. Lorsque le paiement final aura été effectué, à la fin de 300 mois, disons, le prêteur donnera à l'emprunteur une quittance d'hypothèque qui, lorsqu'elle aura été enregistrée, rayera l'hypothèque du titre à la propriété.

Dans cet exemple, supposons que l'emprunteur primitif effectue les paiements hypothécaires d'une façon satisfaisante et qu'il vende alors sa maison. Le nouvel acquéreur néglige de faire les remboursements en principal et les paiements des taxes, et n'acquitte que l'intérêt sur le compte hypothécaire. Le prêteur fait tout en son possible pour que l'acquéreur se conforme aux termes de l'hypothèque en faisant les paiements en principal et intérêt et en remédiant aux manquements antérieurs. Supposons que le nouveau débiteur n'y remédie pas et que le prêteur l'informe de son intention d'intenter une poursuite en forclusion. Le débiteur peut choisir de délaisser la propriété et de donner une renonciation au prêteur avec ou sans contrepartie pécuniaire. Cela épargnerait au débiteur et au prêteur les ennuis d'une poursuite en forclusion. Toutefois, si l'emprunteur n'est pas consentant ou si, à cause d'autres réclamations enregistrées contre la propriété, il ne peut pas donner une quittance, le prêteur intente alors une poursuite en forclusion devant les tribunaux. Dans ce cas, supposons qu'il était nécessaire qu'il en fût ainsi. Le prêteur produit la preuve du défaut, dépose une réclamation pour l'entier montant du compte de l'hypothèque et il demande qu'il soit procédé à la for-

clusion. Puis viennent l'assignation nécessaire du débiteur et les autres procédures légales. Les lois des dix provinces varient considérablement, et je n'essaierai pas de parler des différentes procédures dans le moment. En général, cependant, le tribunal entend les représentations des deux parties et, à défaut de paiement, il est probable que jugement soit rendu contre le propriétaire en défaut ou qu'il soit ordonné que la propriété soit vendue aux enchères. Au cours de ces procédures, le propriétaire en défaut a toute l'occasion voulue de remédier à la situation.

Supposons qu'il n'y remédie pas et que le prêteur agréé devienne le propriétaire de la maison à la suite d'une poursuite en forclusion. Dans le moment, la dette hypothécaire dans les livres du prêteur est de $11,365.38, soit l'accumulation du principal impayé, des frais de l'emprunteur et des arrérages d'intérêt à 5 p. 100. J'emploie le taux hypothétique de 5 p. 100, parce que lors de la deuxième lecture, le Ministre a fait remarquer que ce taux ne sera probablement pas le taux maximum établi par le Gouverneur en conseil. Voici le détail des $11,365.38:

	Principal	*Frais de l'emprunteur*	*Intérêt*	*Total*
1er janv. Montants dus lors du défaut	$9,900	$750 (Taxes)	Néant	$10,650.00
1er juil. Frais d'intérêt (Disons 5 p. 100)			$266.25	10,916.25
1er nov. Forclusion complétée Intérêt couru			183.93	11,100.18
1er nov. Honoraires des procureurs		220.00		
1er nov. Déboursés des procureurs		45.20		11,365.38

A ce stade des procédures, le prêteur a trente jours pour décider s'il gardera le bien acquis par forclusion sans présenter de réclamation à la Société ou, alternativement, s'il réclamera en vertu de la police d'assurance en transportant la propriété à la Société. Supposons que le prêteur opte pour cette dernière alternative.

Dans les trente jours de la réception de la réclamation du prêteur agréé, la Société examine les titres soumis et décide de leur acceptabilité. S'il y a des défauts dans le titre, le prêteur agréé a suffisamment de temps pour y remédier. La Société fait aussi l'inspection de la propriété pour s'assurer qu'elle est en bon état selon l'acception et l'intention des règlements qui seront prescrits par le gouverneur en conseil. S'il y a une divergence d'opinions entre le prêteur et la Société sur ce point, les règlements verront probablement à ce qu'il y ait arbitrage. Supposons que le titre soit satisfaisant, que la propriété soit en bon état et que la Société reçoive un titre à la propriété le 25 novembre 1956. La Société calcule le règlement de la perte d'après l'article 9 (1) du bill et émet son chèque au prêteur agréé. Si le chèque était émis le 1er décembre 1956, le règlement serait pour un montant de $11,020.41. Le détail du règlement qui suit fait mention des différents paragraphes de l'article 9, où les divers montants payables au prêteur sont autorisés.

1er nov. Dette totale lors de la forclusion		$11,365.38
1er déc. Intérêt couru au règlement avec la Société....	$46.71	11,412.09
a) Art. 9(1) *a*)—Principal	$ 9,900.00	
b) Art. 9(1) *b*)—Taxes	750.00	
c) Art. 9(1) *c*)—Intérêt	266.25	
(6 mois à 5 p. 100 sur *a*) et *b*))		
d) Art. 9(1) *d*)—Intérêt	137.28	
(5 mois à 3 p. 100 sur *a*), *b*) et *c*))		
e) Art. 9(1) *d*)—Frais d'acquisition	125.00	
—Déboursés taxés	45.20	
	$11,223.73	
Moins: 2 p. 100 de *a*) $198.00		
2 p. 100 de *c*) 5.32	203.32	
Montant payé au prêteur	$11,020.41	
Perte du prêteur	391.68	
	ou 3·43 p. 100 de son compte.	

Si la propriété n'est pas en bon état, à cause de la négligence du prêteur, le paiement de $11,020.41 est réduit du montant requis pour réparer les défectuosités.

Lorsque les deniers sont payés au prêteur, la Société enregistre son titre. Elle s'occupe ensuite de louer ou de vendre la propriété selon les circonstances courantes à l'époque. Le prêteur n'a plus aucun intérêt dans la propriété, que la Société la vende à profit ou à perte.

Mon exemple se rapportait à une procédure typique dans le cas de la demande d'un propriétaire de sa propre demeure. Il y a une certaine variante dans le cas d'une demande émanant d'un constructeur qui se propose de construire des maisons pour les vendre. Les formalités préliminaires sont les mêmes, le droit de demande de $35, disons, étant payable pour chacune des maisons du projet. La Société aura probablement le droit, en vertu des règlements éventuels, de stipuler qu'un prêt maximum n'est disponible que si le constructeur vend la maison à un prix ne dépassant pas le prix maximum de vente établi par la Société, et qui équivaut généralement à la valeur d'emprunt. Le constructeur n'est pas obligé de se conformer au prix maximum de vente établi, mais si ce prix est dépassé, ce qui indique alors une marge de profit indue, le prêt est alors réduit d'un montant qui sera prescrit par les règlements, peut-être de 10 p. 100.

Tout comme le prêteur agrée comme emprunteur satisfaisant celui qui est le propriétaire de sa propre demeure en premier lieu, de même approuve-t-il celui qui achète une maison d'un constructeur. L'acquéreur approuvé d'une maison serait celui qui aurait pu obtenir un prêt s'il l'avait demandé auparavant comme propriétaire de sa propre demeure. Une autre retenue est prévue sur les prêts aux constructeurs jusqu'à ce que la maison soit complétée d'une façon satisfaisante et vendue à un acquéreur approuvé; à ce moment-là, le contrat du constructeur prend fin et est remplacé par le contrat de l'acquéreur.

En général, les formalités seront les mêmes dans le cas de prêts sur des habitations à loyer. La demande sera accompagnée d'un droit de $35, disons, pour chaque logement individuel du projet, que ce projet soit une maison de rapport ou un groupe de logements familiaux. Les procédures pour négocier un prêt sur une propriété à loyer seront les mêmes que celles déjà signalées pour le propriétaire de sa propre demeure, excepté que dans le cas d'habitations à familles multiples dépassant dix logements ou plus, l'emprunteur doit,

excepté dans le Québec où la chose ne peut se faire, souscrire une hypothèque sur les biens meubles comprenant les poèles, les appareils frigorifiques et autre outillage formant partie de la garantie du prêt.

Le règlement des pertes que j'ai décrit dans le cas d'un propriétaire de sa propre demeure est le même pour toutes les sortes de prêts assurés.

Monsieur le président, j'ai fini mon exposé.

Le PRÉSIDENT: Messieurs, nous avons eu une séance bien remplie. Nous n'avons pas l'intention de poser des questions ce matin. Vous avez l'exposé et pourrez l'étudier plus à loisir. Vous pourrez interroger le témoin lors de la prochaine séance.

Je crois que nous pourrions ajourner maintenant, afin d'avoir une réunion du comité du programme. Nous avons quelques projets à étudier avant la prochaine séance.

M. APPLEWHAITE: Monsieur le président, voulez-vous nous donner les noms de ceux qui font partie du comité du programme?

Le PRÉSIDENT: MM. Fleming, Macdonnell, Quelch, Noseworthy, McIlraith, Applewhaite, Tucker, Weaver et Cannon.

APPENDICE "A"

TABLEAU "A"

SOMMAIRE DES PROJETS FÉDÉRAUX-PROVINCIAUX D'AMÉNAGEMENT DE TERRAINS

	Achevés	Commencés	Acceptés	Total
Terre-Neuve—				
Corner-Brook.....f.-p. 1/1951	.....	201	.....	201
Saint-Jean.....f.-p. 2/1950	594	.....	.....	594
Ontario—				
Arnprior.....f.-p. 2/1953		43		43
Atikokan.....f.-p. 1/1953	178	962	.....	1,140
Cobourg.....f.-p. 1/1953	....		1,015	1,015
Kingston.....f.-p. 1/1950	.....	.....	615	615
Kitchener.....f.-p. 1/1951	.....	1,000	.....	1,000
London.....f.-p. 1/1950	350	.....	.....	350
London (Twp).....f.-p. 2/1951	.....	.....	1,500	1,500
London.....f.-p. 3/1952	.....	.....	475	475
Ottawa.....f.-p. 1/1950	332	351	.....	683
Peterborough.....f.-p. 1/1952	.....	500	1,670	2,170
Sarnia.....f.-p. 1/1951	.....	491	860	1,351
Saint-Thomas.....f.-p. 1/1950	100	106	.....	206
Toronto (zone métropolitaine).....f.-p. 2/1953	.....	.....	8,000	8,000
Colombie-Britannique—				
Kimberley.....f.-p. 1/1953	.....	.....	50	50
Trail.....f.-p. 1/1950	158	111	.....	269
	1,712	3,765	14,185	19,662

PROJETS COMBINÉS DE LOGEMENTS À LOYER ET D'AMÉNAGEMENT DE TERRAINS

—	Logements à loyer				Lots			
	Achevés	Commencés	Acceptés	Total	Achevés	Commencés	Acceptés	Total
Amherstburg.....f.-p. 1/1952	.....	25	.....	25	.....	41	.....	31
Brockville.....f.-p. 1/1951	.....	.....	40	40	.....	.....	385	385
Guelph.....f.-p. 1/1951	70	.....	.....	70	.....	203	.....	203
Midland.....f.-p. 1/1951	20	.....	.....	20	42	.....	.....	42
North-Bay.....f.-p. 1/1952	.....	.....	54	54	.....	.....	56	56
Owen-Sound.....f.-p. 1/1952	.....	40	.....	40	.....	52	.....	52
Renfrew.....f.-p. 1/1953	.....	.....	30	30	.....	.....	46	46
Twp de Stamford.....f.-p. 1/1952	.....	70	.....	70	.....	57	.....	57
Stratford.....f.-p. 1/1951	40	.....	.....	40	.....	122	.....	122
Trenton.....f.-p. 1/1951	.....	.....	25	25	.....	.....	195	195
	130	135	149	414	42	465	682	1,189

HABITATIONS À LOYER

(Projets fédéraux-provinciaux, tableau "A"—*(Fin)*

		Achevés	Commencés	Total
Terre-Neuve—				
Saint-Jean	f.-p. 1/1950	140	.....	140
Saint-Jean	f.-p. 3/1951	152	.....	152
Saint-Jean	f.-p. 4/1952	100	.....	100
Nouvelle-Écosse.—				
Halifax	f.-p. 1/1950	161	.....	161
Nouveau Brunswick—				
Saint-Jean	f.-p. 1/1950	88	.....	88
Saint-Jean	f.-p. 2/1952	.....	200	200
Ontario—				
Arnprior	f.-p. 1/1953	.....	25	25
Dunnville	f.-p. 1/1952	25	.....	25
Fort-Érié	f.-p. 1/1952	.....	28	28
Fort-William	f.-p. 1/1951	70	.....	70
Fort-Wililam	f.-p. 2/1953	.....	52	52
Galt	f.-p. 1/1952	.....	50	50
Goderich	f.-p. 1/1952	25	.....	25
Goderich	f.-p. 2/1953	.....	26	26
Hamilton	f.-p. 1/1951	496	.....	496
Lindsay	f.-p. 1/1951	20	.....	20
Port-Arthur	f.-p. 1/1952	.....	40	40
Prescott	f.-p. 1/1951	10	.....	10
Saint-Thomas	f.-p. 2/1951	40	....	40
Sault-Sainte-Marie	f.-p. 1/1952	.....	100	100
Smiths-Falls	f.-p. 1/1952	.....	24	24
Windsor	f.-p. 2/1951	325	.....	325
Saskatchewan—				
Moose-Jaw	f.-p. 1/1952	.....	75	75
Prince-Albert	f.-p. 1/1953	.....	30	30
Colombie-Britannique—				
Prince-Rupert	f.-p. 1/1951	50	.....	50
Vancouver	f.-p. 1/1950	.....	224	224
		1,702	874	2,576

SOMMAIRE DES ENGAGEMENTS

(au 25 janvier 1954)

	Achevés	Commencés	Acceptés	Total
Aménagement de terrains	1,754	4,230	14,687	20,851
Habitations à loyer	1,832	1,009	149	2,990

Des pourparlers ont eu lieu en vue de réaliser d'autres projets dans les centres suivants:

	Municipalité	Genre de projet
Alberta	Edmonton	Aménagement de terrains
Terre-Neuve	Saint-Jean	Habitations à loyer
Ontario	Barrie	Aménagement de terrains et habitations à loyer
	Brantford	Aménagement de terrains
	Cornwall	Aménagement de terrains
	Hamilton	Aménagement de terrains et habitations à loyer
	Kenora	Aménagement de terrains et habitations à loyer
	Lindsay	Aménagement de terrains
	Midland	Habitations à loyer
	Napanee	Habitations à loyer
	Orillia	Aménagement de terrains et habitations à loyer
	Port-Hope	Aménagement de terrains et habitations à loyer
	Preston	Habitations à loyer
	Saint-Thomas	Aménagement de terrains
	Toronto	Habitations à loyer
	Welland	Aménagement de terrains
	Windsor	Habitations à loyer
Saskatchewan	Moose-Jaw	Aménagement de terrains

APPENDIX "B"

TABLEAU "B"

PRÊTS NETS APPROUVÉS EN 1953*

Loi nationale sur l'habitation

Genre de prêt	Nombre de prêts	Nombre de logements	Montant
		(en milliers de dollars)	
Prêts conjoints—			
Aux propriétaires-occupants	5,219	5,302	42,840
Aux constructeurs	18,065	17,712	149,088
Pour logements à louer	593	7,996	45,722
Total	23,877	31,010	237,650
Prêts de la Société—			
Aux propriétaires-occupants	1,383	1,409	9,660
Aux constructeurs	159	159	1,377
Aux ouvriers de défense	880	880	7,376
Aux coopératives	91	148	1,007
Pour logements à louer	4	8	50
Pour assurance-loyer	47	3,115	20,748
Pour habitations rurales	7	7	44
Total	2,571	5,726	29,225
Prêts de la Société (au compte d'agences)—			
Aux propriétaires-occupants	551	552	4,187
Aux constructeurs	345	345	2,698
Pour logements à louer	3	4	23
Total	899	901	6,908
Prêts de la Société (autres)—			
Aux compagnies à dividendes limités	21	1,265	8,528
Aux industries primaires	2	13	68
Total	23	1,278	8,596
Grand total	27,360	38,915	282,379

* Les chifires de décembre ne sont que provisoires.

ÉTAT "A"

SOURCES DU DOLLAR POUR LE NOUVEAU LOGEMENT AU CANADA

1953

PROPRIÉTAIRES					PRÊTEURS HYPOTHÉCAIRES PRIVÉS					ÉTAT		
FINANCEMENT ENTIÈREMENT À LEUR CHARGE			PART DU PROPRIÉTAIRE		COMPAGNIES D'ASSURANCE-VIE		SOCIÉTÉS DE PRÊT ET DE FIDUCIE		AUTRES	PRÊTS CONJOINTS	HYPOTHÈQUES DIRECTES	ENTREPRISES DE LOGEMENT DIRECTEMENT AU COMPTE DE L'ÉTAT
					L.N.H.	Prêts normaux	L.N.H.	Prêts normaux	Prêts normaux			
Par la vente d'immeubles	En espèces et par la vente de titres	Travail du propriétaire et autre	Grevée d'une hypothèque en faveur d'une institution prêteuse	Grevée d'une hypothèque en faveur d'un autre qu'une institution prêteuse								
11¢	11¢	6¢	16¢	15¢	14¢	4½¢	½¢	2¢	7¢	5¢	4¢	4¢
28¢												
			59¢		28¢					13¢		

DÉPENSES POUR LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS
RENDUES PLUS FACILES PAR LES PRÊTS HYPOTHÉCAIRES

INSTITUTIONS PRÊTEUSES	AUTRES
42¢	26¢

LES PRÊTS HYPOTHÉCAIRES DES INSTITUTIONS PRÊTEUSES ONT RENDU PLUS FACILE L'ACCÈS À L'ARGENT NÉCESSAIRE À LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS

Institutions prêteuses		Part des propriétaires		État
L.N.H.	Prêts normaux	L.N.H.	Prêts normaux	
14¢	7¢	10¢	6¢	5¢
21¢		16¢		5¢

Service des recherches économiques, S.C.H.L.

APPENDICE "D"

TABLEAU 1—DÉPENSES POUR LA CONSTRUCTION DE NOUVELLES HABITATIONS, PAR SOURCE DE FONDS, PAR ANNÉE, DE 1950 À 1952, ET AU COURS DES NEUF PREMIERS MOIS DE 1953

N°	Détail	1950		1951		1952		Janv.-Sept. 1953 [1]	
		Millions	%	Millions	%	Millions	%	Millions	%
	État—								
1	Entreprises publiques de logement	51·3	6·0	43·1	5·2	52·9	6·3	28·3	3·7
	Prêts aux termes de la L.N.H.—								
2	Prêts conjoints	66·6	7·8	65·3	8·0	40·8	4·9	37·3	4·8
3	Prêts directs	28·1	3·3	21·2	2·6	28·1	3·4	28·7	3·7
4	Autres prêts directs	13·1	1·5	9·9	1·2	7·4	0·9	5·1	0·7
5	Total	159·1	18·7	139·4	17·0	129·2	15·5	99·5	12·9
	Institutions prêteuses—								
	Prêts conjoints aux termes de la L.N.H.—								
6	Sociétés d'assurance-vie	157·1	18·5	131·5	16·0	113·8	13·6	108·5	14·0
7	Sociétés de prêt et de fiducie	11·0	1·3	5·4	0·7	4·3	0·5	3·0	0·4
8	Autres sociétés	1·2	0·1	0·8	0·1	0·1	.....	.....	.....
9	Total	169·3	19·9	137·7	16·8	118·3	14·1	111·5	14·4
	Prêts normaux—								
10	Sociétés d'assurance-vie	6·8	0·8	48·5	5·9	38·0	4·6	34·9	4·5
11	Sociétés de prêt et de fiducie	12·4	1·4	11·6	1·4	19·7	2·4	16·3	2·2
12	Autres sociétés	1·6	0·2	1·4	0·2	1·5	0·2	0·9	0·1
13	Total	20·9	2·4	61·5	7·5	59·2	7·1	52·2	6·8
14	Tous prêts d'institutions prêteuses	190·2	22·3	199·2	24·3	177·5	21·3	163·7	21·2
15	*Autres prêteurs*	70·7	8·3	42·3	5·1	58·0	7·0	55·5	7·1
	Fonds des propriétaires—								
16	Financement entièrement assuré par le propriétaire	179·9	21·1	198·3	24·2	217·4	26·0	214·7	27·8
	Part des propriétaires en outre des—								
17	Prêts conjoints aux termes de la L.N.H.	88·5	10·4	92·0	11·2	74·9	9·0	80·0	10·4
18	Prêts directs aux termes de la L.N.H.	5·4	0·6	5·8	0·7	8·1	1·0	8·1	1·0
19	Autres prêts directs	0·6	0·1	0·5	0·1	0·4	.....	0·3	.....
20	Prêts normaux des institutions prêteuses	18·4	2·2	60·3	7·4	55·1	6·6	42·9	5·6
21	Prêts consentis par d'autres prêteurs	139·3	16·3	82·3	10·0	113·6	13·6	108·2	14·0
22	Total	252·2	29·6	240·9	29·4	251·6	30·2	239·5	31·0
23	Tous fonds des propriétaires	432·1	50·7	439·2	53·6	469·0	56·2	454·2	58·8
24	Grand total	852·3	100·0	820·1	100·0	833·7	100·0	772·8	100·0

SOURCE: Les données estimatives ci-dessus sont calculées au Sercice des recherches économiques de la Société centrale d'hypothèques et de logement. Pour les détails, voir *Mortgage Lending In Canada, 1952* (S.C.H.L.), pages 102–103. Le total de certains groupes ne correspond pas au total figurant au tableau à cause des valeurs exprimées en chiffres ronds.

[1] Chiffres provisoires.

APPENDICE "E"

TABLEAU 2.—SOMMES AFFECTÉES PAR LE GOUVERNEMENT À LA CONSTRUCTION DE NOUVELLES HABITATIONS, PAR ANNÉE, DE 1950 À 1952, ET AU COURS DES NEUF PREMIERS MOIS DE 1953

N°	Détail	1950		1951		1952		jan.-sept. 1953 (1)	
		Millions	%	Millions	%	Millions	%	Millions	%
	Dépenses directes—								
1	Logements de militaires mariés...	31·5	3·7	35·2	4·3	35·2	4·2	16·6	2·1
2	Logements à loyer des ex-militaires	17·3	2·0	5·1	0·6	5·0	0·6	2·0	0·3
3	Logement fédéral-provincial.....	0·5	0·1	1·1	0·1	9·4	1·1	7·8	1·0
4	Autres immeubles publics.....	2·0	0·2	1·7	0·2	3·3	0·4	1·8	0·2
5	Total des dépenses directes....	51·3	6·0	43·1	5·2	52·9	6·3	28·3	3·7
	Prêts directs—								
	Prêts au titre de la Loi nationale sur l'habitation—								
6	Aux propriétaires.....	2·8	0·3	4·0	0·5	13·2	1·6	12·7	1·6
7	Pour logements à loyer.....	24·5	2·9	16·4	2·0	13·1	1·6	13·0	1·7
8	Aux sociétés à dividende limité.	0·8	0·1	0·7	0·1	1·7	0·2	3·1	0·4
9	Aux industries primaires.....	(2)	—	(2)	—	(2)	—	—	—
10	Total.....	28·1	3·3	21·2	2·6	28·1	3·4	28·7	3·7
	Autres prêts au gouvernement—								
11	Au titre de la loi sur le prêt agricole canadien.....	0·1	—	0·1	—	0·1	—	0·1	—
12	Au titre de la loi sur les terres destinées aux anciens combattants.....	10·8	1·3	9·7	1·2	7·3	0·9	5·0	0·7
13	Deuxième hypothèque en faveur d'un gouvernement provincial.	2·2	0·2	—	—	—	—	—	—
14	Total.....	13·1	1·5	9·8	1·2	7·4	0·9	5·1	0·7
15	Total des prêts directs.....	41·2	4·8	31·0	3·8	35·5	4·3	33·8	4·4
	Prêts conjoints—								
16	Aux propriétaires.....	63·3	7·4	55·7	6·8	34·3	4·1	29·8	3·9
17	Pour logements à loyer.....	3·3	0·4	9·6	1·2	6·5	0·8	7·5	1·0
18	Total des prêts conjoints.....	66·6	7·8	65·3	8·0	40·8	4·9	37·3	4·8
19	Total des sommes avancées par le gouvernement.....	159·1	18·7	139·4	17·0	129·2	15·5	99·4	12·9
20	Dépenses totales de toutes sources à la construction de nouvelles habitations.....	852·3	100·0	820·1	100·0	833·7	100·0	772·8	100·0

SOURCE: Les données proviennent des registres de la S.C.H.L.; le total de certains groupes peut différer du total figurant au tableau à cause des valeurs exprimées en chiffres ronds.

(1) Chiffres provisoires.

(2) Montants inférieurs à $100,000.

TABLEAU 3.—PRÊTS HYPOTHÉCAIRES BRUTS APPROUVÉS(1), PAR INSTITUTIONS PRÊTEUSES, PAR GENRE DE PRÊT ET PAR ANNÉE, 1947–1953

Genre de prêt et institution prêteuse	1947	1948	1949	1950	1951	1952	1953(2)	Total 1947–1953
Tous prêts hypothécaires—								
Montant (millions de dollars)								
Sociétés d'assurance-vie	180·2	242·0	272·4	370·9	315·9	367·7	434·6	2,183·7
Société de prêt	51·3	58·4	79·5	106·4	73·7	92·9	103·8	566·0
Société de fiducie	20·7	29·4	30·7	36·3	35·5	31·7	42·2	226·5
Autres sociétés	5·9	13·5	10·9	7·1	8·9	3·8	5·8	55·7
Toutes institutions prêteuses	258·1	343·3	393·4	520·6	433·9	496·2	586·4	3,032·0
Toutes institutions prêteuses (pourcentage)								
Sociétés d'assurance-vie	69·8	70·5	69·2	71·2	72·8	74·1	74·1	72·0
Sociétés de prêt	19·9	17·0	20·2	20·4	17·0	18·7	17·7	18·7
Sociétés de fiducie	8·0	8·6	7·8	7·0	8·2	6·4	7·2	7·5
Autres sociétés	2·3	3·9	2·8	1·4	2·0	0·8	1·0	1·8
Prêts pour la construction de nouvelles habitations—								
Montant (millions de dollars)								
Sociétés d'assurance-vie	88·1	139·9	173·2	269·9	210·1	263·4	318·1	1,462·6
Sociétés de prêt	12·4	15·4	22·8	28·3	17·6	28·6	38·2	163·3
Sociétés de fiducie	3·7	8·3	9·7	8·2	7·4	7·0	9·6	54·0
Autres sociétés	1·9	4·9	6·5	4·3	3·5	1·6	2·4	25·2
Toutes institutions prêteuses	106·1	168·5	212·2	310·8	238·6	300·6	368·3	1,705·1
Toutes institutions prêteuses (pourcentage)								
Sociétés d'assurance-vie	83·0	83·0	81·6	86·8	88·0	87·6	86·3	85·8
Sociétés de prêt	11·7	9·2	10·8	9·1	7·4	9·5	10·4	9·6
Sociétés de fiducie	3·5	4·9	4·6	2·7	3·1	2·3	2·6	3·2
Autres sociétés	1·8	2·9	3·0	1·4	1·5	0·6	0·7	1·5

SOURCE: Ces données sont basées sur un relevé mensuel des affaires d'un groupe d'institutions prêteuses ayant fait, en 1951, 94 p. 100 de tous les prêts hypothécaires consentis par des institutions prêteuses.

(1) Comprend la part de la S.S.H.L. des prêts conjoints approuvés.
(2) Chiffres provisoires.

TABLEAU 4.—PRÊTS HYPOTHÉCAIRES EN COURS SUR IMMEUBLES(1) ET TOTAL DE L'ACTIF ADMIS(2), PAR GENRE D'INSTITUTION PRÊTEUSE, 1939 et 1945–1952.

Détail, par genre de société	A la fin de l'année								
	1939	1945	1946	1947	1948	1949	1950	1951	1952
Sociétés canadiennes d'assurance-vie—									
Actif admis (en millions de dollars)	1,541·0	2,082·0	2,213·0	2,358·5	2,537·7	2,753·1	2,937·8	3,147·0	3,372·8
Prêts hypothécaires en cours (en millions de dollars)	328·6	272·1	304·8	376·5	490·0	612·2	746·5	887·0	1,003·2
Prêts hypothécaires—p. 100 de l'actif admis	21·3	13·1	13·8	16·0	19·7	22·2	25·4	28·2	29·7
Toutes sociétés d'assurance-vie au Canada—									
Actif admis (en millions de dollars)	2,075·0	2,841·3	3,027·4	3,221·5	3,441·3	3,730·0	3,977·0	4,228·4	4,528·8
Prêts hypothécaires en cours (en millions de dollars)	400·5	338·1	372·0	455·8	591·1	728·6	901·3	1,077·0	1,220·7
Prêts hypothécaires—p. 100 de l'actif admis	19·3	11·9	12·3	14·1	17·2	19·5	22·7	25·5	27·0
Sociétés de prêt—									
Actif admis (en millions de dollars)	258·9	283·7	300·6	340·0	351·0	377·4	394·9	408·1	436·8
Prêts hypothécaires en cours (en millions de dollars)	170·9	136·4	151·5	173·1	192·6	234·2	260·9	285·2	309·5
Prêts hypothécaires—p. 100 de l'actif admis	66·0	48·1	50·4	50·8	54·9	62·1	66·1	69·9	70·9
Sociétés de fiducie—									
Actif admis (en millions de dollars)	231·4	274·1	304·7	321·2	355·6	405·4	455·4	462·5	461·8
Prêts hypothécaires en cours (en millions de dollars)	89·4	67·1	69·9	77·1	86·0	97·7	110·3	127·7	136·4
Prêts hypothécaires—p. 100 de l'actif admis	38·6	24·5	23·0	24·0	24·2	24·1	24·2	27·6	29·5
Autres sociétés—									
Actif admis (en millions de dollars)	152·6	165·8	168·1	177·3	185·6	213·6	231·0	239·8	260·3
Prêts hypothécaires en cours (en millions de dollars)	18·9	16·8	18·3	22·6	21·2	25·2	28·4	30·6	31·1
Prêts hypothécaires—p. 100 de l'actif admis	12·4	10·1	10·9	12·6	11·4	11·8	12·3	12·8	12·0
Toutes institutions prêteuses—									
Actif admis (en millions de dollars)	4,258·8	5,646·9	6,013·7	6·418·6	6,871·3	7,480·0	7,996·0	8,485·8	9,060·4
Prêts hypothécaires en cours (en millions de dollars)	1,008·3	830·5	916·4	1,105·1	1,389·0	1,698·0	2,047·4	2,407·7	2,701·1
Prêts hypothécaires—p. 100 de l'actif admis	23·7	14·7	15·2	17·2	20·2	22·7	25·6	28·4	29·8

SOURCE: Rapports du surintendant des assurances et des directeurs fédéraux et provinciaux de l'enregistrement des sociétés de prêt et de fiducie, et renseignements fournis directement par les sociétés.

(1) Les données du tableau *ne comprennent pas* la part de l'État dans les prêts conjoints.

(2) En ce qui concerne toutes les sociétés, la rubrique "Actif admis" ne tient compte que des éléments autorisés d'actif détenus au Canada. La rubrique "prêts hypothécaires" comprend seulement les prêts hypothécaires consentis au Canada.

36

APPENDICE "H"

TABLEAU 5—PLACEMENTS HYPOTHÉCAIRES ESTIMATIFS DES SOCIÉTÉS D'ASSURANCE-VIE ATTRIBUABLES AUX AUGMENTATIONS DU RAPPORT ENTRE LES PRÊTS HYPOTHÉCAIRES ET L'ACTIF TOTAL, PAR ANNÉE, 1948-1953

Groupe de sociétés et année	Avances hypothécaires (en millions de dollars)		
	Total	Montant requis pour conserver un rapport constant entre les hypothèques et l'actif	Excédent sur le montant requis pour conserver un rapport constant entre les hypothèques et l'actif
Toutes société au Canada—			
1948	190	98	92
1949	213	131	80
1950	272	147	125
1951	278	161	117
1952	253	196	57
1953(1)	300	220	80
Sociétés canadiennes—			
1948	178	84	94
1949	181	110	71
1950	217	124	87
1951	227	139	86
1952	214	162	52
1953(1)	251	182	69

SOURCE: Ce tableau est basé sur les données du tableau 4 et sur les renseignements relatifs aux remboursements et déboursés hypothécaires publiés dans divers numéros de *Prêts hypothécaires au Canada* au cours des années 1949-1952.

(1) Chiffres provisoires.

APPENDICE "I"

TABLEAU 6.—VENTES NETTES D'OBLIGATIONS DU CANADA PAR LES SOCIÉTÉS D'ASSURANCE-VIE
(en millions de dollars)

Année	Sociétés canadiennes seulement	Toutes sociétés au Canada
1945	−226·8	−296
1946	− 87·6	−107
1947	15·3	12
1948	135·4	169
1949	121·4	171
1950	101·4	185
1951	96·0(1)	150
1952	50·0(1)	70

SOURCE: Les données pour toutes les sociétés sont tirées du tableau 6 dans *Sommaire statistique* de la banque du Canada, numéro de novembre 1953.
Les données relatives aux sociétés canadiennes proviennent des rapports annuels des sociétés.

(1) Chiffres provisoires.

APPENDICE "J"

TABLEAU 7.—OBLIGATIONS DU CANADA, ET ACTIF TOTAL DE DIX SOCIÉTÉS CANADIENNES D'ASSURANCE-VIE

Année	Obligations du Canada	Actif total au Canada	Rapport des obligations du Canada à l'actif total
	(en millions de dollars)		
1946	1,111·2	1,951·5	56·9
1947	1,099·5	2,068·5	53·2
1948	975·5	2,168·9	44·6
1949	862·0	2,331·9	37·0
1950	765·1	2,496·0	30·7
1951	682·5	2,661·4	25·6
1952(1)	632·5	2,856·8	22·1

SOURCE: Basé sur les rapports annuels de dix sociétés d'assurance-vie dont l'actif représentait 85 p. 100 de l'actif total de toutes les sociétés canadiennes d'assurance-vie en 1951.

(1) Chiffres provisoires.

TABLEAU 8.—RÉPARTITION DU TOTAL DE L'ACTIF ET DU PASSIF ENVERS LE PUBLIC DE SIX SOCIÉTÉS CANADIENNES DE PRÊT, 1946, 1950–1952.

Actif et passif envers le public	1946		1950		1951		1952(1)	
	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%
	(milliers de dollars)		(milliers de dollars)		(milliers de dollars)		(milliers de dollars)	
Actif—								
Hypothèques(2)	104,511	51·9	186,964	70·5	201,574	72·1	214,150	74·0
Obligations (y compris obligations garanties) du gouvernement fédéral	59,966	29·8	36,339	13·7	37,197	13·3	35,920	12·4
Obligations (y compris obligations garanties) des gouvernements provinciaux	5,995	3·0	5,450	2·1	4,129	1·5	4,067	1·4
Obligations municipales	1,911	0·9	2,345	0·9	1,886	0·7	2,876	1·0
Autres obligations	2,979	1·5	543	0·2	492	0·2	1,955	0·7
Actions, ordinaires et privilégiées	8,466	4·2	12,499	4·7	11,394	4·0	11,554	4·0
Prêts sur nantissement	226	0·0	2,613	1·0	309	0·1	297	0·1
Immeubles	7,208	3·6	6,938	2·6	7,903	2·8	8,330	2·9
Espèces	8,425	4·2	10,107	3·8	12,942	4·6	9,691	3·3
Autre actif	1,755	0·9	1,399	0·5	1,878	0·7	457	0·2
Actif total	201,442	100·0	265,197	100·0	279,704	100·0	289,297	100·0
Passif envers le public—								
Capitaux en dépôt aux sociétés	59,014	36·3	88,822	40·0	86,637	36·8	91,120	38·6
Montant des obligations et des obligations sans garantie en cours	80,555	49·6	114,180	51·4	128,393	54·6	135,216	57·4
Autre passif envers le public	22,823	14·1	19,058	8·6	20,161	8·6	9,452	4·0
Passif total envers le public	162,392	100·0	222,060	100·0	235,191	100·0	235,788	100·0

Source: Prêts hypothécaires au Canada, 1952, S.C.H.L., tableau 7.
(1) Chiffres provisoires.
(2) Y compris les conventions de vente.

TABLEAU 9.—RÉPARTITION DE L'ACTIF ET DES FONDS GARANTIS, ET DU PASSIF EN FONDS GARANTIS DE NEUF SOCIÉTÉS CANADIENNES DE FIDUCIE, 1946, 1950–1952.

Actif et passif envers le public	1946		1950		1951		1952(1)	
	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%
	(milliers de dollars)		(milliers de dollars)		(milliers de dollars)		(milliers de dollars)	
Actif—								
Hypothèques (2)	104,511	51·9	186,964	70·5	201,574	72·1	214,150	74·0
Actif et fonds garantis—								
Hypothèques(2)	30,118	18·7	60,538	22·6	60,761	25·4	73,458	25·7
Obligations du Canada (y compris obligations garanties)	67,189	41·8	102,252	38·2	97,102	35·4	93,399	32·7
Obligations provinciales (y compris obligations garanties)	9,442	5·9	20,632	9·9	24,847	9·0	25,031	8·8
Obligations municipales	7,747	4·8	14,238	5·3	13,846	5·0	14,792	5·2
Autres obligations	10,564	6·6	22,108	8·2	23,529	8·6	24,637	8·6
Actions, ordinaires et privilégiées	8,644	5·4	8,495	3·2	9,437	3·4	10,303	3·5
Prêts sur nantissement	11,991	7·5	9,364	3·5	11,259	4·1	9,108	3·2
Biens immobiliers	4,472	2·8	4,984	1·9	5,087	1·9	5,075	1·8
Espèces	7,061	4·4	14,463	5·4	13,893	5·1	21,699	7·6
Autre actif	3,386	2·1	4,866	1·8	5,903	2·1	8,204	2·9
Actif total	160,614	100·0	267,940	100·0	274,664	100·0	285,706	100·0
Passif en fonds garantis—								
Dépôts fiduciaires	31,810	26·5	84,755	38·4	71,131	31·4	93,163	39·2
Autres fonds garantis	88,452	73·5	136,028	61·6	155,255	68·6	144,214	60·8
Passif total en fonds garantis	120,262	100·0	220,783	100·0	226,386	100·0	237,377	100·0

SOURCE: *Prêts hypothécaires au Canada, 1952*, S.C.H.L., tableau 8.

(1) Chiffres provisoires.
(2) Y compris les conventions de vente.

CHAMBRE DES COMMUNES

Première session de la vingt-deuxième Législature
1953-1954

COMITÉ PERMANENT

DE LA

BANQUE ET DU COMMERCE

Président: M. DAVID A. CROLL

PROCÈS-VERBAUX ET TÉMOIGNAGES

Fascicule 2

BILL 102

Loi favorisant la construction de nouvelles maisons, la réparation et la modernisation de maisons existantes, ainsi que l'amélioration des conditions d'habitations et de vie.

SÉANCE DU JEUDI 4 FÉVRIER 1954

TÉMOIN:

M. D. B. Mansur, président de la Société centrale d'hypothèques et de logement.

EDMOND CLOUTIER, C.M.G., O.A., D.S.P.
IMPRIMEUR DE LA REINE ET CONTRÔLEUR DE LA PAPETERIE
OTTAWA, 1954

41

PROCÈS-VERBAL

JEUDI 4 février 1954.

Le Comité permanent de la banque et du commerce se réunit à 11 heures du matin sous la présidence de M. David A. Croll.

Présents: MM. Applewhaite, Ashbourne, Benidickson, Bennett (*Grey-Nord*), Blackmore, Breton, Cameron (*Nanaïmo*), Cannon, Cardin, Crestohl, Follwell, Fraser (*Peterborough*), Fraser (*Saint-Jean-Est*), Hanna, Hees, Hellyer, Henderson, Hunter, Macdonnell, MacEachen, McIlraith, Michener, Mitchell (*London*), Monteith, Noseworthy, Philpott, Pouliot, Quelch, Robichaud, Stewart (*Winnipeg-Nord*), Thatcher, Tucker, Weaver et Wood.

Aussi présents: M. D. B. Mansur, président et M. H. Woodhart, secrétaire adjoint de la Société centrale d'hypothèques et de logement et M. J. A. MacDonald, de la Division de la politique économique, ministère des Finances.

Le Comité reprend l'étude du Bill 102, Loi favorisant la construction de nouvelles maisons, la réparation et la modernisation de maisons existantes, ainsi que l'amélioration des conditions d'habitation et de vie.

Le président présente le premier rapport du sous-comité du programme (Voir les témoignages d'aujourd'hui).

M. Hees propose:

Que le troisième paragraphe dudit rapport soit modifié de façon que l'on y ajoute le nom de la *Co-operative Union of Canada.*

Ladite motion, mise aux voix, est adoptée.

Sur la proposition de M. Cannon, le premier rapport du sous-comité du programme est adopté dans sa forme modifiée.

On commence d'interroger M. Mansur sur l'exposé qu'il a présenté au Comité, lors de la séance du 2 février (*voir procès-verbaux et témoignages, fascicule 1 du 2 février 1954*).

A 12 h. 50, l'interrogatoire de M. Mansur n'étant pas encore terminé, le Comité s'ajourne au mardi 9 février 1954, à 11 heures du matin.

Le secrétaire du Comité,
R. J. Gratrix.

86793—1½

TÉMOIGNAGES

Le 4 février 1954,
11 heures du matin.

Le PRÉSIDENT: Messieurs, la séance est ouverte.

J'ai d'abord devant moi le premier rapport du sous-comité du programme:

"Le sous-comité du programme s'est réuni à midi et 15, le 2 février. Après discussion, il a été convenu que le secrétaire écrirait aux associations nationales ci-dessous pour les inviter à envoyer chacune un représentant chargé d'exposer devant le Comité leur opinion au sujet du bill 102:

Dominion Mortgage and Investment Association
L'Association des banquiers canadiens
Canadian Construction Association
Le Congrès canadien du travail
National House Builders Association
Le Congrès des métiers et du travail du Canada
La Confédération des travailleurs catholiques du Canada
La Fédération canadienne des maires et des municipalités
La Fédération canadienne de l'agriculture.

Il est en outre convenu qu'après avoir interrogé M. Mansur sur son rapport général et avant d'aborder l'étude de chacune des clauses du bill 102, M. Graham Towers, gouverneur de la Banque du Canada, sera appelé et interrogé.

Il est aussi convenu qu'avant de commencer l'étude détaillée du bill, l'on entendra les représentants des sociétés nationales qui auront accepté l'invitation."

Parmi les associations, nous avons par inadvertance omis la *Co-operative Union of Canada*. Quelqu'un veut-il proposer un amendement?

M. HEES: Moi!

Le PRÉSIDENT: Quelqu'un veut-il proposer l'adoption du rapport dans sa forme modifiée?

M. CARDIN: Je propose l'adoption du rapport dans sa forme modifiée.

Le PRÉSIDENT: Messieurs, afin de procéder de façon ordonnée, je crois que nous devrions suivre l'ordre dans lequel l'exposé de M. Mansur est divisé. Il y a d'abord la partie traitant des effets de la Loi nationale sur l'habitation jusqu'à présent, de la première à la septième page et les tableaux A et B. Ensuite, les sources de fonds hypothécaires, de la huitième à la quatorzième page, état A et du premier au neuvième tableau. Enfin, les changements proposés à la loi, de la page 15 à la page 24.

Puis-je vous demander de bien vouloir, ce matin, procéder à l'étude complète des sept premières pages, avant d'attaquer les suivantes, de huit à quatorze. Je vais être obligé de faire ici une exception. Un de nos membres m'a dit qu'il ne serait pas présent la semaine prochaine, et il m'a demandé d'attendre un peu avant de nous occuper de la deuxième partie, celle qui a trait aux fonds pour les hypothèques. Je vous prierai donc de limiter, ce matin, vos questions aux pages numérotées de un à sept. C'est ainsi que vous auriez la réponse immédiate à vos questions, au lieu d'obliger le témoin à attendre,

45

avant de vous la donner, d'avoir obtenu lui-même le renseignement. Si vous voulez bien vous borner à cela pour aujourd'hui, nous serons en mesure d'avancer plus rapidement.

M. Mansur est prêt à témoigner. Si vous désirez lui poser des questions, voulez-vous me le faire savoir?

M. D. Mansur, président de la Société centrale d'hypothèques et de logement, est appelé.

M. STEWART: Monsieur le président, à la première page du rapport, troisième paragraphe, il est mentionné que "la participation du gouvernement permettrait l'adoption, dans le domaine de l'habitation, de normes dont dépendrait l'octroi de prêts hypothécaires". Je présume que la situation est encore la même. Pour le prêteur qui entend faire un placement aussi sûr que possible les normes de construction sont particulièrement importantes. Mais le genre d'inspection qui a été faite des maisons construites d'après ces règlements a causé beaucoup de mécontentement. Dans les centres urbains, il y a moyen d'organiser un excellent service d'inspection, alors que dans les banlieues, c'est le contraire. Je sais que, dans certains cas, la seule inspection qui ait été faite a été la constatation sommaire que les travaux étaient suffisamment avancés pour permettre les paiements, au moment opportun.

M. Mansur peut-il nous dire si la Société centrale d'hypothèques et de logement a l'intention d'approfondir davantage cette question de l'inspection des maisons construites en vertu des prêts tels qu'on les envisage ici?

LE TÉMOIN: Monsieur le président, d'après la Loi nationale sur l'habitation, il appartient aux sociétés de prêts de voir aux inspections. La Société centrale d'hypothèques et de logement dispose du moyen de vérifier si les inspections sont faites par les sociétés de prêts. M. Stewart a raison lorsqu'il prétend que les sociétés de prêts faisaient les inspections de façon bien diverse. Je crois qu'il est exact que, dans certaines régions, des sociétés prêteuses sont plus exigeantes que d'autres au sujet des inspections. Je crois qu'il est également exact de dire que, durant les années où il y a eu rivalité entre les sociétés de prêts, on s'est, jusqu'à un certain point, servi de l'inspection pour faire de la concurrence. Il est avéré que lorsque les sociétés de prêts faisait de la sollicitation dans le domaine des prêts sur hypothèques, certains entrepreneurs étaient portés à favoriser la société ayant la réputation de se soucier le moins des inspections. Conformément au nouvel arrangement, les inspections convenues seront faites par la Société centrale d'hypothèques et de logement. Nous sommes d'accord avec M. Stewart au sujet de l'amélioration à apporter à la façon dont se font les inspections en maints endroits. Nous voulons instituer un règlement nouveau au sujet des inspections et nous allons essayer d'insister pour que l'entrepreneur construise de la façon indiquée sur les plans et que les matériaux employés soient satisfaisants. Nous allons aussi essayer d'exiger l'uniformité partout au Canada, dans les villes comme dans les campagnes.

M. Stewart:

D. Vous voulez dire que vous aurez un personnel uniquement préposé aux inspections et chargé de surveiller les intérêts de la société qui aura investi de l'argent tout autant que ceux du propriétaire de la maison?—R. C'est exact.

D. Je connais bien peu la construction, mais j'ai entendu dire que, comparées à celles des autres pays, les normes de construction choisies par la Société centrale d'hypothèques coûtent beaucoup trop cher et on m'a laissé

entendre qu'il y aurait moyen d'économiser de l'argent en abaissant le standard fixé par la Société et qui est trop élevé pour notre pays. Avez-vous quelques remarques à faire à ce sujet?—R. Les normes établies par la Société sont assez conformes aux exigences du Code national du bâtiment. Une nouvelle édition de ce code est sur le point de paraître. De concert avec tous ceux qui, au pays, s'intéressent à cette question, la Division des recherches sur le bâtiment du Conseil national de recherches a travaillé pendant deux années à la préparation de ce code. Une centaine de municipalités ont hâte d'avoir le nouveau code national du bâtiment, et la plupart d'entre elles ont l'intention d'en faire un règlement municipal.

Nos normes actuelles se rapprochent singulièrement de celles du Code national du bâtiment. Nous sommes à les reviser de façon que nous en ayons une nouvelle série dès que le bill 102 sera adopté, si jamais il l'est. Ces dernières normes, dans le domaine résidentiel, seront presque conformes aux exigences du nouveau code publié par le Conseil national de recherches.

Maintenant, pour répondre à la question même, je crois que l'un des meilleurs effets de la Loi nationale sur l'habitation a été d'améliorer les normes de construction. Je serais fort déçu que les progrès appréciables réalisés jusqu'ici fussent perdus en abaissant le niveau de la standardisation. Je comprends que si nous pouvions diminuer de $1,000 le coût de la maison et réduire de $6 les paiements mensuels, augmentant ainsi le nombre de ceux qui pourraient devenir propriétaires, ce serait là une excellente raison d'abaisser le niveau de construction. Le côté avantageux est évident, mais je pense que les inconvénients seraient par trop grands. Il est difficile de maintenir deux niveaux de front, monsieur Stewart, et je crois que nous devrions nous en tenir aux données qui résulteront de la revision du Code de construction national, en dépit du fait qu'il y aurait grand avantage à réduire le niveau.

D. Au point de vue de la bonne construction, vous croyez que vos normes sont portées au minimum?—R. Oui, je le crois. Elles ont fait l'objet de la meilleure considération de la part de ceux que nous croyons les mieux qualifiés dans ce domaine. Lorsque le nouveau Code national du bâtiment sera publié, la plupart des municipalités canadiennes vont l'adopter et en faire le thème d'un règlement municipal, de sorte que dans les centres urbains tout autant que dans ceux dont la population n'est que de deux ou trois mille âmes, nous serons obligés de suivre le Code de construction national, même si nous voulions introduire un niveau de standardisation moins élevé.

M. POULIOT: Si M. Stewart a terminé, j'ai une couple de questions à poser.

Le PRÉSIDENT: Monsieur Stewart a-t-il terminé?

M. STEWART: Oui, partiellement.

Le PRÉSIDENT: Une chose me gêne, c'est que j'ai ici les noms de MM. Hees, Fraser et Cameron qui m'ont fait signe. Je n'ai pas saisi votre signal.

M. POULIOT: Je ne savais pas qu'il fallait faire un signal.

M. HEES: Je cèderai volontiers ma place à M. Pouliot.

M. POULIOT: Mes questions se rapportent à celles de M. Stewart.

M. Pouliot:

D. Monsieur le président, j'aimerais savoir de M. Mansur en quoi consiste ce Code national du bâtiment dont il est question.—R. Il s'agit d'une série de normes établies par le Conseil national de recherches et offertes aux municipalités pour qu'elles les étudient et en fassent la base d'un règlement municipal.

D. Est-ce qu'il s'agit d'un livre illustré de plans?—R. Je crois qu'il ne s'agit que d'un texte.

D. Je pense qu'il est plus facile pour le public de comprendre un texte de ce genre s'il est accompagné de photos et de plans. Le code a-t-il été rédigé au Conseil national de recherches?—R. Je ne saurais préciser, mais je crois que le Code de construction national ne contient ni plans ni photos.

D. C'est dommage. Vous comprendrez, monsieur Mansur, que le sujet que nous étudions dans le moment comporte trois éléments. Il y a d'abord le particulier qui veut construire, il y a le prêteur en perspective et il y a la Société centrale d'hypothèques et de logement. Et voilà que s'ajoute à la liste une autre organisation, le Conseil national de recherches, auteur de normes nouvelles. Supposons que vous projetiez de construire une maison. La première chose à considérer, ce sont les fondations. Comment fait-on les fondations? On ne le sait pas. Ensuite, de quels matériaux sera faite la maison? On ne le sait pas. Quelle en sera la tuyauterie? Y aura-t-il de la tuile dans la salle de bain ou bien usera-t-on de matériaux plus commodes et moins chers? On ne le sait pas. Cependant, il est important que nous le sachions.

Monsieur le président, j'espère que vous me permettez de prier M. Mansur d'obtenir des précisions de la part du Conseil national de recherches. A l'heure actuelle, on ne sait pas où on en est à ce sujet. Quelque important que soit le Conseil national de recherches, c'est la première fois que j'entends dire que l'on y essaie d'établir des normes de construction. M. Stewart dit que le sujet de la construction ne lui est pas familier, moi non plus. Pour que nous comprenions, il faut nous présenter des notions élémentaires. J'ai l'impression que le Conseil national de recherches devrait se préoccuper un peu plus des plans. Il y a assez longtemps, l'un des ministères du gouvernement avait publié des plans bien faits et qui donnaient aux gens des conseils pratiques. On ne peut s'attendre que toutes ces maisons soient érigées par des entrepreneurs. Les gens forment des projets qui varient selon leurs besoins. Avec des plans, ceux qui parlent de façon abstraite et théorique peuvent mieux faire comprendre ce qu'ils ont dans l'esprit. Tâchez de comprendre ma manière de voir. Voulez-vous, monsieur Mansur, avec l'approbation du Comité, faire ce que je vous ai demandé tout à l'heure?—R. Oui, monsieur. Dans l'exercice de nos fonctions, il arrive que nous nous heurtions à des difficultés concernant la construction, à des conceptions différentes des nôtres. Nous distribuons un bulletin des entrepreneurs qui contient exactement ce que propose M. Pouliot, un dessin indiquant la bonne et la mauvaise manière de procéder.

Au sujet des plans dont il a été également question, je veux rappeler à M. Pouliot que la Société centrale d'hypothèques et de logement a quatre brochures contenant environ cinquante plans de bungalows à un étage et demi et deux étages, ainsi que des duplex.

D. Voilà qui est fort bien, monsieur Mansur! C'est une chose que j'ignorais. Voudrez-vous faire tenir un exemplaire de ces publications à chacun des membres de notre Comité?—R. Sûrement, monsieur.

D. Elles nous seront très utiles. Je suis disposé à travailler avec mes collègues, mais il est normal que je veuille aussi atteindre un but et nous voulons procéder de façon pratique et en vous accordant toute la coopération possible. Mais il faut que nous sachions où nous en sommes, afin que le travail que nous faisons maintenant puisse servir au plus grand nombre possible de nos compatriotes. Examinez le premier point que j'ai soulevé. Quant au deuxième, avez-vous établi des modèles des formules à remplir conformément aux prescriptions du bill 102? Ces formules sont-elles prêtes ou le seront-elles plus tard? Y en a-t-il qui soient déjà complétées?—R. Les formules à remplir conformément aux prescriptions du bill 102 sont encore à l'état de projet et font l'objet de notre étude. Nous espérons qu'elles seront prêtes à aller sous presse d'ici environ deux semaines.

D. Pourrons-nous les avoir avant que la question soit étudiée à la Chambre?—R. Je le crois, bien que je ne puisse le promettre.

D. De toute façon, aurez-vous l'obligeance d'envoyer à chacun des membres du Comité une série complète de ces formules, dès qu'elles seront imprimées? —R. Avec les actes d'hypothèque?

D. Oui.

Le PRÉSIDENT: Vous devez passer beaucoup d'actes dans votre bureau, puisque vous êtes avocat?

M. POULIOT: Non, ces actes se font chez les notaires dans la province de Québec. La procédure, en ce qui concerne les actes, n'est pas la même dans l'Ontario et le Québec, et elle peut différer dans diverses provinces. Je désire savoir où nous en sommes.

Le PRÉSIDENT: Messieurs, ma liste est dressée comme il suit: M. Hees, M. Fraser, M. Cameron, M. Thatcher, M. McIlraith et M. Macdonnell. Monsieur Hees, vos questions portent-elles sur le même sujet? Sinon, voudriez-vous céder votre place à un autre membre qui s'y conformerait?

M. HEES: J'ai une question qui a trait à ce sujet.

M. Hees:

D. Je désirerais interroger M. Mansur sur ces divers types de construction, d'architecture, que la Société autorise. Il n'ignore pas, je le sais, que dans la ville de Toronto, ou juste en dehors de la ville, un certain type de maison d'habitation que les entrepreneurs A. V. Roe voulaient faire approuver, a donné lieu à une certaine controverse. J'ai vu certaines photos et devis de ces habitations qui me paraissent extrêmement attrayantes et qui pourraient se vendre $8,000 sur un lot de $2,000; pour une ville comme Toronto, ce n'est pas si mal. On me dit que ce type de construction n'a pas été approuvé parce qu'il diffère du type d'habitation qui est coutumier pour la Société mais cela ne constitue pas un empêchement. Ce genre de construction me paraît très intéressant. Quelle est votre opinion sur cette question?—R. Les plans qui nous ont été soumis n'étaient pas conformes aux dimensions mentionnées dans le décret autorisant des prêts aux ouvriers de la défense. Qu'on veuille construire des habitations plus grandes ou non, cela ne m'intéresse pas. Ce que je sais, c'est que ces maisons étaient d'une dimension qui dépassait celle autorisée par le décret visant les ouvriers de la défense. Quant à la qualité de l'habitation, je ne saurais répondre en détail dans le moment, monsieur le président. Je serais heureux d'exposer au Comité les points qui ont fait l'objet d'une discussion entre nous-mêmes et ces employés de la A. V. Roe, mais je ne crois pas être en mesure de vous fournir ces renseignements ce matin. Je les donnerai avec plaisir à votre Comité, si vous le désirez, monsieur le président.

Le PRÉSIDENT: Nous laisserons la question pendante pour le moment. Peut-être M. Hees aura-t-il l'occasion d'y revenir plus tard.

M. HEES: J'aimerais obtenir une réponse à ma question.

Le PRÉSIDENT: Nous verrons à ce qu'une réponse vous soit fournie.

M. HEES: J'aimerais poser une seule autre question.

M. Hees:

D. J'ai parlé à des constructeurs et je leur ai demandé pourquoi il est impossible de construire une maison pour moins de $10,000. Vous admettrez, je crois, que vous ne pouvez guère construire une maison pour moins que ce montant, de nos jours, sous le régime de la Loi nationale sur l'habitation?—R. Non, monsieur, je ne partage pas votre avis.

D. Cela serait certainement impossible dans la région de Toronto. J'ai causé avec plusieurs députés et aucun d'entre eux n'a pu me dire où on pourrait faire construire une maison, d'après les devis de la Société, pour moins que ce montant. Il y en a peut-être, mais il m'a été impossible de savoir où. Les constructeurs m'ont dit qu'ils pouvaient construire des maisons qui, à leur avis, dureraient presque aussi longtemps que celles qui sont construites présentement d'après les devis de la Société. D'après eux, les maisons qui se construisent à l'heure actuelle d'après les plans de la Société dureront de 50 à 70 ans, et ils ne croient pas qu'il soit nécessaire de construire des maisons capables de durer aussi longtemps. Ils prétendent qu'ils pourraient construire des maisons pour $7,500 ou $8,000 si la Société consentait à relâcher un peu ses devis de construction, et que ces maisons seraient on ne peut plus satisfaisantes du point de vue de la grandeur, de la capacité de logement et de la durée. Ils prétendent que chaque fois qu'ils demandent à la Société la permission de construire des maisons un peu différentes, ils se butent contre un mur de pierre.

M. HELLYER: J'invoque le règlement pour demander s'il serait possible d'obtenir les noms de ceux qui ont exprimé une telle opinion.

Le PRÉSIDENT: M. Mansur a déjà entendu cela.

Le TÉMOIN: Je suis un peu surpris d'entendre une telle expression: "mur de pierre". M. Hees serait peut-être intéressé de savoir que les changements actuels à nos normes de construction doivent être discutés avec la *National House Builders Association* et ce n'est pas exact, à mon avis, de parler de mur de pierre à l'égard de la Société. On oublie trop l'attitude de la municipalité dans cette affaire. Si la municipalité maintient des normes de construction, à quelque niveau qu'elles soient, alors il n'y a rien que nous puissions faire pour les constructeurs. Il est bien inutile que les constructeurs s'en prennent à nous parce que dans certaines municipalités, un mur doit être en moëllons de huit pouces d'épaisseur; nous n'y pouvons rien, car c'est là une question qui relève exclusivement de la municipalité.

J'admets qu'il y a dans nos normes ample matière à discussion et j'accepte avec plaisir toutes les suggestions des constructeurs. Mais vous constaterez que les constructeurs font toutes sortes d'observations à n'importe qui sauf à la Société à ce sujet. Il y a huit ans et deux mois que je travaille pour la Société et je ne me souviens pas qu'un seul constructeur soit venu me trouver pour proposer un changement à nos devis en vue d'abaisser le coût de construction de nos maisons.

M. Hees:

D. Cela voudrait donc dire, monsieur Mansur, que si des constructeurs tentaient une démarche auprès de vous, vous seriez disposés à modifier vos devis pour permettre un type meilleur marché de construction, moyennant l'assentiment des municipalités?—R. Le seul fait que nous nous adressons présentement à la *National House Builders Association* pour avoir ses conseils et son aide à l'égard de nos nouvelles normes de construction prouve assez notre attitude, et je ne crois pas que cette attitude soit celle d'un mur de pierre.

D. Ai-je raison de...

Le PRÉSIDENT: Monsieur Hees, la *National House Builders Association* a été invitée à exposer son point de vue devant notre Comité. Nous serons donc fort intéressés si elle peut prouver qu'elle est capable de construire une maison à meilleur compte ou qui réponde mieux aux besoins. Nous l'écouterons par conséquent très attentivement.

M. HEES: Eh bien, c'est parfait.

M. Fraser (Peterborough):

D. J'aimerais poser quelques questions à M. Mansur. J'ai eu des relations très suivies avec la Société et les compagnies de prêt, et j'ai entendu un assez grand nombre de propriétaires de demeures alléguer que, dans plusieurs cas, l'inspection n'est pas faite à fond, qu'elle devrait être pratiquée de façon un peu plus approfondie, non seulement dans le but de protéger le propriétaire de la maison mais aussi les compagnies qui consentent des prêts. Je vous prie donc de me dire quels titres un homme doit posséder pour obtenir un emploi d'inspecteur de la Société?—R. Il doit connaître la petite construction. Il doit avoir de l'expérience dans ce domaine. Nous avons de la difficulté à trouver des hommes qualifiés pour cet emploi. Je ne prétends pas que notre service d'inspection soit parfait; il ne le sera jamais. Grâce au changement proposé, nous cherchons à l'améliorer considérablement et à y apporter l'uniformité dont j'ai parlé plus tôt.

L'un des endroit où nous puiserons notre personnel sera le groupe d'employés que nous avons détachés pour surveiller les travaux de construction de la défense où l'on fait de la petite construction. Le personnel obtenu de cette source et d'ailleurs formera la base de notre service d'inspection de conformité. Je crois que certaines critiques au sujet de la qualité de l'inspection prévue par la présente Loi nationale de l'habitation sont justifiées dans certaines régions, et tout ce que je puis dire, monsieur le président, c'est que nous cherchons présentement à remédier à cet état de choses. Mais, monsieur Fraser, même si nous cherchons à faire quelque chose dans ce sens, je puis prédire que nous ne tarderons pas à entendre les constructeurs se plaindre des exigences injustes qui seront imposées par une Société d'hypothèques très autocrate.

Le PRÉSIDENT: "Bureaucrate", voulez-vous dire.

Le TÉMOIN: J'ai évité d'employer ce terme, monsieur le président.

M. Fraser (Peterborough):

D. J'aimerais savoir si on a pensé à établir une école où ces inspecteurs pourraient apprendre à interpréter les devis et les bleus, car je crains que certains d'entre eux ne soient incapables de le faire à l'heure actuelle.—R. Monsieur Fraser, nous sommes à organiser plusieurs cours dans chacune des cinq régions dans ce but précis. Cependant, quoiqu'un tel cours puisse être utile pour tous ceux qui le suivront, j'ose espérer qu'un très petit nombre de ceux qui le suivront ne pourraient absolument pas s'en passer.

D. Je suis très heureux de vous l'entendre dire. J'ai vu dans le journal ce matin que c'est votre Société centrale d'hypothèques et de logement qui a fait l'inspection du garage d'Halifax qui vient de s'effondrer. Dites-moi, est-ce que celui qui en était chargé était qualifié pour inspecter un bâtiment de ce genre?—R. Cela dépend, monsieur Fraser. Il s'agit de savoir si ce garage s'est effondré à cause du plan, des matériaux employés ou de l'inspection, et cela n'a pas encore été établi.

D. On a parlé d'abaisser les normes et M. Stewart a aussi mentionné que dans certains pays, les normes sont beaucoup moins élevées qu'ici. Un certain nombre de constructeurs et de personnes qui sont au courant de la question prétendent que nos normes de construction devraient demeurer assez élevées à cause des hivers rigoureux que nous avons et des fortes chutes de neige. Ont-ils raison?—R. Je crois qu'ils ont raison, monsieur. Nous devons veiller à ce que les empattements soient bien au-dessous du niveau de gel, que le toit soit construit de façon à soutenir l'épaisse couche de neige qui tombe dans la région où la maison est construite. Je crois que les nouvelles normes fixées par le Code national du bâtiment auquel les nôtres se confor-

meront, comportent toutes ces exigences. Bien que les opinions soient partagées à ce sujet, je suis en faveur du maintien de normes raisonnablement élevées et je suis opposé à tout abaissement de ces normes.

D. Il y a quelques années, la Société et la corporation de la cité de Peterborough étaient un peu en désaccord au sujet de vos normes et je crois que vous avez fini par vous conformer à ses propres normes, si bien que maintenant tout marche bien, mais avez-vous eu des difficultés dans d'autres municipalités à propos de cette même question?—R. En effet, nous avons différé d'opinion avec un certain nombre de municipalités, dont, je crois, celle de Peterborough. Il arrive parfois que nous jugeons les normes municipales trop élevées. Le Code national du bâtiment et l'appui que le Conseil de recherches a reçu des ingénieurs municipaux permettent de croire qu'avant longtemps certaines municipalités se montreront un peu moins sévères à l'égard d'un certain nombre de leurs exigences les plus rigoureuses. Je compte bien qu'un jour nous aurons réalisé une uniformité satisfaisante à travers tout le pays. On me dit, monsieur le président, que déjà 162 municipalités attendent le texte du Code national du bâtiment afin de le soumettre à l'approbation du conseil de ville.

D. Une autre question. Est-il vrai que les normes devront demeurer assez élevées pour que les logements érigés durent pendant la période de 30 ans ou plus couverte par l'hypothèque?—R. Non, monsieur; je suis d'accord avec M. Hees là-dessus. Je crois qu'avec les normes que nous avons, nos maisons dureront de 50 à 75 ans, mais j'espère ne devoir jamais être responsable de l'abaissement des normes au point que les habitations érigées en 1954 s'effondreraient toutes en 1984.

D. Ni vous ni moi ne serons ici à ce moment-là.—R. J'espère bien y être encore, monsieur.

Le PRÉSIDENT: Monsieur Cameron.

M. CAMERON: Ma question ne porte pas sur les normes de construction et je suis prêt à céder mon tour si quelqu'un désire interroger le témoin sur ce sujet.

Le PRÉSIDENT: Monsieur McIlraith?

M. McIlraith:

D. Monsieur Mansur, en réponse à la deuxième ou à la troisième question posée par M. Stewart, si j'ai bien compris, vous avez dit que la Société va se charger de protéger la mise de fonds du propriétaire par le moyen de l'inspection. Ne serait-ce pas là une nouveauté?—R. C'en serait une, et si mes paroles ont pu vous faire croire cela, je crains que votre impression ne soit pas tout à fait conforme à la réalité. J'ai cherché à montrer que nous donnons une certains protection au propriétaire et à sa mise de fonds en prenant des mesures pour assurer la qualité de sa maison, mais quant à assurer la mise de fonds du propriétaire en raison des normes de construction, je ne crois pas que cela se fasse de cette façon.

D. Pourquoi auriez-vous un intérêt dans la mise de fonds du propriétaire si vous faisiez construire une autre maison et si vous lui obteniez une hypothèque? Supposons que vous différiez d'opinions avec lui au sujet de sa mise de fonds après que le prêt a été remboursé, quel intérêt auriez-vous dans l'affaire?

Le PRÉSIDENT: Je ne comprends pas bien le sens de votre question.

Le TÉMOIN: Moi non plus.

M. McIlraith:

D. On pourrait exposer le cas de la façon suivante. Je croyais vous avoir entendu dire que vous alliez vous charger de protéger la mise de fonds du propriétaire. J'avais écouté votre exposé précédent et noté, à la lecture, le passage suivant à la page 27:

> Les accords avec l'entrepreneur et l'exécution du contrat sont l'entière responsabilité du requérant et non pas celle du prêteur ni de la Société.

J'ai interprété votre réponse à M. Stewart comme étant en contradiction directe avec cette déclaration.—R. C'en était peut-être une, mais ce n'était pas intentionnel de ma part. Ce que je voulais dire, c'est que si nous avons amélioré la qualité de la maison au moyen de l'inspection de conformité, alors l'intérêt du propriétaire sera sauvegardé. Voilà exactement ce que je voulais dire.

D. Cela élucide mon point. J'ai deux autres questions à poser. Au bas de la page 4 de votre mémoire, vous dites ce qui suit: "Neuf des dix provinces du Canada ont adopté des lois complémentaires autorisant des ententes avec la Société en vue de mettre sur pied des programmes de ce genre." Quelle province n'a pas encore passé une loi complémentaire?—R. L'Île du Prince-Édouard.

D. Votre phrase suivante se lit comme suit: "Dans sept provinces on a appliqué des projets d'aménagement de terrain ou des programmes de logement à loyer, ou les deux à la fois." Quelles sont les provinces manquantes? —R. L'Île du Prince-Édouard, le Québec et le Manitoba.

D. Puis, à la page 6 du mémoire que vous avez présenté à la dernière séance, à la neuvième ligne, je trouve la phrase suivante:

> Elle (la loi) a fait connaître pour la première fois au Canada,—ce qui est maintenant devenu pratique courante, même pour les hypothèques ordinaires,—les avantages aussi bien pour l'emprunteur que pour le prêteur, des mensualités comprenant le remboursement du principal et le paiement de l'intérêt et des taxes.

Cela veut dire pour moi que vous supposez que c'est un avantage pour le prêteur de se faire rembourser par versements mensuels.—R. Sans le moindre doute.

D. Pour le prêteur?—R. Exactement.

D. Je veux en venir à ceci que si le prêt obtenu provient de prêteurs autres que les sociétés hypothécaires ou de prêts, j'ai toujours pensé que la méthode de remboursement au moyen de versements mensuels était dommageable à ces prêteurs et même répréhensible parce qu'aucun d'eux ne fait ces opérations sur une assez grande échelle pour pouvoir faire le service de ce genre de prêts.—R. Monsieur le président, à ce sujet, l'un des problèmes probablement les plus difficiles à régler au début des années '30 était les arriérés de taxes. Cette question a certainement donné beaucoup de difficultés aux prêteurs sur hypothèque. Lorsque les conditions empirèrent, l'accumulation des taxes ainsi que du principal et des intérêts devint onéreuse. A ce moment-là d'autres hommes d'affaires se disputaient l'argent du consommateur et avaient mis en œuvre un plan de paiements mensuels pour les autos, les lessiveuses, les aspirateurs et autres articles semblables. Les prêteurs sur hypothèque, peu enclins à changer,—et je m'en souviens parfaitement à cause du cas que vous mentionnez,—décidèrent d'adopter le système de versements mensuels, principalement parce que c'était le seul moyen qui leur permettait de prêter de l'argent sous le régime de la Loi nationale sur l'habi-

tation. Les prêteurs sur hypothèque ont changé d'idée sous ce rapport, si bien que même pour les prêts conventionnels, ils suivent maintenant cette méthode.

D. Je constate que vous employez l'expression "prêteurs sur hypothèque". Je veux en venir au petit groupe de particuliers qui prêtent de l'argent. Il ressort de votre déclaration que leur concours a une certaine importance, étant donné qu'il en résulte plus d'argent sur le marché. Pourquoi supposerions-nous qu'ils sont en faveur de cette disposition, vu qu'elle les met dans l'impossibilité à peu près totale de prêter sur hypothèque?—R. Dans la mesure où les prêteurs particuliers deviennent détenteurs d'hypothèque assurée, il est prescrit que l'administration de cette hypothèque assurée sera confiée à un prêteur agréé. Les difficultés que présente pour un particulier la perception mensuelle disparaîtront si le placement sur une hypothèque assurée est administré par un prêteur agréé qui est organisé pour faire ce travail.

Le PRÉSIDENT: Cela répond-il à votre question?

M. McIlraith:

D. Je vois que la nouvelle loi, en pourvoyant à un tel rouage administratif, supprime l'une des difficultés, mais comment un prêteur particulier peut-il placer de nouveau le capital remboursé en petits versements mensuels? Il n'y a aucune mise de fonds suffisamment petite pour représenter un versement mensuel.—R. Je crois que c'est là la difficulté du point de vue du petit prêteur; d'autre part, ces prêteurs qui, au début du siècle, ne se souciaient pas de résoudre cette difficulté et préféraient placer leur argent dans des prêts hypothécaires non amortis constatèrent que la maison hypothéquée se dépréciait et qu'en peu de temps l'hypothèque dépassait la valeur dépréciée de la maison.

D. Ah non! mais il est facile de contourner cette difficulté en exigeant des paiements semestriels sur le capital. Mon point est celui-ci: Avez-vous pensé, en rédigeant votre nouvelle loi qui prévoit la gestion des hypothèques par des sociétés de prêt, à conserver les dispositions relatives au remboursement du principal autrement que sur une base mensuelle, afin de permettre aux petits mais nombreux prêteurs de demeurer dans les affaires?—R. Monsieur le président, le système de paiement du capital, de l'intérêt et des taxes sur une base mensuelle a été un élément si important de la législation sur l'habitation dès l'origine de la Loi nationale sur l'habitation que je me demande si le gouvernement a jamais songé à s'écarter de ce principe fondamental.

D. Je ne demande pas, monsieur Mansur, que l'on s'écarte d'un principe fondamental, mais je prétends que ce que nous faisons est de nature à rendre la vie dure au petit prêteur sur hypothèque qui est un facteur important parce que c'est grâce à lui si l'on peut construire un grand nombre de maisons chaque année au Canada.—R. Je vois votre point, monsieur McIlraith, mais je crois que le petit prêteur hypothécaire ajoute à notre réserve de crédit hypothécaire en consentant des prêts conventionnels à des montants inférieurs à ceux qui sont prévus par la présente Loi. Je crois qu'en théorie—si je puis m'exprimer ainsi—vous avez raison. Mais, je persiste à croire que la difficulté que vous avez mentionnée fort à propos perd de sa gravité en raison du fait que les petits prêteurs continuent de faire des prêts conventionnels.

D. Ce sont là toutes les questions que j'avais à poser, monsieur le président.

Le PRÉSIDENT: A vous maintenant, monsieur Macdonnell.

M. CAMERON: Monsieur le président, en raison du règlement j'ai cédé. Dois-je maintenant comprendre que M. McIlraith désirait continuer à discuter les normes de construction?

Le PRÉSIDENT: Je ne sais pas. Je vous ai appelés tous les deux.

M. MACDONNELL: Monsieur le président, j'en suis aux normes de construction.

M. CAMERON: Ce n'est pas ma question.

Le PRÉSIDENT: Qui en est aux normes de construction? Très bien, monsieur Macdonnell.

M. Macdonnell:

D. Il me semble que cette question de normes est importante. Deux ou trois remarques que M. Mansur a faites m'intéressent vivement. Il a parlé d'un programme d'entraînement projeté et a déclaré qu'on pourrait faire certaines coupures et qu'en abaissant les normes pour permettre de réduire le coût de construction d'une maison, une diminution possible de $1,000 de ce coût ferait baisser les versements mensuels de $6. Mais la question qui m'intéresse est l'allusion qu'il a fait à l'attitude des municipalités. A ce propos, je désirerais lui demander si, de cette façon, on ne mettrait pas la charrue devant les bœufs?

Les municipalités ne sont-elles pas régies par le Code national du bâtiment, qui a été établi par des gens très compétents et distingués. Mais je me demande si, lorsque ces personnes étudient et établissent les normes en question, elles le font à titre de banquiers ou en tenant compte des gens comme nous-mêmes qui cherchent un moyen pour permettre à autant d'intéressés que possible d'avoir leur propre maison, car c'est bien là ce que nous faisons.

M. Mansur m'a laissé l'impression ou la crainte que ceux qui ont établi le Code national du bâtiment ont peut-être omis d'examiner assez attentivement le problème que nous cherchons nous-mêmes à résoudre et qui peut se poser comme il suit: Il y a peut-être un grand nombre de personnes qui ne pourront pas bénéficier de ce plan à cause du montant en cause, et nous en arrivons à croire que la municipalité est l'écueil que nous n'arriverons pas à contourner.

Je me demande si nous ne nous illusionnons pas un peu. La plupart des municipalités sont incapables de se prononcer en connaissance de cause parce qu'elles ne peuvent recourir aux services d'experts. Pour cette raison, ne sont-elles pas portées à se fier aux normes établies par le Code national du bâtiment et, d'autre part, ces normes n'ont-elles pas été établies sans que leurs auteurs aient envisagé attentivement le problème de construire des maisons aussi utiles que possible au coût le plus bas possible?—R. J'approuve une grande partie de ce que M. Macdonnell vient de dire. Je crois que le problème se résume à une question de degré. Nous avons pris part aux délibérations qui ont abouti à la rédaction du nouveau Code national du bâtiment, et nous avons pris la même attitude que celle de M. Macdonnell. Il reste à savoir jusqu'à quel point nous avons réussi.

Je suis loin d'être sûr du montant qu'il serait possible d'épargner en abaissant les normes du Code. Il y a une foule de choses qui entrent dans la construction d'une maison et qui semblent coûteuses mais qui ne le sont pas. Le plancher est de cette catégorie. Moins élevé est le revenu de la famille qui habitera une maison, et meilleur doit être le plancher. Un plancher de bois dur est indispensable pour les familles appartenant au groupe de revenus les plus bas. Dans le cas des familles à l'aise, vous pourriez mettre des planchers d'épinette, parce que vous savez que ces planchers seront recouverts de tapis et peut-être même de tapis orientaux. Par conséquent, il importe que vous employiez du bois de qualité inférieure pour le plancher.

Mais, dans les maisons où il y aura disons cinq enfants, si l'on ne doit pas mettre de tapis sur le plancher, ce plancher doit être en bois dur. Nous en avons fait l'expérience.

Prenons maintenant la question du chauffage. Vous pouvez installer un système de chauffage à l'air chaud par gravité et vous économiserez ainsi $135 par logement. D'autre part, un système à air chaud propulsé sera bien plus satisfaisant et son emploi fera probablement économiser plusieurs fois 5 p. 100 du $135 par année. C'est là un problème auquel il est toujours difficile d'apporter une solution.

La solution, à mon avis, se trouve dans un accommodement entre ce qui est le plus désirable du point de vue matériaux et ce que la municipalité doit raisonnablement exiger comme minimum de normes. J'ignore si cet accommodement a été dans un sens ascendant et descendant trop prononcé. Quoi qu'il en soit, en réponse à votre question, je dois dire qu'elle nous ramène à un problème qui n'a pas encore reçu de solution. Nous sommes à mi-chemin de la solution et je crois qu'il serait intéressant d'examiner jusqu'à quel point nous pourrions économiser sur le coût de construction d'une maison en changeant les matériaux et la méthode de construction par suite de modifications apportées aux normes proposées par le Code national du bâtiment.

Je serais très surpris si vous pouviez économiser 7 p. 100 sur le coût d'une maison en abaissant les normes au strict minimum proposé par quelqu'un qui est très intéressé à réduire les normes.

Le PRÉSIDENT: C'est à vous, maintenant, monsieur Cannon.

M. Cannon:

D. Monsieur le président, nous sommes tous ici pour faire connaître les opinions et les besoins de nos électeurs. Mais je dois dire qu'en ce qui concerne les Îles de la Madeleine, malheureusement, à propos de ces normes, nous n'avons pu obtenir un seul prêt sous le régime de la Loi nationale sur l'habitation depuis que je suis député.

Le but de cette Loi est de permettre à autant de Canadiens que possible de se construire une habitation, et la chose la plus importante que nous étudions aujourd'hui est d'étendre la portée de cette Loi.

Vous avez déclaré, monsieur Mansur, qu'à votre avis les normes devraient autant que possible se modeler sur celles du Code national du bâtiment. Vous croyez qu'un grand nombre de municipalités devraient faire au Code national du bâtiment un règlement municipal et que, pour ces municipalités, ce Code s'avérerait utile et raisonnable. Cela s'applique surtout aux municipalités urbaines. Cependant, nous devons nous-mêmes penser aux municipalités rurales.

Je suis sûr qu'un grand nombre de députés ont constaté qu'il leur était impossible d'obtenir des prêts dans leurs comtés parce que les normes sont trop élevées et que les plans qui sont soumis sont faits pour des maisons trop coûteuses.

Je propose que nous donnions une certaine flexibilité à ces normes et qu'on n'exige pas de nous que nous observions les mêmes normes que dans les municipalités urbaines; que lorsqu'on fixera les normes et qu'on établira les plans des maisons projetées, on tienne compte des conditions de l'endroit ou de la région où la construction doit être érigée.

Tout ce que j'ai à dire concorde avec les observations de M. Macdonnell. Je voudrais une certaine flexibilité dans les normes de construction et je vous demande, monsieur Mansur, en égard à ce point de vue, si vous ne croyez pas que nous puissions rendre ces normes aussi flexibles que possible?—R. Ma réponse à votre question, monsieur Cannon, est oui. En ce moment, nous établissons les plans de logements qui seront construits sur la côte orientale de Terre-Neuve, à 100 milles au nord de Bonavista. C'est là un cas où ce que vous suggérez sera mis en application. Nous l'avons déjà fait à certains autres endroits. En général, je crois que nous sommes disposés à faire un effort

sérieux pour régler le problème que vous mentionnez. Encore une fois, c'est une question de degré. Je suis sûr qu'il se trouvera toujours quelqu'un dans votre comté pour trouver que nous ne sommes pas raisonnables, quel que soit le minimum de nos normes.

D. Vous ne pourrez jamais aller trop loin.—R. C'est justement là le point: on ne peut aller trop loin; mais qui pourra nous dire ce que signifie aller "trop loin"?

D. Et jusqu'où pouvez-vous aller?—R. La réponse est "oui". Il y aura plus de flexibilité dans les régions qui semblent en avoir besoin.

D. Je suis fort intéressé par vos plans de construire des maisons dans la région de Bonavista, et je suis sûr que ces plans conviendraient probablement aussi très bien aux Îles de la Madeleine.—R. J'en suis sûr.

Le PRÉSIDENT: Maintenant, monsieur Macdonnell.

M. MACDONNELL: La flexibilité doit-elle s'appliquer purement sur une base géographique?

M. Cannon:

D. Monsieur le président, au sujet de ces maisons que l'on projette de construire dans la région de Bonavista, puis-je demander combien elles doivent coûter?—R. Nous visons à un coût de $5 le pied carré.

M. HEES: La maison coûterait environ $5,000, n'est-ce pas?—R. Pour une maison de 33 pieds par 33 pieds, oui; mais pour une maison construite d'après les normes urbaines, en incluant le bénéfice du constructeur, le coût serait de $8.50 à $9 le pied.

M. Cannon:

D. A environ $5 le pied, cela représenterait quel coût total?—R. Nous espérons pouvoir construire une maison de 1,000 pieds carrés pour $4,500 à $5,000.

D. Cela paraît raisonnable.

Le PRÉSIDENT: Nous espérons que vous ne vous trompez pas dans vos prévisions. Désiriez-vous poser une question au sujet des normes, monsieur Noseworthy?

M. Noseworthy:

D. En effet, monsieur le président, j'ai une ou deux questions à poser à ce sujet. Puis-je savoir qui, en définitive, est responsable de la rédaction et de l'approbation du Code national du bâtiment? Est-ce la Société centrale d'hypothèques et de logement?—R. Non, c'est le Conseil national de recherches. Un Comité consultatif a été formé pour aider au Conseil à établir le Code national du bâtiment. En dernière analyse, le Code est rédigé définitivement par le Conseil, et par conséquent, je crois que le Conseil en est responsable.

D. Sauf erreur, en vertu de la nouvelle loi, l'inspection des maisons relève de la Société.—R. C'est exact.

D. Y aura-t-il vraisemblablement une inspection beaucoup plus minutieuse que celle qui se faisait sous le système conjoint de financement?—R. En général, oui. Certaines institutions de prêt ont, je crois, fait un bon travail d'inspection. Je serais très satisfait si le service national d'inspection s'en tenait à ces normes. Mais dans l'ensemble, j'espère, monsieur Noseworthy, qu'il y aura amélioration et plus d'uniformité dans les inspections de conformité.

D. Les critiques les plus nombreuses que j'ai probablement reçues au sujet des maisons construites sous le régime conjoint de financement on trait au manque d'inspection. Certains acheteurs m'ont dit: "Ma maison n'a pas été construite avec les matériaux et le bois non plus que de la façon prévue

57

par les normes". Je serais sûrement porté à croire que ce changement sera au moins pour le mieux, et j'espère que l'inspection se fera avec plus de soin.

Vous avez soulevé la question de flexibilité du point de vue géographique?

Le PRÉSIDENT: Un instant, s'il vous plaît. Cette mention a été faite à la suite d'une question très au point posée par M. Cannon, mais nous ne l'aborderons pas avant quelques minutes. Quelqu'un d'autre désire-t-il poser une question au sujet des normes?

M. Applewhaite:

D. Moi, monsieur le président. Ma question porte sur deux aspects. Les inspections de rigueur dans le passé ont-elles eu pour résultat qu'il était difficile d'emprunter de l'argent pour construire des maisons dans des endroits reculés ou dans un territoire non encore organisé, et pouvez-vous nous donner l'assurance qu'avec vos multiples inspections vous n'empirez pas effectivement la situation?—R. Au sujet de votre première question, je ne suis pas de votre avis, monsieur Applewhaite; quant à la deuxième, elle ne se pose à peu près pas si la première disparaît.

D. Sauf votre respect, elle se pose sûrement. Si vous devez exiger de quatre à sept inspections, cela n'aura-t-il pas pour effet de retarder le prêt ou de le rendre plus difficile à obtenir dans des endroits isolés ou non encore organisés?—R. Je crois que j'ai mal compris votre question, monsieur Applewhaite. Nous avons compris ce danger et c'est pourquoi nous estimons nécessaire d'étendre considérablement notre organisation administrative dans ces régions. En général, nous tâcherons de maintenir un représentant dans un rayon de 50 milles de 90 p. 100 des maisons construites sous le régime de la Loi nationale sur l'habitation et nous allons instituer un régime d'inspection de conformité visant à donner satisfaction au constructeur et au propriétaire. Nous éprouverons de la difficulté, mais je ne crois pas que ce soit pour bien longtemps.

Nous tâcherons de rendre les prêts hypothécaires aussi accessibles à Williams-Lake qu'à Vancouver ou Chilliwack.

Dans certaines régions nous faisons maintenant toutes les inspections de conformité, et j'espère que dans certaines des municipalités nous pourrons trouver un bon ingénieur municipal qui se chargera de ce travail pour nous.

D. Les centres auxquels je fais allusion sont trop petits pour avoir un bon ingénieur municipal.—R. Après tout, nous avons consenti 6,750 prêts dans quelque 750 centres. Je ne prétends pas, cependant, que notre organisation soit parfaite, mais je prétends que notre service couvre de vastes régions et qu'il a été plus efficace que tout autre mis à l'essai dans ces régions.

M. MACDONNELL: Combien de demandes ont-elles été rejetées?

Le PRÉSIDENT: Non, non, pas maintenant...

M. MACDONNELL: Eh! bien, monsieur le président, ma question porte sur le même sujet.

Le PRÉSIDENT: Il y a bien des membres du Comité qui ont demandé à parler. A votre tour, monsieur Michener.

M. Michener:

D. Le point que je veux élucider, monsieur le président, se résume à ceci: on s'est beaucoup intéressé à la question des maisons construites avec des nouveaux matériaux et par des méthodes nouvelles, et on s'est demandé s'il en résultait une économie ou si le coût de construction pouvait demeurer à un bas niveau. A présent, monsieur Mansur, pourriez-vous nous dire si on a fait de réels progrès depuis disons dix ans, c'est-à-dire depuis l'époque de la construction des maisons d'après-guerre jusqu'au type moderne de maisons que vous approuvez aujourd'hui? Il se peut que ces maisons aient

la même apparence, le même nombre de pièces, d'ouvertures et autres commodités, mais y a-t-il eu des progrès réels dans la construction, les matériaux et les méthodes, dans cet intervalle, qui ont permis de faire baisser le coût?—R. Dans les années d'après-guerre on a dépensé beaucoup d'argent au Royaume-Uni et aux États-Unis et même ici pour découvrir des méthodes d'abaisser le coût de construction et d'épargner sur les matériaux. En ce qui concerne les matériaux, à mon avis, on a fait peu de progrès. Vous connaissez ces nouveaux produits, vous connaissez l'arborite et le masonite de même que certaines substances plastiques employées dans les salles de bain et qui coûtent meilleur marché que la tuile vitrifiée, mais on n'a rien fait de réellement révolutionnaire dans ce domaine. Dans la fabrication, je crois que les progrès ont été plus marqués. Il y a eu une tendance assez prononcée vers la préparation préalable des matériaux. Après la guerre, nous avons eu le préfabrication qui s'est avérée une faillite, mais ce procédé a été rationalisé par la coupe préalable des matériaux sur place ou à l'atenier. Sous ce rapport, je crois qu'on a fait de réels progrès. Mais tout ce beau rêve que l'on a entretenu après la guerre de construire des maisons pour le tiers du coût des maisons actuelles n'a pas eu de lendemain. Je crois que les efforts tentés tant ici qu'aux États-Unis et au Royaume-Uni pour faire baisser le coût des maisons en employant des matériaux différents et des méthodes nouvelles n'ont apporté que du désappointement.

D. A mon avis, le chauffage dans notre pays est le principal secteur où l'ont peut épargner, à cause de la température et du froid. La calorifugation et les méthodes de chauffage pourraient être grandement améliorées pour réduire le coût d'installation et de chauffage et permettre aux gens de dépenser un plus fort capital d'immobilisation.—R. Je crois que c'est dans ces deux secteurs que les progrès ont été les plus marqués, c'est-à-dire dans l'isolation calorifuge et le chauffage. La nouveauté d'une maison bien calorifugée a complètement disparu et les maisons, de nos jours, sont assez bien isolées. L'emploi du pétrole s'est généralisé et des perfectionnements remarquables ont été apportés aux systèmes de chauffage au pétrole. Je dois dire qu'il n'existe aucune association canadienne de normes en ce qui concerne les appareils de chauffage à l'huile. On a tellement exagéré les nombreux avantages des appareils à pétrole que nous avons dû conclure une entente avec le Conseil national de recherches en vertu de laquelle nous avons établi un poste d'essai à l'Université Queen pour éprouver les divers types d'appareils de chauffage au pétrole. Ces essais ne se font pas sur une base de normes commerciales. Nous achetons l'appareil et le soumettons à une épreuve rigoureuse. Les systèmes de chauffage ont fait d'énormes progrès. Il y a maintenant des maisons de huit pièces dont les dépenses en chauffage, d'après les propriétaires, s'élèvent à $150 par année, ce qui ne s'était jamais vu avant la guerre.

M. Stewart:

D. Au sujet des inspections des maisons, jusqu'ici je croyais que le sort du propriétaire était enviable, mais après les réponses faites à M. McIlraith, je m'aperçois que j'entretenais des illusions. Que signifie l'inspection? Signifie-t-elle que l'inspecteur de la Société inspectera le logement et vérifiera la qualité du bois et des travaux de plomberie? Fera-t-il l'inspection pour déterminer la sécurité et la qualité des travaux d'électricité et des fondations et s'assurera-t-il que les devis ont été fidèlement suivis? Que signifie au juste cette inspection?—R. Nous nous rendons sur le chantier au moment de l'excavation et nous nous assurons que les empattements sont coulés conformément aux plans et devis. Par la suite, l'inspecteur y retourne après que la fondation est coulée, afin de voir comment on monte la charpente. Il retournera encore après le lambrissage et, aussi, sûrement après que le

gros œuvre de la plomberie et de l'électricité aura été exécuté. Il retournera au moment où les ouvriers emmurent de quelque façon les travaux de plomberie et les fils électriques et encore une fois lorsque les ouvriers poseront les boiseries et les planchers de bois dur, et il retournera une dernière fois lorsque la maison sera terminée.

Cependant, cette inspection ne porte pas sur l'architecture, qui relève du propriétaire. Une inspection complète au point de vue architectural, faite par un architecte, coûtera $300 au propriétaire pour une maison de $10,000, c'est-à-dire environ 3 p. 100. Dans ce cas-là, l'architecte séjourne sur le chantier plus longtemps que nous pouvons y maintenir un inspecteur et, vu la rémunération qu'il reçoit, il a une certaine responsabilité envers le propriétaire. Nous espérons que le propriétaire bénéficiera de beaucoup des avantages d'une inspection architecturale sans avoir à payer les $300 en question. Il n'obtient pas autant d'avantages de nos inspections de conformité que d'une inspection par un architecte. Il s'agit en l'occurrence de décider si le propriétaire peut tenir la Société responsable des défauts qu'il croit découvrir dans sa maison après qu'il en a pris livraison du constructeur. Ce qui se fait présentement, ainsi que le dit l'alinéa (3), page 27, de mon exposé, c'est que le propriétaire doit s'entendre avec l'entrepreneur pour l'exécution de l'entreprise.

D. Mais cela signifie que, dans la nouvelle situation, le propriétaire sera raisonnablement sûr que le devis a été observé.—R. Je ne crois pas que ce soit le cas. Il y a, je crois, certains propriétaires qui, même si chaque robinet était en or, tous les planchers recouverts de tapis de Turquis d'un mur à l'autre, et leur maison construite sous la surveillance de 87 architectes, se demanderaient encore si le constructeur a fait le travail aussi bien qu'il le devait. Il y a autant de propriétaires déraisonnables qu'il y a de constructeurs qui négligent de faire du bon travail. Il se rencontre des cas où nous sommes de l'avis du propriétaire et, dans d'autres cas, nous abondons dans le sens du constructeur. Tout comme il existe des constructeurs qui ne font pas le travail qu'ils se sont engagés à faire, il y a des propriétaires qui ne sont pas raisonnables.

D. Si je me construis une maison et que je ne sois pas satisfait du travail, puis-je appeler un inspecteur pour appuyer ma réclamation?—R. Cela se voit tous les jours. Malheureusement, on nous met dans la situation d'un arbitre entre le constructeur et le propriétaire. Mais si nous constatons que le constructeur a bâclé son travail, nous le rayons de notre liste et cesserons de lui confier nos travaux. C'est là une sanction très sévère, mais nous sommes décidés à y recourir.

Le PRÉSIDENT: Monsieur Cameron, vous avez, ainsi que M. Thatcher, laissé passer une première occasion d'interroger le témoin. Auriez-vous maintenant une question quelconque à lui poser?

M. CAMERON: Oui. Monsieur Mansur, quelles mesures de contrôle la Société exerce-t-elle sur le genre de bail et les conditions de location à l'égard des logements qu'on construit pour louer?

M. TUCKER: Avant d'en venir à ce point, j'aimerais discuter davantage la question posée par M. Cannon.

Le PRÉSIDENT: J'avais pris des mesures spéciales dans votre cas, étant donné que vous serez absent une partie de la semaine prochaine.

M. Tucker:

D. Je voudrais revenir sur ce point avant de partir. Jusqu'à quel point cette nouvelle loi améliorera-t-elle la situation dans une grande partie de notre pays qui n'a pas reçu d'aide dans le passé, c'est-à-dire les régions rurales, les petites localités comme celles que M. Cannon a mentionnées, et

une grande partie de notre province de la Saskatchewan, où il n'y a ni service d'égout ni service d'eau dans la plupart des petites villes? Quelles améliorations espère-t-on pouvoir réaliser dans ces régions? Dans le passé—et je crois que nous verrons encore cela à l'avenir, que nous le voulions ou non,—beaucoup de gens étaient obligés de vivre et d'élever leur famille dans des maisons qui avaient coûté de $2,000 à $3,000. Ces maisons n'étaient pas modernes, je vous l'accorde, mais elles étaient logeables et convenaient à la position financière de leurs propriétaires. Nous devrons encore fournir des maisons comme celles-là au Canada. Jusqu'à quel point la présente loi nous permettra-t-elle d'aider les gens de ces régions à avoir leurs propres maisons? —R. Je crois, monsieur le président, que la flexibilité des normes sera appliquée de façon raisonnable. Si l'on a besoin de maisons neuves à $2,000, chiffre qui a été mentionné, je ne crois pas qu'il soit possible de les financer sous le régime de la présente loi.

D. Serait-ce possible si le montant était de $3,000? Cette maison ne serait peut-être pas moderne étant donné qu'il n'y a pas de services d'eau et d'égout dans cette municipalité, mais ce serait quand même une maison habitable. Elle serait chaude et meilleure que beaucoup de celles que les gens habitent de nos jours. Ce serait une maison neuve. Cette loi contient-elle des dispositions qui permettent de venir en aide à des gens qui voudraient se bâtir une maison disons de $4,000, en leur permettant d'avoir une meilleure maison que celles qui abritent beaucoup de gens, ou s'agit-il uniquement de construire d'après des normes uniformes établies par le Conseil national de recherches et ce Code national du bâtiment? Car, s'il devait en être ainsi, il faudrait absolument construire des maisons entièrement modernes, c'est-à-dire qui coûteraient au moins $5,000. Dans ce cas, il y a bien des gens qui ne pourront bénficier des avantages de cette loi. Je désire simplement connaître la situation à cet égard.—R. Je ne crois pas, monsieur Tucker, que même en modifiant les normes pour convenir aux besoins des régions éloignées, il soit possible de construire au prix de $5,000 une maison ayant une superficie de 1,200 pieds carrés.

D. C'est pourtant ce qui se fait couramment, monsieur Mansur. Les gens se construisent des maisons de ce genre et les habitent. Je reconnais qu'elles ne sont pas tout à fait modernes, mais elles sont chaudes et neuves et ces familles ont un abri; du reste, je crois,—c'est pénible à dire, mais les faits sont là,—que la moitié de la population doit de nos jours vivre dans des maisons qui, sans être tout à fait modernes, n'en sont pas moins un gîte propre et chaud, et il en sera ainsi pour longtemps dans nos campagnes et nos petits centres urbains. Si je comprends bien, aucune mesure législative du genre de celle-ci n'a inclus ce type de logements jusqu'ici, car je sais que des demandes ont été présentées par des gens de notre région. Ils n'ont jamais rien obtenu. Je me demande si, avec la nouvelle loi, on va encore les laisser de côté.—R. On a consenti des prêts sous le régime de la Loi nationale sur l'habitation dans environ 65 de ces petits centres de la Saskatchewan. La liste commence par Allan, Asquith et Assiniboia et finit par Wilkie, Willow-Bunch et Wynyard.

D. Et Allan? Combien de prêts avez-vous consentis à cet endroit?—R. Un.

D. Quel est le montant de ce prêt?—R. Je crois qu'il était d'environ $6,000 ou $7,000.

D. La maison coûterait probablement au moins $10,000?—R. Oui.

D. Il n'y aurait pas plus de quatre à cinq pour cent de la population de cet endroit qui pourrait se payer une maison comme celle-là?—R. C'est exact.

D. Je me demande si on envisage la possibilité de rendre cette loi plus flexible à l'avenir.—R. C'est là, naturellement, une question qui relève du

gouvernement, et non pas de moi. Mais ce serait sûrement un changement radical d'attitude si le gouvernement décidait à l'heure actuelle de permettre le financement sous le régime de la Loi sur l'habitation de maisons ne répondant pas aux normes établies, quelque pressante que soit la demande de ce genre de maisons.

D. Il est possible qu'elles ne soient pas inférieures à la normale dans les localités où elles sont construites, et qui ne possèdent pas de services d'égout et d'eau et parfois n'ont même pas l'électricité. Elles ne sont donc pas inférieures aux normes en ce qui concerne ces centres. Dois-je comprendre qu'on entend éliminer ces centres à moins qu'on n'y construise des maisons conformes aux normes du Code national du bâtiment?—R. Je n'ai pas d'opinion là-dessus. Je ne puis que répéter que l'un des principes fondamentaux de la Loi fédérale sur le logement adoptée en 1935 était de fournir des logements construits d'après des normes jugées raisonnables à cette époque. Jamais la Loi fédérale sur le logement ni celle qui l'a remplacée, la Loi nationale sur l'habitation, n'a servi à fournir des logements qui ne comportent pas les commodités raisonnables prévues par les normes. Il y a eu des changements et de la flexibilité dans les normes, mais pas pour permettre la construction du genre de maisons que vous mentionnez. C'est seulement dans le cas des prêts consentis aux industries primaires qu'on a financé la construction de maisons qui n'ont pour ainsi dire que leurs quatre murs et n'ont pas beaucoup de commodités intérieures.

D. En d'autres termes, vous n'avez donné suite aux demandes que si les maisons devaient être tout à fait modernes?—R. Nous pouvons nous rappeler tous deux l'époque où une municipalité aussi grosse que Rosetown n'avait pas de service d'égout.

M. MACDONNELL: Parlez-nous de Terre-Neuve. N'y appliquez-vous pas le même principe

Le TÉMOIN: Oui, mais nous exigerons des cabinets d'aisance chimiques et des fondations descendant jusqu'au niveau de la gelée. Nous exigerons un système de chauffage approprié à ce genre de construction. Je suppose que M. Tucker voulait parler de maisons coûtant beaucoup moins que cela lorsqu'il a mentionné le chiffre de $2,000.

M. TUCKER: J'ai mentionné $2,000 et $3,000. Je comprends que les coûts ont augmenté. Vous avez mentionné Rosetown, et je sais que l'installation d'un système d'égout a coûté environ $115,000 dans un aussi petit village et que c'est le seul qui ait ce système dans toute la région. Sauf erreur, si vous insistez pour qu'une maison soit tout à fait moderne, il en coûtera plus pour construire une maison dans des petits centres urbains comme celui-là que là où il y a un service d'eau et un service d'égout. Là où il y a un système qui répond aux exigences des règlements de la santé publique et où tout le monde n'a pas des commodités comme les cabinets d'aisance à chasse d'eau, sauf peut-être 6 p. 100 des gens, j'imagine qu'on serait très heureux d'avoir les mêmes normes que les autres habitants de l'endroit. Si je comprends bien, ils ne sont pas admissibles sous le régime de la présente loi?

Le TÉMOIN: Monsieur le président, je n'ai pas compris la question.

M. TUCKER: Là où il n'y a pas de système d'égout, vous exigez quand même que la maison soit tout à fait moderne?

Le PRÉSIDENT: Le système d'égout n'est pas le facteur déterminant.

Le TÉMOIN: Je ne crois pas qu'il y ait de système d'eau ni d'égout à Allan ou à Asquith.

M. TUCKER: Et avez-vous exigé que les maisons qu'on y construisait soient tout à fait modernes et pourvues de cabinets d'aisance et de l'eau courante?

Le TÉMOIN: Oui.

M. TUCKER: Vous avez fait cela?

Le TÉMOIN: Oui.

Le PRÉSIDENT: Monsieur Cameron, je reviens à vous. Avez-vous reçu une réponse à votre question?

M. CAMERON: Non.

M. Cameron:

D. J'ai demandé quelle mesure de contrôle exerce la Société à l'égard des conditions des baux dans le cas des maisons construites pour être louées sous le régime de la Loi nationale sur l'habitation.—R. Dans le cas des maisons construites pour être louées, lorsque nous assurons le loyer, les conditions des baux sont déterminées par nous-mêmes pour les trois premières années et la principale condition c'est que les loyers resteront sous régie pendant ces trois premières années. Cependant, pour ce qui est du prêt ordinaire consenti sur les maisons à louer sous l'empire de l'ancien article 8, c'est-à-dire un prêt de 80 p. 100 consenti au propriétaire d'une maison d'appartements, nous n'exerçons aucun contrôle sur les conditions du bail.

D. Absolument aucun?—R. Absolument aucun.

Le PRÉSIDENT: Monsieur Thatcher.

M. Thatcher:

D. Je constate que dans mon comté, dans le cas d'une maison construite à la campagne, même là où les normes sont conformes aux devis, les compagnies de prêts n'ont pas voulu prêter dans les régions rurales, et je me demande si vous pourriez me dire à peu près quel pourcentage de maisons ont été construites à la campagne depuis 1945 par comparaison à celles qui ont été construites ailleurs sous le régime de la Loi nationale sur l'habitation et sous l'égide de la Société. En parlant de "campagne", j'entends sur les fermes, et non pas dans les villages.—R. Sur les fermes? Il s'en est construit un très petit nombre sur les fermes, monsieur Thatcher. Il faut comprendre que pendant la période de 1941 à 1951, le nombre de fermes a baissé de quarante ou cinquante mille, et le nombre de maisons habitées a diminué de façon correspondante. Par conséquent, les prêts consentis à la campagne ont été beaucoup plus pour l'entretien et les améliorations que pour la construction de maisons neuves. Nous avons consenti, je crois, seulement environ huit prêts agricoles depuis six ou sept ans, et je ne crois pas, monsieur Thatcher, que nous ayons reçu plus de 10 ou 12 demandes. A la vérité, il ne semble pas y avoir de demande de prêts pour la construction de maisons neuves sur les fermes. Le nombre exact de prêts agricoles est dix-neuf.

D. C'est peut-être vrai, mais est-ce parce que les compagnies d'assurance et les sociétés de prêt ne veulent pas avancer l'argent? Il y en a eu plus de huit ou dix dans mon comté.—R. J'entends, les prêts financés sous le régime de la Loi nationale sur l'habitation.

D. Alors, croyez-vous que dans le régime de la nouvelle loi ou des changements qu'on y apporte, les cultivateurs pourront se faire construire des maisons plus facilement que ne le permet la situation actuelle, ou bien la situation sera-t-elle la même?—R. Tout dépendra jusqu'à un certain point de l'attitude des banques. Cela dépendra aussi du montant d'argent que les agriculteurs voudront obtenir. De plus, il se peut qu'ils préfèrent emprunter sous le régime de la Loi sur les prêts destinés aux améliorations agricole plutôt que d'hypotéquer leur propriété. Je ne crois pas qu'il y ait d'augmentation rapide dans le nombre de maisons de ferme financées sous le régime de la présente loi; franchement, je ne crois pas qu'il y ait une demande de ce genre.

D. Je ne puis être d'accord avec vous là-dessus, mais peut-être avez-vous raison. Il y a une autre question. Ce me semble une des faiblesses de la loi projetée, à savoir qu'elle n'apportera aucune amélioration en ce qui concerne l'arriéré de la construction des maisons. Aux pages 1 à 7 vous nous donnez plus ou moins l'historique des lois du Parlement adoptées en ces dernières années relativement à l'habitation. Il est intéressant de savoir, comme vous le dites à la page 2, qu'en 1944, le Parlement a commencé à appliquer la présente Loi nationale sur l'habitation et que pour l'administrer, il a institué en 1945 la Société centrale d'hypothèques et de logement. J'aimerais savoir si vous pouvez me dire combien de maisons il vous restait à construire en 1945 et, en chiffres ronds, combien il vous en reste encore présentement. En d'autres termes, avons-nous fait des progrès au moyen de toutes ces lois en diminuant le nombre de demandes en souffrance?

Le PRÉSIDENT: Monsieur Thatcher, je crois que le témoin prévoyait une telle question, mais il faudra quelque temps avant qu'on puisse vous donner la réponse. Consentiriez-vous à ce qu'on remette la réponse à la prochaine séance?

M. THATCHER: Cela ne prendrait que quelques instants.

Le PRÉSIDENT: Il faudrait de cinq à dix minutes au moins pour y répondre. Il vous donnera la réponse à la prochaine séance. C'est là une question importante.

Messieurs, je vous prie de m'excuser si je ne vous ai pas donné l'occasion d'interroger le témoin. Un grand nombre de membres désirent l'interroger et je vous demanderais d'essayer, à partir de mardi prochain, d'organiser votre travail de façon à pouvoir assister à deux séances par jour et peut-être pendant plus de deux jours par semaine. Les membres s'intéressent beaucoup à ce bill et je crois qu'ils continueront de s'y intéresser.

M. Tucker a prévenu des membres du Comité et moi-même l'autre jour qu'étant donné qu'il ne serait pas en ville la semaine prochaine, il voudrait bien avoir l'occasion de poser quelques questions à M. Mansur sur l'origine des fonds hypothécaires. Comme cette question viendra sur le tapis bientôt, j'ai dit à M. Tucker que j'étais disposé à le laisser poser ces questions. Vous avez la parole, monsieur Tucker.

M. Tucker:

D. Je vous remercie beaucoup. Mes questions porteront sur les pages 1 à 7. Je lis ce qui suit à la page 7:

> L'activité dans le domaine du logement aux termes de la loi en 1953 a été limitée jusqu'à un certain point par l'incapacité du groupe actuel d'institutions prêteuses de fournir les fonds nécessaires aux demandes de prêts conjoints. Tout indique qu'au cours des quelques prochaines années, cette limitation ne fera que grandir. Le maintien au niveau de 1953 du nombre de nouvelles constructions d'après les dispositions actuelles exigerait, il me semble, la multiplication des prêts directs consentis par la Société. Un plus grand nombre de nouvelles constructions augmenterait encore cette exigence.

Je me demande si M. Mansur pourrait nous dire quelque chose à ce sujet. En 1939, la Loi sur la banque hypothécaire centrale a été adoptée. Cette loi avait pour but de permettre aux institutions de prêt d'obtenir de nouveaux fonds de la Banque hypothécaire centrale, qui était, en substance sinon en fait, une filiale de la Banque du Canada, en nantissant leurs hypothèques et avoirs existants à la Banque hypothécaire centrale et en obtenant un réescompte qui leur donnait, comme aux banques, le droit d'obtenir de l'argent

de la Banque du Canada. En d'autres termes, la Banque du Canada peut effectivement consentir aux autres banques des prêts équivalant à dix fois leurs réserves réelles. Le but était de permettre aux institutions existantes qui désiraient faire ce genre d'opérations d'obtenir de nouveaux fonds en établissant une Banque hypothécaire centrale qui donnerait aux institutions de prêt existantes le même service que celui que les banques reçoivent de la Banque du Canada. On me dit que l'une des raisons qui avaient motivé cette mesure était qu'à ce moment-là il fallait de nouveaux fonds pour financer les prêts hypothécaires et que ces nouveaux fonds devraient être fournis par les institutions financières existantes. On estimait que par cette disposition on pourrait obtenir beaucoup de nouveaux fonds et qu'en fournissant ainsi ces nouveaux capitaux par l'intermédiaire d'une filiale de la Banque du Canada, le loyer de cet argent serait moins élevé que celui que les sociétés hypothécaires, sociétés de prêts et compagnies d'assurance-vie devaient payer en obtenant cet argent ailleurs. Comme résultat, ces fonds pouvaient être avancés aux gens qui désiraient emprunter pour se construire une maison ou autre chose à des taux plus bas, mais cela n'entraînerait pas la diminution du rendement des polices d'assurance ni des économies des épargnants qui faisaient fructifier leur capital en le prêtant. En d'autres termes, on étendait au domaine des prêts hypothécaires les avantages qu'offre notre système bancaire aux personnes qui empruntent de l'argent pour des fins commerciales, étant donné qu'en vertu de ce droit de prêter jusqu'à concurrence de dix fois les réserves réelles, on abaisse le loyer de l'argent pour ceux qui empruntent des banques. Je dirais qu'en établissant une telle banque centrale, on pourrait utiliser un système bancaire semblable en vue d'abaisser le loyer de l'argent dans les opérations de prêt à long terme en permettant aux institutions financières déjà engagées dans ce genre d'opérations d'obtenir des fonds par l'intermédiaire d'une banque hypothécaire centrale de réescompte. Maintenant, le point que je voulais élucider, c'est qu'il nous a été dit alors par des experts comme M. Clark, sous-ministre des Finances à ce moment-là, que ce système fournirait beaucoup de fonds nouveaux. La loi n'a jamais, je crois, été mise en vigueur parce que la guerre a éclaté, mais il me semble qu'il serait plus logique de mettre les institutions existantes en mesure de fournir les moyens de mettre des nouveaux fonds sur le marché plutôt que de recourir aux banques qui font déjà usage de ce système de réescompte, pour obtenir des nouveaux fonds, car, une fois que les banques se seront engagées dans cette voie, naturellement, vous leur offrez des avantages qui pourraient compromettre l'équilibre de tout leur système de financement des agriculteurs, des hommes d'affaires et autres clients. Il me semble que nous devrions tenter d'utiliser les institutions existantes en leur fournissant les moyens de répondre à la demande de prêts à long terme. Je me demande pourquoi cette loi n'a pas été mise en vigueur. Vous devez avoir étudié la question à fond. Naturellement, j'ai l'intention d'en discuter avec M. Towers et les témoins qui vont suivre, mais, d'après ce que vous dites dans votre mémoire, c'est là la seule solution efficace et je me demande si on a songé à utiliser la loi existante, qui, naturellement, aurait besoin d'être modifiée pour convenir aux nécessités présentes. Je vous saurais gré de nous dire jusqu'à quel point vous avez songé à utiliser le rouage qui a été établi en 1939.—R. Monsieur le président, s'il m'était permis de répondre tout d'abord à la dernière partie de cette question, je dirais que l'un des principaux avantages à retirer du projet serait de fournir plus de débouchés de crédit...

Le PRÉSIDENT: Monsieur Mansur, vous dites: "l'un des principaux avantages du projet...". Quel projet?

Le TÉMOIN: Je crois que l'un des principaux avantages du Bill 102, c'est que le réseau des débouchés de crédit sera considérablement élargi. Au total,

les institutions de prêt actuelles ont environ 125 à 150 bureaux. Dans la province de la Saskatchewan, il y a à peu près quatre bureaux de prêts hypothécaires à Regina et environ trois à Saskatoon, c'est tout. Il me semble que n'importe quel système qui est à la portée d'un plus grand nombre de ceux qui désirent s'en servir rend des services utiles. Je reviens maintenant un peu en arrière. L'ancienne Banque hypothécaire centrale préférait, naturellement, refinancer une dette plutôt que d'ouvrir un nouveau compte. Il est parfaitement vrai que les attributions de la Banque hypothécaire centrale comportaient des commodités de réescompte dans le cas de nouveaux prêts, mais la principale opération qui se faisait en vertu de cette Loi était le refinancement des dettes des agriculteurs et de certaines dettes de citadins.

M. TUCKER: Ce n'était que le commencement.

M. POULIOT: Mais cette pratique n'a jamais été mise en usage.

Le PRÉSIDENT: Monsieur Mansur, j'ai l'impression que le domaine de l'habitation n'a pas de secrets pour vous, mais il me semble que la question financière devrait être laissée à M. Towers qui peut très bien s'en acquitter.

M. MCILRAITH: Monsieur Mansur est un employé de l'État.

Le PRÉSIDENT: Je crains qu'avec les meilleurs intentions du monde, vous n'induisiez M. Tucker en erreur, lui qui est un expert dans ce domaine.

M. HEES: Toute la question pivote sur la finance.

Le PRÉSIDENT: M. Towers viendra témoigner devant notre Comité. Il est expert en finance et il connaît bien la Loi. Je crois que M. Mansur devrait s'en tenir à la question de l'habitation.

M. HEES: Je crois que l'habitation et la banque sont deux domaines qu'il est impossible de séparer et je serais très surpris que M. Mansur ne puisse nous dire comment les banques seront utilisées.

Le PRÉSIDENT: Les banques enverront des représentants pour nous exposer leur point de vue. M. Mansur traite de la question de l'habitation et M. Towers se fera l'interprète de la Banque du Canada, de sorte que vous pourrez obtenir de lui tous les renseignements que vous désirez.

M. TUCKER: Je dois dire, à ce sujet, que M. Mansur traite de la question du point de vue de l'application de la Loi sur l'habitation, et dans la mesure où il se croit capable de répondre, je suis sûr que sa réponse nous éclairerait.

Le PRÉSIDENT: Monsieur Tucker, si je lui permettais de poursuivre...

M. MACDONNELL: Je ne crois pas que M. Mansur ait l'intention de se substituer à lui.

M. HEES: Je ne le crois pas non plus.

Le PRÉSIDENT: M. Mansur avait commencé par dire qu'il y avait plus de débouchés de crédit. Je puis comprendre cela. Nous pouvons tous le comprendre, car pour 126 débouchés que les sociétés de fiducie, d'assurance-vie et autres compagnies ont, les banques en ont environ 4,000. Il le sait et nous le savons, mais quand vous commencez à lui parler de réescompte et de lois qui n'ont pas été promulguées, c'est certainement une question qui relève du ministère des Finances.

M. THATCHER: J'en appelle au règlement, monsieur le président. Je ne puis approuver votre décision. J'avais compris que nous aborderions ces questions de façon systématique. Je sais que M. Tucker s'en va, mais je ne crois pas que nous devrions perdre notre place—pages 1 à 7.

Le PRÉSIDENT: Monsieur Thatcher, j'ai saisi le Comité de la question et nous serons heureux de vous obliger dans des circonstances semblables. M. Tucker s'est vivement intéressé aux questions financières depuis nombre d'années, et le Comité a le droit de bénéficier de son expérience et de son

opinion sur ces questions. Je crois que nous devrions en profiter. Nous aurons les témoins les plus qualifiés pour traiter des problèmes financiers. Je ne sais pas si M. Mansur est le meilleur témoin à cet égard, car j'ignore s'il est versé dans la finance.

M. POULIOT: Sauf votre respect, M. Mansur est celui qui nous a parlé de la banque hypothécaire, dont il a été le gérant, bien qu'elle n'ait jamais fonctionné.

M. MANSUR: J'étais le gérant.

Le PRÉSIDENT: Messieurs, je vous en prie. Si M. Mansur se sent capable, après si longtemps, de parler de cette banque qui n'a jamais vu le jour...

M. POULIOT: J'en sais quelque chose, car j'étais contre.

Le PRÉSIDENT: C'est quelque chose que j'ignorais. S'il se croit capable d'aborder cette question, je suis prêt à l'écouter.

M. TUCKER: Ce que je veux dire c'est que M. Mansur a participé à l'élaboration de la procédure que j'ai décrite et qui devait établir les rouages destinés à fournir l'argent nécessaire. Or, c'est justement ce qu'il veut faire ici d'une autre façon. Mon point est celui-ci: Si nous fournissions beaucoup d'argent par l'intermédiaire des institutions existantes, croit-il qu'il pourrait le faire sous le régime de la Loi sur la banque hypothécaire centrale? Dans le cas de l'affirmative, la question se poserait de savoir s'il serait nécessaire d'offrir des garanties aux banques afin de les amener à entreprendre des opérations de ce genre. En d'autres termes, allons-nous fournir beaucoup d'argent par l'intermédiaire des institutions existantes, tout en permettant aux banques qui le désireraient de faire ce genre d'opérations, mais sans la garantie du gouvernement? Voici ce que je veux lui demander: Après l'étude minutieuse qu'il a faite de la question avant et depuis 1939, pourrait-il nous dire si ce n'aurait pas été une mesure sensée de fournir beaucoup d'argent aux institutions existantes, puis de laisser les banques entrer dans ce genre d'opérations sans garantie du gouvernement, et voir si nous n'obtiendrions pas beaucoup d'argent sans aller aussi loin que vous le faites dans la présente loi.

Le PRÉSIDENT: Oui, mais, monsieur Tucker, vous parlez maintenant de la ligne de conduite du gouvernement, et M. Mansur n'est pas le témoin qu'il faut pour vous répondre.

M. Tucker:

D. Voici où je veux en venir: Serait-il possible ou non d'obtenir beaucoup d'argent de cette façon? Ce qui intéresse le Comité c'est de savoir s'il est nécessaire de donner cette garantie aux banques à charte ou si, en recourant à cette autre mesure, nous obtiendrions beaucoup d'argent.

On croyait en 1939 pouvoir obtenir beaucoup d'argent de cette façon. Je constate qu'il y a eu un changement depuis en ce qui concerne les exigences et la demande. Mais nous nous sommes tirés d'affaire jusqu'ici et si vous apportiez cet autre changement, je suis curieux de savoir si nous pourrions continuer ainsi pendant un an à peu près en permettant aux institutions existantes d'obtenir de nouveaux fonds.—R. Il y a quatorze ans que la Banque hypothécaire centrale a été établie. Je dois dire que la Loi a été adoptée et promulguée longtemps avant que je sache que je serais un employé de la Banque hypothécaire centrale. Par conséquent, je ne suis pas très au courant de ses antécédents. Lorsque cette banque a été établie on était loin de prévoir que les compagnies d'assurance-vie participeraient au programme d'emprunt de fonds pour les affecter à de nouveaux prêts. Ni aux États-Unis ni dans aucun pays que je connais, ces compagnies ne tiennent à emprunter de l'argent

aux fins de l'affecter à des prêts. Elles prêtent leur propre argent, mais elles diffèrent des sociétés de prêt qui empruntent de l'argent afin de le prêter à leurs clients.

En conséquence, on prévoyait que seules les sociétés de prêt et certaines compagnies de fiducie étaient censées profiter des commodités bancaires prévues par la Loi sur la banque hypothécaire centrale. Voici qu'on prétend maintenant qu'en recourant à des combinaisons basées sur un régime comme celui-là, on atteindrait le même but que celui que vise le bill 102. Je n'en suis pas sûr. Je crois que M. Towers pourrait vous expliquer cela mieux que moi, mais je tiens cependant à vous dire que si nous faisions cela, les institutions de prêt, sans le secours des dispositions du bill 102, seraient limitées à un prêt de 60 p. 100. Pendant combien de temps cela répondrait-il à la demande, je l'ignore.

On a beaucoup discuté depuis quelques semaines sur l'opportunité de permettre de faibles paiements initiaux. Si nous supprimons les dispositions du bill 102, alors nous devrons nous entenir à la limite fixée par les Lois sur les compagnies fiduciaires et sur les compagnies de prêt et la loi de l'assurance, qui est de 60 p. 100.

M. MACDONNELL: Mais vous auriez quand même le prêt combiné, même si cette loi n'était pas adoptée; je veux parler de l'arrangement de 75-25 p. 100.

Le TÉMOIN: C'est vrai, mais je ne savais pas que la question impliquait l'extension de la loi actuelle sur l'habitation.

M. Tucker:

D. Cela apporterait plus d'argent sur le marché, et alors, pourquoi ne permettriez-vous pas aux institutions existantes de s'en servir?—R. Les prêts obtenus sous le régime de la Loi nationale sur l'habitation sont consentis par les compagnies d'assurance-vie dans la proportion de 95 p. 100.

Avant de m'intéresser à la Banque hypothécaire centrale, j'étais à l'emploi d'une compagnie d'assurance-vie. Je crois que la ligne de conduite suivie par ces compagnies est la même dans les autres pays qu'au Canada, à savoir: elles ne sont pas intéressées à obtenir des fonds d'une banque centrale pour replacer ces fonds dans des hypothèques. En d'autres termes, elles ne consentiraient pas à jouer le rôle d'une agence.

Si cette opinion est fondée,—et je crois qu'elle l'est,—alors la suggestion formulée par M. Tucker est tout à fait au point, mais cela se limiterait à 5 p. 100 des opérations sous le régime de la Loi nationale sur l'habitation.

Je crois que le reste de la question se rattache à la fois à la banque centrale et à la ligne de conduite du gouvernement, et je ne suis pas très familier avec ces deux domaines.

D. Je vous remercie, monsieur le président, de m'avoir permis de soulever ce point.

Le PRÉSIDENT: Messieurs, nous avons eu une matinée chargée. Je m'excuse auprès de ceux d'entre vous que je n'ai pu appeler aujourd'hui, mais je puis leur assurer qu'ils auront tout le loisir voulu de parler plus tard.

Comme je vous l'ai déjà dit, à compter de mardi prochain, nous tâcherons d'avoir des locaux plus convenables et de tenir deux séances par jour. Il faudra que nous fassions cela, car le temps presse pour ce bill; il devra passer à notre Comité puis à la Chambre, afin qu'il y ait des disponibilités pour les prêts destinés au financement de la construction des maisons au printemps.

Le Comité est donc ajourné jusqu'au mardi 9 février, à 11 heures du matin.

CHAMBRE DES COMMUNES

Première session de la vingt-deuxième Législature
1953-1954

COMITÉ PERMANENT

DE LA

BANQUE ET DU COMMERCE

Président: M. DAVID A. CROLL

PROCÈS-VERBAUX ET TÉMOIGNAGES

Fascicule 3

BILL 102

Loi favorisant la construction de nouvelles maisons, la réparation et la modernisation de maisons existantes, ainsi que l'amélioration des conditions d'habitation et de vie.

SÉANCE DU MARDI 9 FÉVRIER 1954

(Matinée)

TÉMOIN:

M. D. B. Mansur, président de la Société centrale d'hypothèques et de logement.

EDMOND CLOUTIER, C.M.G., O.A., D.S.P.
IMPRIMEUR DE LA REINE ET CONTRÔLEUR DE LA PAPETERIE
OTTAWA, 1954.

COMITÉ PERMANENT DE LA BANQUE ET DU COMMERCE

Président: M. DAVID A. CROLL

et Messieurs

Adamson
Applewhaite
Arsenault
Ashbourne
Balcom
Benidickson
Bennett (*Grey-Nord*)
Blackmore
Boucher (*Restigouche-Madawaska*)
Breton
Cameron (*Nanaïmo*)
Cannon
Cardin
Crestohl
Croll
Dufresne
Dumas
Fleming
Follwell
Fraser (*Peterborough*)
Fraser (*Saint-Jean-Est*)
Gagnon
Hanna
Hees
Hellyer
Henderson
Huffman
Hunter
Johnston (*Bow-River*)
Low
Macdonnell
MacEachen
Macnaughton
Matheson
McIlraith
Michener
Mitchell (*London*)
Monteith
Nickle
Noseworthy
Philpott
Picard
Pouliot
Quelch
Robichaud
Rouleau
Stewart (*Winnipeg-Nord*)
Thatcher
Tucker
Weaver
Wood

ORDRE DE RENVOI

LUNDI 8 février 1954.

Il est ordonné—Que le nom de M. Johnston (*Bow-River*) soit substitué à celui de M. Blackmore dans la liste des membres dudit Comité.

Certifié conforme.

Le greffier de la Chambre,
LÉON-J. RAYMOND.

PROCÈS-VERBAL

MARDI 9 février 1954.

Le Comité permanent de la banque et du commerce se réunit à 11 heures du matin sous la présidence de M. David A. Croll.

Présents: MM. Adamson, Arsenault, Ashbourne, Balcom, Benidickson, Bennett (*Grey-Nord*), Cameron (*Nanaïmo*), Cannon, Cardin, Crestohl, Dumas, Fleming, Fraser (*Peterborough*), Fraser (*Saint-Jean-Est*), Hanna, Hees, Hellyer, Huffman, Hunter, Johnston, Low, Macdonnell, Macnaughton, McIlraith, Michener, Mitchell (*London*), Monteith, Noseworthy, Pouliot, Quelch, Robichaud, Stewart (*Winnipeg-Nord*), Thatcher, Weaver et Wood.

Aussi présents: L'hon. Robert H. Winters, ministre des Travaux publics; M. D. B. Mansur et M. H. Woodard, respectivement président et secrétaire adjoint de la Société centrale d'hypothèques et de logement, et M. J. A. Macdonald, de la Division de la politique économique au ministère des Finances.

Le Comité reprend l'étude du bill 102, Loi favorisant la construction de nouvelles maisons, la réparation et la modernisation de maisons existantes, ainsi que l'amélioration des conditions d'habitation et de vie.

En réponse à une question que M. Thatcher a posée à la séance précédente, M. Mansur fait une déclaration sur *le besoin de logements* et est interrogé sur ce sujet.

Le Comité reprend ensuite l'interrogatoire du témoin relativement à l'exposé qu'il a présenté le 2 février.

(*Voir Procès-verbaux et Témoignages, fascicule 1, du mardi 2 février 1954*)

A midi et 50, l'interrogatoire du témoin n'étend pas terminé, le Comité suspend la séance jusqu'à 4 heures de l'après-midi.

Le secrétaire du Comité,
R. J. Gratrix.

86910—1½

71

TÉMOIGNAGES

Le 9 février 1954,
11 heures du matin.

Le PRÉSIDENT: Je vois que nous sommes en nombre. A la dernière séance M. Thatcher a posé une question très pertinente.

M. FLEMING: Était-elle pertinente ou impertinente?

Le PRÉSIDENT: Pertinente. Il s'agit d'une question semblable à celle que M. Fleming, lorsqu'il a exprimé ses vues sur ce bill à la Chambre, a dit qu'il poserait. La voici: Quel est le nombre de maisons qu'il restait à construire d'après le programme en 1945 et quel est l'arriéré actuel? J'ai pensé que cette question exigerait une assez longue réponse et j'ai demandé à M. Mansur de se préparer à y répondre aujourd'hui. Il a donc rédigé une déclaration dont vous avez des exemplaires.

M. HUNTER: Pas encore.

Le PRÉSIDENT: Je vais vous demander de permettre à M. Mansur de lire sa déclaration, après quoi vous pourrez l'interroger. La semaine dernière, nous avons traité de l'application de la loi et interrogé le témoin sur la provenance des fonds hypothécaires. En interrogeant M. Mansur aujourd'hui, vous feriez bien de toucher à ces deux sujets et de les approfondir avant de passer à autre chose. J'invite donc M. Mansur à nous lire son exposé, après quoi nous l'interrogerons.

M. D. B. Mansur, président de la Société centrale d'hypothèques et de logement, est appelé.

Le TÉMOIN:

LE BESOIN DE LOGEMENTS

L'expression "pénurie de logements" est devenue un lieu commun à force d'être entendue en ces dernières années. Je ne sais pas au juste ce que l'on entend par cette expression. J'ai l'impression que cette idée de pénurie de logements est subjective et que son sens varie suivant l'opinion de l'observateur. On peut supposer que la pénurie de logements correspond à la différence entre les logements dont nous disposons et ceux dont nous devrions disposer. Les logements disponibles peuvent se compter avec une précision suffisante et facilement acceptable. Mais les logements qui nous manquent dépendent de normes de suffisance établies par quelque personne ou par un groupe de gens. Il peut donc exister un très grand nombre d'opinions parfaitement raisonnables, quoique divergentes, sur les proportions d'une pénurie de logements. Je crois que tous ceux qui réfléchissent à ce problème viennent à se former une opinion personnelle sur ce qui constitue des conditions satisfaisantes de logement. Dans l'exécution de mes fonctions, je rencontre beaucoup de personnes qui s'intéressent profondément à ce problème et leurs opinions en la matière sont très variées. Un de mes collègues allait jusqu'à dire: "Choisissez n'importe quel nombre entre zéro et un million et je trouverai bien quelque personne qui soutiendra que ce nombre représente la pénurie de logements au Canada".

S5 73

D'aucuns affirmeront qu'il n'y a pas de pénurie de logements puisque personne ne couche sur un banc de parc dans notre pays. Les tenants de cette opinion croient généralement qu'il ne faut pas intervenir dans la répartition des logements en ce qui concerne le nombre d'habitations disponibles ou le nombre de celles qui se construisent d'année en année. D'autres soutiendront que le nombre actuel de nos maisons d'habitation est insuffisant puisque 377,000 familles n'ont pas leur propre établissement domestique. D'autres encore soutiennent qu'il faut, en plus de ce nombre, construire 400,000 unités d'habitation pour remplacer les maisons que le recensement décrit comme étant en besoin de réparations importantes. Enfin, il y a ceux qui vont jusqu'à dire qu'il faut ajouter à ce besoin global de 777,000 maisons chaque maison qui n'a pas les commodités modernes: eau courante, chaude et froide, cabinet d'aisance à chasse d'eau, baignoire et douche. Nous pourrions même trouver des gens pour qui tous ces avantages ne suffisent pas et qui rejetteraient un certain nombre d'habitations en raison de leur emplacement ou de leur architecture. Lorsqu'ils définissent ce qu'est la pénurie de logements, les gens avancent des opinions semblables ou toute combinaison de ces opinions et cela, en toute sincérité. Les opinions varient selon les connaissances des intéressés et leur conception de la vie.

Monsieur le président, mes remarques jusqu'ici peuvent sembler un peu vagues; je m'empresse donc de vous assurer que je ferai certaines observations au sujet de l'arriéré du programme de construction ou du besoin de logements au delà des besoins courants. Plus tard, j'exprimerai une opinion avec chiffres à l'appui.

S'il est peu possible de s'entendre sur l'étendue de la pénurie de logements au Canada en ce qui regarde les unités d'habitation, il me semble que la plupart des gens réfléchis conviendront qu'il existe en général un arriéré dans le programme des logements nécessaires. En estimant le besoin de logements, on tire le plus souvent ses conclusions des considérations suivantes: (1) le nombre de logis à double occupation ou à occupation multiples; (2) le nombre de personnes par pièce, et (3) la qualité des habitations. Aucune de ces considérations n'est absolument exacte, mais elles donnent sûrement à réfléchir sur l'ampleur du soi-disant arriéré des logements.

A—*L'occupation double*

A l'heure actuelle, le Canada compte environ 3,536,500 familles et 465,000 établissements domestiques non familiaux. Les établissements non familiaux désignent les groupements non familiaux qui occupent des habitations. Le nombre des établissement non familiaux reflète l'importance que prend la population non familiale dans la course aux habitations disponibles. Ajouter le nombre de logements familiaux aux logements non familiaux, c'est donner le total des unités sociales à loger.

En se fondant sur le recensement de 1951, on estime qu'actuellement 4,001,400 établissements domestiques au Canada sont logés dans environ 3,624,500 habitations occupées. Il y a donc 376,900 familles et établissements non familiaux de plus que le nombre d'habitations occupées. Cet excédent représente environ 9·4 p. 100 du total des familles et des établissements non familiaux à loger.

Problèmes de l'occupation partagée

Ce chiffre excédentaire, qui représente un certain degré d'occupation partagée à deux ou à plusieurs, est souvent considéré comme une espèce de déficit ou pénurie de logements, ou d'arriéré du programme de construction qu'il faut

combler. A mon sens, l'idée est utile comme indication générale, surtout en ce qui a trait aux modifications, mais ne doit pas servir de règle rigoureuse pour mesurer la pénurie de logements.

Tout d'abord, cet excédent ne tient aucun compte de la qualité des habitations. Certains des logis occupés ont besoin de réparations importantes, d'autres n'ont pas les commodités essentielles. Mesurer l'accumulation des besoins uniquement sur cet excédent, c'est ne tenir aucun compte des besoins qu'entraîne l'état plus ou moins déplorable des habitations.

Ensuite, l'excédent des familles et d'autres établissements domestiques sur le nombre d'habitations occupées ne donne aucune idée des dimensions des habitations dans leur ensemble. Recourir à l'occupation partagée dans une maison de dix pièces est autre chose que la même occupation dans un bungalow n'ayant que deux chambres à coucher. L'occupation partagée ne cause pas nécessairement de la gêne. D'autre part, l'occupation unique d'une maison seule par une famille ne dénote pas nécessairement des conditions satisfaisantes de logement, par exemple une famille de dix vivant dans une maison de quatre pièces.

Enfin, ce concept d'un surplus de familles ne tient pas compte de l'acceptation volontaire de l'occupation partagée. La définition du besoin de logements serait trop large si l'on ne tenait pas compte d'un certain élément d'acceptation volontaire de l'occupation partagée à plusieurs. Il est difficile de déterminer quand est-ce qu'un cas d'occupation multiple est volontaire. La Société centrale a fait des études en vue de déterminer la proportion des occupations multiples qui étaient voulues. La question relative à la nature de l'occupation multiple, lorsqu'elle était posée à une famille, était si chargée de sous-entendus à caractère social que les réponses étaient sujettes à caution. Toutefois, le recensement de 1951 indique qu'environ les deux tiers des familles qui n'ont pas leur propre établissement domestique occupent un logis avec des parents, et les autres avec des étrangers. Je ne saurais dire lequel de ces deux expédients cause le plus d'embarras.

La situation change, 1941 à 1953

A l'exclusion de Terre-Neuve, on comptait, à la fin de 1953, 364,700 familles au Canada qui n'avaient pas d'établissement domestique propre, soit 9·3 p. 100 du total des établissements familiaux et non familiaux. Le chiffre correspondant pour 1941 était de 7·5 p. 100. Cette augmentation s'est produite en grande partie durant les années 1941-1945, avec recrudescence marquée en 1946 par suite des rapatriements. Nous estimons que la proportion s'est élevée à 9·7 p. 100 à la fin de 1946. Depuis lors, il y a eu une certaine amélioration au point de vue statistique et une meilleure encore dans la situation réelle. Voici, entre autres, les raisons de cette amélioration:

a) En 1946, il y avait des cas d'extrême nécessité en matière de logement dans presque toutes les localités au Canada. Des abris d'urgence pouvant loger 11,000 familles ont été établis en coopération avec les municipalités. La plupart de ces logements temporaires sont maintenant fermés.

b) Les municipalités semblent moins s'inquiéter des cas de grande nécessité et portent davantage leur attention aux problèmes constants.

c) La Société centrale entend beaucoup moins de doléances de la part des particuliers au sujet du logement.

d) Les demandes de logements à loyer pour anciens combattants ont diminué d'environ 60,000 à quelque 18,000.

75

A mon avis, la véritable amélioration provient des causes suivantes:

1. Un très grand nombre d'unités de logement a été construit. Dans les premières années d'après-guerre, ces maisons étaient généralement occupées par des familles d'anciens combattants sortant de logements à occupation multiple. En 1947, nous avons fait certaines études touchant les unités-types de logements construits sous l'égide de la Société centrale, en vue de déterminer le nombre de familles qui les occupaient après avoir quitté des logements complets. En 1947, ce mouvement fonctionna à raison de 38 p. 100. En 1949, la proportion s'élevait à 46 p. 100 et en 1951, 62 p. 100 des familles occupant des petites maisons neuves venaient de logements complets.

2. Dès le lendemain de la guerre, un groupement de population instable déménageait d'un bout à l'autre du pays afin d'opérer son rétablissement. Aujourd'hui, cette population est devenue plus stable au point de vue résidence et il en est résulté que le stocks actuel des logements est utilisé plus efficacement.

3. Nombre de familles qui étaient en grand besoin de logement durant les premières années d'après-guerre ont réussi à satisfaire à leurs besoins.

4. Je suis personnellement convaincu que la demande et l'utilisation accrues de toutes espèces de biens durables de consommation ont fait qu'un certain nombre de familles sont moins difficiles quant à leur conditions de logement. Je crois que le nombre d'automobiles et d'appareils de télévision appartenant à des gens dont les maisons sont en grand besoin de réparation ou dépourvues d'eau courante chaude et froide ou occupées par plus d'une famille, semble indiquer que ces gens ont exercé leur droit de choisir la façon de dépenser leur argent.

Dans le Montréal métropolitain, nous constatons que l'occupation partagée se conforme à peu près à la moyenne, et qu'il en est ainsi pour les logements inférieurs à la normale. Dans son édition du dernier vendredi de janvier 1946, le *Montreal Star* publiait un huitième de colonne d'annonces de logis à loyer. en 1948, ce journal en contenait un tiers de colonne; en 1950, quatre colonnes; en 1952, cinq colonnes. A la même date en 1954, il y en avait sept colonnes.

Dans la mesure où l'arriéré dans la construction d'habitations se fait sentir, on peut dire que ce besoin existe à Montréal. On peut avancer qu'il y a un tel besoin, mais que les revenus ne sont pas proportionnés au niveau des loyers en général, et que le véritable besoin de logements ne peut être satisfait qu'au moyen de logis à loyers inférieurs à ceux du marché. A Montréal, il n'y a aucun moyen de prouver cette allégation vu qu'il existe aucune entreprise subventionnée de logis à loyers dans cette ville sous le régime de l'article 35.

Toutefois, nous pouvons examiner de cas de Saint-Jean, au Nouveau-Brunswick, où les conditions ne sont pas différentes de celles de Montréal: l'occupation partagée de logis y est un peu moins prononcée, mais les logis de qualité inférieure y sont plus nombreux. Pour répondre à ces besoins de logements, la province, la ville et le gouvernement fédéral ont entrepris un projet subventionné de construction de 288 logements à loyer. Ces logements sont bien situés, non loin du centre de la ville. Comme l'entreprise est subventionnée, les loyers sont fixés, par une formule établie, sur un pourcentage du revenu des locataires. L'homme, sa femme et deux enfants peuvent se procurer une unité de la rangée de logements contenant trois chambres à coucher, et pourvue de tout le confort moderne, à raison de 20 p. 100 du revenu familial. Par conséquent, si une famille gagne $175 par mois, le loyer sera alors de $35 par mois. Il n'est pas douteux que le besoin apparent de logements à Saint-Jean, s'il est apprécié d'après la mesure ordinaire de l'occupation multiple des logis et des logements inférieurs à la normale, indique que la construction

de 288 habitations de ce genre ne fait qu'effleurer le véritable problème, surtout dans une ville qui, elle-même, estime qu'environ 2,500 logements sont sujets à condamnation.

Qu'avons-nous constaté à Saint-Jean? A l'heure actuelle, il y a 70 logis inoccupés. J'estime que c'est dû à ceci: d'abord, les gens veulent consacrer beaucoup moins de 20 p. 100 de leur revenu au loyer; ensuite, ils désirent demeurer dans le quartier qu'ils ont habité depuis un certain temps, même si leur logement n'est pas satisfaisant. Mon but n'est pas de discuter le pour et le contre des entreprises publiques de logement en général, mais de faire remarquer que nous aurions probablement pu prévoir la construction de 2,800 logis subventionnés pour répondre aux besoins immédiats dans la ville de Saint-Jean, si nous nous étions basés sur les données relatives à l'occupation multiple de logis et aux logements inférieurs à la normale.

J'ai essayé d'indiquer au Comité que si le volume global des logis contenant plus d'une famille peut utilement servir de mesure, il faut être très circonspect, car cet état de choses est souvent volontaire. J'aimerais pouvoir dire aux membres du Comité quelle portion des 9·4 p. 100 de surplus de familles par rapport aux maisons constitue vraiment la réelle mesure de l'arriéré dans la construction des habitations. Cela m'est impossible et je n'aurais pas grand confiance en une rationalisation de l'interprétation convenable à donner aux chiffres relatifs à l'occupation des habitations par plusieurs familles en ce qui touche les besoins de logements.

Avant de quitter le sujet de l'occupation d'habitations par plusieurs familles, j'aimerais citer un autre exemple au Comité. Au cours des années de guerre, la ville de Pictou, en Nouvelle-Écosse, avait un chantier de construction maritime. Afin de loger les ouvriers du temps de guerre, la *Wartime Housing* construisit 400 logements au loyer de $23 à $30 par mois. La guerre prit fin de même que la construction maritime. Des entretiens eurent lieu avec la municipalité afin de déterminer le nombre de ces maisons qui seraient conservées à Pictou. Ces négociations eurent pour résultat le déménagement de 114 maisons vers d'autres régions et la municipalité acheta les 286 autres maisons dont 70 étaient vacantes. Je raconte cette anecdote pour démontrer qu'à un endroit au moins au Canada la pénurie de logements n'a pas été un problème en ces dernières années.

Si l'on passe à présent à la statistique du recensement de 1951 pour Pictou, nous voyons que l'occupation partagée d'habitations, comme elle est définie par les autorités du recensement, s'élevait à 85 p. 100 du taux national. Au moment de ce recensement, onze de ces maisons vacantes étaient à louer à raison de $22 à $30 par mois. Il semblerait donc que l'occupation d'habitation par plusieurs familles à Pictou n'était pas le fait d'une pénurie de maisons ni de loyers trop élevés, mais plutôt qu'elle était voulue par les intéressés.

J'hésite à employer ce chiffre de façon aussi catégorique, mais si on lui donne une certaine interprétation on pourrait conclure que le total des habitations occupées par plusieurs familles pourrait être réduit de 85 p. 100 pour arriver à une évaluation des logis ainsi habités contre le gré des intéressés. Si ce raisonnement était valable, alors on pourrait réduire les 377,000 cas d'occupation partagée d'habitations dans le pays tout entier à 56,000 cas de logis ainsi habités contre le gré des familles. A mon avis, nous serions alors en deça de la vérité et nous verrions que les calculs mathématiques sont toujours dangereux. Cependant, cette proportion indique qu'un grand nombre de familles s'accommodent volontiers d'occuper un logis avec d'autres familles et qu'elles ne sont pas du nombre des gens en besoin de logement.

B—*Superficie par personne*

Le nombre moyen des personnes par logement habité au Canada, Terre-Neuve exceptée, a baissé de 4·47 en 1941 à 4·07 en 1951, malgré le nombre accru des familles qui partagent un même logement durant cette période. Dans le même temps, la famille canadienne a diminué en nombre, allant de 3·9 personnes à 3·7 personnes en 1951. Le nombre moyen des personnes par pièce a baissé de ·78 à ·75 entre deux recensements.

Bien que ces chiffres représentent une amélioration, je ne crois pas qu'il convienne de les rendre trop à la lettre et j'estime qu'ils sont peu utiles en tant que mesure d'appréciation des besoins en habitations. Ce besoin en général, vise plutôt les établissements domestiques que les personnes.

C—*Conditions de structure et commodités*

Les données relatives aux conditions de structure des habitations disponibles et aux commodités procurant le confort moderne sont une autre indication de la situation du logement en général et de l'arriéré des constructions nouvelles.

Le nombre des habitations occupées en 1951 comprenait 458,000 logements, ou 13·4 p. 100 du total, qui avaient grand besoin de réparations. Du total des logements habités, 886,000, soit 26 p. 100, n'avaient pas l'eau courante; 1·2 million, soit 36 p. 100, ne disposaient pas d'un cabinet d'aisance intérieur à usage exclusif et 1,471,200, soit 43·2 p. 100, étaient dépourvus de salle de bain ou de douche à usage exclusif. Il faut se rappeler qu'on ne peut pas additionner tous ces logements pour former le total des demeures qui ne répondent pas aux normes établies, car plusieurs demeures sont dépourvues de ces quatre commodités et nombre d'autres sont privées d'une ou de plusieurs d'entre elles.

La répartition des habitations inférieures à la normale diffère considérablement de la répartition des familles qui n'ont pas leur propre établissement domestique. L'incidence du mauvais état du logement et du manque de commodités se manifeste davantage dans les régions à faible densité de population, alors que l'incidence de familles partageant le même logis est le plus élevée dans les centres urbains où, récemment, le taux de croissance de la population a été élevé. Ainsi le besoin de réparations structurales s'imposait à l'égard de 20·2 p. 100 des habitations rurales au Canada et de 9·5 p. 100 des maisons urbaines. L'eau courante dans la maison manquait dans 60 p. 100 des habitations rurales et dans 5·9 p. 100 des maisons de ville. Un grand écart entre les régions urbaines et rurales se voit aussi bien dans l'incidence des demeures dépourvues de l'usage exclusif de cabinets d'aisance et de salle de bain.

C'est naturellement l'âge relativement avancé des maisons de ferme ainsi que l'absence de services municipaux d'eau et d'égout dans les régions à faible densité de population qui font que les habitations rurales sont en mauvais état et manquent des commodités. Un grand nombre de déficiences de cette sorte peuvent être corrigées grâce à un programme de grandes améliorations et modifications des habitations existantes. On a réalisé des progrès dans ce sens. Le nombre des habitations ayant besoin de fortes réparations, qui était de 696,000 ou 28 p. 100 en 1941, a baissé à 451,000 ou 13 p. 100 en 1951. Les maisons privées de l'eau courante se chiffrent à 835,000 ou 25 p. 100 en 1951, alors qu'elles s'élevaient à 1,017,000 ou 40 p. 100 en 1941. Ces chiffres comparatifs ne tiennent pas compte de Terre-Neuve.

Dans les régions rurales, surtout les régions agricoles, on a noté le plus haut degré d'amélioration sous ces rapports, pour la principale raison que ces régions ont le plus souffert des défectuosités structurales et du manque de

commodités. Alors qu'en 1941 cinq maisons rurales avaient besoin de réparations, en 1951 trois seulement étaient dans cet écart. Tandis qu'en 1941, trois maisons de ferme n'avaient pas de cabinets d'aisance à l'intérieur, en 1951 deux maisons seulement en étaient dépourvues. Bien que ces comparaisons soient affectées dans une certaine mesure par le changement apporté à la définition d'une maison d'un recensement à l'autre, et par une nouvelle désignation des régions dites agricoles, rurales mais non agricoles et urbaines, elles ne démontrent pas moins qu'en plus d'ajouter à l'ensemble de ses maisons, le Canada en a amélioré la qualité depuis dix ou douze ans.

Bien que certaines de ces habitations inférieures à la normale doivent être comprises dans toute estimation d'un arriéré des besoins en logements, je crois que dans la plupart des cas la réparation et l'amélioration, plutôt que le remplacement, est la ligne de conduite pratique et économique à suivre.

Conclusion

A la suite de ces commentaires sur les trois moyens les plus en usage pour mesurer les besoins en matière de logement, je suis sûr que les membres du Comité s'attendent à ce que je tire quelques conclusions. Je suis d'avis qu'il existe un arriéré dans la construction en plus des maisons requises pour satisfaire aux besoins courants et mon estimation de l'arriéré dans les besoins de nouvelles habitations est la somme de ce qui suit:

a) Les logis habités qui sont inférieurs à la normale et ne peuvent plus être réparés ni améliorés;

b) Le nombre de familles dont les ressources ne suffisent pas à leur procurer des logements nouveaux ou existants par achat ou location, que ces familles partagent actuellement un logement avec d'autres ou occupent seules un logement à un loyer au delà de leurs moyens.

Et cela ne comprend pas les unités de logement qui peuvent être portées à une norme acceptable par la réfection et l'amélioration. Numériquement, l'arriéré s'élève probablement de 75,000 à 200,000 unités d'habitation, selon l'attitude de chacun devant les nombreuses considérations que comporte l'appréciation d'un tel besoin. J'avance ces chiffres parce qu'à mon avis toute personne ayant acquis de l'expérience dans le domaine du logement pourrait réfuter tout argument à l'effet que l'arriéré des habitations à construire est plus ou moins considérable que ces deux chiffres. S'il s'agissait de savoir combien de familles quitteraient leur logement actuel parce qu'elles le partagent avec d'autres ou parce que le logement est inférieur à la normale, si elles pouvaient obtenir une maison d'habitation à, mettons, 16 ou 20 p. 100 de leur revenu brut, je pourrais vous répondre que le chiffre se trouverait autour du moins élevé des deux que je vous ai suggérés. Toutefois, s'il s'agissait de savoir combien de familles devraient quitter leur logement actuel pour un autre à loyer raisonnable, je répondrais que le chiffre serait le plus élevé des deux.

M. Thatcher:

D. Monsieur le président, je ne crois pas que M. Mansur ait répondu pleinement à ma question. Il a fait une estimation de l'arriéré actuel, mais il n'a pas donné de chiffre comparatif pour 1945. Pourrait-il nous indiquer ce chiffre à présent?—R. Je ne le crois pas, monsieur le président, et la raison en est que même si les chiffres de la fin de 1945 sont disponibles, je ne crois pas qu'il existe pour cette époque une bonne estimation d'un arriéré.

A la fin de 1945, je ne m'occupais pas directement des questions de logement. C'est pourquoi, monsieur Thatcher, il me serait très difficile d'interpréter correctement les chiffres dont on dispose pour la fin de 1945. Je ne connais pas les circonstances qui entourent cette statistique et, pour cette raison, mon opinion serait de peu de valeur pour le Comité.

Le PRÉSIDENT: Je sais que nombre d'entre vous, à la dernière séance, ont manifesté le désir de poser des questions et n'en ont pas eu l'occasion. Si vous voulez bien me dire, personnellement ou par l'intermédiaire du secrétaire, que vous voulez prendre la parole, nous verrons à vous satisfaire.

Je ne tiendrai donc aucun compte de la liste que j'avais faite lors de la dernière réunion. Cette liste portait les noms de M. Johnston, M. Hees et M. Thatcher.

M. JOHNSTON: J'aurais quelques questions à poser relativement au Code du bâtiment, aux normes de construction et à l'inspection.

Le PRÉSIDENT: Nous vous entendons mal, l'acoustique de cette pièce n'étant pas très bonne. Veuillez donc vous lever, nous vous entendrons mieux.

M. POULIOT: Puisque le ministre des Travaux publics est ici présent, pourrait-il me dire pourquoi on ne couvre pas les murs de tentures pour améliorer l'acoustique?

M. FLEMING: Avant que M. Johnston commence, j'imagine que sa question portera sur les inspections. Une nouvelle question a été introduite ce matin, cette question de l'arriéré dans la construction. Il serait peut-être mieux de vider ce sujet?

M. Johnston:

D. C'était une question à laquelle M. Mansur a répondu le dernier jour et je disais que j'avais quelque peu critiqué l'activité en matière de logement sous le régime de la Loi nationale sur l'habitation dans les années passées. La critique a toujours porté sur deux points: d'abord, le code et les normes; et puis, les inspections. A mon avis, les difficultés en général, en ce qui concerne le logement ou les autres genres de construction avant l'adoption de la Loi nationale sur l'habitation provenaient pour la plupart des inspections et de l'application du code.

Je voudrais ici me renseigner au sujet d'une question posée à M. Mansur à la page 44 (texte anglais, fascicule 2) du compte rendu du Comité. C'est M. Stewart qui interroge:

> Vous voulez dire que vous aurez un personnel uniquement préposé aux inspections et chargé de surveiller les intérêts de la société qui aura investi de l'argent tout autant que ceux du propriétaire de la maison.— R. C'est exact.

En lisant un peu plus loin dans le compte rendu, je m'aperçois que cette affirmation est contredite. Je me permettrai d'ajouter que si cette première déclaration de M. Mansur est exacte, j'en serais très heureux car j'estime que c'est là une des difficultés contre lesquelles nous nous sommes butés jusqu'à présent. Mais, d'après la page 24 du fascicule 1 (texte anglais), ce n'est pas conforme à la loi. A cette page du fascicule 1, l'alinéa portant le numéro 3 énonce ce qui suit: "Les accords avec l'entrepreneur et l'exécution du contrat sont l'entière responsabilité du requérant et non pas celle du prêteur ni de la Société."

Je voudrais maintenant éclaircir un point, après quoi je passerai au suivant pour voir quel est le but de l'inspection.—R. A toutes fins pratiques, l'inspection vise à la protection du créancier hypothécaire. Le propriétaire de maison bénéficiera des inspections dans la mesure où elles seront menées à bien. Je croirais donc que si le niveau général d'inspection était amélioré, la position du futur propriétaire de maison le serait également.

Dans la réponse à cette question à la dernière réunion, je crois que c'est M. McIlraith qui a fait ressortir l'inconséquence du premier commentaire qui a été fait sur ce qui se pratiquait dans le passé, à la suite de ma déclaration

préliminaire au Comité. J'étais heureux qu'on ait fait cette mise au point, car je suis certain d'avoir mal interprété les faits dans la déclaration que vous venez de citer.

Je pourrais peut-être ajouter que, comme par le passé, les préposés aux inspections n'ont aucune responsabilité contractuelle envers le propriétaire de maison. Si, d'autre part, les inspections sont améliorées et élevées à un plus haut niveau, le propriétaire de maison ne manquera pas d'en bénéficier.

D. Je dois donc conclure que votre déclaration à la page 6 du fascicule 2 est inexacte et que l'inspection ne vise pas à protéger le placemen du propriétaire de maison; du moins ce n'est pas son but primordial?—R. Ce n'est pas son but primordiale, non; mais indirectement, je crois qu'elle aurait ce résultat.

D. Je saisis mieux votre pensée à présent. Combien d'inspecteurs y a-t-il? La Société centrale en a un pour assurer la protection de son propre placement? —R. Oui et non.

D. N'est-ce pas cela?—R. A l'heure actuelle, l'inspection qui se fait à l'égard des prêts conjoints est faite par les inspecteurs des sociétés prêteuses. Dans le cas des prêts directs, les inspections sont faites par les employés de la Société centrale. Dans les deux cas, c'est pour protéger les intérêts du créancier hypothécaire. D'après la nouvelle loi, comme le prévoit le bill 102, les inspections de conformité seront faites par les employés de la Société centrale.

D. Qu'entendez-vous par inspections de conformité?—R. Ces inspections visent à assurer la conformité du travail et des matériaux avec les normes ainsi que les plans et devis.

D. Puis-je vous demander alors...

Le PRÉSIDENT: Un instant, s'il vous plaît. Laissez-le finir. Vous disiez: "seront faites par la Société centrale d'hypothèques et de logement".

Le TÉMOIN: Oui.

D'après les arrangements prévus au bill 102, toutes les inspections de conformité pour chaque prêt consenti sous le régime de la Loi nationale sur l'habitation seront l'œuvre de la Société centrale.

M. Johnston:

D. Je puis dire à M. Mansur que c'est là un grand pas de fait et que les inspections seront mieux faites à l'avenir. Mais vous avez dit, en parlant des inspections de conformité, que celles-ci visaient à assurer la conformité des matériaux avec les normes établies. A quelles normes songiez-vous?—R. Les normes établies par la Société centrale d'hypothèques et de logement et exigées comme condition du prêt consenti en vertu de la Loi nationale sur l'habitation.

D. Cette série de normes établies par Société centrale doit être observée, n'est-ce pas? L'entrepreneur doit respecter ces normes?—R. C'est exact, sous réserve d'une tolérance raisonnable.

D. Mais cette affirmation est juste, étant donné que la Société centrale doit approuver les plans et devis?—R. Oui, elle est juste.

D. Et vous avez là un inspecteur qui doit veiller à ce que soient employés les matériaux convenables et remplies les conditions de la construction imposées par la Société centrale. Cela, en soi, ne revient-il pas à dire que l'inspecteur de la Société centrale, sans restriction quant à ces points, doit s'assurer du respect de ces conditions?—R. Sous réserve d'erreurs involontaires, monsieur Johnston.

D. J'admets qu'il puisse y avoir un léger écart, mais rien d'important.— R. Il est prévu qu'aucun écart important ne serait accepté.

D. Je veux dire à moins qu'il n'y ait approbation du propriétaire, du prêteur et de la Société?—R. Nous voulons que toutes les maisons soient construites d'après les plans, les devis et les normes requises par la loi.

D. N'y a-t-il pas lieu de supposer que, lorsqu'un particulier a l'intention d'acheter une maison, qu'il en soumet les plans et devis à la Société centrale d'hypothèques et de logement et que celle-ci envoie un inspecteur s'assurer que lesdits plans et devis sont suivis, cette maison sera construite en conformité des devis et que le propriétaire est en droit de s'attendre que la Société voit, par l'entremise de son inspecteur, à ce qu'il en soit ainsi? N'est-ce pas exact?— R. Non. En ce qui concerne l'exécution du contrat, il n'y a relation qu'entre le propriétaire et le constructeur. Vous voulez parler, je crois, d'inspection complète de l'architecture. Une telle inspection, je l'ai dit l'autre jour, ne pourrait guère être faite à moins de $300 par maison. Et même alors, le propriétaire ne peut être complètement sûr que chaque article est strictement conforme à ce qu'exigent les plans et devis. L'inspection proposée sera faite sous l'autorité du bill 102 et fournira une assurance raisonnable que la maison est conforme aux plans et devis; cependant, cela n'équivaut pas à une inspection complète de l'architecture et à la responsabilité de l'architecte envers le propriétaire qui lui verse des honoraires pour une inspection complète de l'architecture.

D. A mon avis, il en résulte beaucoup de confusion et de mécontentement. Lorsqu'un homme veut acheter une maison de la Société, il a l'impression, on lui dit même que celle-ci doit être construite suivant les prescriptions contenues dans les plans et devis et conformément aux normes établies par la Société. Puis, lorsque la maison est en construction, ou s'il arrive quelque chose... l'entrepreneur peut faire faillite ou bien, on peut l'obliger à suspendre les travaux parce que la construction est défectueuse... alors, si le propriétaire vient vous dire: "J'ai placé mon argent sur cette maison et elle n'est pas conforme aux devis", la Société s'en lave les mains et répond tout simplement: "Cela ne relève pas de nous". Cependant, lorsque le constructeur formule sa demande, on lui remet un de ces livrets intitulés "Normes de construction" où sont indiquées les exigences minimums en matière de plans, de construction et de matériaux, sous le régime de la Loi nationale sur l'habitation. Et maintenant, ici, dans cette section, on dit: "Il est de toute nécessité que l'emprunteur étudie ces normes et, après l'avait fait...". Remarquez bien que je ne critique pas les normes en question. Je les considère comme excellentes après les avoir soigneusement étudiées. Si les habitations étaient construites selon les normes établies par la Société, il me semble que nous n'aurions guère de difficulté. Mais c'est justement, monsieur Mansur, dans l'argument que vous soutenez qu'il y a erreur, à mon sens: on donne aux gens l'impression que leurs maisons seront bâties d'après les normes et sous la surveillance de la Société et lorsqu'une difficulté se présente, on leur dit: "Eh bien! ce n'est pas...".

Le PRÉSIDENT: Monsieur Johnston, vous pourriez peut-être donner au témoin l'occasion de placer un mot?

M. JOHNSTON: Oui.

Le PRÉSIDENT: Donnez-lui la chance de répondre à la question.

M. JOHNSTON: Oui, mais j'aimerais qu'il m'explique cela.

Le TÉMOIN: Monsieur Johnston, vous avez dit, je pense, que nous laissions entendre à l'emprunteur que nous sommes chargés de voir à ce que sa maison soit conforme à ceci. J'ai devant moi un exemplaire de la demande établie depuis cinq ans, que doit signer tout emprunteur, et nous nous proposons de conserver cette clause dans la nouvelle formule de demande. Elle s'intitule "Important—Avertissement aux emprunteurs" et se lit comme suit: "Les emprunteurs doivent s'entendre personnellement avec le bâtisseur et ils ne doivent pas supposer que leurs intérêts ont été protégés ou sont protégés par la Société centrale d'hypothèques et de logement ou l'institution prêteuse intéressée. Les emprunteurs doivent s'entendre également avec l'entrepreneur et voir à ce que la maison soit construite d'après les plans et devis dont ils

sont convenus. Ceci est un avertissement aux emprunteurs et aux acheteurs qu'ils doivent passer leurs propres contrats avec les bâtisseurs et voir à leur propre inspection lorsqu'ils construisent ou achètent une maison".

M. JOHNSTON: Je comprends très bien que cela fait partie de la formule. Je comprends également, et vous en conviendrez sans doute, que ces normes étaient communiquées à tout acheteur possible d'une maison mais, de tout ceci, de quoi tirera-t-il parti? Voici un livret dont l'en-tête est en gros caractères. L'autre apparaît sur une formule imprimée en petits caractères qu'une foule de gens ne lisent même pas.

Le PRÉSIDENT: C'est en très gros caractères.

Le TÉMOIN: C'est en gros caractère, monsieur Johnston, et juste à côté de l'endroit où le requérant appose sa signature.

M. JOHNSTON: Alors, pourquoi distribuer ces imprimés-ci?

Le TÉMOIN: Parce que les constructeurs les demandaient. Et il y en a un très grand nombre, monsieur Johnston, qui s'efforcent réellement de suivre les plans et devis. Ceux-là ont besoin de devis et de ces livrets dont il doivent suivre les données. Comme pour toute autre entente, il y a des gens qui ne se conforment pas aux exigences alors que d'autres dépassent même celles qui sont contenues dans ce livret. Je ne crois pas que la majorité des constructeurs essaient de fournir un produit inférieur aux normes requises. Quelques-uns ne font guère de bon travail, j'en conviens. Au cours des remarques de mon exposé préliminaire, j'ai tenté d'expliquer que si la Société centrale d'hypothèques devait se charger de l'inspection en matière d'exécution du contrat, c'était en vue d'améliorer la qualité générale et d'obtenir l'uniformité qui manquait jusqu'ici. Cependant, monsieur Johnston, je ne veux vous donner l'impression de prétendre que toutes les inspections faites au cours des huit dernières années ont été parfaites, car je sais qu'elles ne l'ont pas été.

Le PRÉSIDENT: Voulez-vous, s'il vous plaît, monsieur Johnston, nous dire quel est ce livret afin que le titre en soit porté au compte rendu?

M. JOHNSTON: Ce sont les "Normes de construction" publiées par la Société centrale d'hypothèques et de logement.

Le PRÉSIDENT: Et la date, monsieur Johnston?

M. JOHNSTON: Elles ont paru en même temps que la loi de 1944. Le livre ne porte aucune date de publication, mais c'est le livret ordinaire.

Le PRÉSIDENT: Je vous remercie. Je voulais simplement faire consigner cela au compte rendu.

M. JOHNSTON: Remarquez-le bien, j'admets que les normes établies par M. Mansur au sujet de ceci sont absolument bonnes. Je partage également son avis que lorsqu'une maison est bien bâtie et que vous avez un bon entrepreneur qui s'en tient aux normes fixées, il en résulte une bonne maison. Mais la difficulté surgit lorsque le constructeur ne tient pas compte des normes fixées. Par conséquent, monsieur Mansur, il me semble que nous devrions faire tous les efforts possibles pour assurer une inspection appropriée dans chaque cas. A mon avis, la Société est le mieux en mesure de le faire sans frais additionnels. C'est un non-sens, et vous en conviendrez je crois, qu'il y ait trois inspecteurs pleinement qualifiés pour chaque maison: la Société en a un, le constructeur également et le prêteur en a aussi un. De plus, si les instructions sont suivies, il faudra également que le propriétaire en ait un. Maintenant, passons à un autre point qui me vient à l'idée. Monsieur Mansur, en ce qui concerne l'inspection de ces maisons par la Société, les frais occasionnés par ces autres inspecteurs, sont ajoutés au prix de l'édifice. Maintenant, au bas de la page 23 du texte anglais du fascicule 1 vous parlez d'un droit de demande, c'est la dernière phrase: "Le requérant paie alors un droit de $35." Que signifie ce droit? Si vous l'avez oublié, je peux vous le rappeler.

Le TÉMOIN: En vertu des dispositions prévues au bill 102, la Société centrale d'hypothèques et de logement doit faire l'inspection de l'emplacement et examiner les plans et devis, pour s'assurer qu'ils répondent aux normes établies. Nous prévoyons qu'il faudra faire six ou sept inspections. Nous devons également notifier au prêteur agréé le montant qui peut être avancé sur un prêt progressif au stade où en sont les travaux lorsque nous inspectons la maison. Ce sont là les services pour lesquels nous proposons de prélever un droit. Maintenant, monsieur Johnston, si vous voulez bien remonter un peu plus loin dans mon témoignage, juste avant l'hypothèse que j'ai choisie comme exemple, vous verrez que j'ai été très précis en disant que c'est là une question dont décide le gouverneur en conseil et que je n'ai fait qu'une supposition. Ce droit peut être de $3.50, de $35, ou même de $350. C'est le gouverneur en conseil qui décidera en la matière.

M. Johnston:

D. Vous avez quelque peu éclairci la question, monsieur Mansur, car, en interprétant vos paroles, rapportées à la page 23 (texte anglais du fascicule 1), j'ai cru que vous vouliez parler d'un examen de la situation financière du propriétaire pour savoir s'il est en mesure de porter ce fardeau ou non, si la part qu'il lui faudrait acquitter est proportionnée à son revenu. J'en ai conclu immédiatement que toutes ces inspections étaient faites dans l'intérêt de l'institution prêteuse afin de s'assurer que le débiteur est en mesure de s'acquitter de ses engagements financiers et, par conséquent, c'est ce à quoi je m'opposerais car il s'agirait de frais supplémentaires que devrait en réalité acquitter l'institution prêteuse elle-même.—R. Monsieur Johnston, il n'est pas question que l'institution prêteuse reçoive des honoraires pour une inspection relative au crédit.

D. On m'a simplement demandé de m'assurer si oui ou non le gouverneur en conseil suit les recommandations de la Société.

Le PRÉSIDENT: Vous auriez pu vous abstenir de demander cela.

M. JOHNSTON: Je suis porté à le croire parce que, après tout, le gouverneur en conseil signifie notre ami, ici présent à cette table.

Le PRÉSIDENT: Avez-vous fini d'interroger pour le moment, monsieur Johnston? J'ai ici une longue liste. Si vous avez fini...

M. JOHNSTON: Oui, j'ai fini pour le moment, car je ne veux pas profiter du fait que je suis le premier à interroger M. Mansur. J'ai cependant plusieurs autres questions que je poserai plus tard.

Le PRÉSIDENT: Messieurs, voulez-vous essayer de vous en tenir à l'exposé de M. Mansur. J'ai ici une longue liste: MM. Hees, Thatcher, Robichaud, Fleming, Macdonnell, Hellyer, Crestohl et Weaver. Je commencerai d'abord par M. Hees.

M. HEES: Monsieur le président, je propose d'abord que nous en revenions, lors de notre prochaine réunion, à l'atmosphère plus amicale et intime qui planait dans la salle 430. J'ai l'impression que nous sommes ici dans une sorte de grange qui ne se prête guère aux travaux de comités et je crois que tout le monde pense ainsi. Nous nous arrangions très bien dans la salle 430. Là, vous pouviez parler de votre fauteuil, alors qu'ici vous êtes obligé de vous lever pour prendre la parole.

M. HUNTER: Mais la salle était comme un bain turc.

M. HEES: Lorsque M. Mansur a présenté sa version relativement à l'arriéré de logements, il m'a semblé... je me trompe peut-être mais il m'a semblé présumer que les gens entassés dans des logis aiment vivre ainsi. A mon avis...

Le PRÉSIDENT: Messieurs, j'ai été peu sévère ce matin et j'ai permis à M. Johnston de prononcer devant le Comité un assez bon discours.

M. JOHNSTON: Ce n'était pas un discours.

Le PRÉSIDENT: Ce n'était pas l'un de vos meilleurs, mais il était assez bon. Le but du Comité est d'interroger le témoin. J'ai beaucoup de considération pour les opinions de tous les membres; toutefois, nous ne siégeons pas dans le but de consigner ces opinions au compte rendu mais bien d'entendre les questions et les réponses. Les réponses données vous feront peut-être songer à d'autres questions. C'est tout à fait régulier. Mais gardez vos opinions pour la Chambre des communes.

M. HEES: Il me semble, monsieur le président, que nous essayons d'obtenir des précisions en nous relançant la balle.

Le PRÉSIDENT: Bornons-nous aux questions et réponses.

M. HEES: Je crois avoir donné ma réponse.

Le PRÉSIDENT: Ce n'est pas ce que vous devriez faire. Cela revient au témoin.

M. Hees:

D. J'adopterai donc la forme interrogative. M. Mansur considère-t-il que la plupart des gens entassés dans des logis sont consentants de vivre ainsi ou est-ce par nécessité, à cause de la rareté du logement?—R. Monsieur Hees, dans ma déclaration d'aujourd'hui, j'ai essayé d'indiquer à quel point il est difficile d'établir la ligne de démarcation entre l'occupation partagée d'un logis à titre volontaire et la même occupation imposée par les circonstances. J'ai donné deux ou trois exemples plutôt exceptionnels que j'ai ensuite trouvés inadmissibles. Je suis porté à croire, sans plus, ou peut-être est-ce simplement une impression, qu'environ les deux tiers des gens qui d'après le recensement, partagent avec d'autres un logis le font volontairement. Je ne pourrais guère prouver ce chiffre, mais si vous consultez la statistique à ce sujet vous verrez qu'elle est assez élevée dans le cas des jeunes, des jeunes couples et des vieillards. Remarquez bien que les chiffres relatifs à l'occupation partagée comprennent les mères qui vivent avec leur fils ou leur fille. Il en est de même des jeunes mariés qui vivent avec leurs parents et n'ont pas encore leur propre maison. Par conséquent, je suis porté à croire qu'environ les deux-tiers des gens qui partagent l'occupation d'un logis vivent ainsi volontairement.

D. Monsieur le président, je remercie M. Mansur de sa réponse. Dans ma circonscription, c'est un problème d'envergure. Tout le monde s'oppose à l'occupation partagée des logis à cause des frictions qu'elle entraîne dans les familles. Les parents veulent bien accueillir les enfants en ménage. Mais les enfants ne veulent pas loger avec leurs parents. Chacun veut son propre logis autant que possible, si humble soit-il. Je mentionnerai ici le rapport Curtis sur la pénurie du logement parce que je vois dans ce document un rapport aux conclusions mûrement réfléchies, qui fait autorité et qui a été publié sous l'égide du gouvernement. En se basant sur les données contenues dans ce texte officiel, on a établi les besoins de logements jusqu'à la fin de l'an dernier, et j'aimerais entendre quelques commentaires à ce sujet. A la page 12, paragraphe 17 du rapport du Comité consultatif de la reconstruction, Sous-comité de l'habitation et de l'aménagement, daté du 24 mars 1944 et connu sous le nom de rapport Curtis, nous voyons que l'arriéré de construction dans les centres urbains en 1944 était estimé à 320,000 habitations environ. Nous avons construit 663,500 nouvelles maisons entre 1944 et la fin de 1952. Vous verrez que ce chiffre concorde avec celui du Bureau fédéral de la statistique. Vous verrez également, d'après les chiffres du Bureau, que la population du Canada s'est enrichie de 710,400 familles nouvelles. Il s'ensuit que le retard dans la construction de logements (en présumant que chaque nouvelle famille veut une

maison neuve, parce que c'est bien ce qu'elle veut, à mon avis, et tous les jours il m'arrive de causer avec de jeunes mariés qui veulent un logis où s'installer et vivre seul), il s'ensuit, dis-je que l'arriéré a augmenté de 46,900 unités de logements durant les huit dernières années, soit entre la fin de 1944 et la fin de 1952. Ce chiffre, cependant, ne comprend pas le nombre de nouvelles maisons requises pour remplacer celles qui sont trop vieilles pour être habitées. A la page 12 du rapport Curtis, paragraphe 19, ce nombre est estimé à 13,900 maisons par année. Par conséquent, entre 1944 et la fin de 1952, le nombre total de maisons qui auraient dû être remplacées et ne l'ont pas été s'élevait à 121,500. En ajoutant ce chiffre à l'arriéré accumulé avant 1944, soit 320,000, et à l'écart entre le nombre de familles nouvelles et le nombre des maisons construites entre 1944 et la fin de 1952, soit 46,900, nous en arrivons à un manque de 488,400, mettons 500,000.

Je crois que c'est là un chiffre bien pesé, basé sur des calculs qu'ont fait les auteurs du rapport Curtis, après mûres délibérations. Par conséquent, je considère qu'il nous manque actuellement un demi million de logis et non pas seulement 75,000 ou 200,000.

Le PRÉSIDENT: Monsieur Hees, vous dites que vous croyez ceci ou cela. Voyons maintenant ce qu'est l'avis du témoin.

M. HEES: Je ne fais que lui exprimer mon opinion, monsieur le président.

Le PRÉSIDENT: Non, monsieur Hees. Vous devriez présenter les faits et demander au témoin d'exprimer *son opinion.* Vous devriez lui demander: "Qu'avez-vous à dire à ce sujet?" et ensuite, nous entendrions ses conclusions.

M. HEES: M. Mansur ne s'intéresse-t-il pas à mon opinion?

Le PRÉSIDENT: Nous savons quelle est votre opinion, monsieur Hees.

M. HEES: M. Mansur l'ignore peut-être.

Le PRÉSIDENT: J'ai entendu votre discours à la Chambre. Écoutons maintenant ce que le témoin a à dire.

Le TÉMOIN: Eh bien! monsieur Hees, j'hésite à soulever une objection au sujet du rapport Curtis. Les membres de cette commission, tout comme vous, monsieur Hees, étaient des gens consciencieux, désireux de bien remplir leur tâche. Ils en sont arrivés à une conclusion basée sur ce que j'ai décrit ce matin comme étant une des opinions possibles sur le chiffre de l'arriéré.

Si vous passez à la page suivante du rapport Curtis, vous y verrez quels sont les besoins pour les dix années subséquentes à 1946. Pour les dix premières années de l'après-guerre, vous verrez que 606,000 nouveaux logis étaient requis.

M. Hees:

D. C'est une surestimation.—R. En effet. Durant ces huit premières années, 750,000 habitations ont été mises en construction, ce qui me semble indiquer que les auteurs du rapport Curtis se trouvaient en face de circonstances qui ne leur permettaient guère de prévoir ce qui pourrait survenir.

Au sujet des chiffres que vous avez mentionnés, j'estime que, dans les centres urbains, l'estimation de l'arriéré est exagérée, à commencer par les 175,000 logis nécessaires pour remplacer ceux qui sont inférieurs au niveau normal et les taudis.

D. Non, monsieur Mansur. Vous voulez dire ceux qui ne sont pas remplacés. J'ai dit 121,500. On estime, dans le rapport, qu'il faudrait remplacer chaque année 13,500 vieilles habitations.—R. Dans l'arriéré de 320,000 établi comme point de départ, on a inclu 175,000 logis inférieurs au niveau normal qu'il faudrait remplacer. Cela me paraît exagéré.

D. Sur quoi basez-vous votre opinion?—R. Sur ce que j'ai constaté au sujet des logis dits inférieurs au niveau normal. Comme je l'ai dit au cours de mes remarques ce matin, j'estime qu'un grand nombre de ces maisons peuvent

être réparées et améliorées de façon à les rendre satisfaisantes. Mais ceci me ramène à votre point de vue. J'ai tenté ce matin d'atténuer mes remarques en disant que chacun se fait une idée à lui du manque de logement.

Vous avez dit il y a un moment que tous les gens de Toronto qui se trouvaient dans ces circonstances désiraient tous de nouvelles habitations.

D. J'ai dit "une très grande majorité", monsieur Mansur, mais sans parler du tout "de nouvelles habitations". Ils n'en veulent pas pour la bonne raison qu'ils ne peuvent se le permettre. Je veux parler des jeunes couples. Ils ne veulent pas vivre avec leurs parents et vice versa. Ils veulent s'installer dans leur propre logis, si humble soit-il. C'est pourquoi je considère que la *Wartime Housing* avait vraiment sa raison d'être.

Le PRÉSIDENT: Monsieur Hees! Un instant s'il vous plaît. Veuillez laisser répondre le témoin. Allez-y, monsieur Mansur.

Le TÉMOIN: Je crois qu'il est très difficile, dans les conditions présentes, de projeter des chiffres établis en 1942 et 1943. Il vaudrait mieux se reporter à 1951. Le recensement d'alors indique que 377,000 familles vivaient deux à deux dans un même logis.

Parmi celles-là, de 100,000 à 125,000 peut-être appartiendraient à la catégorie dont vous avez parlé. Viennent ensuite les habitations inférieures à la moyenne. Il doit y en avoir entre 50,000 et 75,000 qui devraient être remplacées et non 175,000 comme le prétend le rapport Curtis. Dans mon témoignage de ce matin, j'ai dit, avec raison, il me semble, qu'au cours des 12 dernières années, des programmes d'amélioration ont été menés à bonne fin. Je crois que même les auteurs du rapport Curtis, en consultant les chiffres du recensement de 1951, seraient portés à réduire ces 175,000, s'ils pouvaient se rendre compte des améliorations apportées.

Je considère donc que, comme point de départ, 320,000 est trop élevé. Je ne puis donc accepter votre conception et elle ne change en rien mon opinion. Je doute même que je porterais le chiffre de 200,000 à 300,000.

Je le répète, on pourrait donner une foule d'explications sincères et raisonnables de ce problème. Je ne prétends pas avoir la réponse finale parce que, je l'ai déjà dit ce matin, chacun a ses propres notions et opinions et mes normes de conscience sociale sont peut-être beaucoup trop basses.

D. Une dernière question. Il est très important, à mon avis, de connaître, aussi exactement que possible, quel est l'arriéré lorsqu'il s'agit d'arrêter un programme du logement. Par conséquent, le temps ne serait-il pas venu d'instituer une nouvelle commission Curtis afin d'obtenir des chiffres à jour sur le retard actuel dans la construction du logement?

Le PRÉSIDENT: Pas une autre commission royale?

M. Hees:

D. Je pose la question à M. Mansur.—R. Monsieur Hees, nous travaillons sans cesse à résoudre ce problème. Je vous ai fait part des théories de notre organisme. Une autre commission Curtis, comme celle que vous proposez, n'étant pas mêlée à l'activité de chaque jour, en arriverait à produire des chiffres plus facilement que nous qui devons faire face aux réalités et à toutes les incertitudes journalières. Il serait tellement plus facile pour un groupe de s'asseoir à une table et, avec les faits et la statistique du recensement devant lui, d'obtenir, au moyen d'une machine à calculer, un chiffre qui ne serait qu'une réponse mathématique. A mon avis, l'exemple que j'ai cité au sujet de Pictou indique clairement le danger que cela comporte. Et c'était un exemple purement arithmétique.

D. Je vous remercie beaucoup. Mon opinion, c'est qu'il nous faudrait un autre rapport Curtis.

Le PRÉSIDENT: Nous aimerions que vous gardiez vos opinions pour vous-même, monsieur Hees, et que vous ne les exprimiez qu'en temps et lieu.

M. HEES: Je veux simplement qu'elles soient portées au compte rendu.

Le PRÉSIDENT: Il est regrettable que vous essayiez de faire consigner au compte rendu des choses qui ne devraient pas s'y trouver. A vous, monsieur Thatcher.

M. Thatcher:

D. Je crois, monsieur Mansur, que la Société centrale d'hypothèques et de logement remonte à 1945, n'est-ce pas?—R. Au 1er janvier 1946.

D. Vous avait-on alors donné quelque indication sur l'arriéré de logements, monsieur Mansur? Aviez-vous alors des renseignements à ce sujet? —R. Oui, j'avais des renseignements.

D. Où en étions-nous alors, à votre avis?—R. Je savais que le rapatriement était commencé, qu'il y avait grande pénurie de logis, que ce rapatriement occasionnait un mouvement excessif à travers le pays, que l'utilisation de nos logements était tout à fait inefficace, que nous avions un besoin pressant de nouveaux logis et que quelques années ne suffiraient pas à combler l'arriéré. Il s'agissait donc de se mettre à l'oeuvre et de bâtir des maisons. Nous nous sommes du moins attelés à la tâche accumulée.

D. Pourriez-vous nous dire à quel chiffre vous établissiez la pénurie de logements en 1945?—R. En toute sincérité, je dois vous dire que je ne me suis guère occupé de chiffres lorsque la Société fut mise sur pied. Nous étions trop occupés à nous organiser et à commencer la construction. Je ne cherche pas à éviter cette question particulière. A la lumière des conditions qui prévalaient le 1er janvier 1946, je crois pouvoir dire que l'arriéré était plus élevé alors qu'au 1er janvier 1954. Les besoins urgents étaient beaucoup plus nombreux. Nous nous sommes appuyés sur la clause relative aux logements d'urgence de l'ordonnance de la Commission des prix et du commerce en temps de guerre. Si l'on avait évalué les besoins en se basant sur les conditions au 1er janvier 1946, le chiffre aurait été beaucoup plus élevé qu'au 1er janvier 1954.

D. Je vous remercie, monsieur Mansur. Voulez-vous vous reporter à la page 4 du rapport que vous nous avez remis ce matin. Si j'ai bien lu, vous dites qu'à la fin de 1946, le nombre des familles au Canada qui ne tenaient pas maison se chiffrait à 9·7 p. 100 et aujourd'hui, à 9·3 p. 100?—R. C'est exact.

D. Serait-ce juste de dire que l'écart entre 9·7 et 9·3 représente ce que nous avons réalisé pour remédier à l'arriéré de logements? Ce sont vos pourcentages?—R. Non. Je ne crois pas que vous puissiez vous exprimer ainsi. Vous pouvez dire que l'occupation partagée est descendue du chiffre approximatif de 9·7 à la fin de 1946 à 9·3 la fin de 1953. Je ne crois pas que d'autres facteurs entrent en considération. Je crois que l'occupation partagée alors avait un caractère différent de celle du 1er janvier 1954. Il y en avait alors beaucoup plus qu'aujourd'hui du genre mentionné par M. Hees. Dans mon témoignage, j'ai essayé d'expliquer la chose en analysant les pourcentages de maisons nouvelles occupées par des familles qui partageaient un logis avec d'autres. Même si, numériquement, c'est là le taux de l'amélioration, l'occupation partagée était beaucoup plus répandue en 1946 que, disons, au 1er janvier 1954.

D. Pourtant, les seuls chiffres exprimés en pourcentage que vous nous avez donné dans ce rapport indiquent qu'on n'a guère remédié à l'arriéré. J'aimerais retourner à...

Le PRÉSIDENT: Un instant. Laissez-le répondre à la question "on n'a guère remédié à l'arriéré". Vous vous êtes arrêté là. Qu'avez-vous à répondre, monsieur Mansur?

Le TÉMOIN: Si nous pouvions estimer l'arriéré au point de vue qualité tout comme au point de vue quantité, nous verrions que l'amélioration est plus grande que ne l'indique l'écart entre 9·7 et 9·3. On devrait se rappeler que le chiffre actuel de 9·3 p. 100 comprend sans doute une foule de cas d'occupation partagée, c'est-à-dire de vieilles gens qui sont allés vivre avec leurs enfants et de jeunes époux sans enfants qui vivent avec leurs parents. Il me semble qu'en étudiant le changement qui s'est produit entre 1946 et 1954, il faudrait considérer non seulement la quantité, mais la qualité.

M. Thatcher:

D. Du point de vue quantité, on n'a guère remédié à l'arriéré depuis 1945. C'est ce que nous devons conclure de vos chiffres.—R. Ce sont les meilleurs chiffres approximatifs dont je dispose. Je n'ai pas d'autre commentaire à ajouter.

D. Auriez-vous quelque chose à dire au sujet de l'arriéré dans la construction des logements ruraux? Sauf erreur, vous avez dit, lors de la dernière réunion, que huit habitations seulement avaient été construites sur des fermes, sous le régime des différentes lois relatives au logement. Si c'est exact, pouvons-nous en conclure que l'arriéré est pire là qu'en 1945?—R. Je crois avoir rectifié ce chiffre, monsieur Thatcher. Le chiffre, je pense, est 19.

Le PRÉSIDENT: Vous en souvenez-vous, monsieur Mansur, vous nous avez dit également quel était le nombre de demandes déjà reçues par vous?

Le TÉMOIN: Non, je ne me rappelle pas.

En 1941, il y avait 636,000 familles d'agriculteurs. En 1951, le chiffre est tombé à 612,000. Les ménages de célibataires, dans le secteur agricole, sont passés de 103,000 en 1941 à 73,000 en 1951; les logis occupés, de 680,000 à 640,000. Ces chiffres indiquent que, dans le secteur agricole, il s'est produit exactement le contraire de ce qui est arrivé dans le secteur urbain. La pénurie de logements, au point de vue quantité, n'est vraiment pas aiguë dans le secteur agricole.

Les chiffres que j'ai mentionnés ce matin concernant les réparations et améliorations indiquent clairement où l'argent est dépensé dans ce secteur, très judicieusement à mon avis. La Société centrale a reçu peu de demandes de financement de nouvelles maisons provenant du secteur agricole. La demande est un peu plus élevée sous le régime de la Loi sur les prêts destinés aux améliorations agricoles et vous remarquerez qu'il y a eu des prêts destinés à aider à la construction de nouvelles maisons. La Commission du prêt agricole canadien a aussi consenti des prêts à cette fin. D'autres maisons ont été construites en vertu de la Loi sur les terres destinées aux anciens combattants. Mais si vous considérez l'ensemble, dans le domaine rural d'après-guerre, je ne crois pas que les travaux reflètent une demande importante de nouvelles maisons de la part de cette population. Je le répète, la raison, à mon avis, c'est que le nombre de familles vivant sur les fermes a grandement diminué entre les deux recensements.

D. Vous dites qu'il y a eu peu de demandes des régions rurales mais, monsieur Mansur, n'est-ce pas parce que les compagnies de prêts-hypothécaires assujetties aux lois d'alors ne prêtaient pas dans les régions rurales?—R. Monsieur Thatcher, depuis 1948 la Loi nationale sur l'habitation contient une clause qui se lit à peu près comme suit: "... Si la Société estime qu'un prêt n'est pas mis à la disposition d'une personne en conformité de la présente loi, la Société peut consentir un prêt à cette personne aux mêmes

conditions et avec les mêmes restrictions que si une institution prêteuse avait effectué ledit prêt". La plupart des gens savent que nous faisons des prêts aux régions rurales sous le régime de la Loi nationale sur l'habitation, mais nous recevons peu de demandes. Je le répète, nous n'avons approuvé que 19 prêts et je puis vous assurer que nous avons décliné très peu de demandes car nous faisons tout en notre pouvoir pour autoriser les demandes relatives à de nouvelles maisons de ferme.

M. THATCHER: Je comprends, mais...

Le PRÉSIDENT: Monsieur Robichaud?

M. Robichaud:

D. Monsieur le président, je suivrai vos directives et tâcherai de ne pas faire de discours. Cependant, avec votre permission, je ferai quelques observations préludant aux deux questions que je poserai à M. Mansur. Personnellement, j'ai bâti deux maisons avec l'aide de la Société. Pour la première, j'avais obtenu un prêt conjoint. L'inspection n'a peut-être pas été ce qu'elle aurait dû être et, moi-même, j'ai voulu épargner quelques dollars sur les frais de construction. Quant à la deuxième, que j'ai construite l'an dernier dans une région rurale, j'ai suivi les normes de construction établies et je puis dire, à la suite de ces deux expériences, que les normes de construction ne contribuent guère à hausser le coût du bâtiment. Ce sont les normes nécessaires à la construction d'une bonne maison et si le prix augmente, souvent cela est dû au choix de celui qui fait construire. S'il veut des boutons et des pentures de porte en cuivre, des salles de bain luxueuses et autres accessoires, c'est son affaire. Ce qui m'intéresse surtout au sujet de la déclaration faite ce matin, c'est le besoin de logis pour les gens à revenu modique. Dans ma circonscription électorale qui est 80 p. 100 rurale, il existe un grand besoin de nouveaux logis et ce que je voudrais savoir de M. Mansur est ceci: peut-on obtenir un prêt de $3,000, $4,000 ou $5,000? Je m'expliquerai davantage: si un cultivateur, un pêcheur ou un journalier est en mesure de faire une grande partie des travaux lui-même (peut-être possède-t-il le terrain, il a peut-être le bois nécessaire sur sa ferme et après ses heures régulières de travail, il peut fournir un travail représentant 15 ou 20 p. 100 du coût de la maison), une personne de cette catégorie peut-elle obtenir un emprunt?—R. Oui, sous le régime de la présente loi.

D. Est-ce vrai? Ma seconde question concerne les réparations et les améliorations. Dans les centres ruraux, surtout dans les régions de pêche, les pêcheurs ont bâti leurs maisons d'après leur revenu. C'est peut-être une bonne maison ordinaire, avec une bonne fondation, ce que j'appellerais une bonne "carcasse". Il faut maintenant la compléter, y installer une canalisation d'eau. Si le propriétaire pouvait obtenir un prêt de $2,000 à $3,000, il serait en mesure d'obtenir une habitation convenable. De tels prêts sont-ils disponibles?—R. Monsieur Robichaud, aux termes de la Loi sur les prêts destinés aux améliorations agricoles, un cultivateur peut obtenir un prêt de la banque pour obtenir sa maison. Je ne connais pas suffisamment le texte de la loi pour vous dire si un pêcheur entre dans la catégorie des cultivateurs.

M. BENIDICKSON: Pour un pêcheur, le montant maximum est de $1,000.

Le TÉMOIN: A cet égard, les dispositions de la Loi centrale de 1944 sur l'habitation sont à peu près les mêmes que celles de la Loi de 1937 garantissant des emprunts pour réfection de maisons. Cette partie de la loi n'ayant pas été promulguée, aucune clause n'autorise actuellement l'octroi de prêts pour la réfection de maisons.

M. ROBICHAUD: La Société centrale d'hypothèques et de logement a-t-elle l'intention de faire rétablir cette clause? Est-ce possible qu'elle le fasse?

Le TÉMOIN: Monsieur Robichaud, le bill 102 propose la remise en vigueur de cette disposition relative à l'amélioration des maisons. Il appartient au gouverneur en conseil de la promulguer ou non.

Le PRÉSIDENT: Monsieur Fleming?

M. Fleming:

D. Monsieur Mansur, mes questions porteront sur l'exposé que vous nous avez remis ce matin et que nous considérons tous, je pense, comme un exposé complet. Nous sommes tous d'avis, il me semble, que pour juger du retard dans la construction, il faut commencer par s'entendre au sujet des normes pour pouvoir ensuite établir un parallèle entre les chiffres.

Votre Société ou une association quelconque a-t-elle entrepris actuellement un relevé des besoins au Canada en matière d'habitation?—R. Si vous voulez parler d'un projet défini, je dois vous répondre que non. Cependant, nous étudions continuellement les besoins dans la plupart des localités canadiennes. Tous les deux mois, nous recevons un rapport de chacun de nos bureaux régionaux qui s'occupent de tous les centres dans leur territoire dont la population dépasse 5,000 habitants. En outre, nous traitons avec certaines provinces en ce qui concerne l'article 35 visant les projets publics d'habitation. Dans chaque cas, nous étudions les besoins locaux. Par conséquent, ma réponse à votre question est celle-ci: ci vous voulez parler d'un projet d'ensemble, non; mais s'il s'agit d'une accumulation continue de renseignements pour les diverses parties du pays, oui.

D. Ne croyez-vous pas qu'il faudrait faire un relevé complet des besoins en matière à travers le pays? Il n'est pas nécessaire que ce soit par votre société. Mais je songe à un relevé établi de telle façon qu'il aurait l'approbation de tous en ce qui concerne les personnes qui en seraient chargées, les méthodes utilisées et les fins poursuivies. Naturellement, il devrait revêtir un caractère officiel.—R. Je serais profondément déçu si l'on en venait à douter un peu partout de notre opinion au sujet des besoins en matière de logements et il nous faudrait trouver quelqu'un qui ne travaille pas dans ce domaine pour rédiger un rapport qui inspirerait la confiance générale.

D. Si je comprends bien, vous voulez dire que la Société est le mieux en mesure de faire un tel relevé.—R. Oui.

D. Lui est-il possible d'entreprendre ce relevé dans les conditions actuelles? Sinon, qu'est-ce qui lui permettrait de le faire?—R. Oui, je crois que nous le pourrions s'il y avait là priorité sur nos autres tâches.

D. Que vous faut-il de plus pour faire les investigations nécessaires?—R. Rien, je crois. Nous pourrions le faire sous l'autorité de la Partie V de la Loi et notre organisation mobile constituerait le pivot de l'entreprise. Laissez-moi vous dire, monsieur Fleming, que je n'ai pas la moindre confiance en un relevé de ce genre fait dans une jolie pièce close, à Ottawa.

D. Si le président me le permet, j'en conviens avec vous. Nous parlons d'une enquête sur place, basée sur l'observation des conditions véritables. Avez-vous d'autres commentaires à ajouter sur ce sujet, monsieur Mansur? Ne croyez-vous pas que les révélations d'une telle enquête vous seraient d'une très grande utilité, sans mentionner le Parlement et même le gouvernement?—R. Il me semble, monsieur Fleming, que cette enquête devrait avoir comme point de départ l'opinion que quelqu'un peut avoir sur les besoins en matière de logements.

D. C'est pourquoi j'ai commencé par dire qu'il faudrait établir une certaine norme.—R. Exactement.

D. Peut-être faudrait-il aussi, dans ce rapport, tenir compte de certains revenus pour permettre le jeu des opinions au sujet de ce qui constitue des normes acceptables. J'y suis tout à fait disposé. Mais ne croyez-vous pas

qu'un tel relevé est devenu nécessaire et qu'il nous aiderait grandement à établir notre objectif, même en matière de législation?—R. Je crois qu'une telle estimation des besoins accumulés serait bien plutôt théorique et même si elle constituait un document académique de grand intérêt, je doute fort de son usage pratique.

D. Ne soyons pas trop dialectiques. Ce sera sûrement moins théorique ce que nous faisons maintenant, y compris ce qui a été dit ce matin. Nous parlons d'un relevé établi à l'aide d'observations véritables dans ce domaine.

Le PRÉSIDENT: Je viens de songer, monsieur Fleming, que la déclaration de M. Mansur au sujet des besoins accumulés jusqu'ici doit être le résultat d'une enquête sur place et qu'il a obtenu ces chiffres des employés de la Société, sur place.

M. Fleming:

D. C'est assez limité. Il me semble que nous aurions besoin de quelque chose de plus poussé.—R. Les exemples que j'ai donnés de Pictou et de Saint-Jean sont à point.

D. Prenez ces deux exemples. J'ai suivi attentivement votre exposé ce matin et je n'y ai pas retrouvé l'ancienne phrase familière "constitution de la famille". Est-ce que cette expression a été éliminée à la suite des besoins de logements ou lui en avez-vous substitué une autre?—R. Non. Si nous devions établir des projections comme M. Hees l'a fait ce matin, alors, je crois que nous devons utiliser la constitution des familles. Les chiffres du recensement de 1951 rectifiés à la fin de 1953 comportaient comme l'un de leurs éléments la constitution nette des familles durant cette période. Mais si vous prenez la situation du logement à une période de temps donnée, disons à la suite des chiffres du recensement, alors vous n'avez pas à considérer la constitution des familles parce qu'il n'y a pas lieu d'établir une projection.

D. Très bien, mais il y a un recensement tous les dix ans seulement et il est rarement disponible avant d'être désuet. Les chiffres qu'on nous a cités, monsieur Mansur, indiquent que la constitution des familles au Canada s'établit au rythme d'environ 90,000 par année.—R. Monsieur Fleming, nos estimations non revisées pour les années 1952 et 1953 sont de 85,500 et 94,000.

D. Ce qui fait une moyenne de 90,000 environ pour les deux années et tout ndique que le chiffre va en augmentant.—R. Je n'en suis pas sûr, monsieur Fleming. Le taux des marriages, encore extraordinairement élevé, s'établit, en 1953, à 130,000 mariages officiels. Ce chiffre est plus élevé que durant les sept années antérieures.

Le PRÉSIDENT: Avez-vous dit "mariages officiels"?

Le TÉMOIN: Oui, en regard du taux des mariages.

M. MACDONNELL: Qu'entendez-vous par mariage officiel?

Le PRÉSIDENT: Mieux vaut en rester là.

Le TÉMOIN: Nous devons manquer de gens à marier en ce qui concerne ce taux continu de 130,000 par année. Les démographes prédisent une baisse dans le taux des mariages. Ils le prédisent depuis huit ans, il est vrai, et se sont toujours trompés. De même pour le taux des naissances. Cependant, ils auront peut-être raison un jour et, dans ce cas, la constitution nette des familles serait rédute, tout comme les mariages dont le chiffre de 130,000 est descendu. Maintenant, l'autre addition aux mariages...

Le président:

D. Ils se trompent depuis huit ans. Que valent-ils alors?—R. Ils se sont trompés en supposant, ces dernières années, qu'il y aurait moins de mariages.

M. Fleming:

D. Monsieur le président, pour ne pas aller trop loin dans ces estimations, monsieur Mansur pourrait-il nous dire si les gens sensés qui vont estimer nos besoins considèreront que les familles vont se constituer au rythme continu de 90,000? Il serait imprudent de calculer d'après un chiffre moindre.—R. J'en conviens.

D. Maintenant, j'en viens à vos commentaires au sujet de Saint-Jean et de Pictou. Votre exposé général de ce matin est, naturellement, basé sur des pourcentages nationaux, laissant de côté Terre-Neuve dans certains cas. Avant de traiter de pourcentages nationaux ou d'attacher trop d'importance au cas de Saint-Jean et à celui de Pictou, ne serait-il pas sage d'examiner plutôt la situation au point de vue régional ou local, lorsqu'il s'agit de besoins accumulés. Nous savons tous qu'il y a eu des déplacements de population. Durant la guerre, l'activité économique a été plus prononcée en certains endroits. Pictou illustre bien le changement qui s'est produit dans le domaine économique depuis la fin de la guerre. Si je puis appeler votre attention sur ce besoin de logement, au point de vue local plutôt qu'en chiffres de moyennes nationales, je vous demanderais s'il est vrai que dans les régions où les besoins sont le plus pressants, nous sommes en arrière, ou du moins nous n'avons pas progressé au point où vous le supposez dans le domaine national?—R. Monsieur Fleming, je crois que vos paroles sont tout à fait à point. Les chiffres concernant l'Ontario sont réconfortants, mais peut-être pas ceux disons de Toronto. Il y a compensation dans les régions où la congestion était moins prononcée. Je suis complètement d'accord avec vous.

D. Je crois, qu'en toute justice pour le Comité, nous devrions étudier davantage la moyenne nationale. Pouvez-vous nous dire dans quelles localités nous n'avons pas suffisamment remédié aux besoins accumulés à la fin de la guerre.—R. A Edmonton.

M. THATCHER: Moose-Jaw.

Le TÉMOIN: Red-Deer.

M. HUNTER: Parlez donc du Canada tout entier.

Le TÉMOIN: Moose-Jaw et Toronto sont à mon avis les deux pires endroits mais, naturellement, c'est une question de degré.

M. Fleming:

D. Et Montréal?—R. Le nombre de constructions entreprises à Montréal, monsieur Fleming, depuis la fin de la guerre, a été de beaucoup supérieur à la moyenne nationale et la situation y est meilleure que dans les autres métropoles. Je ne crois pas que vous puissiez ranger Montréal dans la même catégorie que Toronto et Edmonton.

D. Que dites-vous de Vancouver?—R. La situation s'y est considérablement améliorée. Si vous aviez posé la question il y a trois ans, ma réponse aurait été toute différente.

D. Je l'ai probablement posée il y a deux ans.

M. THATCHER: Regina entre-t-elle dans cette catégorie?

Le TÉMOIN: Oui, Regina également, quoique, en 1952 et 1953, un très grand nombre d'habitations y aient été construites. Vous avez cependant raison d'ajouter Regina parce que, dans aucune autre ville du pays, le prix des loyers ne s'écarte autant du prix modique que là.

M. Fleming:

D. Je suppose que, pour chacune de ces villes, vous englobez toute la région métropolitaine.—R. Oui, toujours.

D. Seriez-vous prêt à dire si, oui ou non, durant la période d'après-guerre, la construction d'habitations a marché de pair avec l'extension des familles et,

M. Fleming:

D. Monsieur le président, pour ne pas aller trop loin dans ces estimations, monsieur Marsan, pourrait-il nous dire si les gens sensés qui vont estimer nos besoins considéreront que les familles vont se contenter au cycle connu de 90,000? Il serait important de calculer d'après un chiffre moindre.—R. J'en conviens.

D. Maintenant, j'en viens à vos commentaires au sujet de Saint-Jean et de Picton. Votre exposé général de ce matin est, naturellement, basé sur des pourcentages nationaux, laissant de côté Terre-Neuve dans certains cas. Avant de traiter de pourcentages nationaux ou d'attacher trop d'importance au cas de Saint-Jean et à celui de Picton, ne serait-il pas sage d'examiner plutôt la situation en point de vue régional ou local, lorsqu'il s'agit de besoins accumulés. Nous savons tous qu'il y a eu des déplacements de population. Durant la guerre, l'activité économique a été plus prononcée en certains endroits. Picton illustre bien le changement qui s'est produit dans le domaine économique depuis la fin de la guerre. Si je puis appeler votre attention sur ce besoin de logement, au point de vue local plutôt qu'en chiffres de moyennes nationales, je vous demanderais s'il est vrai que dans les régions où les besoins sont le plus pressants, nous sommes en arrière, ou du moins nous n'avons pas progressé au point où vous le supposez dans le domaine national?—R. Monsieur Fleming, je crois que vos paroles sont tout à fait à point. Les chiffres concernant l'Ontario sont réconfortants, mais peut-être pas ceux moins de Toronto. Il y a compensation dans les régions où la congestion était moins prononcée. Je suis complètement d'accord avec vous.

D. Je crois, qu'en toute justice pour la Comité, nous devrions étudier davantage la moyenne nationale. Pourriez-vous nous dire dans quelles localités nous n'avons pas suffisamment répondu aux besoins accumulés à la fin de la guerre?—R. A Edmonton.

M. Diefenbaker: Moose-Jaw.

Le témoin: Red-Deer.

M. Hansen: Portez donc du Canada tout entier.

Le témoin: Moose-Jaw et Toronto sont à mon avis les deux pires endroits mais, naturellement, c'est une question de degré.

M. Fleming:

D. St Montréal?—R. Le nombre de constructions entreprises à Montréal, monsieur Fleming, depuis la fin de la guerre, a été de beaucoup supérieur à la moyenne nationale et la situation y est meilleure que dans les autres métropoles. Je ne crois pas que vous puissiez ranger Montréal dans la même catégorie que Toronto et Edmonton.

D. Que dites-vous de Vancouver?—R. La situation s'y est considérablement améliorée. Si vous avez posé la question il y a trois ans, ma réponse aurait été toute différente.

D. Je l'ai probablement posée il y a deux ans.

M. Diefenbaker: Regina entre-t-elle dans cette catégorie?

Le témoin: Oui, Regina également, quoique, en 1953 et 1953, un très grand nombre d'habitations y aient été construites. Vous avez cependant raison d'ajouter Regina parce que, dans aucune autre ville du pays, le prix des loyers ne s'écarte autant du prix modique que là.

M. Fleming:

D. Je suppose que, pour chacune de ces villes, vous englobez toute la région métropolitaine.—R. Oui, toujours.

D. Serez-vous prêt à dire si, oui ou non, durant la période d'après-guerre, la construction d'habitations a marché de pair avec l'expansion des familles et,

si, en général, le problème du logement est aussi aigu qu'à la fin de la guerre? —R. A Edmonton, étant donné la migration intense qui s'est produite, la situation est pire qu'elle n'était au 1er janvier 1946. Naturellement, c'est un cas assez exceptionnel. C'est un peu la même chose à Toronto et là aussi la situation a empiré.

D. Vous considérez dans chaque cas l'affluence de population qui s'est produite durant ces années.—R. Oui.

D. Nous tenons compte de la constitution des familles dans ces localités? —R. En effet.

D. Vous dites qu'à Toronto la situation a quelque peu empiré?—R. C'est mon avis, quoiqu'il soit moins difficile d'y trouver un logis qu'en 1946. C'était alors presque impossible.

D. Ce n'est pas encore facile à moins d'avoir beaucoup d'argent. Ma prochaine question porte sur le rapport qui existe entre cette situation et votre objectif. Je suppose que la Société centrale d'hypothèques fixe son objectif après avoir étudié les divers besoins. Quel est donc, dans l'ensemble du plan général, l'objectif que vous vous êtes fixé pour remédier d'abord aux besoins courants et ensuite aux besoins accumulés, quelle qu'en soit la proportion?— R. Nous ne nous sommes pas fixé d'objectif purement annuel. Même si nous l'avions fait, nous en parlerions peu. Cependant, chaque année, nous demandons aux administrateurs de nos succursales de nous dire quels sont, à leur avis, les besoins de leur région et quels travaux de construction sont projetés pour l'année suivante dans le territoire dont ils s'occupent.

Ces rapports nous sont envoyés ici. Les chiffres qui nous semblent inusités sont contrôlés de nouveau avec nos administrateurs locaux et, vers la fin de l'année, nous formulons nos prévisions sur le programme de l'année suivante.

Si, en réunissant les chiffres dont nous disposons, nous découvrons que, dans une localité, le nombre des constructions entreprises ne répond pas du tout aux besoins, nous en causons avec notre administrateur pour en connaître la raison. Nous essayons de trouver une solution en consultant les autorités municipales ou, si l'article 35 s'applique à cette province, en consultant le gouvernement provincial. De sorte que, monsieur Fleming, si nous n'avons pas d'objectif national nous avons, par contre, des objectifs locaux constamment revisés.

D. Serait-ce exact de dire que vous compilez des prévisions annuelles et que, si vous vous rendez compte que les projets de votre organisme ne répondent pas aux besoins d'une région, vous étudiez la situation et ensuite vous vous donnez la peine d'établir un objectif conforme à ces besoins et, par conséquent, apportez une solution initiale au problème ou contribuez à sa solution?— R. Dans mon esprit seulement.

D. Je me demande si vous en êtes arrivés à des objectifs et si vous avez établi des calculs en ce qui concerne cette nouvelle méthode de financement et de construction?—R. Nous avons quelque espoir.

D. Nous en viendrons peut-être à ça. Mais d'abord, êtes-vous au courant de quelque objectif? On nous a cité le chiffre de 100,000 comme étant le nombre d'habitations à mettre en chantier par année. En tenez-vous compte dans votre objectif à la lumière de la nouvelle méthode de financement prévue dans le bill?—R. Je présume que ce chiffre de 100,000 proposé par le gouvernement et non par nous est considéré comme une réalisation satisfaisante.

D. Je n'en discute pas, mais je me demande si la Société, avec les responsabilités dont elle est chargée, prépare de nouveaux contrats?—R. J'ai soulevé le point, monsieur Fleming, pour que vous sachiez bien que le chiffre provient du gouvernement et non de nous.

D. Je n'en discuterai pas davantage avant que vous ayez vos chiffres sous la main. En ce qui concerne l'industrie de la construction au Canada, les facilités ne présentent actuellement aucun problème?—R. Non, s'il s'agit d'entreprendre la construction disons d'environ 125,000 ou 130,000 habitations.

D. Le problème est donc d'obtenir plus d'appui financier et de faire en sorte que les besoins aboutissent à des demandes réelles?—R. Fournir les services de ville présente également un problème d'envergure.

D. D'après vos commentaires judicieux de ce matin, c'est un problème d'en arriver à un objectif défini qui se chiffrerait par 75,000 à 200,000. Si nous légiférons en tenant compte d'une production véritable, disons de 100,000 habitations par année, et si, pour une raison quelconque, la constitution des familles diminue, s'il y a également diminution du taux d'immigration et de celui des mariages, est-ce possible que nous ayons un surplus de logements, d'ici trois ans, en suivant le programme dont nous discutons et qui est assujetti au présent bill?—R. Non.

D. Je parle de la demande réelle.—R. Il est possible que la demande réelle diminue au point que ces 100,000 unités de logement ne puissent être absorbées. Au fait, ce qui différencie surtout les besoins au Canada et ceux des États-Unis actuellement, c'est que le gouvernement américain, par l'entremise de la F.H.A., appuie le marché du logement usagé afin de créer une demande réelle de nouvelles maisons. Il ne semble pas que nous en soyons encore là, ici au Canada. La demande réelle est encore très forte dans le moment. Il faut à peu près six mois et demi au Canada pour bâtir une maison moyenne. En général, les maisons sont vendues environ 3 mois et un quart après avoir été mises en chantier, ce qui indique une forte demande.

D. Voulez-vous parler d'habitations en général ou de celles qui relèvent de la Société?—R. De la Société. Ce sont les seules sur lesquelles nous sommes renseignés.

M. ADAMSON: Est-ce avant qu'elles soient terminées?

Le TÉMOIN: Les petites maisons qui relèvent de la Société sont, en moyenne, construites en six mois et demi et vendues 3·2 mois environ après que le prêt a été approuvé, ce qui est à peu près la date de la mise en chantier.

M. Fleming:

D. Lorsque vous mentionniez le temps nécessaire pour construire une maison, vous avez dit que la demande réelle est très forte actuellement. Dans l'exposé que vous avez présenté au Comité il y a deux ans, vous avez pris soin d'établir une distinction bien nette entre les besoins et la demande réelle. Quelle comparaison faites-vous entre la demande réelle d'aujourd'hui et celle d'il y a deux ans?—R. Elle est sans contredit beaucoup plus forte aujourd'hui.

D. Tenez-vous parfaitement compte de l'état du marché et de la possibilité de construire des maisons au prix courant?—R. Oui. Je crois que la demande réelle est presque aussi forte qu'en 1946-1947.

D. Dépasse-t-elle celle de la période de pointe de 1947?—R. En prenant 1948 comme point de départ, je crois que la demande réelle est plus forte aujourd'hui que jamais.

M. FLEMING: Si ce n'est pas le moment de poser la question que j'ai en vue, je la laisserai tomber. J'aimerais établir un rapport entre cette constatation intéressante et le versement initial exigé sous le nouveau régime.

Le PRÉSIDENT: Pas maintenant.

M. FLEMING: Je ne doute pas que le témoin puisse nous en dire plus long au sujet de la demande d'habitations à laquelle le bill est censé répondre.

Je vous remercie.

Le PRÉSIDENT: Monsieur Macdonnell?

M. MACDONNELL: Il est une heure moins dix.

Le PRÉSIDENT: Nous entendrons cet après-midi, à tour de rôle, MM. Macdonnell, Crestohl, Weaver, Noseworthy et Hunter, à partir de 4 heures. La séance est suspendue d'ici là.

CHAMBRE DES COMMUNES

Première session de la vingt-deuxième Législature
1953-1954

COMITÉ PERMANENT

DE LA

BANQUE ET DU COMMERCE

Président: M. DAVID A. CROLL

PROCÈS-VERBAUX ET TÉMOIGNAGES

Fascicule 4

BILL Nº 102

Loi favorisant la construction de nouvelles maisons, la réparation et la modernisation de maisons existantes, ainsi que l'amélioration des conditions d'habitation et de vie.

SÉANCE DU MARDI 9 FÉVRIER 1954

(Reprise de la séance)

TÉMOIN:

M. D. B. Mansur, président de la Société centrale d'hypothèques et de logement.

EDMOND CLOUTIER, C.M.G., O.A., D.S.P.
IMPRIMEUR DE LA REINE ET CONTRÔLEUR DE LA PAPETERIE
OTTAWA, 1954

96

PROCÈS-VERBAL

MARDI 9 février 1954.

Le Comité permanent de la banque et du commerce se réunit à 4 heures de l'après-midi, sous la présidence de M. David A. Croll.

Présents: MM. Adamson, Ashbourne, Balcom, Bennett (*Grey-Nord*), Boucher (*Restigouche-Madawaska*), Breton, Cameron (*Nanaïmo*), Cannon, Cardin, Crestohl, Fleming, Fraser (*Peterborough*), Fraser (*Saint-Jean-Est*), Hanna, Hees, Hellyer, Huffman, Hunter, Johnston (*Bow-River*), Macdonnell, MacEachen, McIlraith, Noseworthy, Quelch, Robichaud, Rouleau, Thatcher, Weaver et Wood.

Aussi présents: L'hon. Robert H. Winters, ministre des Travaux publics; M. D. B. Mansur, président, et M. H. Woodard, secrétaire adjoint, de la Société centrale d'hypothèques et de logement, et M. J. A. MacDonald, de la division de la politique économique au ministère des Finances.

Le Comité continue l'étude du bill 102, Loi favorisant la construction de nouvelles maisons, la réparation et la modernisation de maisons existantes, ainsi que l'amélioration des conditions d'habitation et de vie.

M. Mansur est de nouveau interrogé sur son exposé présenté au Comité le 2 février. (*Voir Procès-verbaux et Témoignages, fascicule 1, mardi 2 février 1954*).

A 4 h. 40, la sonnerie annonce un vote et le Comité suspend la séance pour se rendre à la Chambre.

A 5 h. 15, le Comité, de nouveau réuni en nombre, continue l'interrogatoire de M. Mansur.

Présents: MM. Benidickson, Breton, Cameron (*Nanaïmo*), Cannon, Cardin, Crestohl, Croll, Fleming, Fraser (*Peterborough*), Fraser (*Saint-Jean-Est*), Hees, Hellyer, Hunter, Low, Johnston (*Bow-River*), Mardonnell, MacEachen, McIlraith, Noseworthy, Philpott, Quelch, Rouleau, Thatcher et Weaver.

Aussi présents: Les mêmes que ci-dessus.

A 6 heures du soir, l'interrogatoire de M. Mansur est interrompu et le Comité s'ajourne au jeudi 11 février 1954, à 11 heures du matin.

Le secrétaire du Comité,
R. J. GRATRIX.

86993—1½

98

REPRISE DE LA SÉANCE

Le PRÉSIDENT: Je vois que nous sommes en nombre. Voici deux points que je désire porter à l'attention du Comité. D'abord, nous avions inscrit M. Towers pour suivre M. Mansur. Nous constatons maintenant que M. J. T. Bryden, le président de la *Dominion Mortgage and Investment Association,* doit faire un voyage d'affaires dans l'Ouest et il demande d'être entendu à une date plus rapprochée. J'ai discuté la question avec le comité du programme qui a convenu de l'accommoder. Il sera entendu à compter de mardi matin prochain. On m'a fait remarquer que nous avions la Légion canadienne et que nous ne lui avions pas demandé de présenter un mémoire. J'ai pris sur moi de demander à la Légion de le faire, et elle a accepté. Le secrétaire est à prendre les dispositions nécessaires.

M. FLEMING: Monsieur le président, aurons-nous une séance mardi après-midi, de même que mardi matin, si M. Bryden n'a pas terminé son témoignage? Nous pourrions siéger dans l'après-midi pour lui éviter un autre voyage.

Le PRÉSIDENT: Certainement. M. Bryden doit partir pour l'Ouest mardi soir. Monsieur Macdonnell, voulez-vous nous céder votre tour une minute? M. Philpott attend depuis deux jours. Monsieur Philpott.

M. D. B. Mansur, président de la Société centrale d'hypothèques et de logement, est rappelé.

M. Philpott:

D. Monsieur le président, je désirais poser quelques questions découlant des observations de M. Mansur, au haut de la page 3 de son mémoire, et concernant la construction d'habitations spéciales pour les anciens combattants. Je veux savoir comment la présente loi touchera le programme d'habitations des anciens combattants que nous avons actuellement, dans ma circonscription à Fraserview, par exemple, et les autres maisons de rapport où nous louons des logements aux anciens combattants à Vancouver. La présente loi apportera-t-elle des changements considérables au programme?—R. Non. Le projet de Fraserview a été entrepris avec des deniers votés à cette fin par le Parlement. C'est un de ceux que nous avons entrepris lorsque le programme d'habitations à loyer des anciens combattants a pris fin en 1949. La présente loi ne prévoit pas de préférence pour les anciens combattants.

D. Alors, pouvez-vous dire si la tendance générale de la présente loi est de liquider les entreprises qui ont été réalisées? Autrement dit, dois-je comprendre que, tôt ou tard, les maisons qui ont été construites à cet endroit seront vendues aux occupants?—R. La question n'a jamais été discutée avec la municipalité, monsieur Philpott, et il existe avec la municipalité un accord qui prévoit un projet d'habitations à loyer à Fraserview.

D. Un projet d'habitations à loyer? Sera-t-il immobilisé au niveau actuel, ou sera-t-il étendu?—R. Il ne peut y avoir d'extension d'un projet d'habitations à loyer pour les anciens combattants en possession de la Société que si le Parlement vote des deniers à cette fin.

D. Autrement dit, la présente loi ne change en rien la situation actuelle?—R. Non.

100

D. Et s'il survenait d'autres projets, il faudrait qu'il y ait un bill spécial et un crédit spécial du Parlement, n'est-ce pas?—R. Oui. Le projet de Fraserview et d'autres projets semblables ne découlaient pas de la Loi nationale sur l'habitation. Ils résultaient du vote par le Parlement de sommes d'argent destinées à être utilisées par la Société pour construire des habitations à loyer pour les anciens combattants, de sorte que la substitution du bill 102 à la loi actuelle sur l'habitation ne changera rien à la situation.

D. Je comprends. Une autre question pour en finir avec ce sujet. Quant aux appartements que nous avons à Vancouver et ailleurs et qui sont loués à des anciens combattants ayant une famille, prévoyez-vous un changement, ou les choses vont-elles rester indéfinitivement où elles sont?—R. De quels appartements parlez-vous?

D. Ceux du bas de la ville à Vancouver.—R. Ceux du Broadway et de la Quatrième avenue?

D. Oui.—R. Ces bâtisses ont été construites par la *Housing Enterprises Limited* dont je crois avoir parlé au début de mes remarques. C'est une société appartenant en commun à des compagnies d'assurance-vie et qui a construit des habitations à loyer pour les anciens combattants. Elle a cessé de faire affaires en 1947 après avoir commencé la construction de 3,300 logements. Il n'y aura plus d'autres maisons de cette provenance, parce que la *Housing Enterprises* a été mise en liquidation.

M. PHILPOT: Je vous remercie beaucoup.

Le PRÉSIDENT: Merci, monsieur Philpot. Monsieur Madonnell.

M. MACDONNELL: Je désire poser au président une brève question qui intéresse le travail du Comité. J'interrogerai ensuite M. Mansur. Allons-nous avoir les règlements, monsieur le président?

Le PRÉSIDENT: Je ne suis pas le témoin.

M. MACDONNELL: Non, mais je vous ai pose une question.

Le PRÉSIDENT: On m'informe que vous ne pouvez avoir les règlements sans avoir un bill.

M. MACDONNELL: Cela signifie-t-il que nous allons terminer nos délibérations sans jamais avoir vu les règlements?

Le PRÉSIDENT: Je crois que c'est ce que cela signifie.

M. MACDONNELL: Ne trouvez-vous pas que c'est plutôt singulier? N'est-ce pas comme jouer une pièce sans le héros principal? Il me semble que nous sommes comme une bande d'enfants qui jouent dans le sable, si nous n'avons pas la partie réellement effective de ce dont nous parlons.

Le PRÉSIDENT: Mais c'est le bill qui compte. Les règlements ne sont que l'accessoire.

M. MACDONNELL: Strictement parlant, oui peut-être, mais je vous dis que ce qu'il y a dans les règlements pourrait aisément être de beaucoup plus important que ce qu'il y a dans le bill. Vous savez qu'il me répugne de dire des gros mots, mais si j'étais de ceux qui en disent, j'ajouterais que c'est un affront ou un outrage pour nous que de ne pas obtenir les règlements. Je n'en dirai pas plus long. Vous comprenez sans doute que si on nous demande, par exemple, d'examiner la sorte de garantie exigée sans avoir les règlements où il en est question, nous sommes moins sérieux que des enfants qui jouent dans le sable.

Le PRÉSIDENT: Vous pourriez discuter la question de garantie avec M. Mansur et aussi avec d'autres qui viendront témoigner.

M. MACDONNELL: Monsieur le président, je ne prendrai pas davantage le temps du Comité, mais je veux que vous compreniez bien que je ne lâcherai pas prise et que je vais parler de plus en plus fort si nous n'obtenons pas les règlements. Je crois qu'avant d'atteindre la fin de nos délibérations, nous devrions avoir l'avant-projet des règlements.

M. Macdonnell:

D. Si je me souviens bien, monsieur Mansur, vous avez dit que la "demande réelle" était plus considérable que depuis 1946. Je sais bien que la demande réelle peut être une chose bien différente du besoin. Voulez-vous éclaircir ce point quelque peu et nous dire si la demande se rapporte simplement à la capacité de payer, à la capacité de gain pour justifier le consentement d'un prêt? Est-ce l'entière et complète définition d'une demande? Puis-je ajouter un mot? De prime abord, je ne le crois pas et si j'en juge par ce qu'il y a à la page 4, il n'y a rien de prouvé, monsieur Mansur. Mais c'est la seule réponse que vous avez donnée ce matin qui ne me paraissait pas découler naturellement et inévitablement de votre exposé. Il me semble que cette page de votre exposé contient des énonciations qui la contredisent. Vous y parlez de besoin et, maintenant, vous parlez d'une chose différente. Voulez-vous nous dire clairement ce qu'est la demande réelle?—R. Par "demande réelle de nouvelles maisons", j'entends le nombre de nouvelles maisons pour propriétaires de leur propre demeure que les gens sont disposés à acheter et en mesure de payer aux prix actuels, de même que le nombre d'habitations à loyer que les portefeuillistes sont disposés à construire et à louer, et en mesure de le faire, aux prix actuels.

La "demande réelle", comme elle est employée en termes d'habitation, est en réalité la demande de la part de propriétaires futurs de leur propre demeure et de locataires qui désirent avoir des logements à prix économiques, ce qui est bien différent du besoin. Je crois qu'en 1934 ou 1935, nous avions un besoin très considérable d'habitations et une faible demande réelle. Maintenant, la mesure de la demande réelle est plutôt pratique. Vous regardez 1,000 maisons construites dans une municipalité et les constructeurs vous diront qu'elles se vendent bien ou assez bien, ou qu'ils attendent. La manière dont nous mesurons cette demande est celle que j'ai mentionnée ce matin, c'est-à-dire que nous calculons le temps écoulé entre le début et la fin des travaux et constatons alors à quel moment la demande réelle occasionne une vente.

D. Êtes-vous en mesure de dire si la demande réelle que vous avez décrite comme étant plus considérable que depuis 1946 est suffisante pour absorber les maisons dont la construction est entreprise et dont le parachèvement est prévu pour le moment où vous pouvez mesurer la demande?—R. Actuellement, on construit des maisons pour propriété privée ou pour location à raison d'environ 105,000 unités par année. J'estime que la demande réelle est suffisante pour absorber la nouvelle production au train de 125,000 à 150,000 logements par année.

D. Autrement dit, vous croyez que même sans adopter la présente loi et sans changer les exigences actuelles, les ressources de ceux qui ont besoin de logements seraient suffisantes pour absorber plus de maisons que vous pensez pouvoir être construites cette année?—R. C'est exact.

D. C'est ce que je voulais savoir.

Le PRÉSIDENT: Avez-vous des questions à poser, monsieur Hellyer?

M. HELLYER: Je désire en poser une.

M. Hellyer:

D. Monsieur Mansur, vous prévoyez que le Code national du bâtiment sera assez satisfaisant pour être adopté par plusieurs municipalités. Pourquoi prévoyez-vous que les normes de la Société seront différentes de celles du Code national du bâtiment?—R. Je ne crois pas qu'il y ait de différences appréciables entre les normes de la Société et celles du Code. Ce dernier se rapporte à tous les genres de construction, alors que nos normes ne se rapportent qu'aux maisons d'habitation. Il est probable que nos normes entrent dans un peu plus de détails que celles du Code national du bâtiment en ce qui concerne les

petites maisons, mais je ne crois pas, monsieur Hellyer, qu'il y ait de différence considérable entre les deux. Nous sommes à reviser les normes de la Société à la lumière des modifications apportées au Code et les deux systèmes seront raccordés aussi étroitement que possible, de sorte que même s'il y a quelques différences techniques, les normes seront les mêmes.

D. Autrement dit, lorsqu'une municipalité acceptera le Code de construction national comme sa norme à toutes fins pratiques, vos exigences dans le domaine de la construction de maisons seront à peu près identiques aux exigences municipales?—R. Oui, monsieur.

D. Et ce serait en effet une amélioration sur les normes existantes?—R. Une très grande amélioration si les normes des municipalités, du Code de construction national et de la Société étaient uniformes.

Le PRÉSIDENT: Voulez-vous parler plus fort, monsieur Crestohl?

M. CRESTOHL: Il n'y a qu'une question qui découle de la loi...

Le PRÉSIDENT: Nous ne vous entendons pas.

M. Crestohl:

D. D'après les déclarations de M. Mansur, il n'y a qu'une question qui découle de la loi, et je voudrais en parler. Elle a été discutée à une séance précédente et M. Johnston en a parlé ce matin. C'est la question de l'inspection satisfaisante. Je me demande si ce n'est pas une fausse économie que d'épargner au propriétaire, à l'acquéreur d'une maison, les frais d'inspection. Il est vrai qu'il y a plusieurs inspections, mais elles ne sont pas faites gratuitement. Il peut y en avoir quatre, cinq, six ou sept. Si les frais accumulés de toutes ces inspections étaient concentrés sur une seule inspection par un architecte compétent, celui-ci aurait toute la responsabilité envers l'acquéreur de la maison lorsque ce dernier en prendrait possession. Lorsqu'un acquéreur obtient le certificat d'un architecte, il a quelqu'un à qui s'adresser si quelque chose va mal après la prise de possession. Je sais que dans la province de Québec et dans d'autres provinces aussi, l'architecte est responsable pendant cinq ans si l'on découvre des défauts.

Le PRÉSIDENT: Monsieur Crestohl, posez votre question, s'il vous plaît.

M. Crestohl:

D. Ma foi, on ne peut formuler une question sans la situer dans son cadre. C'est ce que j'essaie de faire tout simplement. Je crois que nous jetons simplement le futur acquéreur à la merci d'un constructeur qui, disons, construit des maisons dans le but de faire un gros chiffre d'affaires et qui est susceptible d'employer des matériaux de qualité inférieure. Par conséquent, l'acquéreur n'a recours contre personne.

Ne croyez-vous pas que c'est une fausse économie tant au point de vue du gouvernement qu'à celui de l'acquéreur d'une maison, s'il n'y a pas une personne responsable à qui il puisse s'adresser et qui soit responsable des défauts constatés? C'est pourquoi je crois que nous devrions considérer cette économie, alors que nous essayons d'épargner au futur acquéreur $200, $300 ou $400 en honoraires d'architecte, alors que d'une façon ou d'une autre, cet acquéreur devra payer les autres inspecteurs. Je crois aussi que ce serait un meilleur placement et une meilleure économie de voir à ce qu'il y ait un architecte compétent qui puisse émettre un certificat qui entraîne la responsabilité.—R. Monsieur Crestohl, je ne crois pas qu'il y ait suffisamment d'architectes pour surveiller la construction de 105,000 logements par année. En vertu de la Loi nationale sur l'habitation, rien n'empêche un propriétaire de retenir les services d'un architecte et d'obtenir un certificat.

D. Mais il arrivera souvent que le propriétaire n'ait sa maison qu'après la construction et il ne peut pas toujours avoir un architecte pour s'occuper

de son cas.—R. J'en viendrai là dans un inestant. Dans le cas d'un constructeur commercial qui vend ses maisons, il n'y a pas d'architecte intéressé. Je crois, monsieur Crestohl, que votre proposition est à l'effet que tout constructeur commercial engage un architecte...

D. C'est exact.—R. Alors l'architecte donnerait un certificat à l'acquéreur d'une maison. Il pourrait y avoir une certaine difficulté à en arriver là. Je ne suis pas bien sûr si tout architecte au Canada a la compétence voulue pour se prononcer sur une petite maison.

M. McILRAITH: Très bien!

Le TÉMOIN: Et après tout, si vous jetez un coup d'œil sur la profession, je crois que si vous trouvez un certain nombre d'architectes compétents dans ce domaine, vous en trouverez un plus grand nombre qui ne se sont jamais beaucoup occupés de petites maisons. C'est pourquoi je suis d'opinion que votre proposition, tout en fournissant une large mesure de protection au propriétaire de sa propre demeure, serait très coûteuse. Je crois aussi qu'il y aurait bien de la difficulté à trouver un nombre suffisant d'architectes pour adopter la proposition sur une base nationale.

M. Crestohl:

D. Un tel constructeur ne doit pas sûrement faire des travaux sans nommer un architecte compétent. S'il en est autrement, je crois alors que c'est votre responsabilité ou celle du gouvernement de voir à ce que tout entrepreneur qui construit des maisons en quantité soit tenu de le faire sous la direction et la responsabilité d'un architecte.—R. Monsieur Crestohl, tout élément de contrainte mis à part, je ne suis pas d'avis que les gros constructeurs commerciaux ont besoin des services d'un architecte. Le bon constructeur commercial est très compétent dans le domaine de la construction de maisons, et probablement tout aussi ccmpétent que l'architecte moyen dans celui de la construction de petites maisons.

Le PRÉSIDENT: Monsieur Weaver.

M. Weaver:

D. Monsieur le président, nous avons entendu M. Mansur parler de l'encombrement dans les villes et de l'exode de la population des fermes vers les villes. Je voudrais qu'il nous parlât d'autres régions où l'habitation est tout un problème et qu'on pourrait appeler les régions neuves ou les régions du Canada qui se développent rapidement et n'ont pas encore une concentration de population comme les villes.

Le PRÉSIDENT: Ne pouvez-vous pas préciser davantage, monsieur Weaver?

M. Weaver:

D. Prenons les régions minières, et non pas seulement les régions minières, mais le nord du Manitoba et le territoire le long du chemin de fer de la baie d'Hudson qui conduit jusqu'à Fort-Churchill et maintenant au lac Lynn. Le chemin de fer du lac Lynn a été entrepris par l'industrie minière, mais ce n'est pas seulement à la région minière que je pense. J'inclurais le Yukon de même que Yellowknife, et le nord du Manitoba m'intéresse particulièrement.—R. Dans le cas du pipe-line *Trans-Mountain,* entreprise qui se situe probablement sous bien des aspects en région neuve parce que la canalisation traverse des régions tout à fait vierges, la compagnie a convenu de financer 99 logements en vertu de la Loi nationale sur l'habitation pour loger ceux qui seront chargés de l'entretien du pipe-line lorsqu'il sera utilisé.

A Devon et à Redwater, la compagnie pétrolière a pris charge de l'habitation. A Steep-Rock, je veux dire à Atitokan, la *Steep Rock Company* a fait exacement la même chose. En général, c'est la compagnie dont les travaux ont développé la ville qui prend charge de l'habitation.

Dans les régions autres que celles où l'industrie a pris l'initiative, celui qui fait une demande pour obtenir sa propre demeure est exactement dans la même situation que celui qui fait une demande semblable dans une région moins peuplée. Nous recevons des demandes de la partie septentrionale des trois provinces des Prairies et nous nous en occupons au fur et à mesure qu'elles nous sont soumises.

En vertu de la Loi nationale sur l'habitation, la Société a aussi le pouvoir de consentir des prêts pour la construction de logements pour les employés des producteurs primaires. Ces maisons ne sont pas sujettes aux mêmes normes que les maisons de ville et, dans plusieurs cas, elle peuvent être transportées. Par conséquent, elles ne peuvent être hypothéquées.

Nous consentons des prêts pour la construction de ces maisons non pas sur la base d'une hypothèque ordinaire, mais d'une hypothèque sur biens meubles. Nous avons consenti environ 10 prêts à diverses compagnies dans ce sens. Mais je ne crois pas, monsieur Weaver, avoir complètement répondu à votre question à l'égard de ceux qui habitent, disons, le long du chemin de fer qui conduit à Churchill. En vertu de la Loi nationale sur l'habitation, il n'existe pas de facilités spéciales pour leur procurer des maisons. Ils peuvent cependant faire une demande de prêt comme tout autre propriétaire de sa propre demeure au Canada.

M. Weaver:

D. Combien de demandes avez-vous reçues de cette région depuis les quatre dernières années, disons?—R. Du nord du Manitoba?

D. Oui; et si vous incluez toute la région, vous est-il possible de laisser de côté les constructions de défense dans le total, parce que je sais que la Société a construit plusieurs maisons pour la défense.—R. Oui.

D. Ce genre de projet prévoit la propriété pour des gens qui ordinairement, ne construiraient pas. Alors, je vais l'exclure.—R. Nous avons financé des logements à Churchill et un au lac du Bonnet; c'est dans l'autre direction. Non, je ne puis en trouver sur la voie de Churchill.

D. Nous pouvons laisser cette question de côté pour le moment. Il existe un problème particulier dans cette région, tout particulièrement à Flin-Flon où des anciens combattants n'ont pas été capables de profiter de la Loi sur les terres destinées aux anciens combattants qui exige surtout un contrat de propriétaire. Contrairement à votre déclaration à l'effet que les compagnies d'assurance ne font affaires que dans les grands centres, elle font affaires dans la région, mais ne s'occupent pas de ce genre de construction qui, normalement, et d'après moi, serait du ressort de la Société. J'ai des lettres de plus de cinquante anciens combattants qui ont décidé de construire avec l'aide de la Société centrale. Le projet a été presque mis à exécution, mais comme il y a eu un changement de personnel à la Société, il a été bloqué. Quelles seraient les perspectives d'un semblable projet en vertu du nouveau bill?—R. A peu près les mêmes que sous la loi actuelle.

D. Cela signifie néant?—R. Non. Je ne suis pas familier avec ce cas. Je sais que la compagnie à Flin-Flon s'est déjà abouchée avec nous au sujet d'un projet d'habitations, mais je ne suis pas au courant d'une demande de cinquante logements qui aurait été mise de côté à cause d'un changement dans notre personnel. Je ferai volontiers examiner le cas.

D. Je voudrais que vous obteniez des précisions?—R. Je vous donnerai une réponse plus tard.

D. J'aimerais avoir votre opinion sur la question d'un propriétaire-entrepreneur, parce qu'il me semble que cela s'applique particulièrement à cette sorte de région. Je voudrais aussi savoir si ce domaine peut être étendu, vu que les banques vont être intéressées, et si cela serait une aide ou un obstacle lorsqu'un particulier commence à construire sa propre maison et en est en même temps l'entrepreneur?—R. L'entreprise dans laquelle la part du propriétaire est le travail qu'il fournit est sans doute difficile à évaluer par le créancier hypothécaire. Parmi les difficultés qui se présentent, je citerai les suivantes: premièrement, la période de construction est ordinairement très longue; deuxièmement, il n'y a ordinairement pas trop de capital de roulement; troisièmement, le propriétaire est porté à surestimer la valeur de son travail sur la maison et, quatrièmement, il semble que dans bien des cas, la maison n'est jamais terminée. En fait, on pourrait dire que la maison où le propriétaire fournit son travail est le cauchemar du créancier hypothécaire. Notre organisme a aussi ses cauchemars, mais il s'efforce de les amoindrir. Vous trouverez que même dans notre organisme, l'hypothèque sur le bien-fonds d'un propriétaire qui fournit son travail n'est pas de celles que nous recherchons. Il y a trop d'occasions d'avoir des difficultés. Toutefois, nous finançons de ces cas dans tout le pays. L'expérience que nous avons acquise avec les prêteurs jusqu'à maintenant démontre que la plupart de ces cas seront financés par la Société. Je crois qu'il est aussi juste de faire remarquer, monsieur Weaver, que plusieurs requérants viennent à nous avec de très grands espoirs et des idées plutôt exagérées de l'épargne qu'ils effectueront en fournissant leur propre travail. Lorsque quelqu'un doit user de son jugement pour décider si la proposition est raisonnable, il en résulte ordinairement une déception et un mécontentement de la part du futur propriétaire de sa propre demeure.

Nous avons cru devoir former dans chacune de nos régions et, en fait, dans chacune de nos succursales, un ou plusieurs préposés qui se spécialiseraient dans l'aide aux propriétaires-entrepreneurs. Je crois que socialement et au point de vue d'un risque d'hypothèque à long terme, ce genre de prêt est probablement la meilleure garantie que vous pouvez obtenir. Je crois que nous avons réussi dans quelques-uns de nos efforts, mais je suis le premier à admettre que nous pourrions peut-être faire davantage.

Avant de conclure ce que j'ai à dire sur le sujet, je désire faire une autre remarque. Le propriétaire qui construit sa maison envisage ordinairement d'y consacrer de 1,000 à 1,500 heures de son travail. J'ai vu des maisons où on envisageait plus de 1,500 heures. Même dans les entreprises les plus sérieuses, le propriétaire se fatigue bien avant la fin des travaux. Pour cette raison, il y a des cas difficiles à régler, parce que si le propriétaire construit la charpente, fait le lambrissage puis se fatigue, qu'advient-il du créancier hypothécaire? Il y a là un véritable embarras.

D. Juste une autre question sur un sujet différent.

Vous avez dit ce matin que de tous les endroits du Canada, c'est la ville de Regina qui a l'écart le plus élevé entre ce que les loyers devraient être et ce qu'ils sont véritablement. Cette déclaration m'étonne et je me demande pourquoi ce point a été soulevé. Il a été aussi question de Moose-Jaw qui a un problème semblable, mais pas aussi grave. Est-ce que la Saskatchewan ne profite pas de l'article 35 au même degré que les autres provinces?—R. Dans la Saskatchewan, il y a eu 75 logements à loyer subventionnés dans la ville de Moose-Jaw et il y en a 30 en construction à Prince-Albert. La raison de la rareté à Regina est que la population s'est considérablement accrue sans que plusieurs maisons de rapport ou habitations à loyer aient été construites au cours des dernières années, c'est-à-dire depuis 1929. On n'y a construit que quelques maisons de rapport, de sorte que la demande de ces maisons à Regina dépasse l'offre par une marge plus considérable que dans toute autre localité au Canada.

M. THATCHER: Monsieur le président, puis-je continuer la question de M. Weaver?

Le PRÉSIDENT: Je le regrette. Je vais inscrire votre nom et je tâcherai de vous donner votre tour plus tard dans la journée.

M. NOSEWORTHY: La question que j'ai à poser se rapporte à l'inspection du logement et à la protection de l'acquéreur. Y a-t-il dans la nouvelle loi ou dans les règlements qui s'y rattachent autre chose que le transfert de la responsabilité d'inspection qui permettra à la Société de voir à ce que les constructeurs livrent à l'acheteur le genre de maison exigé dans les règlements et préviendra l'état de choses que l'on constate actuellement?

Je vais vous donner en peu de mots un exemple concret. Il y a environ un an, un particulier achetait à Ottawa une maison financée par la Société. Certains travaux expressément exigés par les règlements n'ayant pas été complétés, l'acheteur se rendit chez le constructeur, mais sans obtenir satisfaction. Il s'adressa alors à la Société qui exigea du constructeur qu'il visitât les lieux et corrigeât les défectuosités, mais là encore, le propriétaire n'obtint pas satisfaction. Il écrivit au Ministre qui le renvoya à la Société. Les choses en étaient là lorsqu'au mois d'octobre, la Société lui promit catégoriquement que le constructeur le verrait sous peu. Celui-ci ne s'est pas montré. Notre homme eut une entrevue avec la Société qui lui dit ne pouvoir comprendre pourquoi il n'avait eu satisfaction. L'affaire a traîné en longueur jusqu'à la semaine dernière, alors que notre homme a reçu une lettre du Ministre qui disait: "J'ai communiqué votre lettre à la Société et lui ai demandé de me faire un rapport. Elle confirme avoir trouvé impossible de persuader le constructeur de retourner à votre maison et de terminer certains travaux. La Société a maintenant conclu qu'elle avait fait tout son possible pour vous aider et il ne vous reste qu'à intenter une poursuite contre le constructeur". Voilà la situation.

M. MCILRAITH: C'est un bon avocat qu'il vous faut.

M. NOSEWORTHY: C'est une situation qui traîne depuis un an. Y a-t-il quelque chose dans la nouvelle loi qui donne à la Société un recours quelconque contre le constructeur, soit en retenant l'argent de l'hypothèque soit en prévoyant tout autre moyen qui assurera qu'un constructeur livre à l'acheteur le genre de maison que les règlements et les termes du contrat de vente exigent?

Le TÉMOIN: Il n'y a pas de changement à cet égard dans le bill 102, mais je crois cependant que l'uniformité d'inspection envisagée dans le bill peut améliorer la situation quelque peu. Voici un des embarras: le propriétaire se plaint à la Société que sa maison n'est pas satisfaisante. La Société s'adresse au constructeur et lui dit: "Ce propriétaire n'est pas satisfait et nous abondons dans son sens", mais le constructeur nous répond: "cependant, l'inspecteur du prêteur était entièrement satisfait de l'exécution des travaux." Cette condition disparaîtra sous le nouveau régime, mais en dehors de cela, je ne crois pas qu'il y ait de changement appréciable dans le nouveau bill à l'égard du point que vous avez mentionné.

M. Noseworthy:

D. C'est plus qu'une inspection. Dans ce cas particulier, la Société était apparemment censée faire certains travaux à la maison: pose de contre-portes, de rampes d'escalier et ainsi de suite. Ces travaux n'ont pas été effectués. La Société a essayé pendant un an d'obtenir satisfaction du constructeur, mais sans réussir. Puis, à la fin de l'année, le constructeur a cessé de faire affaires et la Société a dit: "Poursuivez-le". C'est à cette sorte de choses que vous vous heurtez. Quel recours avez-vous contre un constructeur dans un cas de cette nature?—R. Monsieur Noseworthy, nous pouvons lui refuser d'autres prêts tant qu'il n'aura pas rempli ce que nous jugeons être des conditions

raisonnables. Je souligne le mot "raisonnables", parce que ce que nous jugeons raisonnable ne coïncide pas toujours avec l'idée que s'en fait le propriétaire de sa propre demeure. Comme je l'ai fait remarquer hier, il y a autant de propriétaires déraisonnables que de constructeurs.

D. Mais, sûrement, lorsque des travaux prescrits par les devis n'ont pas été exécutés, lorsqu'il est évident que le constructeur n'a pas livré ce qu'il devait livrer, lorsque les choses traînent pendant un an, que finalement le constructeur cesse de faire affaires et que l'acquéreur se trouve en définitive à avoir sur les bras une maison qui n'est pas terminée, il devrait y avoir moyen...

M. CANNON: J'invoque le règlement, monsieur le président, et je dis que ce point n'a rien à faire avec le bill. Il s'agit de l'exécution d'une obligation contractuelle entre le propriétaire et le constructeur et les tribunaux sont là pour y voir.

Le PRÉSIDENT: C'est la meilleure consultation juridique que vous ayez jamais eue. En avez-vous fini avec cet aspect?

M. NOSEWORTHY: Je désire, si c'est possible, poser quelques questions sur le logement à loyer garanti.

Le PRÉSIDENT: Je crois que nous en sommes là. Continuez.

M. NOSEWORTHY: Quelle est l'importance de ces grands projets d'habitations à loyer, de ces grandes maisons de rapport...

Le PRÉSIDENT: Messieurs, j'entends la sonnerie qui nous appelle au vote.

(*Le Comité suspend la séance pour le vote à la Chambre*).

Le PRÉSIDENT: Nous sommes en nombre. Voulez-vous continuer, monsieur Noseworthy?

M. NOSEWORTHY: Monsieur le président, je voudrais savoir quel est le montant approximatif engagé dans la construction de quelques-uns des grands projets d'habitations à loyer garanti?—R. Le projet le plus considérable que nous avons assuré est un des premiers entrepris, celui de Norgate à Saint-Laurent où il y a 1,100 logements d'une valeur d'environ $6,000 chacun, de sorte que le prêt a été d'environ 6 millions et demi. Il y en a un de 432 logements actuellement en construction à Halifax, du côté de Dartmouth. Le prêt à ce dernier endroit est d'environ $2,800,000. George Golden est à en construire un de 600 logements à Edmonton. Le financement de ce projet sera d'environ 4 millions. Je crois que ce sont là les projets les plus considérables.

D. Comment la Société en arrive-t-elle à une estimation, ou à l'établissement du coût d'un projet de cette envergure?—R. Nous avons une échelle de valeurs d'emprunt qui sont tenues à jour dans environ cent localités. Nous les tenons à jour en demandant à nos employés de vérifier les taux des salaires, le coût des matériaux et autres articles, de même que le coût de construction. En nous basant sur ces données, nous en arrivons à un niveau de valeur de construction connue sous le nom de valeur d'emprunt, et le prêt est de 80 p. 100 de cette valeur d'emprunt. Les loyers permis sont établis sur cette valeur d'emprunt et les loyers garantis sont de 85 p. 100 des loyers permis.

D. Une fois le projet complété, quelle est la nature de la vérification pour établir si, oui ou non, le projet coûte véritablement autant que l'estimation?—R. Il y a deux techniques. Lorsque le projet est assujéti à un prix de revient déterminé, nous envoyons notre vérificateur examiner les livres de l'entrepreneur qui, d'ailleurs, a convenu dans sa demande de mettre ses livres à notre disposition. Si le prix est moins élevé que la valeur d'emprunt, le prêt est alors réduit en conséquence. D'autre part et dans plusieurs cas, nous nous sommes entendus avec l'entrepreneur pour que le prêt soit réduit d'une somme variant de $150 à $200 par logement pour laquelle nous renonçons à la preuve du prix. Autrement dit, si nous sommes disposés à consentir un prêt de $6,800 par

logement assujéti au prix de revient déterminé, nous avons conclu un accord en vertu duquel nous consentons un prêt de $6,600 non assujéti à la détermination du prix de revient.

D. En vertu de quelle modalité les projets de six, quatre et deux millions ont-ils été entrepris? Vous nous avez donné trois exemples, un où le projet était de 2 millions, un autre de 4 millions et un troisième, de 6 millions et demi. —R. La technique du prix de revient déterminé a été appliquée vers 1950, et le projet Norgate à Montréal a été entrepris avant 1950. Le projet de Dartmouth n'est pas assujéti au prix de revient déterminé, mais a comporté une réduction de $175 par logement en remplacement de cette modalité. Je crois que le projet de 600 logements à Edmonton est assujéti au prix de revient déterminé. Je désirerais vérifier cette question, monsieur Noseworthy, et je pourrais vous procurer une liste des projets assujétis au prix de revient déterminé et de ceux qui ne le sont pas.

D. Vous diriez que le gros constructeur qui entreprend de grands projets de construction n'a pas l'occasion d'épargner de l'argent sur le montant de son prêt? Je veux parler du constructeur d'un projet de 4 millions, par exemple, qui pourrait réaliser l'entreprise à $50,000 ou même $100,000 de moins que son prêt réel ou de moins que le coût estimatif.—R. Je serais surpris s'il pouvait en être ainsi sur une base de 80 p. 100. Je serais également fort surpris si quelques-uns des constructeurs n'avaient pas exactement cette idée à l'esprit lorsqu'ils ont entrepris le projet.

D. Croyez-vous que c'est possible?—R. Non, je ne crois pas que ce soit possible sur une base de 80 p. 100, mais sur une base de 85 p. 100 ce pourrait l'être. A un certain moment, nous consentions des prêts d'assurance sur une base de 85 p. 100, et une des raisons pour lesquelles nous sommes descendus à la base de 85 p. 100 est exactement celle que vous avez mentionnée.

D. Vous ne croyez pas que ce soit possible sur la base de 80 p. 100?—R. Il faudrait que ce fût un constructeur très compétent.

D. Compétent est-il le mot?—R. Je le crois, parce qu'en général, les projets d'habitations à loyer garanti ont donné d'excellents résultats. A tout prendre, je n'ai pas à défendre ces entreprises, et remarquez qu'en général elles ne sont pas à vendre. Il y en a quelques-uns à vendre à Montréal, mais la plus grande partie de celles situées en dehors de la province de Québec ne le sont pas. Constituant un placement à long terme pour le propriétaire-constructeur, elles sont de la sorte moins exposées à la difficulté que vous mentionnez.

D. Quelle est la restriction sur le loyer après les trois premières années?— R. Il n'y en a pas. Le loyer s'établit selon les taux courants.

D. Le constructeur n'est restreint que pour les trois premières années?— R. Oui.

D. Je désire poser une question sur un autre sujet. M. Mansur a dit à M. Fleming ce matin qu'il n'y a pas eu de diminution pour ainsi dire des besoins accumulés de logements à Toronto depuis 1946.

Le PRÉSIDENT: Ce n'est pas ce qu'il a dit.

M. FLEMING: Il a dit, je crois, que les besoins dans la région de Toronto sont maintenant plus grands qu'en 1946.

M. Noseworthy:

D. La Société s'occupe-t-elle actuellement de projets qui contribueraient à diminuer ou à liquider l'arriéré avant longtemps?—R. En vertu de l'article 35, la province d'Ontario et la nouvelle commission métropolitaine ont rassemblé certaines étendues à Scarboro et elles ont des options sur d'autres à North-York et Etobicoke dans le but d'aider les municipalités à fournir des terrains munis des services publics. La province d'Ontario et nous-mêmes poursuivons

toujours notre étude des difficultés qui se présentent à Toronto à cet égard, mais nous espérons tous deux fermement que le nouvel accord sous l'autorité de la commission améliorera la situation générale dans cette ville.

A deux ou trois reprises, le premier ministre de l'Ontario a déclaré qu'un des buts principaux de la création de la commission métropolitaine était de résoudre le problème de la pénurie de terrains munis des services et, par là, d'augmenter la construction d'habitations dans la région de Toronto.

D. Attribuez-vous le retard dans la construction d'habitations à la pénurie de terrains munis des services, ou y a-t-il d'autres facteurs qui doivent être pris en considération?—R. Je crois que dans la région de Toronto, il y a deux facteurs principaux qui ont maintenu la proportion à environ 10 nouveaux logements par 1,000 de population en comparaison de 30 par 1,000 à Edmonton. Un de ces facteurs est la pénurie de terrains munis des services et l'autre, le manque de fonds hypothécaires qui s'est manifesté l'an dernier.

D. Avez-vous trouvé que le coût des écoles est inclus?

Le PRÉSIDENT: Pas cela, s'il vous plaît...

M. HUNTER: C'est partie du sujet, monsieur le président.

Le PRÉSIDENT: Je crois, monsieur Noseworthy, que vous allez un peu loin. Voulez-vous, pour le moment, laisser cette question de côté jusqu'à ce que d'autres aient eu l'occasion d'interroger le témoin au sujet des besoins encore insatisfaits.

M. Noseworthy:

D. Il ne me reste qu'une question à poser, et elle se rapporte à un autre sujet. Une classe de gens qui éprouve bien de la difficulté à Toronto est celle des anciens combattants ayant de grosses familles. Ils se sont adressés au ministère des Affaires des anciens combattants et à la Société, mais il n'y a pas d'aide à recevoir de ce côté-là dans le moment. Je crois savoir que le Ministère a eu une très longue liste de demandes provenant d'anciens combattants, particulièrement de ceux qui ont des familles. Est-ce que la Société étudie ce problème spécial?—R. Non. Nos travaux pour les anciens combattants ont pris fin avec le programme de 1949. Excepté pour le parachèvement du programme entrepris, aucune somme d'argent n'a depuis lors été votée par le Parlement pour que la Société construise des habitations à loyer pour les anciens combattants.

D. Est-ce l'intention de la Société d'en demander, ou de faire autre chose à ce sujet?—R. Dans un cas comme celui-là, c'est au gouvernement à prendre l'initiative

D. Non pas à la Société?—R. Non; nous ne prenons aucune initiative à l'égard des sommes votées par le Parlement pour nos opérations.

D. Je vous remercie.

Le PRÉSIDENT: J'avais les noms de MM. Hunter et Quelch sur mon ancienne liste, mais je reviens à la nouvelle liste que j'ai préparée. J'espère que vous allez vous limiter à trois ou quatre minutes, parce que la plupart d'entre vous avez eu l'occasion d'interroger le témoin. M. Hunter d'abord, puis M. Quelch.

M. Hunter:

D. Je me demande si M. Mansur a des renseignements indiquant le pourcentage des familles partageant l'occupation d'habitations au Canada, en comparaison du pourcentage dans les autres pays.

Le PRÉSIDENT: Veuillez parler plus fort, monsieur Hunter; nous voulons vous entendre.

M. Hunter:

D. Vous me flattez. Je voulais savoir de M. Mansur s'il dispose de données permettant de comparer le pourcentage des familles partageant l'occupation d'un logis au Canada avec le pourcentage correspondant en d'autres pays.—R. Non, monsieur, je ne crois pas avoir ces renseignements et je pense qu'il serait difficile de les obtenir. La manière de faire le recensement varie tellement dans les différents pays que même dans la simple question du nombre des habitations, nous avons éprouvé de la difficulté à obtenir des chiffres qui puissent être comparables.

D. Alors, ma seconde question est la suivante: comment un jeune ménage qui partage l'occupation d'une habitation et qui a besoin de son logis à lui peut-il acheter une maison à moins qu'il n'ait épargné de l'argent et ait un revenu suffisant pour la payer?—R. Je ne connais pas d'autre moyen de l'acquérir.

D. Existe-t-il un pays au monde où une personne sans argent et à faible salaire peut acheter une maison?—R. Je ne le pourrais pas.

M. LOW: Vous pourriez en voler une.

Le TÉMOIN: Je désire étudier ma réponse avant de l'exprimer. Je pense à cette technique d'une troisième hypothèque qui existe en Suède, et il me semble qu'il y a quelque chose d'à peu près semblable en Nouvelle-Zélande pour une classe bien limitée.

Comme vous le savez, monsieur Hunter, la proposition faite par le comité de l'habitation près le président des États-Unis est à l'effet, à titre d'expérience dans le domaine, de procurer des logements individuels aux familles qui, autrement, ne pourraient être logées que par les soins d'une entreprise publique d'habitation.

M. Hunter:

D. Comment fournit-on une telle habitation dans les pays que vous avez mentionnés? Comment est-elle financée?—R. En Suède, on compte surtout sur l'habitation à familles multiples sur une base coopérative. Je crois que c'est le type prédominant des nouvelles habitations dans ce pays.

En Nouvelle-Zélande, d'après ce que j'ai lu, il s'agit en grande partie de propriétaires de leur propre demeure.

En Australie, la grande proportion des nouvelles maisons consiste en cottages qui sont la propriété de l'État et sont loués aux familles sur une base d'habitations publiques.

Aux États-Unis, la situation est à peu près semblable à la nôtre. L'augmentation des habitations en disponibilité provient des constructeurs commerciaux qui vendent des maisons aux particuliers.

D. Dans le cas de ceux qui désirent devenir propriétaires de leur propre demeure, les maisons sont-elles fournies par le gouvernement?—R. En Suède, dans la mesure où un logement privé est acquis par un particulier, le gouvernement détient une troisième hypothèque de 10 ans qui ne porte pas intérêt.

Aux États-Unis, il n'est pas à ma connaissance qu'il y ait une subvention pour des maisons du genre cottage si ce n'est pour des habitations publiques destinées aux noirs dans le Sud. Il n'y a pas que je sache de subvention pour celui qui désire devenir propriétaire de sa propre demeure.

Quant à l'Australie et à la Nouvelle-Zélande, je ne suis pas assez au courant pour répondre à votre question.

D. Êtes-vous en mesure de dire que si nous étions pour accorder une subvention, elle proviendrait du contribuable?

Le TÉMOIN: Je n'en connais pas d'autre qui pourrait la fournir.

M. Hunter:

D. Autrement dit, cela signifierait une affectation directe plus élevée provenant du Fonds du revenu consolidé et alors une augmentation des taxes, n'est-ce pas?

M. FLEMING: Non. Une augmentation du tarif postal.

M. HUNTER: Il ne s'agit pas de bureaux de poste.

Le TÉMOIN: Je crois que dans le domaine de la propriété privée, il faudrait payer toute subvention de la même manière que les 75 p. 100 en vertu de l'article 35.

M. Hunter:

D. La question comporte un autre élément. Je crois que vous avez dit plus tôt aujourd'hui que la Commission Marsh avait terminé son travail en 1944 ou 1945?—R. Non. La Commission Curtis.

D. En effet, la Commission Curtis. Était-ce en 1945?—R. Si je me souviens bien, elle a siégé de 1943 à 1944 et publié un rapport au début de 1944.

D. Je crois que vous avez dit quelque chose à l'effet que la Commission avait considéré que ce serait un objectif élevé de viser à construire 660,000 maisons pendant les prochaines dix années, c'est-à-dire que si, pendant cette période, nous ajoutions 660,000 maisons aux disponibilités en matière d'habitation au Canada.—R. 606,000 dans les premières dix années suivant la fin de la guerre, qui était alors censée dater du 1er janvier 1946.

D. Je crois que vous avez dit ensuite qu'en moins de 10 ans ou 8 ans, il y avait...—R. On a commencé la construction de 735,000 maisons pendant les huit premières années de la période décennale établie par la Commission Curtis.

D. Est-il raisonnable de dire que si la Commission Curtis a de la valeur, son objectif en a aussi et que, par conséquent, nous avons de beaucoup dépassé les plus grands espoirs de la Commission?—R. Je voudrais bien être de votre avis, monsieur Hunter, mais je ne le puis pas. Je crois que le rapport Curtis était basé sur la bonne et sincère appréciation d'un groupe d'hommes qui voyaient le Canada en 1943 et en 1944, mais qui n'avaient pas de bonnes raisons de croire que l'expansion et l'entrain du Canada d'après-guerre seraient ce qu'ils ont été. Bien qu'il soit intéressant de se reporter aux 606,000 logements qui, d'après la Commission, auraient été le résultat d'un programme raisonnable, j'aimerais pouvoir dire que ce que nous avons accompli dépasse autant le besoin réel qu'il excède les chiffres du rapport Curtis.

D. Êtes-vous d'avis que les conclusions de la Commission Curtis valent mieux ou moins que ses prévisions en matière de construction?—R. Après avoir jeté un coup d'œil sur le rapport aujourd'hui, je crois qu'il y a bien des choses sur lesquelles la commission en est venue à des conclusions sujettes exactement aux même réserves que, dois-je dire, son estimation du programme de construction de la période de dix ans d'après-guerre.

M. HUNTER: C'est tout, et je vous remercie.

Le PRÉSIDENT: Je veux me renseigner sur un point. Revenant au bas de la page 7 de l'exposé présenté le 2 février, je lis ce qui suit:

> La principale modification proposée par le bill 102 est de répondre aux besoins du jour en multipliant le nombre de prêteurs au titre de la loi et en libérant une plus grande partie des épargnes aux fins du logement.

Cette assertion veut-elle dire que les prêts consentis par les banques pour fins d'habitations se limiteront surtout aux capitaux qu'elles pourront y consacrer aux dépens d'autres prêts et placements? Je pose cette question,

parce que d'aucuns paraissent l'appréhender. Par exemple, lorsque M. Tucker s'est adressé au Comité l'autre jour, il a déclaré craindre que les prêts actuellement consentis aux cultivateurs ne soient diminués au bénéfice de l'habitation, mais, en fait, ne prévoit-on pas que les banques puissent fournir ou augmenter leur crédit à ces fins sans qu'il en soit ainsi?

Le PRÉSIDENT: Je crois que la question est fort à propos, mais est-ce bien le témoin à qui il faut la poser?

M. QUELCH: C'est dans sa déclaration.

Le PRÉSIDENT: Il faudra que quelqu'un réponde à la question, mais je ne crois pas que ce soit M. Mansur.

M. QUELCH: Comme M. Mansur était le chef de la Banque hypothécaire centrale, il me semble qu'il est tout désigné pour répondre.

Le PRÉSIDENT: C'est de l'histoire ancienne. M. Mansur s'occupe de l'habitation depuis 1935 et je crois pas qu'il soit celui qui puisse répondre à cette question.

M. QUELCH: Je ne crois pas que personne puisse douter que nous allons étendre le crédit, parce que nous allons amender la Loi sur la Banque du Canada pour permettre aux banques à charte d'avoir des hypothèques en portefeuille, ce qui augmentera leurs ressources et leur permettra d'augmenter leurs prêts.

Le PRÉSIDENT: Je n'ai pas l'intention de discuter avec vous au sujet de l'argent et de l'expansion du crédit, mais je pense qu'il vaudrait beaucoup mieux laisser M. Towers répondre à la question, lorsqu'il sera ici. Si vous posez la question à M. Towers, il sera en mesure de vous répondre. Cette question d'expansion du crédit est de très grande importance, et je ne crois pas qu'il appartienne à M. Mansur d'y répondre. La réponse devrait venir de M. Towers.

M. LOW: Le témoin s'en tire très bien, et il n'a pas besoin de garde du corps.

Le PRÉSIDENT: Je désire tout simplement offrir au Comité le meilleur témoin possible. M. Towers et peut-être le sous-ministre des Finances sont les plus compétents pour être enterrogés sur le sujet. Lorsqu'il s'agit d'un point aussi important et technique que la finance...

M. QUELCH: Je n'insisterai pas davantage sur ce point, mais je désire en soulever un autre qui s'y rapporte de très près. M. Mansur a dit plus tôt cet après-midi que la demande réelle d'habitations est à un niveau élevé. Je crois qu'il l'a comparée au niveau de 1947 ou de 1948 qui était le plus élevée de tous. Il va sans dire qu'une demande réelle d'habitations touchera l'importante question de l'expansion du crédit, et l'augmentera davantage. Mais je conclus aussi de la déclaration de M. Mansur que bien que la demande réelle d'habitations soit élevée aujourd'hui, les compagnies d'assurance qui fournissent 95 p. 100 du financement des habitations ont réellement dépassé leur quote-part ou elles veulent peut-être détourner leurs disponibilités vers l'achat d'obligations, et que pour cette raison nous pouvons nous attendre à une diminution des prêts des compagnies d'assurance pour fins d'habitations, ce qui résulterait en une demande réelle moins élevée. Ai-je raison?

Le TÉMOIN: On peut prévoir que les compagnies d'assurance-vie, qui sont le principal appui de la Loi nationale sur l'habitation seront incapables de maintenir le niveau des prêts des dernières années. S'il en est ainsi et si le nombre des prêts disponibles en vertu de la Loi nationale sur l'habitation était réduit en conséquence, la demande réelle pourait bien rester la même, mais le nombre des maisons qui pourraient être construites pour faire face à cette demande serait réduit, et, par conséquent, la marge entre l'offre et la demande serait alors plus élevée. Je crois, monsieur Quelch, que l'intention du bill 102

est d'étendre le groupe des prêteurs, que leurs fonds soient sous forme de crédit plus élevé ou autrement, afin que notre provision d'habitations pour suffire à la demande réelle ne soit pas diminuée à cause du manque de fonds hypothécaires.

Le PRÉSIDENT: J'en suis à la deuxième liste des noms, et j'ai ici ceux de MM. Fleming, Macdonnell et Thatcher. Ce dernier me dit avoir une question à poser sur Moose-Jaw à la suite de ce qui a été dit au sujet de Regina. D'abord, M. Fleming.

M. Fleming:

D. Monsieur le président, je veux revenir sur cette question de rapport entre l'offre réelle et la demande réelle. M. Mansur a établi clairement qu'à l'heure présente la demande réelle de maisons dépasse probablement de 20,000 le nombre de celles qui, dans les conditions actuelles, seront construites au cours des douze prochains mois. Je présume que le but du bill 102 relativement au problème actuel n'est pas du tout d'étendre la demande réelle, mais bien d'encourager la construction de maisons.—R. C'est exact, oui, ou encore de procurer les facilités de construire à une allure plus élevée.

D. Pas nécessairement plus élevée, mais aussi élevée que possible. Votre problème, monsieur Mansur, n'est pas alors la carence de demande réelle?—R. C'est exact.

D. A cet égard, la situation a changé depuis la fin de la guere et depuis que vous vous êtes présenté devant le Comité il y a deux ans?—R. Oui, il me semble que la demande réelle est beaucoup plus considérable qu'elle ne l'était il y a deux ans.

D. Même si la construction a augmenté considérablement dans l'intervalle, l'augmentation de la demande réelle a dépassé celle de la construction pendant ces deux années?—R. Je le crois.

D. Même en vertu de la loi actuelle?—R. En 1953, on a mis en chantier 105,000 maisons, mais la demande réelle était plus considérable qu'elle ne l'était en 1951 alors que 70,000 maisons ont été mises en chantier.

D. Je vais poser une question au sujet de la nature de la demande réelle. Y a-t-il eu des changements à l'égard du genre de maison par rapport au prix? —R. Le coût des maisons est demeuré relativement stable au cours des deux dernières années. Certains éléments, comme le bois, ont baissé, mais d'autres, comme le terrain, ont augmenté. Je crois qu'une des raisons du niveau élevé de la demande réelle actuellement est la fermeté du prix des maisons au cours des deux dernières années. Ce facteur a été de grande importance et je suis d'opinion que toute hausse rapide du prix aurait pour effet de diminuer la demande réelle. Je m'aperçois que je me suis éloigné quelque peu de votre question. Quant aux maisons, le prix par pied carré est à peu près le même qu'il y a deux ans, mais elles sont en moyenne un peu plus grandes, peut-être de 10 p. 100, qu'il y a deux ans.

D. Ce qui démontre encore l'augmentation de la demande réelle par rapport à la cadence de la construction.—R. C'est exact. Il y a une autre augmentation, monsieur Fleming, parce que la demande réelle est plus considérable aujourd'hui à l'égard de grandes maisons qu'elle l'était il y a deux ans à l'égard d'un nombre moins élevé de maisons plus petites.

D. Alors, monsieur Mansur, dois-je comprendre qu'à votre avis, le problème de satisfaire les besoins courants, de même que de liquider une partie de l'arriéré, ne découle pas de l'incapacité des gens de payer le versement initial?—R. En général, c'est vrai. Quelques-uns ont de la difficulté à payer le versement initial, mais il y a suffisamment de gens qui peuvent le faire pour que toutes les maisons offertes trouvent preneur.

D. Aujourd'hui?—R. Oui, aujourd'hui. Je parle d'une façon générale. Je crois que les chiffres que j'ai mentionnés ce matin, c'est-à-dire qu'il faut 6 mois et demi pour construire une maison qui est vendue, en moyenne, 3 mois et quart après le début des travaux, démontrent qu'il y a suffisamment de gens en mesure de faire le versement initial.

D. A notre avis, pendant combien de temps cette situation se continuera-t-elle?—R. C'est une question à laquelle il est difficile de répondre, monsieur Fleming. J'estime qu'aussi longtemps que l'entrain actuel des conditions économiques se continuera, je m'attendrai à ce que la demande réelle d'habitations continue d'être élevée. C'est lorsque les conditions économiques deviendront moins avantageuses que nous verrons aussitôt un changement très prononcé dans la demande réelle d'habitations.

D. Mon dernier point, monsieur le président. Pour en revenir à ce dont je parlais ce matin, en établissant un programme relativement au nouveau régime prévu dans le présent bill et à la lumière du fait que vous avez entamé l'arriéré dans la construction d'habitations autant que vous l'avez fait, n'est-il pas possible, d'après vous, que cette construction dépasse les besoins en cas de régression et que vous ayez un surplus?—R. Un surplus de maisons en construction au delà de la demande réelle? C'est possible, si la demande réelle descendait brusquement. Toutefois, le constructeur-commerçant est ordinairement très avisé et je pense qu'il pourra probablement prévoir en grande partie toute tendance à la diminution de la demande réelle. Je dois dire que ce serait une très agréable expérience d'avoir dans quelques-unes de nos localités un nombre considérable de petites maisons à vendre et qui ne seraient pas vendues. Je crois que ce serait très encourageant, ne fut-ce que pour établir le marché dans son sens le plus juste.

Le PRÉSIDENT: Monsieur Macdonnell, que diriez-vous si je vous donnais la première occasion d'interroger M. Mansur jeudi?

M. MACDONNELL: Je n'ai qu'une question à poser. M. Fleming a déjà, plus tôt cet après-midi, couvert le terrain que je désirais couvrir moi-même, de sorte qu'il ne me reste plus qu'une question.

M. Macdonnell:

D. Lorsque vous parlez de 105,000 maisons mises en chantier, comment en arrivez-vous à ce chiffre? Est-ce que c'est un plafond? Autrement dit, vous avez parlé de la demande réelle de 125,000 maisons, ce qui est 20,000 de plus que le nombre qui sera vraisemblablement fourni maintenant. D'après vous, est-ce que ce nombre de 105,000 est un plafond définitif?—R. Non, je ne le crois pas. Si nous pouvions trouver un moyen satisfaisant pour les municipalités et les provinces de fournir plus de terrain muni des services, et si l'argent à placer sur hypothèque circulait aussi librement que pendant la période de 1946 à 1949, j'aurais tout lieu d'espérer que la production des maisons monterait à 125,000 ou à 130,000.

D. Autrement dit, c'est une question d'argent et de terrain muni des services?—R. A mon avis, monsieur Macdonnell, ce sont les deux choses les plus importantes.

Le PRÉSIDENT: Monsieur Thatcher?

M. Thatcher:

D. Monsieur le président, je n'ai besoin que d'une couple de minutes pour me renseigner sur un point. M. Mansur voudrait-il se reporter aux "habitations à loyer", page deux de son rapport, où il est mentionné que la Saskatchewan n'a eu que 105 maisons sur un total de 2,576, soit 4 p. 100 environ? Les gens de là-bas se demandent comment il se fait qu'ils en ont si peu. Je

demande à M. Mansur de nous dire si cela dépend des autorités provinciales qui ne font pas leur demande de la manière voulue ou si, lorsque la demande est faite, la Société a, pour une raison ou une autre, trouvé nécessaire de rejeter ladite demande. Qu'en pensez-vous?—R. Je vais m'occuper d'abord de Regina, la plus grande ville de la Saskatchewan. On a proposé à Regina de mettre à exécution un projet relevant de l'article 35.

Le PRÉSIDENT: Voulez-vous nous définir un projet de cette nature?

Le TÉMOIN: Un projet relevant de l'article 35 comporte un accord fédéral-provincial auquel la municipalité prend part. La ville de Regina, par l'entremise de son conseil, a fait entendre bien clairement qu'elle ne voulait pas d'habitations publiques.

M. Thatcher:

D. C'est ce qui est arrivé à Regina. Et quant à la ville de Moose-Jaw?—R. Si vous le voulez bien, nous allons suivre la liste. Saskatoon est la deuxième des plus grandes villes. On avait espéré fortement qu'il y eût un projet d'habitations publiques à Saskatoon. La question a été discutée longuement avec la province et nous-mêmes. La ville de Saskatoon a tenu un plébiscite, les électeurs se sont prononcés et ont dit: "pas d'habitations publiques à Saskatoon". Nous avons construit 75 logements à Moose-Jaw.

D. Le plébiscite en demandait 125 ou 150. Qui a refusé les autres 50? Le gouvernement provincial ou la Société?—R. Parlons-nous de Saskatoon ou de Moose-Jaw?

D. De Moose-Jaw. Vous pouvez obtenir ce renseignement si vous ne vous en souvenez pas, monsieur Mansur, mais j'aimerais l'avoir.—R. Si je me souviens bien, monsieur Thatcher, le maire Lewrey, des fonctionnaires de la Saskatchewan et nous-mêmes nous sommes réunis et avons décidé qu'avec le terrain disponible, et à la lumière des circonstances et des demandes en mains, 75 logements seraient un nombre convenable pour commencer. L'entreprise est terminée depuis près d'un an. Aujourd'hui encore, j'examinais un rapport écrit par le docteur Peabody, directeur municipal de la santé, qui commentait la pénurie de demandes de ces habitations publiques à Moose-Jaw. Il semble que le jugement combiné de la ville, de la province et de la Société ait été plutôt bon, parce que nous avons construit 75 logements, ce qui me paraît faire face à la demande dans cette ville.

D. Monsieur Mansur, voulez-vous vérifier et me dire, demain, si ce renseignement est exact? J'ai reçu plusieurs lettres du maire et d'autres personnes à l'effet qu'ils avaient nombre de demandes qui n'ont pas été abordées. Je ne sais pas qui a négligé de s'en occuper. Je désire savoir si ce sont les autorités provinciales ou la Société.

Une autre question. Je vois au bas de la page qu'il y a un autre projet de Moose-Jaw à l'étude. Quel est ce projet?—R. Il s'agit d'aménagement de terrain à North-Hill.

D. Est-ce que cela entraînera la construction d'autres maisons?—R. Non. La proposition à l'étude comprend un projet dont Moose-Jaw a un besoin pressant, soit des terrains munis des services qui pourraient être mis à la disposition des constructeurs et des futurs propriétaires de leur propre demeure. La province, la ville et nous-mêmes croyons que ce serait une excellente idée d'avoir de tels terrains disponibles, et c'est la question que nous sommes à étudier actuellement.

Le PRÉSIDENT: La question que vous avez posée se rapportait aux habitations publiques?

M. THATCHER: Oui.

Le PRÉSIDENT: Je vous remercie, messieurs. Nous tiendrons deux séances jeudi, et il est à espérer que l'interrogatoire de M. Mansur sera complété alors. Il est possible que la semaine suivante nous siégions chaque jour. Nous apprécions tous l'urgence du présent bill. J'espère qu'il ne sera pas nécessaire de siéger chaque jour, mais s'il le faut, je compte sur votre coopération.

CHAMBRE DES COMMUNES

Première session de la vingt-deuxième Législature, 1954

COMITÉ PERMANENT

DE LA

BANQUE ET DU COMMERCE

Président: M. DAVID A. CROLL

Fascicule 5

BILL N° 102

Loi favorisant la construction de nouvelles maisons, la réparation et la modernisation de maisons existantes, ainsi que l'amélioration des conditions d'habitation et de vie

---

SÉANCE DU JEUDI 11 FÉVRIER 1954

TÉMOIN:

M. D. B. Mansur, président de la Société centrale d'hypothèques et de logement.

EDMOND CLOUTIER, C.M.G., O.A., D.S.P.
IMPRIMEUR DE LA REINE ET CONTRÔLEUR DE LA PAPETERIE
OTTAWA, 1954.

PROCÈS-VERBAL

JEUDI 11 février 1954.

Le Comité permanent de la banque et du commerce se réunit à 11 heures du matin sous la présidence de M. David A. Croll.

Présents: MM. Ashbourne, Balcom, Bennett (*Grey-Nord*), Cameron (*Nanaïmo*), Cardin, Crestohl, Dumas, Fleming, Follwell, Fraser (*Peterborough*), Fraser (*Saint-Jean-Est*), Gagnon, Hanna, Hees, Hellyer, Henderson, Hunter, Johnston (*Bow-River*), Macdonnell, MacEachen, Macnaughton, Matheson, McIlraith, Monteith, Noseworthy, Philpott, Quelch, Robichaud, Thatcher, Weaver et Wood.

Aussi présents: MM. D. B. Mansur, président, et H. Woodard, secrétaire adjoint de la Société centrale d'hypothèques et de logement, et M. J. A. MacDonald, de la Division de la politique économique du ministère des Finances.

Le Comité reprend l'étude du bill 102 intitulé: Loi favorisant la construction de nouvelles maisons, la réparation et la modernisation de maisons existantes, ainsi que l'amélioration des conditions d'habitation et de vie.

M. Mansur dépose trois documents en réponse à des questions posées par certains membres du Comité à une séance antérieure et réservées en vue d'une réponse détaillée, v.g.:

M. NOSEWORTHY: Projets comportant l'assurance-loyer, financés en vertu de l'article 43, et contrats émis de 1948 à 1953.

M. THATCHER: Demandes de nouvelles habitations à loyer à Moose-Jaw (Saskatchewan).

M. WEAVER: Demandes de maisons pour anciens combattants à Flin-Flon (Manitoba).

Il est ordonné que lesdits documents soient consignés au compte rendu de ce jour où ils figurent à titre d'*Appendice "A", "B"* et *"C"* respectivement.

M. Mansur est interrogé de nouveau relativement à la déclaration qu'il a soumise au Comité le 2 février. (*Voir Procès-verbaux et Témoignages, fascicule 1, mardi 2 février 1954.*)

Au cours de cet interrogatoire et en réponse à une question de M. Fleming, M. Mansur dépose le document suivant:

"Tableau des paiements hypothécaires mensuels et revenu annuel requis".

Il est ordonné que ledit document soit consigné au compte rendu de ce jour où il apparaît à titre d'*Appendice "D"*.

En réponse à une question, le témoin dépose une déclaration intitulée "Échelle des primes pour prêts assurés"; il est ordonné que ledit document soit inséré dans le texte des témoignages de ce jour.

A 1 h. 5 de l'après-midi, l'interrogatoire du témoin est interrompu et le Comité suspend la séance jusqu'à 3 h. 30.

REPRISE DE LA SÉANCE

Le Comité reprend sa séance à 3 h. 30 de l'après-midi sous la présidence de M. David A. Croll.

Présents: MM. Balcom, Benidickson, Breton, Cameron (*Nanaïmo*), Cannon, Cardin, Crestohl, Fleming, Follwell, Fraser (*Peterborough*), Fraser (*Saint-Jean-Est*), Gagnon, Hanna, Hees, Hellyer, Huffman, Low, Johnston (*Bow-River*), Macdonnell, MacEachen, Macnaughton, Matheson, McIlraith, Monteith, Philpott, Quelch, Rouleau, Stewart (*Winnipeg-Nord*), Thatcher, Weaver.

Aussi présents: Les mêmes que dans la matinée.

Le Comité reprend l'étude du bill n° 102.

M. Mansur dépose un graphique intitulé:

"Proportion entre le revenu des propriétaires d'habitations et le paiement initial et le taux d'intérêt".

Il est ordonné que ledit tableau soit consigné au compte rendu de ce jour où il apparaît à titre d'*Appendice "E"*.

M. Mansur est interrogé de nouveau relativement à sa déclaration du 2 février.

A 5 h. 35 du soir, le témoin se retire, sujet à rappel, et le Comité s'ajourne au mardi 16 février 1954, à 11 heures du matin.

Le secrétaire du Comité,
R. J. GRATRIX.

TÉMOIGNAGES

Le 11 février 1954, 11 heures du matin.

Le PRÉSIDENT: Messieurs, nous sommes en nombre. J'ai trois réponses devant moi. Il y a d'abord la réponse à la demande de renseignements formulée par M. Noseworthy au sujet des projets comportant l'assurance-loyer approuvés en vertu de l'article 43, et des contrats émis de 1948 à 1953.

(Voir l'Appendice "A")

Vous en aurez tous des exemplaires. Vient ensuite une question posée par M. Thatcher et pour laquelle j'ai une réponse qui sera consignée au compte rendu aujourd'hui.

(Voir l'Appendice "B")

M. Thatcher tient peut-être à la voir et, dans ce cas, il en aura l'occasion dès maintenant.

En troisième lieu, j'ai une réponse destinée à M. Weaver, au sujet de Flin-Flon. M. Weaver peut la consulter maintenant, après quoi elle sera déposée au dossier.

(Voir l'Appendice "C")

J'espère que nous pourrons terminer l'interrogatoire de M. Mansur aujourd'hui. Toutes les parties de sa déclaration sont maintenant entre les mains des membres du Comité qui désirent l'interroger. Nous avons un programme très chargé et il est probable que nos séances se poursuivront pendant plusieurs semaines. Nous serons peut-être obligés de siéger tous les jours de la semaine prochaine, y compris le mercredi après-midi et le vendredi. Il est très important que le bill à l'étude soit renvoyé avec un rapport du Comité le plus tôt possible. Vous connaissez tous les motifs de cette hâte.

Je lis les noms suivants sur ma liste: MM. Hees, Canon et Hunter. Je demanderai à M. Hees de prendre la parole le premier. Viennent ensuite M. Thatcher, M. Johnston et M. Fleming, qui ont justement exprimé le désir d'interroger le témoin. Monsieur Hees, je vous en prie.

M. David Mansur, président de la Société centrale d'hypothèques et de logement, est appelé.

M. Hees:

D. Monsieur Mansur, grâce à vos efforts les travailleurs de la défense peuvent se procurer un logement avec un paiement initial de 10 p. 100. Quelles ont été vos constatations à ce propos? La façon dont ces travailleurs ont pu faire leurs paiements a-t-elle comporté quelques aspects peu satisfaisants? Quelles constatations avez-vous faites par rapport à ces travailleurs? —R. En général, monsieur Hees, la mesure a donné satisfaction. Nous avons pris soin, en approuvant ces propriétaires de logements, de nous assurer qu'ils avaient un revenu suffisant pour répondre aux exigences du service de la dette. Jusqu'à présent je ne crois pas que nous ayons à signaler un seul défaut de paiement qui puisse nous causer des ennuis.

D. Vous affirmez que cette méthode a été satisfaisante, en ce qui concerne les travailleurs de la défense. Il existe un grand nombre de gens—on en trouve certainement beaucoup plus parmi les groupes à revenus peu élevés—qui désirent posséder une habitation bien à eux. Pourquoi vous opposeriez-vous à ce que le versement initial de 10 p. 100 soit accordé à tous les travailleurs en général afin de leur permettre d'acheter de nouvelles habitations?—R. Peu importe que le versement initial soit de 20, de 10 ou de 5 p. 100, ce n'est pas là un point auquel je puis m'opposer ou sur lequel il m'est loisible de prendre une décision. Je crois que cette question intéresse uniquement le gouvernement.

D. Cependant jusqu'ici, au cours de vos opérations, vous n'avez rien trouvé qui puisse déplaire à la Société centrale relativement à ce paiement initial de 10 p. 100, et vous ne jugez pas que les acheteurs de logements aient des revenus trop bas, pas plus que vous ne les avez trouvés inadéquats comme propriétaires de logements?—R. Cette tentative est d'origine récente mais, comme je l'ai dit tantôt, nous n'avons qu'à nous féliciter quant aux prêts avancés aux travailleurs de la défense.

D. Vous ne verriez donc aucune difficulté si le gouvernement décidait de permettre à tous les travailleurs d'acheter des habitations en versant un paiement initial de 10 p. 100? Rien ne vous laisserait prévoir des ennuis. C'est bien cela?—R. Je crois qu'il m'est très difficile d'exprimer un avis sur ce point car il me semble qu'on me demande indirectement de faire des commentaires sur la ligne de conduite du gouvernement. Or, monsieur le président, cela serait très inconvenant de ma part.

D. Monsieur Mansur, le gouvernement a pour pratique d'accorder le versement initial de 10 p. 100 à une certaine catégorie de travailleurs canadiens. Je vous demande si, à la lumière de votre expérience antérieure relativement à ce genre de travailleur, vous voyez quelque motif qui vous laisse prévoir des ennuis si vous accordiez ces mêmes conditions à tous les travailleurs. A mon avis, en effet, le versement initial net de 10 p. 100 est très recommandable parce qu'il permet à un nombre beaucoup plus considérable de personnes de se procurer des habitations. Je sollicite votre avis. Prévoyez-vous qu'un versement initial de 10 p. 100 applicable à tout le monde causerait des ennuis, d'après votre expérience comme président de la Société centrale d'hypothèque et de logement et non pas comme représentant du gouvernement?—R. Je crois qu'à la longue les défauts de paiement se feraient plus fréquents à cause des versements initiaux moins élevés et que les pertes seraient peut-être plus considérables par suite de la hausse des prêts. Je ne sais si cela serait à recommander ou non. La décision en revient au gouvernement.

D. Mais d'après vos relations jusqu'ici avec les travailleurs de la défense, monsieur Mansur, rien n'appuie réellement cette opinion sauf votre sentiment qu'il pourrait bien en être ainsi?

Le PRÉSIDENT: Monsieur Hees, vous lui avez demandé son opinion et il vous l'a donnée; restez-en là.

M. HEES: Je cherche à lui faire donner plus de précisions, monsieur le président.

Le PRÉSIDENT: Vous lui avez demandé son avis, mais fort mal à propos, à mon sens. Toutefois, j'ai cru que s'il voulait répondre à votre question, il pourrait fournir quelque renseignement utile. Maintenant que vous avez son opinion, vous devriez passer à une autre question.

M. HEES: N'allons-nous pas commenter l'avis de M. Mansur?

Le PRÉSIDENT: Sans doute, mais pas en ce qui concerne la ligne de conduite du gouvernement.

M. HEES: Ne sommes-nous pas ici précisément pour discuter la ligne de conduite du gouvernement au sujet du logement.

Le PRÉSIDENT: M. Mansur ne règle pas cette ligne de conduite.

M. HEES: Je le sais. Je lui ai demandé de nous relater les constatations qu'il avait faites au sujet de certains aspects de la question.

Le PRÉSIDENT: Et c'est ce qu'il a fait. Libre à vous de faire vos commentaires à ce sujet plus tard.

M. Hees:

D. Monsieur Mansur, en ce qui concerne les conditions relatives au revenu comment en arrivez-vous à cette limite de 23 p. 100 quant au revenu personnel?—R. Depuis le grand nombre d'années où il se fait des prêts hypothécaires, on poursuit des études sur le pourcentage du revenu familial qui doit être consacré au logement.

Aux États-Unis, la FHA a publié un volume plutôt considérable qu'elle a intitulé son "Manuel de souscription d'assurance" et où elle expose les renseignements recueillis sur la part de revenu consacrée au logement parmi divers groupes touchant des revenus. Ce manuel tire certaines conclusions quant au montant raisonnable que la famille moyenne peut payer pour son logement.

A la suite du travail exécuté par la FHA, et d'après les conclusions tirées de nos propres idées à ce sujet, nous en sommes arrivés à une entente pratique avec les institutions de prêts relativement au service de la dette.

Je crois qu'il y a eu un malentendu quant à la supposée limite de 23 p. 100. Ce chiffre de 23 p. 100 constitue une arme administrative. La Société centrale ne tient pas à ce que la documentation circule indéfiniment entre ses bureaux et les institutions de prêts. La Société sait que les institutions de prêts ont une longue expérience dans le choix des risques relatifs au crédit. De sorte qu'au lieu de garder les documents en marche, nous avons dit à ces institutions: "Nous consentons à ce que vous vous serviez de votre propre jugement dans tous les cas où le service de la dette ne dépasse pas 23 p. 100. Mais lorsqu'il dépasse ce pourcentage, nous croyons qu'il serait recommandable de nous joindre à vous pour étudier les moyens qu'a l'emprunteur d'assumer la dette hypothécaire".

En conséquence, lorsque les institutions de prêts reçoivent une demande,—mettons lorsque le taux du service de la dette excède 23 p. 100,—elles nous consultent afin de savoir si nous partageons leur opinion; savoir, si le requérant dont il est question est en état de faire honneur à sa signature, même si le service de la dette dépasse 23 p. 100.

Dans nos opérations des deux ou trois dernières années, le service de la dette a excédé 23 p. 100 dans le cas d'environ 10 p. 100 des prêts approuvés en vertu de la Loi nationale sur l'habitation et accordés aux propriétaires et aux acheteurs d'habitations. A notre avis, dans les centres peu populeux, il y a fort à dire en faveur d'un service de la dette dépassant nettement 23 p. 100. Nous croyons que 25, 26 ou 27 p. 100 sont des chiffres appropriés.

Dans les centres plus considérables, chaque cas est étudié en particulier et aucune limite rigide n'est imposée au niveau de 23 p. 100. Je répète qu'il s'agit là d'une question administrative. Lorsque le taux dépasse 23 p. 100, les institutions de prêts établissent la cote de crédit de concert avec nous.

S'il m'est permis de faire une autre observation, monsieur le président, l'idée que ce chiffre de 23 p. 100 constitue une limite émane, dans une large mesure, des bâtisseurs. Le dimanche après-midi, un grand nombre de personnes vont visiter les maisons terminées par ces bâtisseurs. La première question que la plupart d'entre eux posent à un propriétaire éventuel est la suivante: "Quel est votre revenu?" Les bâtisseurs savent en effet que si ce revenu est en proportion du chiffre de 23 p. 100 l'institution de prêts va y voir immédiatement. Si le bâtisseur n'a pas de difficulté à vendre ses maisons, il sera beaucoup plus enclin à répondre à celui dont le revenu est susceptible

de nécessiter un service de dette supérieur à 23 p. 100: "Votre revenu n'est pas suffisant". Et il ne s'intéressera qu'aux clients ayant un revenu adéquat.

D. Si l'emprunteur doit dépenser 33 p. 100 de son revenu, cela vous convient-il?—R. Non.

D. Vous affirmez qeu dans un centre peu populeux vous acceptez une proportion supérieure à 23 p. 100, mais que vous ne l'accepteriez pas dans les centres plus considérables tels que Toronto?—R. Oh, oui. Si un jeune ingénieur se présentait en disant: "Je me construis une maison. Je travaille pour la Cie XYZ et mes chances d'avancement sont bonnes", et si la perspective nous paraissait satisfaisante, à la Société centrale comme à l'institution de prêts, nous accepterions de l'aider. A Ottawa, par exemple, où les revenus sont jugés très stables, je crois que près de 20 p. 100 des propriétaires de logements appartiennent à une catégorie où le service de la dette dépasse 23 p. 100. A Toronto, monsieur Hees, les chiffres que j'ai en main indiquent que 17½ p. 100 des acheteurs d'habitations appartiennent à une catégorie où le service de la dette excède 23 p. 100.

D. Acceptez-vous qu'une épouse qui travaille, ou qu'un autre membre de la famille qui gagne sa vie, ajoute son revenu à celui de la maisonnée, lorsqu'il s'agit de calculer le revenu familial?—R. D'après les nouvelles dispositions, on se propose d'admettre une partie du revenu de l'épouse en calculant le service de la dette.

D. Quelle partie?—R. La question est encore à l'étude, monsieur Hees, et elle sera évidemment réglée par le gouverneur en conseil et non par notre Société. A mon avis, la proportion sera d'au moins 15 p. 100 et d'au plus 40 p. 100. Tous les chefs d'entreprises savent que les démissions et rengagements sont nombreux dans le cas des femmes mariées qui occupent un emploi, mais je n'oserais affirmer que l'escompte de leur revenu complet représente un calcul fait dans le but d'escompter avec précision le risque domestique encouru. Cela exige une supputation assez compliquée.

M. HEES: Je vous remercie beaucoup.

Le PRÉSIDENT: Quelles ont été vos constatations au sujet des prêts qui ont excédé 23 p. 100, à comparer aux autres?

Le TÉMOIN: Monsieur le président, je n'en ai pas l'analyse mais, à mon avis, rien n'indique que ce genre de prêt ait occasionné des défauts de paiements plus considérables. La proportion moyenne du service de la dette en 1952 s'établissait à 18·2 p .100 alors qu'en 1953 elle était de 18·4 p. 100.

Le PRÉSIDENT: Monsieur Hunter.

M. Hunter:

D. Monsieur le président, j'ai une question à poser qui fait suite à ce que M. Mansur nous a dit l'autre jour. Il a affirmé que la demande réelle était actuellement plus élevée qu'elle ne l'a été depuis plusieurs années, c'est pourquoi je ne m'explique pas comment cette loi peut prévoir un versement initial moins élevé et un délai de remboursement plus étendu si la demande réelle est vraiment si forte aujourd'hui?—R. Les changements prévus par le bill 102 en ce qui concerne une diminution du paiement initial devraient avoir comme résultat d'augmenter la demande réelle à un moment où celle-ci est déjà très élevée. A défaut d'autre considération, il est probable qu'une telle mesure serait jugée imprudente. Toutefois il existe de fait une autre considération. Je crois que le but du bill 102 est de grossir le groupe de ceux qui sont en mesure d'acheter de petites habitations neuves. A venir jusqu'à présent on exigeait un versement initial de $2,000 pour une maison valant $10,000. Dorénavant, on prévoit que la limite sera modifiée de façon que les personnes disposant de $1,400 puissent se procurer une maison de ce prix. D'après moi, mon-

sieur Hunter, s'il y avait raison de s'opposer à un changement dans le versement initial au point de vue économique, ce changement serait probablement justifiable au point de vue social.

D. J'ai une autre question à poser. M. Hees a signalé que les prêts aux travailleurs de la défense atteignaient 90 p. 100 et il a laissé entendre que cela augmenterait le nombre de ceux qui peuvent acheter des habitations. Ce nombre ne s'en trouvera-t-il pas plutôt amoindri, le service de la dette augmentant au point de faire baisser le nombre des personnes qui peuvent se procurer une maison à ce prix?—R. Oui, monsieur Hunter. Il y a deux aspects à la question. Il y a tout d'abord la faculté pour le propriétaire éventuel de trouver le versement initial et aussi la faculté d'assumer le service de la dette. Si le versement initial diminue, le service de la dette augmente mathématiquement, de sorte qu'il se trouvera peut-être moins de gens pour assumer les charges financières si les versements initiaux sont amoindris et, dans l'ensemble, les conditions de prêt ne changeront guère. Il n'y a aucune raison particulière pour que celui qui possède $2,000 ait à emprunter le plein montant de $8,600 plutôt que $8,000, de sorte que si son revenu ne suffit pas à assumer la dette du prêt supérieur, le prêt peut être réduit de manière à lui rendre cette dette accessible. De fait, sous le régime de la Loi nationale sur l'habitation on a réduit un grand nombre de prêts précisément pour ce motif.

D. Alors vous n'avez pas un versement initial peu élevé?—R. Grâce au bill 102, la situation se trouve considérablement améliorée du fait que la période d'amortissement a été prolongée et, en général, le service de la dete restera à peu près le même, nonobstant la hausse du prêt de $8,000 à $8,600 dans le cas d'une maison de $10,000.

Puis-je poser une autre question, monsieur le président? D'après votre expérience antérieure, pouvez-vous nous dire ce qui empêche un homme d'acheter une maison? Est-ce principalement le manque de fonds pour le versement initial, ou bien l'impossibilité d'assumer le service de la dette?—R. Je crois que cela varie suivant les régions. Actuellement, les bâtisseurs nous informent qu'à Hamilton les embarras résultent de la proportion entre le service de la dette et le revenu. Dans d'autres régions, les bâtisseurs semblent s'inquiéter davantage du montant du versement premier. Je ne crois pas pouvoir vous définir avec précision les raisons qui empêchent les gens d'acheter des maisons. Je devine toutefois un rapprochement approximatif entre l'inaptitude à assumer le service de la dette et le manque d'argent comptant pour faire le paiement initial.

Le PRÉSIDENT: Monsieur Thatcher? Messieurs, notre liste est très longue. Voudriez-vous vous limiter à cinq minutes au premier tour?

M. Thatcher:

D. Monsieur Mansur, pour faire suite aux questions de M. Hunter, je me demande si la Société centrale d'hypothèques et de logement a calculé la hausse du coût des habitations en vertu de cette nouvelle disposition, à cause des divers frais, de la diminution du versement initial, du fait que l'acheteur doit payer la prime d'assurance, et ainsi de suite?—R. Il est très difficile, monsieur Thatcher, de répondre à votre question avec précision car, comme vous, j'ignore quel taux d'intérêt aura cours. Il y a une différence, dans le versement mensuel, d'environ $1.30 pour chaque écart d'un quart d'un p. 100 dans le taux d'intérêt. Cependant si l'on prend, mettons une maison valant $10,000, à 5¼ p. 100 aux conditions actuelles, le paiement hypothécaire mensuel réparti sur 20 ans sera de $57.68, compte rendu d'un prêt additionnel de $600. Il est vrai qu'en vertu de la Loi nationale sur l'habitation actuelle un emprunteur ne peut obtenir que $8,000, mais si nous comparons ce prêt à celui de $8,600 que le même emprunteur pourra obtenir en vertu du bill 102, je crois qu'il

faut compter une somme d'argent égale pour les deux. Par comparaison avec ce montant de $57.68, en supposant, sous le nouveau régime, une valeur d'emprunt de $10,000, une part de propriétaire de $1,400, un prêt de base de $8,600, un droit d'assurance de $172, donc un prêt total de $8,772 consenti en vertu de ladite loi, le versement mensuel à 5¼ p. 100 s'établirait à $52.28. A 5½ p. 100, le versement mensuel serait de $53.54 et, à 5¾ p. 100, de $54.89. Je m'excuse de citer ces trois taux, mais ils constituent l'échelle mentionnée par le ministre lorsqu'il en a parlé en Chambre.

M. HELLYER: Quelle est la durée de l'amortissement dans ce cas?

Le TÉMOIN: En l'occurrence, c'est-à-dire, selon le bill 102, vingt-cinq ans. J'ai comparé cette période à l'amortissement habituel de 20 ans que comporte actuellement la Loi nationale sur l'habitation.

M. Thatcher:

D. Je cherchais à obtenir un chiffre suivant lequel le coût d'une habitation s'avérera plus élevé en vertu de la nouvelle méthode qu'il ne l'était auparavant. Ce chiffre est-il $500 pour la période entière, ou $600 ou $700? Il me semble que ce doit être quelque chose d'approchant.—R. Le coût apparaît dans les deux exemples que j'ai donnés.

D. Le coût qui revient à l'acheteur parce qu'il doit payer une prime d'assurance et que le taux d'intérêt va augmenter?

Le PRÉSIDENT: Vous voulez dire le coût éventuel?

M. THATCHER: En effet.

Le TÉMOIN: Monsieur Thatcher, nous nous sommes servis pour cet exemple d'une prime d'assurance de $172. Cela représente le coût additionnel. Or, dans la proportion où le taux d'intérêt dépassera 5¼—et j'ignore s'il excèdera ce pourcentage—le montant additionnel que l'emprunteur paiera en faisant un versement combiné sera d'environ 25c. par mille par mois pour chaque moitié d'une augmentation de 1 p. 100 dans le taux d'intérêt. Ainsi, dans le cas d'un prêt de $8,000 avec augmentation et taux d'intérêt de ½ p. 100, il s'ensuivra un versement additionnel de $2 par mois.

M. Thatcher:

D. Il serait juste d'affirmer au moins que le coût éventuel pour l'acheteur sera considérablement plus élevé qu'il ne l'était sous l'ancien régime. N'est-ce pas exact?—R. Si le taux d'intérêt est le même que celui qui existe présentement en vertu de la Loi nationale sur l'habitation et si le délai d'amortissement demeure le même, le coût accrû qui sert à notre exemple s'établit à $172.

D. Oui, mais nous supposons alors que le taux d'intérêt ne variera pas. De toute façon il n'en sera pas ainsi, même dans ce cas, car il vous faudra payer l'intérêt sur un montant de $172, sans oublier un versement initial moins élevé. Je ne veux pas que M. Croll m'interrompe...

Le PRÉSIDENT: Je ne songe pas à vous interrompre, monsieur Thatcher. Ce que vous dites m'intéresse beaucoup.

M. Thatcher:

D. Une question encore au sujet de la déclaration faite en Chambre, monsieur Mansur, à l'effet qu'un particulier devrait posséder un revenu de $3,860 pour avoir droit à un prêt en vertu de la loi. Le ministre n'a pas nié le fait. Est-il exact à votre avis? Cette déclaration apparaît à la page 1444 des *Débats*.—R. Monsieur le président, j'ai en main un tableau des paiements hypothécaires mensuels ainsi que des revenus annuels requis, les taux d'intérêt variant de 2 à 6 p. 100 pour des maisons évaluées à $10,000 et $12,000. Je crois, monsieur le président, que ce tableau répondra à la question. Je tiens à ajouter qu'il

est basé sur une proportion de 23 p. 100 entre le service de la dette et le revenu. Si l'institution de prêts convient avec nous que le service de la dette devrait atteindre une proportion de 25·3 p. 100, le revenu exigé pour permettre l'achat de la maison est alors réduit de 10 p. 100, ou vice versa.

D. Monsieur Mansur, comme je veux éviter toute confusion, pouvez-vous me dire si la déclaration est exacte ou si elle ne l'est pas? On a affirmé qu'un homme devrait avoir un revenu de $3,860 avant de pouvoir construire une maison en vertu du nouveau régime.—R. Je ne me souviens pas, monsieur Thatcher, du taux d'intérêt dont on s'est servi.

M. HEES: C'est votre ministère qui a fait le calcul. Il s'est peut-être servi de l'ancien taux d'intérêt, je l'ignore. Quoi qu'il en soit, c'est votre ministère qui a calculé la réponse à ma demande et je me suis informé au sujet du revenu minimum requis ou, en d'autres termes, du revenu que je devrais avoir si je me proposais d'acquérir une maison. J'ai supposé que je comptais en acheter une valant $10,000 et le ministère a fait le calcul pour moi.

Le PRÉSIDENT: Monsieur Thatcher, veuillez continuer.

M. HEES: Le tableau que M. Mansur vient de mentionner doit-il être ajouté au compte rendu?

M. NOSEWORTHY: En avez-vous des exemplaires?

Le PRÉSIDENT: Un instant, s'il vous plaît, monsieur Thatcher. Je tiens à vous aviser, messieurs, que vous recevrez tous des exemplaires du tableau des paiements hypothécaires mensuels requis d'après les revenus annuels. Continuez, monsieur Thatcher.

(Voir Appendice "D")

M. FLEMING: A quoi bon ajouter ce tableau au compte rendu s'il ne contient que des pourcentages calculés d'après des taux d'intérêt à 2 p. 100?

Le PRÉSIDENT: J'ai l'impression qu'il sera utile.

Le TÉMOIN: Les chiffres varient de 2 à 6 p. 100.

M. Thatcher:

D. Monsieur Mansur, si ce chiffre de $3,860 établi à la suite de calculs est exact (j'ai en main la statistique pour l'année 1952, c'est la plus récente que j'aie pu me procurer, et je constate que plus de deux millions de contribuables ont un revenu inférieur à ce montant chaque année), environ 8 p. 100 seulement de la population canadienne aura suffisamment de revenus pour être admissible aux prêts.

M. MCILRAITH: Pas nécessairement.

M. THATCHER: Si j'ai tort, qu'on me le prouve.

Le PRÉSIDENT: Laissez le témoin répondre.

Le TÉMOIN: Monsieur Thatcher, je ne sais pas quels sont les chiffres dont vous vous servez, mais je puis peut-être en soumettre de nouveaux. En rendant témoignage plus tôt, j'ai mentionné qu'il y avait au Canada quatre millions de familles et de groupes ménagers non familiaux. Les Canadiens disposeront cette année d'un revenu total approchant 18 milliards de dollars. En supposant un instant—ce qui n'est pas tout à fait exact— qu'à peu près tous les Canadiens vivent en famille ou dans une maisonnée non familiale, vous trouverez, en divisant le total, que le revenu moyen par famille ou par unité non familiale s'établit à $4,500. En déduisant l'impôt personnel du revenu personnel brut, vous en arrivez à un chiffre de $16,600,000,000 qui, divisé par quatre millions, donne $4,150. A mon avis, les chiffres moyens sont extrêmement difficiles à trouver. Je soumets mes propres chiffres en contrepartie de ceux que vous avez avancés. Je suis d'avis, devant le problème à l'étude, qu'il ne faut pas oublier qu'un bon nombre de familles canadiennes possèdent des revenus

multiples. Si les chiffres que vous avancez sont exacts et s'appliquent précisément au problème qui nous intéresse, alors il est difficile de s'expliquer pourquoi, au cours de l'année écoulée, la demande réelle a disposé de quelque 105,000 unités.

M. THATCHER: Mais, monsieur Mansur, si le revenu requis se chiffre à $3,860, 90 p. 100 des Canadiens sont incapables d'obtenir un prêt en vertu de la loi, à la lumière de la statistique fournie par le gouvernement lui-même.

M. MCILRAITH: Non.

M. THATCHER: La statistique est éloquente.

M. MCILRAITH: C'est précisément ce qu'elle n'est pas. Ce que vous dites...

M. Thatcher:

D. Quatre-vingt-dix p. 100 des Canadiens n'ont pas le revenu annuel précité. Voilà ce qu'ils déclarent à l'impôt sur le revenu. Il me semble que la nouvelle loi entame à peine le problème si seulement 8 p. 100 de la population a accès aux prêts. Quels sont les autres aspects du projet?—R. Ceux que je viens de citer.

M. Cameron:

D. Où prenez-vous ces chiffres à moins d'avoir ceux qui concernent le revenu?—R. Ils sont extraits des comptes nationaux, qui sont accessibles à tous.

M. MCIRAITH: On les ajoute à l'exposé budgétaire chaque année.

M. THATCHER: Ces chiffres sont fournis par M. McCann.

M. MCILRAITH: Ce sont les inscriptions de l'impôt sur le revenu.

Le PRÉSIDENT: Vous trouverez toujours quelque chose...

M. THATCHER: Ceci signifie qu'en vertu de la nouvelle loi seulement 8 ou 10 p. 100 de la population seront admissibles aux prêts.

Le PRÉSIDENT: Le témoin n'est pas d'accord avec vous, de sorte qu'il vous est inutile de réitérer votre affirmation. Pendant que vous y êtes, le témoin a de fait assuré à M. Hees que jusqu'à 20 p. 100 des prêts consentis ne prenaient pas en considération la proportion de 23 p. 100 entre le service de la dette et le revenu.

M. FLEMING: Pour quelle période?

Le PRÉSIDENT: J'ai compris qu'il s'agissait de l'an dernier, 1953.

Le TÉMOIN: Je puis affirmer qu'à Toronto le chiffre s'établissait à 17·6 p. 100. Il serait un peu plus élevé à Ottawa. A mon avis, notre moyenne de l'an dernier pour les propriétaires de maisons et les acheteurs d'habitations à l'égard desquels le service de la dette excédait 23 p. 100 s'établit à environ 12 p. 100.

Le PRÉSIDENT: Douze au lieu de vingt, monsieur Johnston.

M. JOHNSTON: J'aimerais poser une question au sujet de ces avances. Vous y faites allusion à la page 24.

Le PRÉSIDENT: Nous ne pouvons vous entendre.

M. JOHNSTON: A la page 24 vous parlez des avances.

M. FLEMING: A la page 24 de quoi?

Le PRÉSIDENT: Des témoignages probablement.

M. Johnston:

D. Je cite de la page 24 des témoignages, fascicule 1: "La distribution des avances sera réglée pour convenir aux besoins de l'emprunteur, du constructeur et du prêteur", et puis à la page 25, vous dites: "Si, au cours de la

construction, l'inspecteur de la Société constate qu'on ne s'en tient pas strictement aux plans approuvés ou aux normes minimums, la Société informe le constructeur et le prêteur qu'il faut remédier à ces déficiences", et ainsi de suite. Nous avons de nouveau affaire à l'observation des prescriptions. Je suppose qu'il s'agit de l'observation des conditions définies par la Société centrale?—R. Des normes, plans et devis, monsieur Johnston.

D. Oui. Vous voulez dire en général les normes définies dans ce livre?—R. C'est exact.

D. Quel est le but de ces inspections par rapport aux avances?—R. Les inspections relatives à l'observation des conditions n'ont rien de commun avec l'inspection qui sert à déterminer l'avance hypothécaire. Il est parfaitement exact que l'inspection relative à l'observation et celle qui doit déterminer une avance hypothécaire peuvent être faites concurremment par le même inspecteur, mais elles n'en sont pas moins des opérations séparées.

D. Dois-je en conclure, monsieur Mansur, qu'elles peuvent être faites par le même inspecteur,—qu'il n'est pas nécessaire de les confier à deux inspecteurs? —R. C'est juste.

D. Nous pouvons donc présumer que l'inspection sera faite par le même inspecteur dans le même édifice. Lorsque l'inspecteur va s'assurer si l'édifice a été construit en conformité des normes d'inspection,—je n'hésite pas à affirmer que les normes sont bonnes si on les observe,—et si l'édifice en question n'est pas conforme au modèle établi par la Société centrale, l'avance est-elle consentie?—R. Cela dépend, monsieur Johnston, des dérogations aux prescriptions.

D. Voulez-vous dire que le constructeur n'est pas tenu d'observer les conditions?—R. Oui, il y est tenu, monsieur Johnston, mais je crois qu'il faut se souvenir que nous avons au pays nombre de bâtisseurs consciencieux qui sont aussi soucieux que vous ou moi du genre de travail qu'ils accomplissent. Or, si nous faisons affaire avec un bâtisseur consciencieux et que nous nous rendons sur le chantier pour y constater que la boutisse placée au-dessus d'une fenêtre n'a pas été bien fabriquée, et que nous signalons ce défaut à son contremaître, il s'exclamera probablement: "C'est du mauvais travail! L'ouvrier aurait dû faire mieux que ça. Je vais y voir immédiatement." Si nous n'avons jamais eu d'ennui avec ce bâtisseur, nous ne dirons sûrement pas à l'institution de prêts que, vu les circonstances, aucune avance ne devra lui être faite.

D. Supposons, par ailleurs, que dans certains cas vous trouviez qu'une seule boutisse a été placée au-dessus de la fenêtre alors que le devis en demandait deux. La Société centrale n'aurait-elle pas alors le devoir de dire au bâtisseur: "Il faut que vous corrigiez cette erreur"? Il ne me semble pas qu'il devrait en être ainsi.—R. Non. D'après la méthode proposée par nous, monsieur Johnston, les défectuosités constatées seront énumérés sur une liste dont copie sera remise au constructeur, au contremaître ou au surintendant des travaux. J'entends une copie de la liste des défectuosités à corriger. Notre inspecteur fera en sorte de vérifier tous les défauts qui doivent être mis au point. Il retournera aux édifices en cause afin de s'assurer que les défauts ont bien été corrigés. Et je tiens à signaler de nouveau que lorsqu'il s'agit de mettre ceci en pratique nous rencontrons plusieurs genres de bâtisseurs.

D. Oui, évidemment.—R. Il me semble que toute administration sensée doit tenir compte des divers types de bâtisseurs qui existent. Je puis vous assurer que nous ferons de notre mieux pour donner suite à vos recommandations. Mais je ne crois pas que nous puissions les réaliser à la perfection.

D. Je ne prétends pas, monsieur Mansur, que le travail sera parfait. Mais je veux parler des mises au point importantes qui s'imposent. Ce que j'essaie de vous faire comprendre,—et je cherche à m'exprimer le plus simplement possible,—c'est que lorsqu'un inspecteur de la Société centrale visite un édifice et qu'il se rend compte que sa construction achève,—en admettant

une légère déviation,—en conformité des plans et devis dans la proportion de 95 p. 100, il faut conclure que cet édifice ne comprend pas de défauts graves.

J'admets ce que vous venez de dire. Il y a plusieurs genres de propriétaires et ils ne sont pas toujours faciles à satisfaire. A mon sens, toutefois, nous ne devrions pas nécessairement bâtir un édifice de manière à satisfaire tous les caprices du propriétaire. Je suis d'avis,—et je crois que vous partagerez cet avis,—que lorsque nous publions un volume de normes, nos inspecteurs de la Société centrale doivent pouvoir dire si ces normes sont raisonnablement observées. Dans le cas de l'affirmative, je m'en réjouirais beaucoup. Je n'hésiterais pas à affirmer que lorsqu'une inspection est faite sur place par la Société centrale, cette inspection doit être tout à fait satisfaisante. Mais, comme vous l'avez noté, il existe bien des genres de bâtisseurs. J'en conviens avec vous. Certains bâtisseurs sont très consciencieux, mais d'autres le sont moins. Il y a aussi des constructeurs importants,—je ne vous les nommerai pas. Vous connaissez peut-être ceux que j'ai à l'esprit. Ce sont de gros entrepreneurs qui ne se plient pas aux normes. Et je crois que si l'inspection devient un peu plus serrée, le genre d'inspection faite par la Société centrale sera suffisante. Naturellement, si le constructeur tient à faire sa propre inspection il n'en tient qu'à lui. Je crois cependant que si nos inspections sont convenables, il n'y a pas lieu d'en avoir d'autres.

Je passe maintenant à un autre sujet. Lorsque les avances sont faites,—mettons qu'un entrepreneur soit à construire dix habitations et qu'il les vende à diverses étapes de leur érection. Dès qu'il a vendu une habitation, le nouveau propriétaire devient responsable du prêt consenti pour celle-ci, n'est-ce pas?—R. Oui, c'est exact.

D. Lorsque la Société centrale a autorisé des avances, exerce-t-on une surveillance sur la façon dont la société de prêts fait ses avances à même le prêt d'ensemble relatif à ces dix maisons?

On me permettra de donner un exemple. Supposons que deux maisons aient été vendues. Nous pouvons, vous et moi, posséder chacun une maison sur un total de dix, et lorsque nous achetons ces maisons, en laissant huit au groupe cité, la compagnie d'hypothèques est-elle autorisée par la loi ou autrement à retirer de l'argent de mon hypothèque pour le placer sur votre maison?

Le TÉMOIN: Je vois ce que vous voulez dire, monsieur Johnston. Durant toute ma carrière je me suis trouvé mal pris au moins à cinq reprises différentes, précisément à cause de ce genre de situation.

Mettons qu'en vertu du nouveau régime un projet comprenne dix habitations. Un bâtisseur de métier les construit afin de les vendre à dix propriétaires. Dix hypothèques sont enregistrées. En vertu de la convention établie, nous émettons dix prévisions basées sur la marche des travaux que nous remettons au prêteur autorisé et celui-ci pourra s'en servir pour faire des avances également basées sur la marche des travaux et qui seront assurées suivant les dispositions du bill 102.

Le genre de difficulté que vous mentionnez n'est certainement pas probable, vu les nouvelles conventions. Au fait, le projet en cours offre une protection à son encontre. La difficulté résulte ordinairement d'une méthode d'avances assez floue suivant laquelle un inspecteur se rend sur les lieux et constate que depuis la dernière visite on a exécuté pour $20,000 de travaux, après quoi il recommande une avance de $17,000 par exemple, sans trop se soucier de la manière dont ce dernier montant sera partagé entre les dix maisons.

La nouvelle méthode, monsieur Johnston, couvrira le point que vous venez de nous exposer et elle lui assurera sa protection si on la met en pratique de la façon convenue.

M. Johnston:

D. Il incombera—je crois que c'est bien ce que vous nous avez dit—il incombera à la Société centrale d'hypothèques et de logement de voir à ce qu'aucun emprunteur ne dépense pour d'autres maisons les sommes d'argent pour lesquelles il est assuré.—R. La Société n'en est pas responsable.

D. Ce point est très important, à mon avis.—R. En effet, monsieur Johnston. Je comprenais fort bien la difficulté que vous avez soulevée. Je tiens cependant à vous rappeler que ce sont l'emprunteur et l'institution de prêts qui sont parties au contrat. Nous ne sommes intéressés à la transaction que dans la mesure où nous garantissons les avances consenties d'après la marche des travaux. Mais quand l'emprunteur voit ses droits compromis par des avances inappropriées de l'institution de prêts, il doit avoir recours à cette dernière.

D. De quel recours dispose-t-il?—R. Du recours juridique habituel. Peut-être quelques-uns des avocats ici présents voudront-ils me prêter leurs lumières sur ce point?

D. N'avez-vous pas affirmé antérieurement qu'il n'y avait pas suffisamment de bons avocats?

Le PRÉSIDENT: Il s'agissait d'architecte, non pas d'avocats.

M. NOSEWORTHY: Il y a beaucoup d'avocats.

Le TÉMOIN: Je dois peut-être expliquer que toutes nos avances seront approuvées "par maison" et non "par projet". Je crois que cela remédiera à la situation dont vous avez parlé, monsieur Johnston.

M. Johnston:

D. Je pense que cette ligne de conduite serait beaucoup plus satisfaisante. Mais il devrait être entendu, et je crois que vous le comprenez, que dans un cas comme celui-ci le propriétaire n'a de recours que devant un tribunal. Il pourrait poursuivre la société d'hypothèques mais il n'a généralement pas les moyens de le faire. Nous l'avons constaté, à regret, dans d'autres cas. Le propriétaire n'avait pas assez d'argent pour entamer une poursuite judiciaire.—R. Je ne crois pas, sincèrement, que l'emprunteur moyen au Canada ait à poursuivre nos institutions de prêts agréées.

D. C'est arrivé dans certains cas.—R. Je crois que, règle générale, les institutions de prêts qui font affaires en vertu de la loi se composent de personnes assez compétentes.

D. Je ne veux pas vous contredire, monsieur Mansur, mais il y a eu des exceptions.—R. Et je crois que les prêteurs autorisés en vue constituent aussi un groupe plutôt compétent. Je ne puis croire que les prêteurs autorisés ne soient pas absolument honnêtes, tout autant que les futurs propriétaires d'habitations auxquels sont consentis des prêts en vertu de la Loi nationale sur l'habitation.

D. Je crois que vous avez raison, en général. Mais vous pouvez vous tromper lorsqu'il s'agit de particuliers. A mon avis, vous êtes dans l'erreur quant à un cas particulier qui me vient à l'esprit.

Le PRÉSIDENT: Avez-vous d'autres questions à poser, monsieur Johnston? J'ai une longue liste devant moi.

M. Johnston:

D. Oui, monsieur le président. J'ai quelques questions à poser au témoin au sujet du défaut de paiement. Nous admettons, monsieur Mansur et moi, qu'en général si les règlements concernant les avances sont observés, la situation en sera améliorée. J'espère que la recommandation de M. Mansur sera mise en pratique et je suis sûr qu'elle le sera, en ce qui le concerne.

J'en viens maintenant au défaut de paiement et je trouve ce qui suit à la page 25 des témoignages, fascicule 1:

> Le débiteur peut choisir de délaisser la propriété et de donner une renonciation au prêteur avec ou sans contrepartie pécuniaire.

Qu'est-ce que cela signifie?—R. Monsieur Johnston, au cours des années 30 lorsque les emprunteurs ne pouvaient rencontrer leurs obligations ils venaient nous trouver et nous disaient: "Je regrette mais il m'est impossible de défrayer le coût de cette maison. Voici les clés et je vais vous donner une renonciation". Les sociétés de prêts hypothécaires ont coutume, lorsqu'un client a prouvé sa bonne volonté en venant acquitter au moins une partie de sa dette en donnant une renonciation, de lui verser un certain montant pour l'aider à payer ses frais de déménagement. Pendant les années 30, la pratique habituelle était la suivante: quand un emprunteur voulait régler son engagement financier vis-à-vis de la société hypothécaire en remettant à celle-ci une renonciation, la société versait à cet emprunteur une somme qui couvrait peut-être une partie des frais judiciaires qui eussent été encourus si la société hypothécaire avait été obligée de prendre une saisie.

D. Dans un cas de défaut, lorsqu'un particulier doit, volontairement ou non, renoncer à ses droits ou à son placement, existe-t-il une disposition qui permette de lui rembourser sa part dans la propriété?—R. Non. Le mot "saisie" signifie "la saisie de la valeur de rachat échue à l'emprunteur" et dans le cas d'une saisie l'emprunteur ne conserve aucun intérêt dans la propriété. Si toutefois, comme cela arrive souvent dans la province d'Ontario, on procède suivant l'autorisation de vendre, on doit alors rendre compte à l'emprunteur de tout bénéfice résultant de l'aliénation du bien par le créancier hypothécaire.

D. Ne croyez-vous pas qu'il serait à propos d'adopter une disposition suivant laquelle lorsqu'un homme a, par exemple, terminé sa maison aux trois-quarts et qu'ensuite pour une raison inconnue—j'allais parler d'un début de crise économique, mais je sais que le président me contredira—supposons ce genre d'éventualité, ne conviendrait-il, à votre avis, de modifier la loi actuellement à l'étude en y insérant une clause qui permettrait à l'emprunteur de recevoir sa juste part de la propriété, sans avoir recours à la saisie?

M. HUNTER: Qu'est-ce qu'une juste part?

Le TÉMOIN: Si l'on conçoit une hypothèque comme un engagement pris sur une propriété afin de garantir une dette, je prévois qu'il sera très difficile de donner suite à votre recommandation, monsieur Johnston.

M. JOHNSTON: Ce bill 102...

Le PRÉSIDENT: Monsieur Johnston, je ne veux pas interrmopre votre interrogatoire, mais combien vous reste-t-il de questions à poser? Quelques membres du Comité aimeraient interroger le témoin.

M. JOHNSTON: C'est ma dernière question.

M. Johnston:

D. D'après le bill 102, nous recommandons maintenant que le prêteur soit protégé par une garantie ou une assurance aux frais de l'emprunteur. Il me semble juste, si l'emprunteur est tenu d'assurer le placement du prêteur et que sur une maison valant $10,000 et ayant une valeur d'emprunt de $8,000 il doive payer environ $160 en assurance, il me semble juste, dis-je, qu'il ait le droit, ou qu'il doive avoir un droit moral et juridique, d'obtenir sa juste part de la maison lorsqu'elle est rétrocédée. J'espérais que cet aspect de la question serait pris en considération.

M. FOLLWELL: J'ai une question qui cadre avec les réflexions de M. Johnston.

M. JOHNSTON: Je tiens à ce que le témoin répondre à ma question.

Le PRÉSIDENT: Il y réfléchit.

M. JOHNSTON: Peut-être permettriez-vous au témoin de nous dire lui-même s'il y réfléchit.

Le PRÉSIDENT: J'en suis convaincu.

Le TÉMOIN: J'y réfléchis afin de pouvoir communiquer la question convenablement au ministre qu'elle intéresse.

M. FOLLWELL: Ma question cadre avec ces réflexions, mais à rebours.

Le PRÉSIDENT: Je ne puis vous permettre d'aller si vite à rebours. Cinq personnes doivent passer avant vous.

M. Follwell:

D. Je voulais demander au témoin si, la période de prospérité se maintenant, il serait loisible à l'emprunteur d'éteindre l'hypothèque avant la date mentionnée sur le contrat, sans avoir à donner d'avis?—R. Suivant le projet à l'étude, l'emprunteur aura droit de payer par anticipation 10 p. 100 du principal en cours à la fin de chacune des deux premières années, et après la troisième année et dans la suite il pourra faire un paiement anticipé du montant dû, en entier ou en partie, avec trois mois d'intérêt comme boni en remplacement d'un avis.

M. FLEMING: Je tiens à poser quelques questions d'ordre général qui porteront sur votre connaissance des diverses opérations de la Société centrale d'hypothèques à venir jusqu'à présent. Quelle a été votre expérience relativement à l'assurance des loyers, dans le champ restreint qui lui a été accordé jusqu'ici?

Le TÉMOIN: Il y a environ 21,000 unités. L'épreuve a été excellente. La hausse dans les loyers et les frais de construction a corrigé les erreurs que nous avons commises dans quelques cas plutôt fréquents relatifs à l'assurance des loyers.

M. FLEMING: Quelle opinion avez-vous quant à la suffisance d'une prime de 2 p. 100?

Le PRÉSIDENT: Voulez-vous dire celle que prévoit le bill 102?

M. FLEMING: Non.

M. Fleming:

D. Je veux parler de l'expérience que vous avez acquise jusqu'à présent. Il ne s'agit pas du projet de loi, monsieur le président. J'ai demandé à M. Mansur de nous relater son expérience de l'assurance des loyers dans le champ restreint qui lui est accordé.—R. La prime d'assurance de 2 p. 100 dont vous parlez se rapporte-t-elle à l'assurance des loyers ou à l'assurance que projette le bill 102?

D. Non. Je veux dire l'expérience que vous avez acquise jusqu'à aujourd'hui.—R. Vous voulez savoir si l'expérience acquise semble justifier la prime de 2 p. 100 que le bill projette pour les propriétaires de maisons. Au sujet de la prime qui devait être recommandée eu égard au bill 102,—et je dois dire que le gouvernement a accepté notre recommandation,—nous nous sommes fiés à l'expérience des États-Unis. Comme vous le savez, ce pays impose une prime de ½ p. 100 sur les soldes décroissants. A notre avis, dans le cas de la Société centrale d'hypothèques, prenant en considération ses autres revenus et éliminant certains frais d'administration à cause de la prime unique imposée, de préférence à la prime coûteuse de ½ p. 100 sur les soldes décroissants, il était probablement prudent d'envisager la capitalisation d'une prime annuelle beaucoup moins élevée que celle en honneur aux États-Unis. Monsieur le

président, j'ai à ma disposition quelques exemplaires d'une déclaration portant sur cette question. J'épargnerais peut-être du temps en repassant cette déclaration car je crois que les points soulevés par M. Fleming y sont revus assez en détail.

Le PRÉSIDENT: Messieurs, je propose que la déclaration en question soit consignée au compte rendu et que M. Mansur en traite brièvement devant nous. Il peut nous en donner les points saillants.

M. FLEMING: Pourrait-on épargner du temps en versant cette déclaration au compte rendu immédiatement? Cela nous permettrait de la lire avant cet après-midi.

Le PRÉSIDENT: D'accord.

ÉCHELLE DES PRIMES POUR PRÊTS ASSURÉS

Le Comité a peut-être besoin de renseignements quant à la façon dont ont été calculées les primes mentionnées à l'article 6 du bill et il s'intéressera sans doute à une brève comparaison entre ces primes et l'échelle en vigueur sous le plan d'assurance hypothécaire de la F.H.A. aux États-Unis.

Pour ce qui est de la construction domiciliaire, le bill vise trois types de prêts hypothécaires assurés tant en ce qui concerne le propriétaire de maison qu'en ce qui concerne les loyers, donc six types en tout. On peut les résumer comme suit, les pourcentages énumérés étant appliqués sur le montant du prêt consenti.

Prêts aux propriétaires de maisons	*Payé par l'emprunteur*	*Retenu par le prêteur*	*Remis à la S.C.H.L.*
1. Prêt de parachèvement quand l'emprunteur n'a pas besoin d'avances progressives	1¾%	néant	1¾%
2. Prêts lorsque l'emprunteur a besoin d'avances progressives mais que le prêteur ne veut pas assurer les avances contre les pertes	2%	¼%	1¾%
3. Prêts lorsque l'emprunteur a besoin d'avances progressives et que le prêteur exige que les avances soient assurées par la S.C.H.L.	2%	néant	2%
Prêts pour logements à loyer			
4. Prêts de parachèvement quand l'emprunteur n'a pas besoin d'avances progressives	2¼%	néant	2¼%
5. Prêts lorsque l'emprunteur a besoin d'avances progressives mais que le prêteur n'exige pas que les avances soient assurées contre les pertes ..	2½%	¼%	2¼%
6. Prêts lorsque l'emprunteur a besoin d'avances progressives et que le prêteur les fait assurer par la S.C.H.L.	2½%	néant	2½%

On notera, d'après ces chiffres, que le risque d'assurance est double. Il y a tout d'abord le risque durant la période de construction, pour lequel on impose une prime de $\frac{1}{4}$ p. 100. En second lieu vient le risque à longue portée qui dure aussi longtemps que le prêt, une fois le logement terminé; ce risque est celui d'une perte possible due à la dépréciation de la propriété ou à une période d'adversité résultant d'une crise économique. La prime assurant contre ce risque est de $1\frac{3}{4}$ p. 100 pour les propriétaires de maisons et de $2\frac{1}{4}$ p. 100 dans le cas des loyers. La prime est plus élevée pour les loyers parce qu'on a accordé un coëfficient à ce qu'on peut appeler le "manque d'attrait, pour les propriétaires de la non-occupation personnelle des maisons. Autrement dit, dans le cas des loyers le seul motif est celui de faire un placement, tandis que dans celui du propriétaire de maison on trouve un gage additionnel du fait que le propriétaire tend naturellement à conserver son habitation, quelles que soient les fluctuations dans la valeur immobilière.

Vous noterez que le bill permet à un prêteur de retenir une partie de la prime s'il désire s'assurer personnellement relativement aux avances consenties d'après la marche des travaux. Ceci n'intéressera guère les banques qui, j'en suis sûr, exigeront de l'assurance pour toutes les avances. Quoi qu'il en soit, les institutions de prêts actuelles comptent des évaluateurs et des inspecteurs compétents dont elle continueront à se servir au sujet de leurs prêts traditionnels. Si elles veulent se servir de ce personnel pour évaluer leurs propres avances basées sur la marche des travaux, elles sont libres de le faire. La partie de la prime retenue leur permet de s'assurer personnellement, mais lorsqu'il s'agit de protéger l'emprunteur cette partie de la prime n'est disponible que si au moins quatre avances consenties sur la marche des travaux ont été faites à l'emprunteur. Qu'on me permette de rappeler cependant que les prêteurs autorisés ont pleine liberté de choix. Nous assurerons toutes les avances qu'ils feront, en échange d'une prime entière. Toutefois, les règlements prescriront que le choix devra se faire par territoire, de façon à prévenir un choix qui soit au détriment de la Société centrale. En d'autres termes, si le prêteur désire s'assurer personnellement relativement à des avances faites sur ses prêts à Calgary, l'assurance doit couvrir *tous* les prêts qu'il a consentis à Calgary. Ainsi la Société centrale d'hypothèques et de logement n'aura pas à porter d'assurance pour les prêts dont les risques sont mauvais alors que le prêteur retiendra les primes relatives aux prêts offrant des risques moindres.

En calculant les primes nous avons dû faire certaines suppositions car il est impossible de prévoir les conditions économiques à venir. Il n'existe pas non plus de statistique concernant les pertes découlant des prêts à versements mensuels pendant une période suffisamment longue pour permettre de déterminer avec précision la tension causée par les pertes. Les prêts hypothécaires à versements mensuels étaient virtuellement inconnus au Canada avant 1936 et, depuis cette date, les conditions économiques ont été comparativement allègres, exception faite de quelques reculs sans importance. L'échelle des primes est donc d'une nature plutôt empirique.

En général cependant, les prêteurs hypothécaires sont d'avis qu'un relèvement de $\frac{1}{4}$ p. 100 sur l'intérêt acquis chaque année couvrirait la plupart des pertes découlant d'un ensemble de transactions hypothécaires important et non concentré. Nous avons réduit ce calcul de 25 p. 100 environ en établissant la garantie qui, à notre avis, était nécessaire dans le cas des hypothèques accordées aux propriétaires de logements et qui comportent des versements mensuels de principal, d'intérêt et d'impôts. Ceci nous a donné une prime de base de 3/16 p. 100 par année. L'application de cette échelle, d'après laquelle l'emprunteur paierait 3/16 p. 100 sur les soldes décroissants *chaque* année, aurait occasionné bien des complications tant dans la comptabilité qu'ailleurs. De

plus, l'expérience acquise par la F.H.A. aux États-Unis nous a appris qu'environ 32 p. 100 de son revenu dérivant des primes servait à acquitter le coût de la comptabilité et de l'administration. Nous avons donc été d'avis qu'une prime *annuelle* n'était pas nécessaire si nous calculions une *seule* prime qui couvrirait le risque.

Nous avons ensuite présumé qu'en général le risque devenait à peu près nul quand le prêt était réduit de 60 p. 100. Dans le cas d'un prêt à 25 ans, ceci se produit vers la 19ème année.

Nous avons donc calculé le coût de 19 primes annuelles, dans l'hypothèse où l'emprunteur les aurait acquittées par versement annuel, et créditant à l'emprunteur un paiement anticipé nous avons escompté les 19 primes annuelles, ce qui a donné comme résultat une prime unique s'établissant à 1¾ p. 100 du prêt initial.

Afin d'aider l'emprunteur à payer cette prime unique, le bill l'ajoute à l'hypothèque et prévoit son remboursement pendant toute la durée du prêt. De sorte qu'un emprunteur qui a besoin de $10,000 aux fins de la construction d'une maison empruntera $10,200 s'il doit obtenir des avances durant la marche des travaux de construction *ou* $10,175 s'il n'a besoin que d'une seule avance lorsque sa propriété sera parachevée.

Je devrais peut-être ici comparer brièvement notre échelle des primes à celle appliquée aux mêmes genres de prêts par la F.H.A. aux États-Unis.

Comme je l'ai mentionné tantôt, une forte part des primes établies aux États-Unis sert à acquitter les frais d'administration. D'après notre échelle des primes, l'emprunteur n'a pas à payer une partie des frais administratifs du fonds d'assurance. Ces frais seront acquittés entièrement par la société de prêts à même ses autres revenus.

L'échelle de la F.H.A. se base sur ½ p. 100 des soldes mensuels décroissants et la prime de la première année est payable d'avance. Dès le premier versement hypothécaire mensuel, l'emprunteur paie le douzième de la prime de la seconde année. Par conséquent les primes diminuent à chacun des 300 mois sur lesquels se répartit un prêt à 25 ans. Par exemple, dans le cas d'un prêt de $10,000, l'emprunteur paie une prime *initiale* de $49.48 et, durant la première année, son versement mensuel sera de $4.03 afin de créer un fonds pour la prime de la seconde année. Les primes diminueront ensuite chaque année et finiront par tomber à rien au 300e mois.

Étant donné que nos calculs doivent se baser sur une proportion d'environ 3/16 p. 100 des soldes décroissants dans le cas des prêts aux propriétaires de maisons, à comparer avec le ½ p. 100 de la F.H.A., notre échelle des primes ne constitue qu'environ 37½ p. 100 du taux imposé aux propriétaires de maisons qui contractent des emprunts aux États-Unis.

L'échelle proposée pour les propriétés à loyer est d'environ 15/64 p. 100 des soldes décroissants, à comparer avec le ½ p. 100 de la F.H.A., c'est-à-dire environ la moitié de l'échelle employée aux États-Unis pour les propriétés du même genre.

L'avenir seul démontrera la suffisance des primes établies, mais à mon sens l'échelle est foncièrement solide.

Le TÉMOIN: Je crois que cela répond à peu près en entier à votre question.

M. Fleming:

D. Je passe à la question suivante. Quelle a été votre expérience relativement à la régie du prix de vente des maisons?—R. Nous avons eu certains doutes, monsieur Fleming, quant à l'efficacité réelle de la clause concernant le prix de vente maximum. Les opinions sont partagées dans notre organisme quant au degré de cette efficacité. Les plus optimistes croient que la clause réussit dans la proportion de 95 p. 100. Les plus pessimistes établissent cette

proportion à 75 p. 100. Je crois que le bâtisseur commercial important, qui après tout construit la majeure partie des habitations, adhère strictement à la clause en question. Nous entendons parler de cas où des paiements clandestins ont été effectués et où le bâtisseur et le propriétaire ont fait des déclarations inexactes. Nous exerçons une certaine surveillance. Je ne pense pas que la méthode en cours soit parfaite à tous points de vue, mais à mon avis elle s'est avérée beaucoup plus efficace que nous ne le prévoyions au moment de son inauguration. Je crois que la clause relative au prix de vente maximum a vraiment l'appui des bâtisseurs commerciaux au Canada, car ceux-ci tiennent en plus à ce que les maisons restent à un prix raisonnable et ils n'approuvent pas les initiatives de certains autres bâtisseurs qui cherchent à obtenir absolument le prix maximum toléré sur le marché.

D. Sauf erreur, vous êtes d'avis que les règlements sont observés dans la majorité des cas, mais vous avez parlé de surveillance. Quelle a été exactement la "surveillance" exercée par la Société centrale? Quelles mesures a-t-elle prises?—R. Un cas nous a paru suspect dans la province d'Ontario et nous sommes allés au bureau d'enregistrement afin d'examiner l'affidavit, qui doit être déposé relativement à l'impôt sur le transfert d'un terrain. Nous recevons parfois des plaintes des emprunteurs et nous faisons alors enquête. Un de nos fonctionnaires consacre une bonne partie de son temps à ce genre de travail. Le nombre réel des cas d'éludation qui nous ont été signalés semble indiquer que la clause est plus efficace qu'on serait porté à le croire. Je puis vous dire que dans le cas des habitations construites par des bâtisseurs commerciaux aux fins de la vente en 1953, 89 p. 100 de ces bâtisseurs ont observé la convention relative au prix de vente maximum, à comparer avec 78 p. 100 en 1952. Toutefois, monsieur Fleming, après avoir fait cette admission, je dois vous dire que la convention ne me plaît pas. Elle entraîne toutes les difficultés qui surgissent lorsqu'on cherche à imposer un plafonnement et tous les risques que le plafond ne devienne un plancher. En dépit des avantages qu'il y a à vouloir s'assurer que les prêts plus élevés ne mènent pas à des prix de vente majorés, je soupçonne que le prix maximum imposé par nous à la vente est parfois employé par le bâtisseur comme une espèce de "cachet d'approbation de *Good Housekeeping*" et qu'il le mentionne comme étant le prix fixé par le gouvernement pour la maison à vendre.

D. Le problème n'est-il pas susceptible de s'aggraver encore?—R. J'espère, monsieur Fleming, que dès que le volume des nouvelles maisons offertes en vente approchera la demande réelle pour ce genre de maisons, la Société centrale pourra se retirer sans inconvénient et laisser s'opérer les transactions ordinaires du marché.

D. La question suivante concerne votre expérience générale en ce qui touche le succès du logement subventionné aux termes de l'article 35 actuel. Pouvez-vous commenter de façon assez générale la satisfaction que vous a procurée le logement subventionné?—R. Je crois qu'en ce qui concerne la Société centrale d'hypothèques et de logement le logement subventionné est une source continuelle de surprises. Les événements ne sont pas toujours ceux qu'on avait prévus. Si vous me permettez de traiter la question par zone, je vous dirai que le logement subventionné à Saint-Jean (Terre-Neuve) qui comprend près de 392 unités, a donné d'excellents résultats. On nous a mis en garde contre la façon dont les maisons y seraient tenues en nous répétant la vieille histoire de la baignoire utilisée comme soute à charbon; c'est un canard qui a la vie dure, mais il n'a pas cours à Saint-Jean. Les ennuis que nous appréhendions ne se sont pas présentés. A mon avis, nos réalisations ont été excellentes à Saint-Jean et elles ont comblé nos souhaits les plus optimistes.

L'entreprise d'Halifax semble procéder de manière satisfaisante. Il y a dans cette ville, en matière de logement, une administration de premier ordre qui semble réaliser avec beaucoup de compétence les buts d'un programme de logement subventionné.

A Saint-Jean (Nouveau-Brunswick), nous avons eu les ennuis que je vous soulignais l'autre jour.

Les dispositions prises à Moose-Jaw ont été raisonnablement satisfaisantes, mais j'ai pris connaissance pas plus tard qu'hier d'un rapport où il est mentionné que certains locataires qui recevaient une subvention individuelle d'environ $22 par mois n'étaient pas tout à fait heureux. Je crois qu'il s'agit, selon l'habitude, de gens qui ne savent guère apprécier ce qu'ils reçoivent pour rien, ou à peu près.

Dans l'ensemble, je crois que nos entreprises ont suivi le même programme de logement public que celui en honneur aux États-Unis et, bien qu'il comporte nombre de difficultés, je l'estime très avantageux, pour deux raisons: en premier lieu, il est venu en aide à plusieurs familles qui en avaient grandement besoin et, en second lieu, il a attiré l'attention de tout le monde, y compris la population de l'endroit, sur les problèmes du logement public, de sorte qu'avant de se lancer dans ce genre d'entreprise toute municipalité est invitée à étudier ces problèmes fort soigneusement.

D. Que connaissez-vous du problème des familles à petit revenu qui obtiennent le logement subventionné et qui constatent plus tard que leur revenu a augmenté?—R. Nous ne nous occupons pas du logement public depuis assez longtemps pour avoir une longue expérience en cette matière. L'administration locale du logement y voit naturellement mais, monsieur Fleming, lorsque nous établissons nos conventions avec l'autorité locale du logement nous ajoutons une modification qui, à mon sens, sera d'une aide précieuse.

Aux États-Unis, la faculté de demeurer locataire d'un logement appartenant à une entreprise publique est en fonction du maintien du revenu familial au-dessous d'un chiffre convenu. Les États-Unis ont éprouvé énormément de difficultés au sujet de la question que vous avez mentionnée. A l'époque où nous avons conclu notre première entente avec la première administration du logement public, nous avons consulté ceux qui se livrent aux mêmes entreprises que nous aux États-Unis et nous leur avons demandé d'étudier un projet que nous avions en tête. Voici quel était ce projet: au lieu d'exiger l'évacuation d'une famille dont le revenu aurait monté à $3,600 par exemple, ou se serait établi aux alentours de $3,200, nous augmenterions fortement la proportion entre le loyer et le revenu. Ainsi, en supposant qu'à venir jusqu'au niveau de $3,200 cette proportion s'établissait à 20 p. 100, une fois rendus à ce chiffre de $3,200 nous augmentons le loyer, soit 40 p. 100 du revenu brut excédant $3,200, de sorte que lorsque la famille approche du revenu de $3,600 elle se trouve à payer plus que les loyers économiques. Ceci a comme effet de pousser cette famille à renoncer au projet du logement public. Les autorités du logement public aux États-Unis ont trouvé l'idée excellente et elles m'ont appris dans la suite qu'elles songeaient à s'en servir elles-mêmes.

D. Puis-je aborder maintenant une question concernant la valeur d'emprunt? Je suppose que vous ne projetez aucun changement administratif au sujet de la valeur d'emprunt?—R. Je ne crois pas qu'il y ait de changement dans notre manière de traiter la valeur d'emprunt, mais je tiens en même temps à vous rappeler qu'elle est en état d'évolution continuelle. A notre avis, les valeurs d'emprunt actuelles sont probablement justes mais nous croyons que dans certaines divisions, celle des conciergeries par exemple, elles sont peut-être un peu trop hautes. Je crois que l'application de la loi qui résultera du bill 102 n'occasionnera pas de changements importants dans les valeurs de prêt, bien qu'il puisse y avoir certaines mises au point.

D. Pourriez-vous définir en une seule phrase la relation qui existe entre la valeur d'emprunt, telle que vous l'administrez, et le coût de la construction aujourd'hui?—R. La valeur de prêt représente notre meilleure prévision du coût de construction, y compris un bénéfice de 5 p. 100 pour le bâtisseur.

D. Vous voulez que la valeur de prêt comprenne le plein coût de la construction, plus 5 p. 100?—R. C'est exact.

D. A propos de l'évaluation, j'ai une couple de questions à poser. L'interrogatoire à ce sujet a été assez long et vous avez déclaré, à la page 18, fascicule 2 des témoignages, que vous tâcheriez de maintenir un représentant dans un rayon de cinquante milles de 90 p. 100 des maisons qui doivent être construites. Combien d'inspecteurs font partie de votre personnel actuellement?—R. Relativement à l'application de la loi nationale sur l'habitation?

D. Je songe aux inspecteurs dont les fonctions pourraient se comparer à celles que vous avez décrites dans la phrase que je viens de citer de votre témoignage.—R. Environ 280.

D. Vous en avez actuellement 280? Combien vous en faudra-t-il, pensez-vous, pour résoudre le problème mettons dans six mois ou un an d'ici?—R. Monsieur Fleming, tout dépend du volume d'affaires. Nous croyons que notre réserve actuelle d'inspecteurs de la construction sera bien suffisante pour le début des travaux. En guise de critère approximatif, en établissant une moyenne pour les zones éloignées par comparaison aux grands centres, nous avons songé à désigner un inspecteur pour chaque groupe de 200 unités. Par conséquent, si le volume d'affaires tombant sous la loi que prépare le bill 102 vient à atteindre 50,000 unités par année, nous croyons que 250 hommes environ suffiront. Je m'empresse de vous rappeler que lorsque je parle de 200 unités je veux dire 200 unités pour une période de 12 mois. Le cycle de la construction, nous l'espérons, sera de beaucoup inférieur à 12 mois, ce qui signifie que ces inspecteurs auront en moyenne 200 fiches à la fois dans leur dossier.

D. Croyez-vous sérieusement que vous pouvez vous charger du volume prévu, mettons 50,000 maisons, avec ce genre d'aide du gouvernement, en employant 250 inspecteurs pour le pays tout entier—R. Non, je crois que nous en aurons probablement davantage avant d'avoir fini et que leur nombre montera peut-être jusqu'à 300. Mais, monsieur Fleming, en tenant compte du fait qu'il y a une très forte proportion des logements construits en vertu de la Loi nationale sur l'habitation dans nos 20 villes les plus considérables où l'on peut plutôt confier de 300 à 400 unités à chaque inspecteur, je suis enclin à croire que nous pourrions nous en occuper, et cela fort convenablement, avec un groupe de 250 à 300 hommes.

D. Monsieur le président, j'ai quelques autres questions à poser mais je fais peut-être mieux de me borner à une seule pour le moment, quitte à me reprendre plus tard. Me permet-on de revenir à la question de la demande effective au sujet de laquelle nous avons entendu des témoignages hier, monsieur Mansur. Pour ce qui est du coût de la construction, vous avez affirmé ce matin qu'avec la disposition qui permet de réduire le versement initial on peut s'attendre à voir grossir le nombre des acheteurs empressés dont les besoins peuvent être appréciés d'après la demande effective?—R. Oui.

D. Pouvez-vous prévoir le chiffre qui s'ajoutera par ce moyen au total prévu de 120,000 que vous nous donniez hier, c'est-à-dire une demande réelle de 120,000 habitations pour la prochaine période de 12 mois?—R. Je n'ai pas de chiffre estimatif, mais j'aimerais répéter ce qui a été mentionné plus tôt ce matin, qu'il existe une certaine compensation par suite du service de la dette. Je suis enclin à croire qu'un versement initial moins élevé augmenterait la demande réelle. Le chiffre pourra fléchir jusqu'à 5,000 unités ou monter jusqu'à 15,000 unités. Je n'ai aucun fondement pour ce calcul; il s'agit simplement d'un pressentiment, monsieur Fleming.

D. J'imagine que ce pressentiment est bien fondé, si l'on tient compte de votre expérience.—R. Il y en a qui pensent le contraire.

Le PRÉSIDENT: Nous ne partageons pas leur avis, monsieur Mansur.

M. Fleming:

D. Si nous comprenons bien, donc, vous prévoyez que ce bill aura comme effet, durant une période de 12 mois, de permettre à un nombre de familles canadiennes allant de 5,000 à 15,000 d'acheter des habitations qu'elles ne pourraient se procurer autrement?—R. Qui n'y tiendraient pas autrement. Je crois qu'il existe une différence entre l'augmentation de la demande réelle et le nombre de personnes auxquelles des conditions plus généreuses permettent d'acheter des maisons.

D. Pourriez-vous nous en dire plus long là-dessus, car je croyais avoir formulé ma question d'après la définition exacte de la demande réelle.—R. A mon avis, la demande réelle constitue notre meilleure façon de deviner le nombre de gens qui tiennent à acheter une habitation à un moment donné. Je crois comme vous. . .

M. MACDONNELL: Qui tiennent à acheter et qui peuvent le faire.

Le TÉMOIN: Précisément. Il se peut qu'à ce moment donné plus de gens aient les moyens d'acheter une maison sans y tenir particulièrement. A mon sens, ceux qui ont les moyens de se procurer une maison mais qui n'y tiennent pas ne devraient pas être compris dans le calcul de la demande réelle.

M. Fleming:

D. Voilà ce que je veux établir. Vous pensez aux acheteurs qui désirent acheter tout en ayant les moyens de le faire, et non pas seulement à celui qui a suffisamment d'argent?—R. C'est juste.

D. Je suppose que lorsque vous parlez de ce groupe, avec un minimum de $5,000 par famille ou un maximum de $15,000 par famille pendant une période de 12 mois, vous voulez dire les familles qui désirent acheter et qui auront les moyens de le faire?—R. C'est exact.

D. La prochaine question sera probablement la dernière que je vous poserai cette fois. Elle concerne une mesure législative efficace destinée à augmenter les groupes d'acheteurs qui désirent se procurer des maisons et qui sont capables de le faire. Quel effet doit avoir sur les prix toute augmentation de cette demande réelle, étant donné que cette dernière, comme vous l'avez noté hier, excède actuellement l'offre disponible de la construction probable ou totale pour les 12 mois à venir?—R. J'estime que toute augmentation de la demande réelle exerce presque automatiquement une poussée ascendante sur les prix. Par ailleurs, je crois que si le bâtisseur commercial continue à désirer sincèrement le maintien d'un prix de vente maximum, cette poussée ascendante n'aura peut-être pas beaucoup d'effet sur le niveau des prix.

D. Dois-je comprendre que vous formulez là un espoir?—R. Oui, c'est un espoir. Mais je ne crois pas qu'il soit possible de prophétiser à son sujet. J'admets absolument avec vous que toute hausse de la demande réelle exercerait une poussée sur n'importe quel niveau des prix.

D. Ce désir n'est-il pas toujours accompagné d'une compensation quelconque?—R. En effet.

D. A-t-il été établi que le manque de fonds hypothécaires ou de sources disponibles y compris les prêts directs, ait diminué la construction réellement, ou que des habitations qui eussent été construites si des fonds hypothécaires avaient été disponibles n'ont pu l'être, ou bien s'agit-il d'un nouvel état de choses?—R. Non. Je crois qu'en 1953 cet état de choses était très évident. A

mon avis si les prêts hypothécaires avaient été plus fréquents dans l'ouest de Toronto, on y aurait construit plus de maisons. Et il me vient à l'esprit deux ou trois zones de l'est de Toronto où le même cas se présente.

Le PRÉSIDENT: Toronto n'est pas la seule ville à se trouver dans cette situation.

Le TÉMOIN: Je puis évoquer le cas d'une importante entreprise de construction de l'est de Montréal qui aurait, je crois, progressé beaucoup plus rapidement s'il y avait eu plus de fonds hypothécaires. Par plus de fonds hypothécaires je n'entends pas seulement plus d'approbations courantes de prêts mais aussi plus de promesses de prêts éventuels qui permettraient à l'emprunteur d'élaborer ses projets.

M. Fleming:

D. Si je comprends bien, nous pouvons présumer, en interprétant votre réponse, qu'il existait certaines conditions suivant lesquelles des prêts seraient devenus acceptables pour les institutions intéressées si des fonds avaient été disponibles?—R. Je crois devoir répondre oui à cette question, monsieur Fleming. Dans la plupart de ces cas, en effet, le bâtisseur a réussi à obtenir des prêts, bien que ces prêts n'aient pas été en nombre suffisant pour convenir à son programme de construction.

Le PRÉSIDENT: M. Fraser d'abord, puis M. Cardin.

M. Fraser (Peterborough):

D. Je tiens en réalité à donner suite aux propos que M. Johnston a énoncés précédemment. Si je comprends bien, M. Mansur a affirmé dans sa réponse que la Société centrale d'hypothèques et de logement n'avait aucune responsabilité en ce qui concerne tous défauts ou autres déficiences relevés dans une habitation ou un édifice?

M. HUNTER: Aucune responsabilité envers l'acheteur.

M. Fraser (Peterborough):

D. La Société centrale sera seule à avoir un inspecteur sur les lieux d'après le nouveau bill?—R. Oui.

D. La Société centrale d'hypothèques et de logement ne sera-t-elle pas alors l'agence par laquelle seront émis ces calculs de paiements faits à l'avance?—R. Des prix estimatifs seront fournis lorsque le prêteur voudra obtenir de l'assurance pour ses avances hypothécaires. Nous émettrons des calculs estimatifs basés sur la marche des travaux relativement au montant d'argent que nous sommes prêts à assurer. Dans les cas où le prêteur approuvé voudra calculer ses propres avances basées sur la marche des travaux, nous nous bornerons à faire l'inspection pour nous assurer que les règlements sont observés. Le prêteur s'occupera du montant d'argent qui doit être avancé et, dans ce cas, les avances ne seront pas assurées. L'assurance ne vaudra que lorsque le prêt aura été complété.

D. Lorsque l'assurance est souscrite la Société centrale est-elle responsable des défauts?—R. La Société centrale se trouvera exactement dans la même situation dans un cas comme dans l'autre, en ce qui concerne les inspections destinées à s'assurer de l'observation des règlements. Nous nous chargerons des inspections de ce genre. Dans la proportion où elles auront été bien faites, il en résultera des avantages pour le propriétaire de maison et pour l'acheteur éventuel. Quant aux inspections, je crois avoir expliqué suffisamment la question de la responsabilité l'autre jour en lisant l'avertissement qui apparaît sur la demande. A mon avis cela résume notre situation complètement.

D. A ce propos, monsieur Mansur, vous émettez un certificat de paiement. Supposons que votre inspecteur se trompe dans ses mesures ou qu'il n'a pas mesuré les cloisons, les escaliers et ainsi de suite. S'ils sont inclus, vous n'en serez pas responsables. J'entends, par exemple, si un escalier doit mesurer 30 ou 32 pouces d'après le code du bâtiment et qu'on ne lui donne que 29 pouces. Il s'est déjà présenté un cas de ce genre. La Société centrale ne serait-elle pas tenue responsable?—R. Responsable envers qui?

D. Envers l'emprunteur.

Le PRÉSIDENT: Je crois que vous voulez dire envers le propriétaire.

M. Fraser (Peterborough):

D. Je devrais dire envers le propriétaire de la maison.—R. En vertu de la convention, le propriétaire de l'habitation doit s'adresser au bâtisseur en ce qui concerne l'accomplissement des obligations de ce dernier vis-à-vis le propriétaire.

D. Alors, dans ce cas, le propriétaire d'une habitation serait bien avisé de s'assurer les services d'un inspecteur autre que celui de la Société centrale d'hypothèques pour vérifier la marche des travaux?—R. Si ce propriétaire est sage, monsieur Fraser, il ne signera pas de contrat avec un bâtisseur s'il prévoit qu'il lui faudra avoir recours à un architecte aux fins de l'inspection.

D. On a mentionné,—et j'ai déjà soulevé la question moi-même,—le cas des prêts directs consentis par la Société centrale dans de petits villages ou des municipalités importantes situées au loin. Quelles formalités doit suivre celui qui désire obtenir un emprunt?—R. Il écrit à notre bureau le plus rapproché ou s'y présente afin de laisser entendre qu'il désire contracter un emprunt. Notre bureau s'abouche avec lui et lui demande: "Quel genre de maison allez-vous construire et où sont vos plans et devis?"

D. Lorsque la propriété n'est pas munie de facilités et qu'il n'y a ni service d'aqueduc ni égouts, consentirez-vous le prêt si le bâtisseur installe une fosse d'aisance?—R. Oui. De fait, dans certaines régions nous avons avancé de l'argent malgré l'absence d'installations de plomberie, mais en pareil cas nous recommandons alors de réserver de l'espace à l'intérieur de la maison pour y installer une salle de toilette plus tard.

D. D'après la Société centrale, quel est le coût moyen de l'approbation d'une demande de prêt et de la surveillance des travaux de construction jusqu'à leur parachèvement?

Le PRÉSIDENT: Cette question a été posée hier et M. Mansur y a répondu.

M. FRASER (*Peterborough*): En effet, mais je ne crois pas qu'il ait répondu à toute la question.

Le TÉMOIN: Le coût s'établit couramment à $35.

M. Fraser (Peterborough):

D. $35 par unité. Vous voulez dire pour poursuivre l'opération jusqu'au bout, y compris l'assurance et tout?—R. $35, monsieur, avec la certitude que même si nous faisons un peu d'argent grâce aux "transferts" dans les grands centres, nous le perdrons immédiatement à cause des "détours" dans les régions éloignées.

D. Quel est votre chiffre estimatif par rapport à un prêt direct?—R. Dans un petit centre éloigné, monsieur?

D. Oui.—R. Il approchera $75.

D. Quel pourcentage représente-t-il?—R. Évidemment, l'emprunteur dans ce cas ne paiera que $35. On cherche à établir un taux national uniforme.

D. Et ce taux évidemment n'a pas été déterminé?—R. Non.

M. CARDIN: Ma question a été posée par M. Fleming et M. Mansur y a répondu, mais j'ai une autre question à poser.

Vous parlez du "coût de la construction par rapport à la valeur d'emprunt". Voulez-vous dire le coût de construction prévu par la Société centrale ou par l'entrepreneur?—R. Par la Société centrale, monsieur.

M. CARDIN: C'est tout.

M. Macdonnell:

D. Je me trouve tout à fait dans la même situation que M. Cardin. Je me proposais de parler de la demande réelle, laquelle a été assez complètement approfondie. Toutefois, je ne saisis pas très bien jusqu'à quel point la Société centrale d'hypothèques et de logement doit contrôler les prix. J'ai pris note d'une observation faite par M. Mansur alors qu'il achevait sa déclaration. Il a déclaré que la Société espérait en arriver au point où elle pourrait se retirer sans inconvénient et laisser s'opérer les transactions ordinaires du marché.—R. C'est juste.

D. Ce qui pique ma curiosité c'est le point où un changement se produit. Vous semblez tout d'abord parler de contrôle et puis vos paroles subséquentes laissent entendre que vous espérez vous en défaire. Pourriez-vous nous donner un peu plus d'éclaircissements sur ce point, car il me paraît très important? Puis-je ajouter également que vous m'avez intéressé en mentionnant la portée d'efficacité de cette mesure selon vous? Vous avez donné un pourcentage.—R. Il viendra probablement un temps où, dans certains centres et peut-être même dans le pays tout entier, les maisons ne se vendront pas aussi librement qu'aujourd'hui. Cet état de choses se manifestera en premier lieu lorsqu'une maison, sujette au prix de vente maximum de $12,000 par exemple, commencera à se vendre $11,500 ou $11,750. Ce genre de situation, à mon sens, indiquera très clairement que le procédé du prix de vente maximum a perdu son utilité. S'il était possible, monsieur Macdonnell, de trouver une époque où la demande réelle serait à peu près la même que l'offre de nouvelles demeures, il serait alors à propos de renoncer à la convention existante.

D. Si, étant propriétaire d'une maison, je fais un emprunt qui s'avère praticable et puis je découvre un acheteur. Y a-t-il une limite au prix de la vente?—R. Non. La seule restriction s'applique à la vente du bâtisseur commercial à l'acheteur premier de la maison. Il y avait une question supplémentaire qui m'échappe.

M. MACDONNELL: Non.

M. Fraser (Saint-Jean-Est):

D. Monsieur le président, je me suis fort intéressé à la question de M. Fleming au sujet du logement subventionné, ainsi qu'à la réponse de M. Mansur. L'idée m'est venue de m'informer si ce bill aura un effet quelconque sur le logement subventionné. Prévoit-on que cet effet pourra prendre la forme d'une réduction ou d'une augmentation?—R. Monsieur Fraser, la clause concernant le logement public dans le bill 102 n'est qu'une répétition de celle qui se trouve dans la loi actuelle sur l'habitation.

D. Je le sais.—R. Il n'y aura donc pas de changement au point de vue législatif. Quant à la mise en pratique...

D. C'est ce que je voulais dire.—R. Je ne crois pas qu'il y ait de changement important car, à mon avis, les modifications prévues dans le bill 102 ne modifieront pas suffisamment le chiffre de population visé pour qu'on puisse escompter une popularité plus ou moins marquée du logement public.

M. FRASER (*Saint-Jean-Est*): Merci beaucoup.

Le PRÉSIDENT: Il veut dire en somme que tout dépend des autorités locales, le gouvernement provincial et municipal, et que nous sommes toujours prêts à agir dans la même mesure.

M. FRASER (*Saint-Jean-Est*): Oui.

M. Noseworthy:

D. Monsieur le président, j'aimerais revenir encore une fois à la question de l'inspection.

Le PRÉSIDENT: Je croyais ce sujet épuisé.

M. Noseworthy:

D. Je me demande si M. Mansur se rend bien compte de la difficulté éprouvée par l'acheteur d'une maison lorsqu'il fait cet achat d'un bâtisseur commercial dans une ville comme Toronto. On veut que la responsabilité incombe à l'acheteur et qu'il s'entende avec le bâtisseur, ou bien qu'il n'achète pas d'un bâtisseur s'il croit avoir besoin d'un architecte. Or voici ce qui se passe par rapport à la demande d'habitations à Toronto. Un bâtisseur commence à ériger un groupe de quinze ou vingt maisons. Ces maisons sont vendues et un contrat est signé à peu près vers le temps où la cave est creusée, parfois plus tôt même. Les acheteurs tiennent fortement à occuper leurs maisons et, dans certains cas, ils s'y installent avant qu'elles soient terminées. Ils doivent verser le paiement initial au complet avant de s'installer. Le bâtisseur finira les travaux après. Je sais un cas où des gens ont occupé leurs maisons il y a un an. Entre autres travaux, le bâtisseur était censé faire un terrassement à l'arrière. L'arrière était très bas et l'eau s'y écoulait. Ce printemps-ci toutes les cours et caves de ces maisons ont été inondées. Le bâtisseur avait eu une année pour terminer son travail. Il ne s'est pas exécuté et rien n'a pu l'amener à tenir parole. Je crois que la Société centrale d'hypothèques et de logement devrait accepter une certaine part de responsabilité et s'assurer qu'un édifice soit complété suivant les devis avant que le bâtisseur reçoive le plein montant de son emprunt, ou alors qu'on trouve le moyen qui permettra à l'acheteur de s'adresser à la Société centrale pour être protégé et pour s'assurer qu'il obtienne bien ce qu'il a demandé et acquitté par paiement.

Je ne vois pas comment cela pourrait se faire, mais je ne pense pas que vous puissiez affirmer que tout doit être laissé à l'acheteur et au bâtisseur. A mon avis, le public exige que la Société centrale d'hypothèques et de logement, lorsqu'elle garantit l'emprunt, trouve le moyen de protéger l'acheteur contre le bâtisseur.—R. Il y a un moyen d'y arriver. J'ignore jusqu'à quel point il serait efficace. Nous pourrions tenir un registre de toutes les plaintes formulées par les propriétaires de maisons,—heureusement ce registre ne serait pas aussi volumineux que d'aucuns voudraient le croire,—mais, en supposant que nous tenions un registre de toutes les plaintes formulées par tous les propriétaires de maisons contre tous les bâtisseurs commerciaux, nous serions en mesure d'instituer une méthode qui nous permettrait d'essayer de déterminer si nous sommes d'accord avec le propriétaire ou le bâtisseur commercial. Dans les cas où nous favoriserions le propriétaire nous pourrions informer le bâtisseur qu'il lui faudra faire des réparations et corriger toutes les défectuosités. S'il refusait, nous pourrions l'aviser qu'en ce qui concerne la Loi nationale sur l'habitation nous n'aurons plus rien à faire avec lui avant le règlement de tous les cas où nous serons d'accord avec le propriétaire. Ce serait là un procédé logique et, à mon sens, le moyen le plus pratique. Je ne crois pas que la Société centrale d'hypothèques et de logement puisse imposer d'autre sanction au bâtisseur. Je ne crois pas non plus que la Société centrale puisse autrement garantir ou assumer le droit de recours du propriétaire contre le bâtisseur en vertu des lois provinciales.

Le PRÉSIDENT: Puis-je vous poser cette question? Si vous receviez une suite de plaintes contre un bâtisseur et que plus tard il demandait d'autres prêts, quelle serait votre attitude?

Le TÉMOIN: Nous lui répondrions par un refus, suivant la méthode recommandée.

Le PRÉSIDENT: Que feriez-vous actuellement, sans la méthode recommandée, si vous receviez un grand nombre de plaintes au sujet d'un bâtisseur et qu'il venait ensuite vous trouver pour obtenir d'autres prêts? Accepteriez-vous ou lui opposeriez-vous un refus?

Le TÉMOIN: J'affirmerais que c'est là virtuellement ce que font nos gérants locaux à l'heure actuelle lorsqu'ils répondent par un refus. Nous continuerons à le faire, quelle que soit la loi en vigueur. J'ai voulu en réalité laisser entendre à M. Noseworthy que nous aurions peut-être recours à une méthode un peu plus formelle, tout en laissant connaître nos agissements au public. Il se peut que cela aide.

M. NOSEWORTHY: Voici ce que je vous demande: A mon avis, la Société centrale d'hypothèques et de logement devrait songer à protéger l'acheteur davantage contre le bâtisseur commercial, surtout dans des endroits comme Toronto. Je sais que vous tenez à ce que quelqu'un d'autre poursuive l'interrogatoire et j'ignore, monsieur le président, si la question suivante vous semblera admissible ou non, mais dans ce tableau des paiements hypothécaires mensuels que nous avons reçu je note que pour acheter une maison de $10,000 avec une période d'amortissement de 25 ans et, par exemple, un taux d'intérêt de 5¾ p. 100, c'est-à-dire le taux qui a été généralement accepté à la Chambre...

Le PRÉSIDENT: Il n'a pas été accepté de tous.

M. NOSEWORTHY: Prenons alors le taux d'intérêt de 5½ p. 100, qui est probablement plus répandu.

Le PRÉSIDENT: En effet, vous vous rapprochez de la vérité.

M. Noseworthy:

D. Il faudrait à l'acheteur un revenu annuel de $3,663. Nous admettons tous, je crois, que bien des gens qui ne touchent pas $3,600 ont besoin de maisons. La loi ne contient aucune disposition, sauf le régime fédéral-provincial de logements à loyer, qui puisse répondre à ce besoin. M. Mansur pourrait-il nous dire comment ceux dont les revenus se trouvent dans une catégorie inférieure peuvent devenir propriétaires de maisons aujourd'hui?—R. Ils peuvent acheter une maison qui ne soit pas neuve.

D. A Toronto? Tout d'abord, le versement initial pour l'acquisition d'une vieille maison est habituellement beaucoup plus élevé que celui exigé pour une maison neuve. Il n'en est pas question pour la plupart des gens que nous venons de mentionner.

Le PRÉSIDENT: Vous lui avez posé une question et il y a répondu. Des deux côtés on trouve des arguments tout à fait solides. Quoi qu'il en soit, le témoin a répondu à votre question.

M. NOSEWORTHY: Est-ce là la seule recommandation que M. Mansur puisse nous faire en vue de fournir des maisons à ce groupe de personnes?

Le PRÉSIDENT: Il existe une autre recommandation évidente, monsieur Noseworthy, mais elle n'est pas du ressort de M. Mansur. Ce serait de renoncer au pourcentage sur les frais du service de la dette. N'est-ce pas que cela aiderait?

M. NOSEWORTHY: Je voulais tout simplement connaître l'opinion de M. Mansur en sa qualité d'expert en logement. Il fait autorité en la matière.

Le PRÉSIDENT: Monsieur Cameron?

M. Cameron:

D. Monsieur Mansur, si je me souviens bien, le ministre a laissé entendre en Chambre qu'on espérait mettre environ 104,000 nouvelles unités en chantier cette année. Admettez-vous, monsieur Mansur, que ce soit là un objectif raisonnable pour la Société centrale d'hypothèques et de logement?—R. Ce chiffre a été cité par le ministre et il en est responsable. Il a probablement

voulu faire allusion au nombre de nouvelles unités commencées en 1953, indiquant ensuite qu'il serait probablement souhaitable que ce niveau soit maintenu ou qu'on en vienne à un niveau plus élevé. J'espère que, si tous les éléments demeurent favorables et si les changements contenus dans le bill 102 sont aussi efficaces qu'on le prévoit, nous pourrons commencer un nombre d'unités un peu plus élevé que celui de 1953.

D. Je vous remercie. Maintenant, monsieur Mansur, je note, dans le tableau de paiements mensuels que vous venez de nous distribuer, que vous ne mentionnez que des maisons de $10,000 et $12,000. Ai-je raison de supposer qu'à votre avis la majorité des nouvelles constructions entreprises en 1954 seront toutes des maisons ne valant pas moins de $10,000?—R. Au cours de 1953, le pourcentage des habitations valant moins de $10,000 s'établissait à environ 25 p. 100. Les 75 p. 100 qui restent consistaient en des maisons valant $10,000 et plus. Je prévois qu'en 1954 ces proportions ne changeront guère.

D. Vous êtes d'avis que la majorité des maisons coûteront $10,000 ou plus, c'est-à-dire qu'environ les trois quarts du total seront des maisons de $10,000?—R. Oui.

Le PRÉSIDENT: La plupart d'entre elles, en tout cas.

M. CAMERON: Monsieur Mansur, j'en viens maintenant à cette question de la demande réelle dont vous avez parlé tantôt. Je me suis efforcé, d'après les chiffres fournis par le gouvernement, de me représenter où nous trouverons nos 104,000 nouveaux clients et je dois insister, comme l'a fait mon collègue M. Thatcher, sur le fait que les seuls chiffres dont nous disposions au sujet des revenus sont ceux qui apparaissent dans ce volume de la statistique relative à l'impôt. Sans quoi il nous faudra admettre la supposition d'une éludation générale de l'impôt sur le revenu.

Le PRÉSIDENT: Un moment, je vous prie, monsieur Cameron. Le calcul ne se base pas du tout sur une éludation générale de l'impôt. Ce n'est pas là le motif avancé par M. Mansur et si nous devons en revenir au fondement véritable...

M. CAMERON: Très bien. Pour quel motif alors a-t-on jugé ces chiffres inexacts?

Le PRÉSIDENT: Citez ces chiffres et le témoin les expliquera. Il a parlé de revenus multiples. Il est évident qu'on trouve des revenus multiples dans bien des foyers.

M. CAMERON: Mais je soutiens, monsieur, que les revenus multiples sont compris dans la statistique relative au revenu.

Le PRÉSIDENT: Mais il peut y avoir dans une même demeure deux personnes qui reçoivent chacune un revenu de $2,200 par exemple. Cela représente un revenu total de $4,400.

M. CAMERON: Je suppose, monsieur, qu'à l'exemple de presque tous ceux qui sont ici vous devez malheureusement payer l'impôt sur votre revenu. Je présume que le service en tient compte. Les familles à revenus multiples constituent un élément d'importance secondaire car, dans la plupart des cas, elles tomberont dans une division du revenu trop basse pour leur permettre de tirer parti de ce plan du logement. Je tiens à savoir, monsieur Mansur, où vous allez entreprendre 104,000 nouvelles unités. Je m'en tiendrai au taux actuel mentionné dans votre tableau, prenant en considération ce que nous avons déjà non moins que votre expérience antérieure. A propos du taux d'intérêt de 5¼ p. 100, je constate que dans le cas d'une période d'amortissement de 25 ans la famille doit avoir un revenu de près de $3,600 par année. Or, d'après les chiffres de l'impôt, les revenus d'entre 75 à 80 p. 100 de notre population sont inférieurs à ce chiffre.

Le PRÉSIDENT: Sont-ce les chiffres de 1952?

M. CAMERON: Oui. La question m'intéresse fort car, si vous étudiez ces chiffres de nouveau, vous constaterez que dans ce cas ils proviennent des groupes de revenus supérieurs et qu'ils représentent un total de quelque 303,000 personnes. Combien d'entre elles, pensez-vous, demanderont à acheter de nouvelles maisons au cours de l'année prochaine?

Le TÉMOIN: Monsieur Cameron, les chiffres que vous avez cités sont pour l'année 1952. J'imagine que ces chiffres de l'impôt sur le revenu pour 1952 s'appliquent encore plus, si possible, à l'année 1953 qu'à 1954. Or, ils laissent entendre qu'il serait tout simplement impossible de vendre 104,000 maisons. Mais même en tenant compte de l'existence des chiffres pour 1952 les événements de l'année 1953 ont établi que toutes les maisons construites alors ont été vendues. Je mets donc en doute la validité des chiffres, pour autant qu'ils se rapportent à la demande réelle.

D. Je ne veux pas vous contredire mais j'étais à Toronto il y a quelques semaines à peine et j'y ai vu trois maisons à vendre qui portaient l'enseigne N.H.A. Elles étaient à vendre au mois d'octobre alors que j'étais à Toronto. Je crois que vous vous fourvoyez peut-être...

Le PRÉSIDENT: Dans quel quartier, monsieur Cameron, dans quelle partie de la ville?

M. CAMERON: Dans le quartier Scarborough.

M. FLEMING: Les maisons étaient-elles neuves ou anciennes?

M. CAMERON: Elles étaient neuves. J'admets qu'elles étaient des horreurs bâties de briques et, pour moi qui viens de l'Ouest du pays, elles n'auraient jamais dû être construites. De véritables horreurs.

M. HELLYER: Puis-je poser une question?

Le PRÉSIDENT: Oui.

M. Hellyer:

D. Monsieur Mansur, croyez-vous qu'il puisse y avoir un ralentissement temporaire dans la demande réelle à Toronto à cause de la publicité énorme que l'on a fait à ce bill et à ses nouvelles dispositions et du fait que des centaines et peut-être des milliers de personnes qui se proposent d'acheter des maisons en 1954 attendent afin de constater quelles seront les disponibilités dans un mois ou deux?—R. A mon avis, tout projet de loi est apte à occasionner un certain ralentissement pendant la période où il est à l'étude.

D. Croyez-vous que certaines des maisons mentionnées puissent se trouver dans cette catégorie, que les gens les visitent maintenant avec l'intention de les acheter dans deux mois d'ici, en mettant du temps à se décider?—R. Il y a peut-être quelque chose qui ne va pas dans le quartier. Les maisons ne sont peut-être pas ce qu'elles devraient être.

Le PRÉSIDENT: Les gens s'en tiennent probablement aux promesses que nous leur avons faites au mois d'août. Voilà la réponse. Monsieur Quelch.

M. QUELCH: Je veux poser une seule question au sujet de l'administration de la Société centrale d'hypothèques et de logement. Dans les petits centres de l'Ouest canadien...

Le PRÉSIDENT: Parlez plus fort, je vous prie, monsieur Quelch. Le sténographe ne vous a pas compris et la question est importante.

M. Quelch:

D. Je veux poser une question au sujet de l'administration de la Société centrale d'hypothèques et de logement dans les petits centres de l'Ouest. Afin d'apprendre s'il y aura un changement de méthode à la suite du bill 102

et afin d'expliquer ce à quoi je veux en venir, j'aimerais citer un paragraphe extrait d'une lettre de M. E. K. Gibson, membre senior du *Manulife Production Club,* adressée à M. Robert Fair et concernant la ville de Stettler:

> Des articles parus dans les journaux et la revue *Financial Post,* de même que votre causerie à la radio, laissent prévoir que les périodes hypothécaires minimum et maximum, de 20 et 25 ans qu'elles sont maintenant, seront portées à 25 et 30 ans. Cela paraît excellent. Toutefois dans le cas des prêts consentis par la S.C.H.L. aux constructeurs de maisons à Stettler, tous les bâtisseurs avec lesquels je me suis mis en relation (5) ont fait baisser le terme de l'hypothèque fixé à 20 ans, dans leur demande, le nouveau minimum étant de 14 ans et le nouveau maximum de 19 ans. On les a avisés que la limite était échelonnée d'après leur revenu...
>
> En outre les termes mentionnés dans les journaux, etc., parlent de $8,000 et plus et le versement initial est déterminé.
>
> La ville de Stettler ne participe pas à cet avantage des petits versements initiaux. Cela n'a aucun rapport avec les paiements initiaux faits au bâtisseur de la maison. Tous ceux qui ont fait des demandes ont été avisés que le prêt maximum consenti à Stettler était de $7,000.

Je comprendrais tout cela si la ville de Stettler se trouvait dans une région rurale pauvre, mais elle est en réalité un centre très prospère situé dans une région agricole à culture mixte. A mon avis, bien que je n'en sois pas sûr, la population se chiffre autour de 3,000 et elle augmente rapidement du fait qu'on a trouvé à Stettler des champs pétrolifères considérables. Je ne comprends donc pas pourquoi on impose ces restrictions. Les revenus doivent être assez réguliers et il y a peu de risque qu'ils subissent de flottements dans cette région. La ville est prospère depuis 40 ans et il semble étrange qu'on y ait appliqué cette limite de $7,000. L'auteur de la lettre signale en conséquence:

> Vous savez comme tout le monde qu'il est impossible de construire une maison pour moins de $10,000, ce qui signifie que le versement initial ici pour une maison qui doit coûter $10,000 est fixé à 43 p. 100, plus le coût du terrain, qui est de $800 à $1,200.

En conséquence, les gens éprouvent beaucoup de difficultés à construire et cependant Stettler souffre d'une pénurie de maisons terrible. La demande réelle serait très élevée si ces gens avaient l'argent voulu.—R. Nous avons consenti 24 prêts à Stettler, mais je dois vous rappeler que des prêts furent faits par nous à cette ville seulement lorsque nous commencâmes à faire affaires avec l'autorisation du Parlement.

D. Pourquoi avez-vous établi le prêt maximum à $7,000?—R. En vertu du nouveau projet de loi, il est impossible de faire un prêt s'il est inférieur à 70 p. 100 de notre valeur d'emprunt, de sorte que la condition que vous venez de mentionner sera en grande partie corrigée par le bill 102. Reste à voir si les prêteurs consentiront à faire des avances aussi considérables à Stettler. Je connais l'endroit très bien. De fait je l'ai visité vers le milieu des années '30. J'ai peut-être des préjugés.

D. C'est une ville agréable.—R. Une ville très agréable avec sa population de 2,442 habitants, et bien différente de ce qu'elle était vers le milieu des années '30. Je crois que si nous avons limité nos prêts à $7,000 c'est parce qu'advenant le cas où une propriété de ce genre nous tomberait entre les mains, il n'y aurait que très peu de chance de la louer à $75 par mois, c'est-à-dire le loyer requis pour justifier un placement en valeur immobilière avec hypothèque de $7,000. Si une maison coûte $12,000 à Stettler et qu'on requiert un prêt de $10,000, le créancier hypothécaire s'assurera soigneusement si une

maison valant $10,000 de capital, plus les frais d'acquisition, peut produire par location un revenu qui justifiera un prêt aussi élevé. Voilà principalement pourquoi on réduit le nombre des prêts consentis à ces petits centres.

Le PRÉSIDENT: Si vous n'y voyez pas d'objection, la question sera remise à plus tard.

Nous allons suspendre la séance et nous reviendrons ici à 3 h. 30 au lieu de 4 heures.

REPRISE DE LA SÉANCE

Le 11 février 1954,
3 h. 30 de l'après-midi.

Le PRÉSIDENT: Messieurs, je vois que nous sommes en nombre. J'ai devant moi un tableau intitulé "Proportion entre le revenu des propriétaires d'habitations et le paiement initial et le taux d'intérêt".

(Voir l'Appendice E)

M. Mansur voudra peut-être, une fois que ce tableau aura été distribué, consacrer quelques instants à nous en expliquer le sens.

M. FRASER (*Peterborough*): Ce n'est que juste.

Le PRÉSIDENT: Cela permettra à tout le monde de l'interpréter de la même façon.

M. David Mansur, président de la Société centrale d'hypothèques et de logement, est rappelé.

Le TÉMOIN: Monsieur le président, nous avons essayé, dans ce tableau, d'indiquer la façon dont le service de la dette croît à mesure que décroît le paiement initial. Il peut aussi servir de graphique en indiquant le montant de revenu requis, en nous basant sur un pourcentage de 23 p. 100, pour divers prêts consentis à des taux d'intérêt différents.

Le PRÉSIDENT: Vous pourrez y revenir en interrogeant le témoin, messieurs.

M. FLEMING: Le tableau montre également l'augmentation de revenu que requiert une hausse des taux d'intérêt.

Le PRÉSIDENT: Je crois que le témoin l'a mentionné.

M. FLEMING: Ce n'est pas tout à fait ce qu'il a dit.

Le TÉMOIN: Vous noterez que nous avons employé les deux extrêmes des taux d'intérêt mentionnés par le ministre en Chambre et que nous avons ajouté un taux moyen afin de tirer une ligne médiane.

M. FLEMING: Il n'est plus question de cette histoire de 2 p. 100.

Le PRÉSIDENT: La parole est à M. Quelch.

M. Quelch:

D. Monsieur le président, avant la levée de la séance, nous étions à étudier l'administration de la Société centrale d'hypothèques et du logement par rapport à la ville de Stettler. Si j'ai bien compris, M. Mansur nous a dit que la limite de $7,000 imposée à Stettler résultait du fait que des maisons à prix plus élevé devraient être louées autour de $75 par mois et qu'en général ce loyer ne peut être obtenu pour les maisons à cet endroit. A mon sens toutefois, sa réponse laisse supposer que ceux qui se construisent des maisons à Stettler ne feront pas honneur à leurs paiements et que dans la suite, il deviendra difficile

de louer ces logements à un prix plus élevé que $75. J'ai peine à croire que cette situation se rencontre dans un endroit tel que Stettler car il s'y trouve un grand nombre de cultivateurs à la retraite qui y ont établi leur demeure et je crois qu'on peut les considérer comme un bon risque. A mon avis donc, les maisons de Stettler devraient être considérées comme des maisons que le propriétaire a fait bâtir pour son propre usage, plutôt que comme des habitations qu'on devra louer plus tard. En conséquence, je ne crois pas que nous devrions imposer un plafonnement aux prêts simplement parce que ces maisons ne pourraient être louées $75 à cet endroit.

M. Mansur nous répondra peut-être sur ce point bien qu'en vertu du nouveau projet de loi, de nouveaux fonds devenant disponibles, je suppose qu'il sera possible de hausser la limite maximum par suite des prêts additionnels.

J'aimerais à souligner un autre point au sujet de l'amortissement réparti sur une période de 14 à 19 ans. D'après l'ancienne loi, cette période allait de 20 à 25 ans. A Stettler cependant, l'amortissement prenait en pratique de 14 à 19 ans.

M. Mansur a plus tard affirmé que l'échelle était établi d'après le revenu et j'en suis venu à la conclusion que ces gens avaient un revenu peu élevé. Mais je comprends maintenant que d'après la pratique en honneur à la Société centrale d'hypothèques et de logement, lorsque les revenus sont élevés la période d'amortissement est réduite. Par contre quand les revenus sont bas, cette période d'amortissement augmente. Mon interprétation est-elle exacte?— R. En réponse à votre première question, monsieur Quelch, il se peut que notre méthode relativement aux prêts directs ait été trop prudente. J'admets toutefois avec vous que les prêts consentis à Stettler ne seront pas tous l'objet de défauts de paiement. Je pense cependant que quiconque s'occupe de prêts hypothécaires considère son gage comme exposé à un défaut de paiement. La ligne de conduite que je vous ai exposée résulte de notre conviction que dans les petits centres la valeur négociable est beaucoup moins élevée que dans les grandes villes et qu'en général, pour les maisons de ce genre, l'échelle des loyers est moindre dans les petits centres qu'elle ne l'est dans les grandes villes.

Je crois que l'on pourrait établir un bon point, et vous l'avez fait d'ailleurs, en recommandant l'abandon d'une ligne de conduite aussi timorée.

En général, au cours des deux ou trois dernières années, dans le cas des petits centres, nous avons pris l'habitude de ne pas réduire le prêt à un niveau inférieur aux quatre cinquième du montant qui eût été consenti dans le centre métropolitain le plus rapproché.

Dans le cas de Stettler, supposons que Calgary soit le centre métropolitain le plus rapproché. Or dans cette dernière ville, pour une maison de 1,000 pieds par exemple, le prêt se fixe à $8,000. Alors à Stettler, ou à Olds ou à Didsbury, nous aurons comme pratique de ne pas réduire le prêt plus bas que $6,400.

Je ne crois pas qu'il me soit possible de défendre sans réserve cette méthode empirique. Récemment, nous nous sommes beaucoup rapprochés de ce que vous paraissez considérer comme la méthode raisonnable, et nous en sommes plus près que nous ne l'étions il y a deux ou trois ans. Je crois que nous aurons toujours de la difficulté à financer des habitations de façon à répondre aux besoins du propriétaire dans les régions où nous conservons quelque doute au sujet de la valeur négociable et des niveaux des loyers. A mon avis, monsieur Quelch, il s'agit surtout d'en venir à un compromis mais j'admets avec vous que, si l'on s'y arrête, notre méthode actuelle est trop timorée.

Pour en venir maintenant à votre question suivante, laquelle concerne les écarts dans l'échelle des amortissements employés par la Société centrale d'hypothèques et de logement dans le cas des prêts directs, étant donné que les fonds de la Société centrale sont considérés comme des prêts de dernier ressort, nous avons adopté le principe que ces fonds, avancés au moyen de prêts hypothécaires consentis en dernier ressort, doivent être remboursés dès que l'em-

prunteur est en mesure de rendre l'argent emprunté. La Société centrale d'hypothèques et de logement n'est pas engagée dans le domaine hypothécaire comme dans une entreprise commerciale, mais bien plutôt comme un prêteur auquel on a recours en dernier ressort. Si, par conséquent, il se trouve dans un petit centre trois maisons identiques portant chacune un prêt de $7,000, la période d'amortissement sera fixée de manière à ce que les remboursements représentent un service de la dette, pour un homme, son épouse et ses deux enfants, établi à 18 p. 100 de son revenu. Supposons maintenant qu'il s'agisse de trois maisons et qu'une famille ait un revenu annuel de $5,000, l'amortissement pourra s'étendre à seize ans. Une autre famille ayant un revenu annuel de $4,000, l'amortissement s'étendra à dix-huit ans. La troisième famille a un revenu annuel de $3,300 et dans son cas l'amortissement s'étendra à vingt-quatre ans. Nous avons essayé d'assurer un remboursement de ces fonds de la Couronne aussi rapide que le permet la capacité d'acquittement de l'emprunteur.

D. Si les conditions particulières à l'emprunteur venaient à changer après deux ou trois ans et si son revenu diminuait, lui serait-il possible d'obtenir un nouvel amortissement réparti sur une période plus prolongée, telle qu'il aurait pu en obtenir une à l'époque de la signature de ses contrats?—R. Oui. A l'instar d'un grand nombre de prêteurs autorisés, je crois que nous nous conduisons en bon prêteur et nous tenons fort à ce que les conditions de l'hypothèque soient conformes à la capacité de paiement de l'emprunteur.

Le PRÉSIDENT: M. Macnaughton est le suivant et M. MacEachen passera après lui.

M. Macnaughton:

D. J'ai quelques questions à poser et j'espère qu'elles sont à propos, car j'estime fort précieuse l'opinion de M. Mansur.

Monsieur Mansur, après avoir lu une seconde fois votre excellente déclaration initiale, il me semble que celle-ci laisse entendre en général que la demande de maisons actuelle dépasse de beaucoup la capacité financière des institutions de prêts existantes. J'aimerais savoir, entre autres choses, sur quoi vous vous basez pour supposer cela.

Les deux autres questions que j'ai à poser suivent plus ou moins le même fil et je puis attendre à plus tard ou vous les laissez connaître tout de suite.

La seconde question est la suivante: Supposons-nous de fait, ou y a-t-il raison de supposer que le versement initial et les frais du service de la dette nuisent à l'augmentation du nombre des propriétaires de maisons?

La troisième question suit: la Société centrale d'hypothèques et de logement, lorsqu'elle recommande d'inclure les banques dans le monde des prêteurs hypothécaires, s'est-elle suffisamment demandé si cette mesure suffirait pour occasionner une forte hausse de la demande de logement.

Voici la quatrième question: la construction, et en particulier le logement, sont-ils trop mis de l'avant comme mesure inflationnaire. J'entends généralement par cela une espèce de mode de subvention, c'est-à-dire que certaines dispositions financières reçoivent l'appui du gouvernement dans l'espoir qu'elles occasionneront un rajeunissement ou une expansion des travaux relatifs à l'habitation.

La dernière question: pour faire suite à la page 23 de votre déclaration concernant le logement, au chapitre de l'élimination des taudis, nous diriez-vous si la ville de Montréal ou la province de Québec s'est abouchée avec votre Société au sujet de la disparition des taudis à Montréal, et si des demandes ont été faites par les autorités municipales ou provinciales consentiriez-vous à les prendre en considération?—R. M. Macnaughton s'informe au sujet des faits qui expliquent l'insuffisance des fonds hypothécaires, si cette tournure de phrase est admissible. A mon avis, elle s'explique du fait que, tous les jours, tant à

notre bureau principal qu'à nos succursales, tout nous indique que l'on construirait des maisons en plus grand nombre si les fonds hypothécaires étaient plus abondants. Nous n'avons pas de sommaire statistique, mais je suis convaincu que telle était la situation en 1953. Dans la déclaration que j'ai faite au cours d'un témoignage rendu antérieurement, j'ai cherché à indiquer que tout laissait prévoir que les fonds ne deviendraient pas plus abondants chez nos prêteurs actuels, et qu'au contraire ils tendraient plutôt à devenir moindres.

La seconde question de M. Macnaughton s'informe si le service de la dette et le versement initial sont les deux seuls obstacles qui empêchent de devenir propriétaire de maison, ou peut-être le nombre des propriétaires d'augmenter. Je crois qu'il y a un troisième obstacle et c'est l'attitude prise envers la propriété. Je pense que le service de la dette et les versements initiaux constituent les deux éléments les plus importants qui empêchent des intéressés de réaliser leur ambition de posséder une maison mais je ne crois pas que la possession de nouvelles habitations au Canada dépende sans exception de la capacité ou de l'incapacité du propriétaire éventuel à se charger du service de la dette et à faire les versements initiaux requis.

Votre troisième question demande si le bill 102 aura comme effet d'augmenter la demande. A mon sens, dans la proportion où le bill 102 facilite les conditions du service de la dette ou des versements initiaux, de même tendra-t-il à stimuler la demande réelle en permettant à un groupe plus considérable de propriétaires éventuels de devenir possesseurs d'habitations.

Votre quatrième question s'informe si le logement est trop mis de l'avant et s'il constitue une mesure inflationnaire. Ici je m'adresse au président car je m'engage dans un domaine où ma compétence n'est plus aussi sûre.

Le PRÉSIDENT: Nous répondrons à cette question plus tard.

Le TÉMOIN: La cinquième question traite du rajeunissement de la construction du logement comme conséquence du bill 102. Je ne crois pas pouvoir admettre le mot "rajeunissement". La construction se trouve présentement à un niveau très élevé. Je pense qu'il serait peut-être juste d'affirmer toutefois que l'un des buts du bill 102 est de maintenir ce niveau élevé et même de permettre à la construction d'atteindre des niveaux encore plus élevés. Votre dernière question enfin, monsieur Macnaughton, porte sur l'article 35 et fait allusion à la ville de Montréal. En rendant témoignage plus tôt, j'ai mentionné que neuf provinces sur dix ont des lois complémentaires de l'article 35 de la Loi nationale sur l'habitation et qui ouvrent la voie aux projets d'aménagement de terrains ou aux projets de logements à loyer. La province de Québec a une loi complémentaire de ce genre. Jusqu'à présent, cette province ne nous a pas demandé de s'unir à elle pour réaliser un projet d'aménagement de terrains ou un projet de logements à loyer. L'entreprise de Montréal dont vous voulez sûrement parler émane d'un comité municipal qui s'intéresse réellement au problème. Nous n'avons reçu aucune communication officielle de la ville de Montréal ou de la province de Québec, mais le comité municipal qui s'intéresse à la question nous a demandé d'envoyer des spécialistes sur les lieux, à Montréal même, afin d'avoir un entretien avec ce comité et de lui expliquer le fonctionnement de cet article de la loi, tout en discutant d'autres problèmes auxquels font face les autorités du logement dans d'autres régions du pays. C'est ce que nous avons fait et je crois que nous avons eu deux réunions au cours desquelles nous avons pris garde cependant de bien expliquer au comité que nous ne pourrions prendre aucune décision tant que la province de Québec n'aurait pas fait la démarche initiale. Je pense, monsieur le président, avoir répondu aux questions de M. Macnaughton.

M. MACNAUGHTON: Je vous remercie beaucoup.

M. GAGNON: Quels sont les membres de ce comité à Montréal?

Le TÉMOIN: Il y a une Mme Killbride, qui en est la présidente je crois. Je ne faisais pas partie du groupe délégué par la Société centrale d'hypothèques et de logement et je ne puis me souvenir des noms. J'ai tout de même l'impression que ce comité se compose de personnes bien choisies qui étudient la question sérieusement, car elles ne s'attardent pas aux lieux communs. Elles ont un emplacement en vue pour leur projet. Il s'agit de démolir les édifices actuels et de rénover l'endroit par l'érection de logements qui seront loués.

M. Macnaughton:

D. Cela ne ressemblerait pas au projet de logements qui s'est poursuivi à Regent-Park?—R. Non, ils n'en sont pas rendus là encore, bien qu'ils aient déjà un premier projet relatif à cet amas de propriétés dont la dimension est à peu près la même et dont l'emplacement sur l'île de Montréal ressemble beaucoup à celui de Regent-Park à Toronto.

D. Je suppose que si vous receviez une demande intéressante vous l'accepteriez volontiers, mais cette demande devra venir tout d'abord des autorités municipales, puis des autorités provinciales s'il y a lieu?—R. Monsieur Macnaughton, en ce qui nous concerne la demande doit venir de la province, car c'est avec cette dernière que nous signons l'entente. Nous devons faire bien attention lorsqu'il s'agit d'une question essentiellement provinciale, de ne pas paraître encourager des projets sans savoir s'ils répondent ou non aux désirs de la municipalité et de la province.

Le PRÉSIDENT: Monsieur MacEachen?

M. MacEachen:

D. Monsieur le président, j'aimerais signaler à l'attention de M. Mansur les clauses qui concernent les prêts aux compagnies à dividendes limités. Je note dans votre déclaration que les compagnies à dividendes limités comprennent les œuvres de charité, des clubs de service, et ainsi de suite, et j'en conclus que les commanditaires de ce genre s'intéressent avant tout à un service public et n'abordent pas ce domaine dans le but d'y réaliser des bénéfices. Or les coopératives constituent l'un des types traditionnels de compagnies à dividendes limités, sans excepter les coopératives de logements, et comme une expérience considérable a été acquise en Nouvelle-Écosse grâce aux termes de la loi sur la commission du logement de la Nouvelle-Écosse, suivant lesquels les membres des coopératives qui ont des revenus peu élevés peuvent obtenir des prêts de la Commission du logement de la Nouvelle-Écosse pour construire des habitations, et que cette expérience a été heureuse à mon avis, particulièrement dans le cas des revenus peu élevés, je tiens à vous demander quels sont les arguments qui vous ont fait juger non recommandable l'addition des coopératives de logements au nombre des compagnies à dividendes limités qui reçoivent des prêts. Je suppose évidemment qu'il y aura des changements et que les coopératives pourront devenir propriétaires de ces maisons au lieu de les louer.—R. Au cours des cinq dernières années, il y a eu une espèce de lutte si vous voulez entre divers groupes qui s'intéressent aux projets coopératifs de logement et la Société centrale d'hypothèques relativement à l'à-propos d'admettre une coopérative, après qu'elle s'est muée en une compagnie à dividendes limités, au nombre des compagnies à dividendes limités qui répondent aux conditions de l'article 9 de la Loi nationale sur l'habitation. L'essence même de cet article 9 de la Loi nationale sur l'habitation est d'exiger que le projet soit accessible aux familles à revenus peu élevés, au moyen de la location. La coopérative dont les membres, étant détenteurs du capital social, sont propriétaires de leurs demeures tout en les occupant à titre de locataires, assure à ses membres un intérêt pécuniaire rapporté par ces maisons. Nous avons soumis la question au gouvernement, lequel a admis avec nous que les

membres de la coopérative qui touchent un intérêt relatif à la possession des habitations ne sont pas classés parmi les familles à revenus peu élevés auxquelles on peut louer des unités appartenant aux compagnies à dividendes limités. J'ajouterai une autre observation à l'effet que la loi sur l'habitation actuelle ne prévoit pas, si je comprends bien, des taux d'intérêt différents pour divers genres de propriétaires d'habitations. Si le taux d'intérêt actuel de 3¾ p. 100 était offert au membre d'une coopérative qui est virtuellement propriétaire de sa maison précisément parce qu'il appartient à cette coopérative, ce taux pourrait sembler déraisonnable aux propriétaires de maisons auxquels on impose le taux ordinaire de 5¼ p. 100. Il me semble, monsieur MacEachen, que ce sont là les deux motifs qui ont empêché les dispositions de l'article concernant les compagnies à dividendes limités de s'appliquer aux coopératives.

D. Admettez-vous avec moi que la perspective d'un intérêt pécuniaire est très alléchante et qu'elle aide à stabiliser la situation?—R. Oui, tout à fait.

D. Mais en vertu des dispositions de la loi, car vous basez votre réponse sur ces dispositions, n'est-ce pas?—R. Assurément et je crois que ce serait une très bonne chose pour les propriétaires de maisons si non seulement les membres des coopératives mais tous les propriétaires avaient l'occasion de se construire des maisons à des taux d'intérêt aussi peu élevés que possible.

D. J'ai une autre question à poser. La voici: La Société centrale d'hypothèques et de logement a-t-elle fait des avances à la Commission du logement de la Nouvelle-Écosse au sujet de ses entreprises dans ce domaine?—R. Oui. Nous avons une convention avec le gouvernement de la Nouvelle-Écosse, en vertu de l'article 35 de la Loi nationale sur l'habitation, suivant laquelle le gouvernement de la Nouvelle-Écosse a institué une commission provinciale du logement qui doit agir comme intermédiaire auprès de notre Société. D'après les termes de l'article 35, nous pouvons nous joindre à la Commission du logement de la Nouvelle-Écosse et fournir les trois quarts des fonds requis pour les travaux que dirige la Commission en question. Comme vous le savez, ses opérations ont été très fructueuses. A mon avis, cette commission est l'exemple de l'exploitation coopérative sous son meilleur aspect et j'estime très opportune la disposition qui nous permet, en vertu de l'article 35, de fournir une aide financière et d'accroître par là les entreprises de la Commission du logement de la Nouvelle-Écosse.

D. Donc, en ce qui concerne la Nouvelle-Écosse, le problème des compagnies à dividendes limités se trouve entièrement résolu d'une façon satisfaisante?—R. Non pas à 3¾ p. 100. Le taux d'intérêt est un peu plus élevé.

Le PRÉSIDENT: Monsieur Balcom.

D. Je tiens à savoir si la réponse fournie à M. MacEachen au sujet des coopératives s'applique à un club coopératif, comme par exemple le Rotary?—R. Non, monsieur Balcom, le club Rotary est un organisme sans intérêts pécuniaires et il ne tiendrait pas à transformer ses membres en locataires, bien que ceux-ci puissent être acceptables à tous points de vue. Au fait, six ou huit des compagnies à dividendes limités auxquelles nous avons déjà consenti des prêts sont des clubs de service. L'exemple du Club Kiwanis, de Victoria, est remarquable. Ce club s'occupe de 160 unités pour des personnes âgées. Je crois que nous avons consenti de six à huit prêts à des clubs de service.

M. BALCOM: Puis-je poser une question qui a peut-être été soulevée déjà...

Le PRÉSIDENT: Allez.

M. Balcom:

D. Existe-t-il un minimum relativement au nombre d'unités et au montant des prêts que la Société centrale d'thypothèques et de logement peut consentir aux compagnies à dividendes limités?—R. Je ne crois pas que nous ayons jamais

dû affronter ce problème. Nous ne verrions probablement pas d'un bon œil celui qui formerait une compagnie à dividendes limités dans le but de construire une seule unité afin de la louer à un ami. Je ne pense pas qu'il réussirait à convaincre le gouvernement provincial de lui accorder une charte à titre de compagnie à dividendes limités. Monsieur Balcom, à mon avis, nous sommes protégés par l'émission d'une charte que le gouvernement provincial accorde à toute compagnie à dividendes limités.

Le PRÉSIDENT: Y a-t-il parmi vous un membre qui n'a pas encore eu l'occasion d'interroger le témoin et qui voudrait lui poser des questions?

M. HELLYER: J'aimerais l'interroger sur la question des dividendes limités.

Le PRÉSIDENT: Y en a-t-il d'autres?

M. HEES: J'ai d'autres questions à poser.

Le PRÉSIDENT: Je le sais et je vous accorderai la parole en temps et lieu. Y a-t-il quelqu'un d'autre qui n'ait pas eu l'occasion d'interroger le témoin au sujet des dividendes limités?

M. HELLYER: Je vois que le profit maximum proposé pour la part de celui qui fait le placement s'établit à 5 p. 100. Depuis que cet article a été inclus dans le bill, les taux d'intérêt ont augmenté dans presque tous les autres articles. Au fait, les taux d'intérêt visés par l'article en question ont augmenté sensiblement et je me demande pourquoi la loi s'élève contre le profit mentionné dans cet article, si on le compare au reste de la loi.

Le TÉMOIN: Je crois, monsieur Hellyer, qu'on aurait pu réussir à hausser le maximum du profit accordé aux compagnies à dividendes limités jusqu'à 6 p. 100 par exemple, étant donné le changement dans l'ensemble des taux d'intérêt. Nous avons étudié la question et nous avons débattu avec plusieurs compagnies à dividendes limités les avantages que cette décision comporterait. La décision n'a pas semblé très urgente. Nous avons fait rapport de nos constatations au gouvernement et lorsque le bill a été déposé, le taux de 5 p. 100 n'a pas été changé.

M. Benidickson:

D. Monsieur le président, on a mentionné que des logements avaient été fournis à des personnes âgées avec l'aide du Club Kiwanis de Victoria. Je suppose qu'il s'agissait du même genre de dispositions que celles offertes aux personnes âgées de Burlington, et qui ont servi de modèle dans la province d'Ontario si je ne m'abuse.—R. C'est exact, monsieur Benidickson.

D. Combien de projets du genre compte-t-on dans l'Ontario? Je crois que le second a été réalisé à Owen-Sound.—R. Puis-je consulter ma liste, monsieur le président?

Le PRÉSIDENT: Je vous en prie.

Le TÉMOIN: Bien que cette liste ne soit peut-être pas complète, monsieur Benidickson, j'y trouve un grand projet patronné par la municipalité de York dans la région de Toronto. Il comprend, je crois, 128 unités. J'en trouve un autre à Brantford. Le projet Lowren à Ottawa comprend quelques unités pour personnes âgées dans sa prochaine entreprise. Je crois que ce sont là les autres projets de la province d'Ontario, monsieur Benidickson.

M. Benidickson:

D. Pourriez-vous nous donner une idée des loyers que prévoient, par exemple, les projets les plus récents de l'Ontario?—R. En se servant de l'exemple des logements pour couples mariés, l'échelle générale des loyers qu'admet l'article 9 serait de $30 à $35 pour les personnes âgées.

D. Quelle est la durée maximum du prêt?—R. Dans le cas des constructions sans maçonnerie, 40 ans, et dans celui des constructions où il entre de la maçonnerie, 50 ans.

D. Et le taux d'intérêt?—R. 3¾ p. 100.

D. En vertu du présent bill? Est-ce par arrêté en conseil?—R. D'après le bill, le taux sera déterminé par le gouverneur en conseil.

Le PRÉSIDENT: Monsieur Hees, je vous ai appelé mais M. Cannon devait avoir la parole ce matin. Veuillez le laisser passer à son tour.

M. CANNON: Je note la phrase suivante à la page 14 de votre déclaration:

> D'après les nouvelles dispositions, la participation de la Société centrale d'hypothèques et de logement aux prêts conjoints, qui était d'un quart, ne sera plus disponible. Par conséquent, avec le même montant en placements hypothécaires, les prêteurs au titre de la Loi nationale sur l'habitation financeront un plus petit nombre de logements.

Je me demandais pour quelle raison on avait renoncé à cette participation de la Société centrale. Après tout, nous essayons de rendre disponible une somme plus considérable et quand vous fournissez plus d'argent provenant d'autres sources vous éliminez la source en question.

Le TÉMOIN: Monsieur Cannon, à mon avis le gouvernement trouve probablement que s'il est possible d'augmenter le groupe des prêteurs de manière à accroître sensiblement le flot des prêts hypothécaires, il y a beaucoup d'avantage à ce que tous les fonds hypothécaires visés par la Loi nationale sur l'habitation proviennent de prêteurs particuliers plutôt que d'avoir un flot continu de ces parts d'un quart fournies à même les fonds du gouvernement.

Le PRÉSIDENT: Monsieur Hees.

M. Hees:

D. J'ai cinq questions à poser, monsieur le président. Je serai très bref. M. Mansur voudrait-il me renseigner en quelques mots sur la question de l'Avro?—R. Vers la fin de l'année dernière, le groupe des employés de l'Avro, tenant à l'avancement du projet Streetsville ou Vista, s'est présenté à notre bureau à Toronto et nous avons pris sa demande en considération en lui laissant entendre que nous étions disposés à consentir des prêts en vertu de la Loi nationale sur l'habitation. La vente devait se faire aux employés de A. V. Roe qui avaient droit aux prêts consentis aux ouvriers de la défense.

Ils ont soumis un plan de lotissement et le plan d'une maison. Je n'insisterai pas sur les défectuosités de cette maison par rapport à nos normes, mais je puis vous assurer qu'il y en avait une vingtaine. De plus, la seule maison qu'ils nous aient demandé d'inspecter dépassait de quelque 90 pieds la limite imposée par nos règlements. Nous leur avons toutefois recommandé,—avant qu'ils ne s'irritent très fort contre nous,—de bien vouloir reviser leur plan de façon à se conformer aux normes relatives aux prêts consentis aux ouvriers de la défense. Nous leur avons appris que nous ferions les prêts à certaines conditions. Les voici:

> 1. Une preuve devra être fournie que les versements initiaux accumulés sont conservés en fidéicommis par des fiduciaires indépendants pour la protection des employés et que l'argent ne sera employé ni comme garantie d'un prêt bancaire ni comme capital de roulement. On suppose que cette condition ne s'appliquera convenablement que dans le cas de cette partie du projet qui doit être parachevée par des prêts aux ouvriers de la défense, bien que nous ne voyions pas comment nous pourrions diviser la part de responsabilité de la compagnie chargée de l'entreprise lorsqu'il s'agit d'un projet de ce genre.
>
> 2. On nous fournira une copie du contrat à prix ferme signé par la compagnie chargée de l'entreprise et l'entrepeneur en construction (J. R. Page) relativement à l'érection de toutes les maisons pour lesquelles des prêts sont approuvés.

3. Nous devrons être satisfaits du bilan de l'entrepreneur en construction.

4. Le plan de lotissement devra être approuvé par les autorités intéressées et nous convenir.

5. Les plans de maisons projetés devront correspondre à nos normes de construction, tant en ce qui concerne la construction même que ces divers détails d'aménagement qui assurent l'intimité, la lumière, l'air et l'espace.

6. La *Vista Development Company* devra prouver à notre satisfaction qu'elle a obtenu un prêt bancaire, comme elle en avait manifesté l'intention, et que ce prêt bancaire ne nuit pas aux fonds fiduciaires détenus par cette société.

7. Dans le cas des 125 unités qui doivent être construites au moyen des prêts directs consentis aux particuliers, le crédit que mérite chaque particulier sera jugé soigneusement d'après notre méthode habituelle. Nous sommes convaincus qu'il serait sage de nous assurer que chaque requérant a les ressources voulues pour couvrir l'écart entre le prêt et le prix de vente maximum que nous avons établi, plutôt que le prix coûtant proposé par le bâtisseur, car ce prix pourrait être plus bas.

8. Nous sommes informés que la *Vista Development Company* doit ériger une école de 12 à 14 salles. Ceci aura sans doute des répercussions sur sa situation financière, de sorte qu'en plus des conditions exigées ci-desus, nous tenons à savoir exactement quelles sont les dispositions prises par la société pour construire l'école en question.

On me dit que les sept dernières conditions sont toujours sans réponse. A notre avis il sera prudent de notre part, lorsqu'il s'agit d'un groupe d'ouvriers de la défense qui ont tous fait un versement initial actuellement "en fidéicommis", de prendre toutes les précautions possibles pour nous assurer que ce projet ne rencontrera pas de difficultés insurmontables. Je préfère de beaucoup la critique qu'on nous adresse présentement à celle qui serait dirigée contre nous si nous étions moins exigeants dans nos conditions.

D. Je vous remercie. Je crois savoir que la Société centrale fait des travaux d'inspection pour le compte de la *Defence Construction*.—R. C'est juste.

D. N'avez-vous pas affirmé il y a quelque temps que vous alliez interrompre ces travaux?

M. MACDONNELL: Plus fort, s'il vous plaît.

M. Hees:

D. Merci. Je crois que vous avez affirmé il y a quelque temps que vous alliez interrompre ces travaux d'inspection. Ai-je raison de le croire?—R. Oui. L'entente suivant laquelle la Société centrale d'hypothèques et de logement agissait comme agent de la *Defence Construction* a pris fin le 1er février 1954. Il restait quelques travaux qui devaient être complétés au 1er mai 1954. Toutefois, monsieur Hees, nous continuerons à représenter le ministère de la Défense nationale en ce qui concerne le logement et les écoles.

D. Vos inspecteurs ont-ils fait l'examen du garage? J'entends le garage de la marine à Halifax.—R. Oui.

D. Mais vous n'avez pas reçu leur rapport au sujet des défectuosités qui ont surgi à cet endroit et des causes de l'écroulement?—R. Non. L'ingénieur-conseil en charge des travaux est à poursuivre une enquête en compagnie d'un autre ingénieur qu'on lui a fourni comme aide, mais nous n'avons pas encore reçu de rapport nous indiquant si les défectuosités résultaient des matériaux, du genre de construction ou d'un travail de qualité inférieure qui a échappé à l'inspection.

D. Voici ma troisième question: Vous avez joué un rôle pendant quelque temps dans les industries des mines et de l'exploitation et de la coupe du bois, ou vous avez eu des relations avec des sociétés qui leur sont connexes, afin de construire des habitations à loyer pour leurs employés. Quelles ont été vos relations dans ce domaine? Ont-elles été excellentes ou désappointantes? —R. Sauf dans un seul cas, elles ont été excellentes. Ce cas unique concernait une société d'exploitation forestière située sur la côte du Pacifique qui s'est trouvée dans une impasse financière, par suite de difficultés n'ayant rien à faire avec les maisons. En général, l'initiative a été excellente, non seulement en ce qui concerne les prêts aux producteurs primaires mais aussi les prêts consentis en vertu d'autre articles de la loi aux employeurs de la production primaire qui fournissent des logements à leurs employés. Je songe aux entreprises de Marathon, Terrace, Devon et Redwater où nos relations ont été très bonnes.

D. Si j'en juge d'après ces relations, vous considérez qu'il serait recommandable pour d'autres sociétés industrielles de poursuivre le même genre de méthode en fournissant le logement à leurs employés?

Le TÉMOIN: Étant très intéressé au logement, je crois en effet que ce serait une excellente chose. Quant à savoir si la tentative serait avantageuse pour eux, ils sont sans doute les meilleurs juges en la matière.

M. Hees:

D. En ce qui vous concerne cependant, croyez-vous qu'il serait opportun d'étendre cette disposition de manière à englober les sociétés de tous les genres d'industries, particulièrement lorsqu'il s'agit de construire des logements à loyer pour les employés?—R. Je crois que cette disposition relative aux producteurs de matières premières s'applique essentiellement au logement mobile.

D. Mettons alors quelque chose d'approchant.—R. Je pense qu'il serait merveilleux, à notre avis, d'étendre la disposition à une société qui s'intéresse au logement de façon raisonnable.

D. Je crois que c'est sans doute aussi votre avis personnel.

Le PRÉSIDENT: Messieurs, voulez-vous parler des municipalités érigées par une entreprise industrielle?

M. HEES: Non, non.

Le TÉMOIN: Pas nécessairement, monsieur le président.

M. HEES: Pas nécessairement.

Le PRÉSIDENT: Voyons au juste de quoi il est question.

M. HEES: Nous parlons de l'industrie en général.

Le PRÉSIDENT: Je ne veux pas que l'un de vous deux parle des municipalités érigées par des entreprises industrielles sans que je sois au courant.

M. HUNTER: La "Société George H. Hees & Cie".

M. Hees:

D. Votre intérêt me touche. Quelle baisse prévoyez-vous pour les prêts hypothécaires cette année en ce qui concerne les compagnies d'assurance-vie? De combien inférieurs seront les fonds fournis cette année par les compagnies d'assurance-vie aux fins du logement? Pouvez-vous nous en donner une idée approximative?—R. Je regrette de ne pouvoir vous renseigner. En rendant témoignage, j'ai cherché à indiquer que s'il y avait une tendance ce serait plutôt vers une baisse. La proportion entre les avoirs hypothécaires et l'ensemble des avoirs a augmenté de nouveau l'an dernier d'environ 2 p. 100.

Si les compagnies d'assurance-vie ont l'intention, en faisant leurs placements, d'augmenter d'un montant égal cette année la proportion entre les

prêts hypothécaires et l'actif global, le total des placements ne subira peut-être pas beaucoup de changement. Je crois savoir toutefois, monsieur le président, que M. Bryden, le président de la *Dominion Mortgage and Investments Association,* doit comparaître ici sous peu. Il vous donnera sans doute une opinion fondée sur ses connaissances d'expert.

D. Est-ce un montant de 80 millions de dollars qui doit nous venir de cette source cette année?—R. Environ 60 millions, monsieur Hees.

M. HELLYER: S'agit-il de prêts conjoints?

Le TÉMOIN: Oui. C'est notre part.

M. Hees:

D. Avez-vous une estimation du montant qui, d'après vous, viendra des banques à charte cette année pour combler la lacune?—R. Il m'est difficile encore une fois de répondre à cette question. Mais, en général, j'espère que le montant brut des fonds rendus disponibles par la Loi nationale sur l'habitation sera aussi élevé que celui de l'an dernier. En affirmant cela, je pourrais me livrer à des calculs d'arithmétique, mais je suis sûr que vous n'y tenez pas.

D. J'ai parlé tout récemment à deux hauts fonctionnaires représentant deux de nos trois banques les plus importantes. Ils m'ont appris qu'à l'heure actuelle la proportion de leur portefeuille qu'il leur est loisible de placer en des titres autres que ceux du gouvernement est à peu près sinon complètement composé d'hypothèques et de placements industriels. A l'époque ils ignoraient d'où viendraient ces fonds additionnels et s'ils allaient enlever à l'industrie et au commerce les fonds actuellement disponibles.

Le PRÉSIDENT: Je considère la question comme très injuste, de même que votre conclusion. Vous savez fort bien, monsieur Hees, que le président de l'Association des banquiers doit comparaître devant nous la semaine prochaine. C'est à lui que vous devrez poser ce genre de question. Il vous fournira la réponse appropriée. Vos suppositions et la déclaration que vous venez de faire sont inexactes à mon sens.

M. HEES: Si j'en juge par les conversations que j'ai eues avec ces deux représentants, mes suppositions sont tout à fait exactes et je crois opportun de poser cette question au président de la Société centrale d'hypothèques et de logement car tout ce projet de loi est basé sur la levée de fonds additionnels et je tiens à savoir où ces fonds vont être trouvés d'après lui.

Le PRÉSIDENT: Les banquiers vous renseigneront lorsqu'ils seront devant le Comité.

M. Hees:

D. En second lieu, je désire savoir pourquoi la Société centrale d'hypothèques et de logement tient à faire toutes les évaluations et les inspections relatives aux hypothèques acceptées par les banques. Dans le passé, comme vous le savez, les autres institutions de prêts faisaient leurs propres évaluations et inspections et je ne vois pas pourquoi les banques, étant donné que leurs prêts sont garantis, ne font pas leurs évaluations et inspections au lieu de laisser ce travail à la Société centrale d'hypothèques et de logement.—R. Comme premier motif, en vertu du bill 102 la majeure partie du risque incombe à la Société centrale agissant comme agent du gouvernement. J'estime très raisonnable qu'un assureur qui se charge de 97 à 98 p. 100 du risque ait son mot à dire quant au montant du prêt consenti. La même chose s'applique aux autres domaines de l'assurance et je crois qu'il ne serait pas du tout convenable, dans notre cas, d'assurer jusqu'à concurrence de 98 p. 100 des prêts basés sur l'évaluation des institutions de prêts qui n'ont qu'un risque relativement peu élevé en l'occurrence. Voilà pour le premier

motif. Voici le second: l'un des buts de ce projet est de rendre l'entreprise pratique et cela sans retard, car le printemps arrivera sans attendre que tout un groupe d'évaluateurs ait été formés. J'ai mentionné plus tôt qu'un jour viendra peut-être où nous retournerons à l'ancienne méthode des deux évaluations. Nous avons consulté les banques qui ont avoué très franchement qu'elles auraient de la difficulté à organiser un groupe d'agents d'immeubles suffisant pour s'occuper de 3,900 succursales de banque et que cela ne pourrait se faire à temps pour accomplir le moindrement de travail en 1954. Nous avons un organisme et il nous faut faire l'évaluation de toute façon; il semble donc raisonnable que nous nous en chargions. Je dois dire que, bien qu'on se soit fort réjoui du fait que la loi actuelle exige l'évaluation d'une institution de prêts en plus de notre propre évaluation, celles des institutions suivent généralement les nôtres de très près. Je ne crois pas me tromper en affirmant que le niveau des évaluations a été déterminé par la Société centrale et non par les institutions de prêts. Au cours de 1953, le pourcentage des prêts où notre évaluation dépassait celle des institutions de prêts s'établit à 15 p. 100 à comparer avec 16 p. 100 l'année dernière et l'excédent moyen se chiffrait à $185. Par ailleurs, dans 11 p. 100 des cas, notre évaluation était inférieure en moyenne de $175 à celle de l'institution de prêts. Le bon sens exige, il me semble, que l'opération doive être mise en marche et que les évaluations soient laissées à la Société centrale d'hypothèques.

D. Je vois très bien que vous pourriez commencer le travail, mais les banques ont-elles des projets pour la formation d'un personnel et la poursuite de ce travail?—R. Je crois que la haute qualité du service fourni par la Société centrale d'hypothèques et de logement réussirait très vite à convaincre les banques qu'il serait inutile pour elles de doubler l'aide excellente reçue de la Société en question.

D. Quel est le coût de l'inspection? Quels sont les frais d'une inspection complète?—R. Vous voulez dire toute l'opération, monsieur Hees?

D. Oui, par maison.—R. Je pense que le coût s'élève à près de $35, ce montant étant évidemment réparti sur l'examen des plans, l'évaluation, la visite des emplacements, l'évaluation de la marche des travaux aux fins des avances ainsi que sur d'autres questions qui se rapportent à la préparation du prêt.

D. D'après vous, combien de maisons la Société centrale d'hypothèques et de logement administrera-t-elle cette année? Combien en avez-vous administré l'an dernier?—R. L'an dernier, 38,000 unités ont été incluses dans l'administration de la Loi nationale sur l'habitation. J'espère que ce nombre augmentera tant soit peu. N'oubliez pas que l'année actuelle sera courte pour nous car les dispositions de la loi sur l'habitation qui concernent les prêts conjoints sont lettre morte pour le moment.

Le PRÉSIDENT: Monsieur Stewart, vous avez une question à poser?

M. STEWART: J'aurai une question à poser en effet lorsque M. Hees aura terminé. M. Mansur peut-il nous dire à quel moment les banques ont été renseignées ou consultées pour la première fois au sujet du changement proposé dans la loi?

Le TÉMOIN: Je ne puis répondre à cette question, monsieur Stewart. Le gouvernement débattra le sujet avec les banques et, comme votre président l'a laissé entendre à maintes reprises, je n'ai pas eu des relations très suivies avec les banques depuis quelques années.

M. STEWART: Ce n'est pas la Société centrale qui a fait les premiers pas?

Le TÉMOIN: Non.

M. Fleming:

D. Monsieur Mansur, j'aimerais aborder en premier lieu la question des terrains pourvus de services de ville. Il est juste à mon avis d'affirmer que votre témoignage a établi clairement que votre premier problème réside dans une disette menaçante de fonds hypothécaires. Il y a aussi le problème des terrains pourvus de services de ville.—R. Oui.

D. Il n'est que juste, à la suite de vos observations, de conclure que ce problème est très sérieux parce qu'il se rapporte à la crise du logement au Canada aujourd'hui, et plus particulièrement aux endroits où la disette de maisons, comme vous nous la décrivez, est la plus marquée. Quelle solution prévoyez-vous à ce problème des terrains pourvus de services de ville, compte tenu surtout du coût toujours croissant des services municipaux?—R. Monsieur Fleming, après la fin des hostilités et durant les premières années où j'ai eu affaire à la Loi nationale sur l'habitation, les municipalités vivaient de leurs réserves dans une large mesure. Puis nous sommes entrés dans une autre période, mettons 1949...

M. MACDONNELL: Dans quel sens? Pourriez-vous nous l'expliquer?

Le TÉMOIN: Plusieurs municipalités comptaient des excédents dans leur capacité de pompage, leur service d'égout et leurs écoles et durant les trois premières années d'après-guerre, le problème ne s'est pas avéré trop grave. Je me souviens, par exemple, que lorsque les programmes de logements loués aux anciens combattants furent mis en marche en 1947, 1948 et 1949 les municipalités ont pu nous fournir sans difficulté les 18,000 lots nécessaires à l'exécution de ces programmes.

Plus tard, quand les réserves furent épuisées, la situation devint très grave et en 1951 les financements requis par les municipalités pour aménager les services d'aqueduc, d'égouts, les rues et les trottoirs ainsi que les écoles occasionnèrent beaucoup de difficultés et d'inquiétude. Vous vous souviendrez peut-être que plusieurs rapports annuels de la Société centrale d'hypothèques et de logement mentionnaient la vive inquiétude que nous causait cette situation. Les municipalités durent chercher une solution. Elles en ont trouvé une en transmettant une partie des frais au constructeur et, par son entremise, au propriétaire. En conséquence, les municipalités financent encore aujourd'hui une bonne part des améliorations, peut-être 60 p. 100 en moyenne, mais le reste de ce financement a été reporté sur le particulier. De cette façon les municipalités ont trouvé un certain soulagement aux pressions extrêmes dont elles souffraient. Voilà la situation à peu près telle qu'elle existe actuellement. Quant à l'avenir, il m'inspire toujours des craintes. Dans les travaux que nous entreprenons en vertu de l'article 35, tous les genres de services municipaux, à l'exception des écoles, sont financés par la province et le gouvernement fédéral. Il en est résulté un soulagement qui n'est tout de même pas complètement satisfaisant. J'admets avec vous, monsieur Fleming, que loin d'être sains et saufs en ce qui concerne les terrains à pourvoir de services de ville, nous sommes au plus creux du problème; je ne conçois pas du tout comment les municipalités peuvent, dans les circonstances actuelles, continuer à assurer du service aux zones de périphérie qui vont toujours en s'éloignant du centre.

D. Nous semblons donc être d'accord, monsieur Mansur. Les deux principaux éléments de la disette de logement actuelle me paraissent être, si j'en juge par l'ensemble de votre témoignage, tout d'abord le manque imminent de fonds hypothécaires et le problème qui résulte d'un manque de terrains auxquels on assure des services. Le bill tend principalement à régler le premier de ces problèmes, mais il ne change aucunement ces dispositions de la loi qui concernent les terrains pourvus de services de ville.—R. Non, monsieur Fleming, car il me semble que si une province veut vraiment venir en aide à

ses municipalités à cet égard, l'article 35 n'a réellement pas besoin d'être amélioré. En ce qui concerne le gouvernement fédéral, il me reste à voir un seul cas où celui-ci n'ait pas accueilli favorablement toute demande d'aménagement de terrains faite par une province.

D. Vous voulez dire l'article 35 tel qu'il a été modifié il y a deux ans? Vous parlez de l'aménagement de terrains auquel a donné lieu le régime de subvention? Je tiens à éclaircir ce point. Nous connaissons maintenant les deux éléments principaux. Le bill a pour but de rechercher une nouvelle solution à la disette des fonds hypothécaires et au problème qui en découle, et les dispositions relatives aux terrains à pourvoir de services restent les mêmes. Quant au problème des fonds hypothécaires, avez-vous noté quelques signes indiquant que du capital étranger est entré au pays pour des placements en terrains ces dernières années?

Le PRÉSIDENT: Voulez-vous dire du capital particulier?

M. FLEMING: Oui.

Le TÉMOIN: Non, pas au cours des dernières années. On signale un certain intérêt depuis l'annonce du bill 102.

M. Fleming:

D. Dans quels pays?—R. Aux États-Unis, au Royaume-Uni et en Suisse.

D. Pouvez-vous nous indiquer l'ampleur de ces sources? Les demandes de renseignement mentionnées proviennent évidemment de détenteurs de capitaux particuliers? Je voulais savoir si M. Mansur était en mesure de nous laisser connaître les montants que l'on peut s'attendre à recevoir des sources de capital étranger.—R. Je trouve très difficile de répondre à cette question, monsieur Fleming. Un ou deux agents, ou peut-être des entrepreneurs, nous ont parlé de chiffres plutôt surprenants et, en réduisant comme d'habitude le chiffre que nous fournit tout entrepreneur, il n'en reste pas moins un montant fort considérable. J'espère donc que l'intérêt manifesté à la chose sera imposant. Je serais surpris si le total atteignant 50 millions de dollars par année et j'entends par là le capital de non-résidents qui ne font pas actuellement affaires au Canada.

D. Si ce capital était ainsi attiré, je suppose qu'il serait dirigé vers les prêts hypothécaires par l'entremise de quelques-unes des institutions de prêts actuelles, comme le prévoit le bill? La loi n'agréerait aucune institution de prêts étrangère?—R. C'est exact, monsieur Fleming. Le prêteur sera une institution domestique approuvée. Quant à moi, je suis dans une situation assez gênante car on m'a demandé à deux ou trois reprises récemment quel prêteur approuvé je recommanderais.

D. Pourquoi ces demandes de renseignement surgissent-elles subitement? Y a-t-il des indices que ce genre de financement va jouer en faveur du programme actuel? J'entends par là le programme des prêts conjoints.—R. Monsieur Fleming, je crois que la nature même de cet effet le rend attrayant au portefeuilliste non résident. Je pense qu'il lui plaît à cause de la facilité avec laquelle on peut le transférer et le liquider.

D. Vous parlez maintenant des conditions d'assurance?—R. Je parle de la facilité de transfert, laquelle entraîne une certaine liquidité, et aussi de la nature de la garantie.

D. La question suivante concerne la construction des maisons à louer. Presque tout notre débat a porté sur la construction des habitations qui doivent être occupées par leurs propriétaires. Il est donc naturel, je suppose, qu'en vertu des dispositions du bill on accorde beaucoup d'attention à cette construction parce que les principaux changements qui s'y rencontrent ont trait à l'habitation occupée par le propriétaire. Vous admettrez, je suppose, qu'il existe une disette considérable de maisons à louer comme élément du manque

d'habitations pris dans son ensemble. Nous feriez-vous des commentaires sur l'étendue de la disette des maisons à louer à comparer avec le genre que nous avons surtout étudié?—R. Je pense, monsieur Fleming, que la hausse très marquée des habitations occupées par leurs propriétaires au Canada, fait dont tout le monde semble si fier, comporte parmi ses éléments une certaine part de "propriété par contrainte" et que nous ne devrions pas en être si fiers que cela.

La quantité des maisons à louer varie beaucoup évidemment suivant qu'il s'agisse du Canada de langue française ou du Canada de langue anglaise. Je ne crois pas qu'il y ait une forte disette au Canada de langue française et cela pour deux raisons...

D. Dans les maisons à louer?—R. Dans le domaine des maisons à louer, par comparaison avec les maisons occupées par leurs propriétaires. Voici les deux raisons: en premier lieu, les constructeurs accordent une grande importance aux maisons à louer dans le Canada de langue française; en second lieu, il s'est produit un changement renversant dans le Canada de langue française où la faveur est passée du logement à loyer à celui qu'occupe le propriétaire. J'ai quelques chiffres que je me ferai un plaisir de vous communiquer plus tard, si vous le désirez. Si nous voulons parler d'une disette aigue dans les maisons à louer, je crois que nous devrons probablement nous borner au Canada de langue anglaise.

Or les ménagères canadiennes de langue anglaise sont tout à fait convaincues que leurs enfants devraient être élevés dans une habitation de type isolé, du genre cottage. C'est là par conséquent que se trouve le gros marché. Celui qui se trouve au nombre des propriétaires de logis à louer sait fort bien qu'il en est ainsi et il est donc d'avis que ses entreprises doivent viser le groupe de clients le plus considérable qu'il lui est loisible de trouver, c'est-à-dire celui des familles où les enfants sont encore jeunes. Comme résultat, dans le Canada de langue anglaise les maisons à loyer ne constituent qu'une faible part de l'ensemble.

Je crois qu'une autre différence de premier ordre influe sur le Canada de langue anglaise du fait qu'il ne s'y trouve pas la même catégorie de propriétaire que dans le Canada de langue française. Les entrepreneurs n'y sont donc pas aussi intéressés que ceux de la province de Québec. De plus, nous ne trouvons pas dans le Canada de langue anglaise cette catégorie importante de maisons à loyer qui se révèle si avantageuse, le "duplex" et le "triplex". Le propriétaire y occupe le logement du bas et il est propriétaire-résident par rapport à l'unité ou aux deux unités qui se trouvent au-dessus de son logement. Voilà un exemple d'efficacité parfaite dans la gérance d'une propriété à loyer. On ne le trouve nulle part ailleurs au pays. Je crois que tous les efforts devraient être concentrés, comme nous nous efforçons de le faire, de manière à encourager les entrepreneurs en habitations à construire des logements en série, car ce genre d'habitations à loyer réussirait à satisfaire la ménagère canadienne de langue anglaise tout en assurant une gérance économique au propriétaire. Maintenant je ne pense pas avoir répondu à votre question, monsieur Fleming.

D. Nous pouvons probablement trouver un ou deux aspects très nets dans cette situation. N'est-il pas vrai que vous ne trouvez au Canada de langue anglaise à peu près aucun logement familial qui soit érigé uniquement aux fins de la location? On n'en construit virtuellement aucun pour le moment, n'est-ce pas?—R. Je crois qu'il y eut 822 unités, c'est-à-dire virtuellement aucune.

D. Et en termes généraux, le genre de construction qui se fait aujourd'hui aux fins de la location, du moins dans les grands centres métropolitains, consiste en des conciergeries, soit une suite de cinq pièces se louant à pas moins de $150 par mois.—R. Je crois qu'actuellement on calcule le loyer en demandant de $20 à $25 par pièce.

D. Vous nous avez fourni des chiffres relativement aux prêts directs effectués par la Société centrale d'hypothèques. Pourriez-vous nous dire jusqu'à quel point, d'après vous, ces prêts se sont avérés satisfaisants?—R. Sans oublier que nous ne faisons pas affaires à titre d'institution de prêts, je crois que notre méthode a été tout à fait satisfaisante. Les plaintes ont été nombreuses dans certaines régions, peut-être à cause de certains défauts dans nos opérations, mais plutôt, je pense, parce que nous occupons une situation résiduelle parmi les prêteurs hypothécaires. Comme on s'adresse à nous en dernier ressort nous recevons probablement plus de demandes qui ne méritent aucun crédit que toute autre institution de prêts. Lorsque nous refusons de consentir un prêt, notre refus n'est peut-être pas accepté avec la même résignation que celui d'une institution de prêts. En ce qui concerne les nouvelles entreprises, je pense que nous réussissons de façon satisfaisante. Nous n'avons pas à subir de défauts de paiements graves.

D. Puis-je vous interrompre? Le nombre des défauts de paiement que vous rencontrez est-il à peu près le même que celui des institutions de prêts sous la mesure législative conjointe?—R. Nous en avons moins.

Le PRÉSIDENT: C'est-à-dire que les défauts de paiement sont moins fréquents dans votre cas?

Le TÉMOIN: Dans notre entreprise résiduelle les défauts de paiement sont moins fréquents que parmi les institutions de prêts dans leurs entreprises primaires conjointes.

M. MACDONNELL: Ces institutions auraient-elles le cœur trop tendre?

Le TÉMOIN: Je crains, monsieur Macdonnell, que vous me tentiez de tirer des conclusions logiques de mes observations. Je vais m'en abstenir.

M. Fleming:

D. Quels sont vos frais d'administration par rapport à ceux des autres genres de prêts? Les vôtres sont-ils plus élevés parce que vous avez affaire à des centres moins importants?—R. Oui, lorsque nous consentons le prêt, monsieur Fleming.

D. Et pour les autres frais de service ordinaires dans la suite?—R. Je ne crois pas que la différence soit très forte.

D. Monsieur Mansur, une autre question au sujet des compagnies à dividendes limités. Quelles sont les conditions actuelles de la participation des gouvernements municipaux à ces compagnies?—R. Dans bien des municipalités le conseil de ville s'intéresse à la question d'une façon très active et utile. Un certain nombre de ces municipalités, y compris Ottawa, consentent à trouver des fonds pour la mise initiale. Le gouvernement fédéral a affirmé qu'il ne tient pas à ce que la Société centrale d'hypothèques fasse un prêt à une compagnie à dividendes limités que régit une municipalité.

D. Il a pris cette attitude dès le début?—R. Sauf au cours des quatre dernières années, monsieur Fleming, la situation a été réglée par la municipalité qui détient les valeurs représentant sa participation à l'entreprise de la compagnie à dividendes limités. D'après les règlements de la compagnie, la possession de ces valeurs ne doit pas donner à la municipalité droit de vote pour créer une majorité de directeurs désignés par la municipalité. Comme résultat, bien que la municipalité puisse détenir toutes les valeurs de la compagnie à dividendes limités, elle ne peut jamais contrôler le conseil d'administration. Ceci s'applique à Burlington, comme à Ottawa et à Owen-Sound, bref à tous les endroits où nous consentons un prêt à une compagnie à dividendes limités...

D. Qui nomme le conseil d'administration dans ce cas, du moins pour ce qui est de la majorité?—R. En général, monsieur Fleming, le président du Rotary ou du Kiwanis, des membres de la Légion, et ainsi de suite, sont désignés d'office pour occuper les autres postes d'administrateurs.

D. Par qui sont-ils nommés?—R. Ils sont désignés d'après les règlements de la compagnie.

Le PRÉSIDENT: Leur nomination reviendrait au conseil municipal.

D. Ils sont nommés par la municipalité. De fait, même si le gouvernement fédéral permet maintenant au gouvernement municipal de posséder la part entière de 10 p. 100 dans la compagnie à dividendes limités, il est satisfait du moment que la majorité des administrateurs ne sont pas les représentants immédiats de tous. . .—R. C'est exact.

D. Pourriez-vous ajouter au compte rendu, en un endroit approprié, une liste de tous les endroits où des gouvernements municipaux ont participé à ce genre de compagnies à dividendes limités?—R. Oui, je vais y voir, monsieur Fleming.

Le PRÉSIDENT: Voulez-vous un peu de répit maintenant, Monsieur Fleming?

M. FLEMING: Un seul point encore, et puis je mets fin à ce groupe de questions. Je relève, à la page 23 de votre déclaration antérieure, le passage suivant sous la rubrique "Réaménagement et déblaiement des quartiers de taudis". Vers le milieu de la page vous dites: "Bien que le projet de Regent-Park ait été le seul entrepris, des demandes récentes de renseignements indiquent une certaine activité prochaine sous le régime de l'article en question." Pourriez-vous nous en dire davantage sur ces mots "une certaine activité prochaine"? La question vous semble-t-elle à propos?

Le TÉMOIN: Je n'ai aucune objection à y répondre, monsieur Fleming. Je me demande toutefois si cela ne créera pas un peu de gêne. La ville de Saint-Jean (Nouveau-Brunswick), est un bon exemple. Je ne crois embarrasser personne en mentionnant Moncton. Halifax semble faire preuve d'activité et d'intérêt. A Montréal il y a au moins un groupe qui se montre très intéressé. Cela fait quatre en tout. J'ignore si cela mènera à quelque chose.

Le PRÉSIDENT: Restez-en là, messieurs. J'ai sur ma liste les noms de MM. Johnston, Macdonnell, Fraser, Thatcher et Hellyer. Je vous impose à tous la limite de cinq minutes. Je veux que cette limite soit strictement observée.

M. Johnston:

D. Cela me convient tout à fait car on a déjà répondu à certaines de mes questions. Il n'en reste qu'une et la voici: Quelle chance aura le petit portefeuilliste de participer aux prêts assurés? Supposons qu'un particulier désire placer une partie de son argent en conformité de ce plan qui lui permet d'obtenir un prêt assuré. Quel procédé doit-il suivre? Y aura-t-il des objections ou ce qu'on pourrait appeler des obstacles?—R. Aucunement, monsieur Johnston. Ce particulier pourra, par exemple, se rendre chez une société de fiducie ou une banque et lui dire: "J'ai $10,000. Pouvez-vous me vendre un prêt assuré?" La banque pourra à son tour lui répondre: "Oui, il nous fera grand plaisir de vous vendre un prêt assuré et nous l'administrerons à titre de prêteur agréé." Comme vous le savez, on exige que le prêteur agréé gère l'hypothèque assurée.

La banque ou la société de fiducie pourra aussi lui répondre: "Nous nous chargerons de ce prêt pour vous moyennant un taux de ½ p. 100 par année."

D. De fait, monsieur Mansur, ce serait là le taux du rabais?—R. Non, ce ne serait pas un rabais mais bien un taux de service de ½ p. 100 sur le principal amorti. Je mentionne ceci parce que les transactions entre les prêteurs agréés et les portefeuillistes subsidiaires s'opèreront probablement sur cette base. Ce n'est pas une recommandation personnelle.

D. Prévoyez-vous beaucoup de transactions de ce genre?—R. Un certain nombre, oui. Mais je crois qu'il est difficile d'en prédire le volume. Quelques-unes des sociétés de fiducie se sont aussi intéressées à cette possibilité, monsieur Johnston, c'est-à-dire celle de vendre une hypothèque assurée tout en en conservant l'administration, au lieu de vendre des obligations à elles et d'employer le produit de cette vente comme fonds généraux aux fins de placements hypothécaires.

Le PRÉSIDENT: La parole est à vous maintenant, monsieur Macdonnell.

M. Macdonnell:

D. Je veux continuer à étudier la question des loyers et je commencerai par affirmer que j'ai toujours éprouvé peu de fierté à défendre l'occupation du logement par le propriétaire. Mais je me suis demandé si je n'étais pas allé trop loin et j'ai pris note de l'observation que vous avez faite en assurant que cette tendance avait peut-être été poussée à l'extrême dans les provinces de langue anglaise. Je me suis étonné du chiffre minimum que vous avez mentionné lorsqu'on vous a demandé quelle hausse dans la demande réelle résulterait du changement qu'on doit apporter à la loi. Vous avez répondu 5,000. Quelle sera la demande, pensez-vous, dans le cas des propriétaires qui louent leurs logements? Peut-être devrais-je dire des logements occupés à loyer.—R. Il existe une échelle de loyers très marquée qui entraîne bien des réponses différentes.

D. Je voudrais savoir si, par suite de votre décision, vous pourriez adopter une mesure législative qui vous assurerait un plus grand nombre de locataire ou de propriétaires, dont vous auriez besoin alors, ou d'après vous laquelle de ces deux catégories est la plus nécessaire?—R. Je dois vous répondre qu'à la lumière de ma philosophie personnelle je favorise la location, mais je crois que la plupart de mes collègues sont en faveur de l'occupation du logement par son propriétaire.

D. En repassant la page 4 de votre déclaration originale il me semble qu'on n'offre que peu d'attraits à ceux qui se proposent d'entreprendre la construction d'habitations à loyer. Comparez le taux de 2 p. 100 à l'offre alléchante qu'on fait à ceux qui doivent construire des logements qu'occuperont leurs propriétaires. Pourquoi en est-il ainsi? Vous avez avoué que vous favorisiez plutôt le logement à loyer. Il me semble, si j'interprète bien le bill, d'après les prévisions actuelles, que nous nous dirigeons dans le mauvais sens et que l'encouragement sera donné aux logements occupés par le propriétaire. Il est vrai que cela me plaît en théorie, mais je pense que bien des gens vont s'engager dans un placement qu'ils auront peut-être l'occasion de regretter.—R. Je pourrais peut-être vous répondre de la façon suivante: Je ne crois pas que la restriction imposée aux nouveaux logements à loyer dans le Canada de langue anglaise résulte d'un défaut dans les conditions de financement. Je pense que dans cette partie du Canada le principal défaut occasionnant une disette de logements à loyer réside en un manque de propriétaires qui puissent agir comme entrepreneurs relativement à ce genre de logements.

D. Cela nous ramène assurément aux attraits qu'offrent les prêts. Si je ne m'abuse, le taux de 2 p. 100, lorsqu'on le compare à l'autre garantie, assure au placement en logements qu'occupent leurs propriétaires un attrait beaucoup plus marqué.—R. Dans la province de Québec on n'a éprouvé aucune difficulté à produire, en vertu de la Loi nationale sur l'habitation, une grande quantité de logements à loyer.

D. Soit, mais toutes les circonstances sont différentes dans cette province, comme vous nous l'avez signalé.—R. C'est vrai.

D. Vous nous avez expliqué clairement qu'il en est tout autrement dans les provinces de langue anglaise et qu'on y trouve une tendance tout à l'opposé.

J'admets avec vous et je reconnais que nous avons besoin de plus de propriétaires de logis à loyer, et cependant nous ne paraissons pas faire grand'chose pour en recruter.—R. Je crois que nous pourrions augmenter le nombre des logements à loyer dans le Canada de langue anglaise en encourageant fortement les logements de ce genre aux conditions actuelles de la loi plutôt qu'en modifiant ces conditions. L'exemple que j'ai donné dans la province de Québec prouvera, je l'espère, ce que j'avance c'est-à-dire que lorsque le portefeuilliste est consentant la loi suffit à encourager les logements à loyer.

Malheureusement, bien que nous en ayons quelques-uns dans le Canada de langue anglaise, il ne s'y trouve pas suffisamment de personnes qui tiennent à posséder des logements à loyer.

M. FRASER (Peterborough): Est-ce à cause de la régie des loyers?

Le TÉMOIN: Non, je ne crois pas que la régie des loyers soit responsable, bien qu'elle ait joué un rôle important en faisant augmenter le nombre des logements occupés par leurs propriétaires, par rapport au nombre total des habitations.

M. Macdonnell:

D. Vous ne paraissez pas partager mon avis en ce qui concerne les chiffres, car dans les provinces de langue anglaise il nous faut presser le public de s'engager dans ce genre de placement, qui ne lui est pas aussi familier.—R. L'allusion au taux de 2 p. 100 prête sans doute un peu à confusion. Les garanties suffisent à couvrir le service de la dette, les frais d'exploitation et un rendement de 2 p. 100 sur le placement du propriétaire. Mais lorsque nous établissons les loyers accordés, le propriétaire obtient un bénéfice d'environ 14 p. 100 sur les loyers assurés.

Seul le loyer garanti ne donne qu'un bénéfice de 2 p. 100. A mon sens, il ne conviendrait pas que la garantie du gouvernement rapporte plus de 2 p. 100 sur le placement original dans le cas d'un projet qui périclite.

D. Si je comprends bien c'est ce que vous faites pour les hypothèques, les nouvelles hypothèques projetées?

Le PRÉSIDENT: Pour les logements occupés par le propriétaire.

M. Macdonnell:

D. Oui, les logements occupés par le propriétaire.—R. Il n'y a pas de garantie dans ce cas. Parlons-nous de loyers assurés?

D. Nous parlions de l'assurance des loyers tout à l'heure. Maintenant il est question des garanties hypothécaires.

Le PRÉSIDENT: Vous voulez dire l'assurance des hypothèques.

M. Macdonnell:

D. Je parle des prêts consentis par un prêteur approuvé, par l'entremise du gouvernement, et qui exigent une certaine garantie.—R. Ah, oui. En ce qui concerne le rendement du capital et l'intérêt couru pendant une certaine période.

M. MACDONNELL: Oui.

Le PRÉSIDENT: Je ne saisis pas la question. Pouvons-nous la remettre à plus tard?

M. FRASER (Peterborough): J'ai une question qui a trait au sujet que M. Macdonnell a soulevé.

Le PRÉSIDENT: Exprimez-la autrement. La question de M. Macdonnell ne nous a pas paru très claire.

M. Fraser (Peterborough):

D. La garantie afférente au loyer dépendrait en grande partie de l'administration et du mérite du projet, n'est-ce pas?—R. Oui.

D. Pour ce qui est des compagnies de prêts qui font ces prêts sur hypothèque, quel est le pourcentage de leurs frais pour chaque prêt? Le pourcentage moyen est-il de 1 p. 100, 2 p. 100?—R. Voulez-vous dire pour l'exploitation?

D. Oui. Et pour soutenir le prêt dans la zone urbaine comme à l'extérieur.

Le PRÉSIDENT: Monsieur Fraser, il s'agit de connaître le coût. M. Bryden sera ici mardi et il s'occupe de prêts. Je crois que vous feriez mieux de réserver votre question jusqu'à ce que M. Bryden comparaisse devant nous, à moins que M. Mansur ne soit prêt à y répondre.

Le TÉMOIN: Je le suis. Le dernier calcul que j'aie vu dresser par un groupe d'institutions de prêts, organisées de manière à rester anonymes l'une pour l'autre, indiquait que le coût d'exploitation d'un portefeuille hypothécaire moyen s'établissait à ·85 p. 100. Ce ·85 p. 100 comprenait probablement ·15 p. 100 en frais d'acquisition. Je suis enclin à croire qu'aux conditions actuelles le coût d'exploitation d'un portefeuille hypothécaire courant serait de ·6 à ·7 p. 100.

M. Fraser (Peterborough):

D. Ce pourcentage serait-il moins élevé aujourd'hui avec l'inspection que vous faites de ces propriétés?—R. Non, puisque nos inspections font partie du coût d'acquisition.

D. Croyez-vous que le nombre des logements à loyer augmenterait si des institutions et des foyers très modernes étaient érigés pour les vieillards afin que ceux-ci puissent quitter les logements qu'ils partagent actuellement avec leurs enfants?—R. Je ne le crois pas, monsieur Fraser. Je pense que si les vieillards quittaient les logements qu'ils partagent avec d'autres ou les habitations de qualité secondaire qu'ils occupent, il ne s'ensuivrait pas un soulagement sensible pour les autres familles. En d'autres termes, je ne crois pas que cela créerait beaucoup d'espace qui soit satisfaisant pour d'autres familles. J'ai un autre commentaire à faire. Il se peut qu'il repose sur un préjugé mais j'ai été témoin d'un grand nombre de préjugés de ce genre récemment. A mon sens, avant de se lancer dans une telle entreprise on devrait songer aux cas de charité lorsqu'il est question de ce genre d'institutions pour personnes âgées. Je pense qu'on doit se féliciter des efforts qui sont tentés actuellement pour assurer un foyer aux vieux couples ou aux personnes âgées. Les unités du genre "motel" offrent beaucoup d'avantages et leur atmosphère est préférable à celle des institutions pour les vieux couples et les personnes âgées qui sont encore ingambes.

D. Je ne favorise pas les institutions moi-même, mais j'en fais mention car nous en avons présentement d'un bout à l'autre du Canada et elles sont presque toutes démodées, peu attrayantes et de véritables nids à incendie.

Une autre question. Je crois qu'à notre première séance je vous ai interrogé au sujet du garage à Halifax et de l'inspection. Je veux simplement poser la question suivante. Faites-vous l'inspection de tous les projets de défense en voie d'érection?—R. D'autres dispositions ont été prises pour Gagetown, pour l'édifice des approvisionnements à Namao et pour l'entreprise de Cold-Lake.

D. Ces projets ont-ils leurs propres architectes?—R. Nous avons représenté la *Defence Construction* dans tous les autres endroits mais cet accord doit prendre fin le 1er mai 1954.

D. Le gouvernement a-t-il demandé votre collaboration relativement aux édifices qui doivent être construits pour l'Office national du film lorsque celui-ci s'en ira à Montréal?—R. Non.

M. THATCHER: Je tiens à interroger M. Mansur au sujet du coût de la main-d'œuvre et de la production en ce qui concerne la construction et le logement. Les premières habitations construites dans ma ville en vertu de la Loi nationale sur l'habitation coûtaient $4,500 il y a quelques années.

Le PRÉSIDENT: Il y a combien d'années?

M. THATCHER: Il y a huit ou dix ans, à peu près. Les maisons les plus récentes ont coûté au moins $10,500. Je crois que durant les six premiers mois de 1952 dans tout le Canada le coût moyen de la construction d'une maison, sous la Loi nationale sur l'habitation, s'établissait à $10,200. Durant le premier semestre de 1953 ce prix atteignait $10,800 et il dépassera probablement $11,000 en 1954.

M. Thatcher:

D. Voici donc ma première question. Les frais de construction vont-ils toujours en augmentant?—R. La réponse comporte plusieurs aspects. Le bois d'œuvre a vu son prix baisser depuis un an ou un an et demi. Par contre le coût des terrains a augmenté. D'autre part, le rendement et la productivité se sont améliorés. Il y a donc du pour et du contre dans tout cela. Certains matériaux en vrac comme le ciment, le sable et le gravier coûtent plus cher qu'avant. Le prix de la main-d'œuvre a monté d'environ 4 p. 100 l'an dernier. Je vous engage tout de même à ne pas oublier que le taux horaire de la main-d'œuvre n'est qu'une façon de calculer le coût de la main-d'œuvre.

D. Plusieurs de mes électeurs croient que la disette de fonds hypothécaires constitue l'une des raisons qui les empêchent d'obtenir de nouvelles habitations, mais ils sont aussi d'avis que le prix total d'une maison est devenu si élevé qu'ils n'ont plus les moyens d'en acquérir une. Nous diriez-vous si à votre avis, le coût élevé de la construction a nui autant que le manque de fonds hypothécaires à l'érection de nouvelles maisons au Canada?—R. Non.

Le PRÉSIDENT: Monsieur Thatcher, vous rendriez un grand service à notre Comité en vous préparant à ce genre d'interrogatoire pour le moment où les constructeurs d'habitations et les spécialistes en construction comparaîtront devant nous. Je verrai à ce que vous ayez tout le temps voulu pour vous occuper de cet aspect de la question lorsque le temps viendra.

M. Thatcher:

D. M. Vanstone, de la Banque de Toronto, a fait la déclaration suivante: "En fin de compte, on ne saurait voir dans la création de nouvelles sources de fonds hypothécaires une solution véritable du problème de la construction des logements. La solution ne peut venir que d'une réduction dans les frais de construction". Admettez-vous cette affirmation, monsieur Mansur?—R. Non.

D. Quel pourcentage des frais de construction représente le coût de la main-d'œuvre, monsieur Mansur? Avez-vous une opinion à ce sujet?—R. Nous calculons, monsieur Thatcher, que les salaires payés sur le chantier pour un bungalow de 1,000 pieds en brique sur bois construit dans la région centrale de l'Ontario, représentent 30·62 p. 100 du coût total de la maison. On doit ajouter à cela ·21 p. 100 pour l'assurance-chômage, 1·05 pour les avances payées et ·46 pour l'indemnité des accidents du travail.

D. C'est là le coût immédiat de la main-d'œuvre?—R. Oui, sans tenir compte du travail d'usine ni de la fabrication des articles finis.

D. J'ai lu certaines déclarations à l'effet que les frais de la main-d'œuvre dans l'industrie de la construction avaient augmenté beaucoup plus rapidement que les mêmes frais ailleurs. Est-ce exact?—R. Non. Je crois que c'est plutôt le contraire.

Le PRÉSIDENT: Il cite Jackson et il a probablement raison.

Le TÉMOIN: Qu'il cite Jackson ou non, il se trompe.

Le PRÉSIDENT: Je crois reconnaître celui qu'il a cité. Laissons donc cette question aux constructeurs d'habitations.

M. FLEMING: Puis-je émettre une opinion? Cette question ne concerne ni M. Mansur ni les constructeurs de maisons. Elle relève du Bureau fédéral de la statistique.

Le PRÉSIDENT: Il cite justement ce Bureau.

M. FLEMING: Voilà ce que nous voulons savoir.

M. THATCHER: On a prétendu que le coût de la main-d'œuvre dans l'industrie de la construction a augmenté plus rapidement là que dans d'autres industries. Je vous serais reconnaissant si vous pouviez nous donner une opinion très claire à la prochaine séance du Comité.

Le PRÉSIDENT: Je ne puis trouver d'issue. Écoutons M. Mansur car le problème le touche de près.

Le TÉMOIN: Si je me souviens bien, la hausse dans le domaine de la construction depuis 1939 est de 1·52 tandis qu'elle est de 1·78 dans l'industrie. M. Adamson me trouvera les chiffres dans un instant, mais je crois pouvoir affirmer que le niveau des salaires dans l'industrie a monté plus vite que celui des salaires dans la construction.

M. FLEMING: Comme rappel à l'ordre, monsieur le président, je crois que la question mérite qu'on l'aborde sérieusement. Si on doit nous fournir des chiffres à ce sujet, que ce soient ls chiffres officiels et qu'ils nous soient donnés en quantité suffisante pour que nous puissions trouver un point de départ convenable qui nous permette de faire une comparaison.

M. CAMERON: On doit aussi tenir compte de la différence de compétence. Sans avoir des chiffres au sujet des changements dans les deux genres de construction, et au sujet de certains matériaux, je ne crois pas que nous puissions faire de comparaisons.

Le PRÉSIDENT: Je suis convaincu que vous pouvez obtenir des chiffres comparatifs. Demandons à M. Mansur de nous éclairer là-dessus.

Le TÉMOIN: La hausse dans les taux de salaires de la main-d'œuvre s'est établie à 152 p. 100 de 1939 à 1953 et elle a été inférieure à l'augmentation générale des salaires, cette dernière s'étant chiffrée à 178 p. 100 pour l'industrie prise dans son ensemble.

M. Thatcher:

D. D'où proviennent ces chiffres?—R. Du Bureau fédéral de la statistique.

D. Pour quelle date?—R. De 1939 à 1953.

D. Il s'agit donc d'un rapport récent?—R. Oui, il va jusqu'à la fin de 1953.

D. Une autre question encore. Il s'agit de nouvau d'une affirmation que j'ai relevée à divers endroits et je me demande si M. Mansur nous ferait des commentaires à ce propos. On affirme en certains milieux que, dans le domaine de la construction domiciliaire, la hausse des frais de main-d'œuvre aura éventuellement pour résultat de hisser le prix des maisons à un niveau inabordable. Pensez-vous que ces appréhensions sont justifiées? Cette éventualité est-elle à craindre dans un avenir rapproché?—R. Ici encore, monsieur Thatcher, les salaires ne constituent qu'un seul des éléments de la situation. J'oserai dire qu'une maison construite en 1953 aura réellement coûté moins en frais de main-d'œuvre qu'une maison datant de 1951, malgré que les salaires aient été plus élevés en 1953 qu'en 1951.

M. Fleming:

D. Pour éclaircir cette dernière réponse, parlez-vous en termes absolus ou relatifs?—R. J'entends par là, monsieur Fleming, que, d'après moi, la productivité accrue a fait plus que compenser l'augmentation du salaire horaire des ouvriers.

D. Autrement dit, vous nous répondez par des locutions absolues et non relatives?—R. Ma réponse est formulée en termes absolus pour autant qu'elle a trait aux dollars dépensés par le constructeur en payant les salaires "sur le chantier" pour toute maison qu'il est à construire.

Le PRÉSIDENT: Cette réponse est très importante et elle sonne bien à mes oreilles.

M. CAMERON: Monsieur le président, j'aimerais revenir sur quelques-unes des questions posées par M. Fleming.

Le PRÉSIDENT: Vous avez cinq minutes.

M. Cameron:

D. Monsieur Mansur, pouvez-vous me donner une idée de l'échelle des loyers pour les logements qui ont été construits sous le régime des compagnies à dividendes limités ou sous celui des loyers assurés?—R. En vertu de la disposition concernant les dividendes limités, s'il s'agit d'une maison d'environ 1,000 à 1,100 pieds, comprenant trois chambres à coucher, un sous-sol complet, du genre construit en série, nous ne finançons pas ce genre de maison si son loyer dépasse $60 par mois. C'est là notre plafond. A Calgary leur loyer s'est établi à $57 tandis que les logements du même genre à Saskatoon se louent $59. Nous n'acceptons pas de loyer qui dépasse 6c. le pied pour une maison non chauffée.

Dans le cas des loyers assurés, lorsqu'il s'agit de conciergeries nous n'acceptons rien au delà de $87 pour 800 pieds carrés d'appartements munis d'un service complet. J'entends par là le chauffage, l'eau chaude et le service de concierge. L'échelle serait probablement de $84 à $87 pour 800 pieds carrés, avec service complet.

D. A votre avis, monsieur Mansur, cela couvre-t-il à peu près toute l'échelle des loyers pour ces conciergeries? Il ne se trouverait pas beaucoup d'appartements à loyer plus bas que cela, n'est-ce pas?—R. Non. On en trouverait fort peu à un loyer inférieur à $80, par exemple.

Le PRÉSIDENT: Monsieur Hellyer?

M. Hellyer:

D. Monsieur Mansur, vous nous avez dit il y a un instant que certains prix relatifs à divers aspects de la construction d'une maison avaient augmenté au cours des deux dernières années et que le terrain en particulier, coûtait plus cher. Pouvez-vous nous donner une idée du coût d'un lot complètement aménagé dans la région de Toronto à l'heure actuelle?—R. Je crois que le prix courant des lots complètement aménagés, situés dans un bon quartier de Toronto, s'établit entre $55 à $60 le pied sur rue, soit entre $2,750 à $3,000 avec service complet.

D. L'échelle va jusqu'à $3,000 le lot, avec service complet?—R. Oui.

D. Quelle partie de ce coût serait, d'après vous, comprise dans les services réels? J'entends par là les égouts, l'eau, la voirie et tout autre service compris? —R. $35.

Le PRÉSIDENT: Sur un total de $2,700.

Le TÉMOIN: Par pied.

M. Hellyer:

D. Le montant est généreux.—R. Tout dépend du genre de service. Si le montant entier est consacré à la construction d'un chemin en gravier, d'un

égout et au service d'aqueduc, il sera inférieur à $35, mais s'il inclut les trottoirs, l'éclairage de la rue, les bordures de trottoirs et le pavage, les égouts d'eau de surface et les égouts ménagères, ainsi que l'aqueduc, je suis enclin à croire que le total dépassera $35.

D. Combien pourrait-on épargner, croyez-vous, sur le coût de l'un de ces lots si les terrains étaient aménagés en conformité des dispositions fédérales-provinciales de l'ancien article 35, ou en vertu de l'article comparable qui se trouve dans la nouvelle loi, ces terrains étant ensuite mis à la disposition des constructeurs ou des propriétaires éventuels de maisons?—R. Une plus-value de $700 ou $800 peut-être sur le terrain.

D. Par lot?—R. Oui.

D. Approximativement combien de nouvelles maisons sont commencées chaque année dans la région de Toronto?—R. J'ai le chiffre exact ici, monsieur le président, si je puis mettre la main dessus. Le chiffre se fixe à 11,545 pour 1953, à comparer avec 9,735 en 1952.

D. S'il en est ainsi, monsieur Mansur, et si le total des unités dépasse 11,000, est-il juste d'affirmer que si l'on avait fourni suffisamment de lots aménagés, conformément à cet article de la loi, on aurait épargné près de 10 millions de dollars par an aux acheteurs de maisons dans la ville de Toronto?

Le TÉMOIN: Si vous supposez que des terrains aient été aménagés à Toronto sans que l'initiateur de l'affaire soit convenablement rémunéré pour le risque qu'il court en plaçant son capital, ou que l'opération se soit faite sans bénéfices avec l'aide financière du gouvernement, et cela eu égard à la part de propriété des 11,545 nouvelles maisons—peu importe ce qu'on entende par là—je crois alors que le propriétaire de maison aurait épargné "x" unités multiplié par $700, toujours à condition que la limite du prix de vente maximum soit dûment observée.

M. Hellyer:

D. Monsieur Mansur, a-t-on raison d'affirmer qu'en général l'aménagement des terrains, du moins par tradition, est considéré comme relevant des gouvernements municipaux avec la collaboration des gouvernements des provinces? —R. Non.

D. Croyez-vous qu'il relève de l'entreprise particulière?—R. Je préfère le voir confier à des particuliers, mais je pense que la plus-value habituelle des terrains, qui a toujours existé en rapport avec la mise en valeur des terres, est l'une des raisons qui expliquent pourquoi on peut faire de la place au gouvernement lorsqu'il s'agit d'aménager des terrains.

D. Je note dans votre tableau que vous avez pris des engagements en vue de l'aménagement de 8,000 lots dans la région métropolitaine de Toronto. Avez-vous une idée de ce que sera le coût réel de chaque lot, j'entends le coût économique par lot?—R. Le terrain seul coûtera entre $400 et $500. Suivant la qualité des services que nous imposera la municipalité ces terrains pourront coûter jusqu'à $1,700 ou $1,800. Nous pourrons peut-être offrir des terrains avec service complet payé pour $2,000 ou $2,200 le lot.

Le PRÉSIDENT: Le maire métropolitain nous affirme que le terrain sera disponible au coût d'environ $950 le lot, avec service complet.

Le TÉMOIN: Sujet aux impôts.

Le PRÉSIDENT: Oui.

Le TÉMOIN: Tout dépend de ce qu'il entend par service. S'il compte fournir des trottoirs, l'éclairage, les bordures de trottoirs, les égouts, pour eaux ménagères, les égouts pluvieux et l'aqueduc, tout cela pour 50 pieds de terrain, je crois que le taux sera celui de $35 le pied dont nous avons parlé, et 50 fois $35 égalent $1,750. Si le terrain est acquis à $2,000 l'acre, le coût d'un lot seul sera de $450: $450 plus $1,750 font $2,200.

M. Hellyer:

D. Dans ce cas, la déclaration que plusieurs journaux de Toronto ont attribuée au maire métropolitain à l'effet qu'on pouvait construire des maisons dans la zone proposée pour $2,000 ou plus de moins que le prix de production dans d'autres régions plus rapprochées de la ville, est inexacte?—R. Je crois qu'une observation s'impose. Je n'ai pas vu la déclaration de M. Gardiner mais, dans le cas de certains projets d'aménagement de terrains, le coût du terrain est celui de la terre seule, plus une proportion du coût des services en capital. Le reste du coût des services en capital va grever le terrain et constitue l'équivalent d'une amélioration locale. M. Gardiner songe peut-être à un arrangement comme celui-ci: il vend pour $450 de terrains incultes, des services valant un autre $450, en laissant $1,300 en services qui devront être payés par des impôts d'améliorations locales au cours des quinze années à venir. Je ne sais pas.

D. C'est peut-être ce à quoi il songeait, mais ce n'est pas ce qu'il a dit. Une autre question, monsieur le président. Le terrain non aménagé que vous avez mentionné coûte $2,000 l'acre. Je ne sais pas exactement de quoi il s'agit mais il me semble qu'on peut trouver du terrain moins éloigné. Mettons que le terrain soit disponible à $3,000 l'acre, soit une différence d'environ $200 par unité, croyez-vous qu'il eût été recommandable, pour un montant additionnel de $200, d'aménager des terrains plus rapprochés de la ville, au lieu d'aller chercher si loin?—R. Tout dépend de la nature du terrain le plus rapproché, si le nombre d'acres y est suffisant et si sa situation est convenable. Je trouve qu'il est difficile de répondre à cette question sans examiner le terrain au préalable. Peut-être sommes-nous à comparer des pommes à des chevaux.

Le PRÉSIDENT: Monsieur Macdonnell.

M. MACDONNELL: Je tiens simplement à éclaircir un malentendu qui a apparemment surgi entre M. Mansur et moi-même. Tout ce que j'ai dit—et je crois avoir raison—c'est que l'hypothèque assurée comporte une garantie du taux d'intérêt, quelle qu'elle soit, pendant une période de six mois après la durée de l'intérêt. Je voulais seulement signaler le point, en comparaison de la garantie de 2 p. 100 dans l'autre cas. Je vous remercie, monsieur le président.

Le PRÉSIDENT: Il passe cinq heures et demie.

M. CANNON: Une question seulement. Je crois qu'elle doit être posée car le sujet n'a pas encore été abordé. Il s'agit de la capacité financière qu'a le requérant d'assumer l'emprunt qu'il désire contracter. Ceci est très important et je lis à la page 26:

> En évaluant ce revenu, le prêteur, s'il le désire, est libre d'inclure le revenu de placement de l'épouse du requérant et 20 p. 100 du salaire de celle-ci si elle a un emploi rémunéré.

Ceci est-il conforme aux règlements? Je suppose que ces détails sont fixés par les règlements?

Le TÉMOIN: Oui, mais cette disposition est facultative, monsieur Cannon. Je n'ai peut-être pas établi ce point très clairement ce matin. Peu importe que le règlement ou la méthode suivie par la Société central d'hypothèques établisse un taux de 23 p. 100, ou 33 ou 43 p. 100. En fin de compte, c'est le prêteur chargé d'étudier la demande qui détermine l'étendue du risque qu'il consent à courir en matière de crédit. Comme je l'ai mentionné ce matin, monsieur Cannon, cette proportion de 20 p. 100 du revenu de l'épouse je l'ai devinée aproximativement d'après les règlements, tout comme la proportion de 23 p. 100 du service de la dette. En somme cela revient à dire à l'institution de prêt: "Nous ne voulons pas recevoir de demandes de vous à moins que leur taux ne dépasse 23 p. 100. Si ce taux dépasse 23 p. 100 étudions ces demandes à nous deux."

D. Avez-vous dit 23 p. 100?—R. Le règlement actuel dit 23 p. 100.

D. Il me semble que si le requérant et son épouse travaillent tous deux, vous ne risquez pas grand-chose en n'acceptant que 20 ou 23 p. 100 du salaire de l'épouse.—R. En rendant témoignage ce matin j'ai laissé entendre qu'on était à étudier le pourcentage du salaire de l'épouse. Je crois avoir recommandé une échelle de 15 à 40 p. 100, mais cette question, encore une fois, relève du gouverneur en conseil. Mon témoignage a indiqué très clairement que ce chiffre de 23 p. 100 n'était qu'approximatif.

D. Je vous remercie.

Le PRÉSIDENT: Messieurs, mardi prochain nous entendrons la *Dominion Mortgage and Investment Association,* qui sera représentée par M. Bryden. Celui-ci passera probablement toute la journée avec nous et nous aurons deux séances. Je propose à tous ceux qui s'intéressent à cet aspect du problème de se préparer à l'avance, d'écouter le résumé qu'il nous soumettra et d'être prêts à l'interroger.

En ce qui concerne M. Mansur, son témoignage est terminé. Il est vrai que M. Fleming a quelques questions à poser. Nous essaierons de trouver quelques instants lors d'une autre séance pour permettre à M. Fleming d'interroger M. Mansur.

L'occasion se présentera peut-être un jour de la semaine prochaine si nous constatons que l'un de nos témoins prend moins de notre temps que nous ne l'avions prévu. Nous pourrons alors utiliser M. Mansur comme remplaçant.

D'ici là je sais que je me fais l'interprète du Comité tout entier en vous exprimant, monsieur Mansur, notre profonde gratitude pour votre excellente présentation ainsi que pour la façon dont vous avez su éclairer nos membres.

Le Comité s'ajourne maintenant jusqu'à mardi prochain, le 16 février, à 11 heures du matin.

APPENDICE "A"

PROJETS APPROUVÉS COMPORTANT ASSURANCE-LOYER FINANCÉS EN VERTU DE L'ARTICLE 43, ET CONTRATS ÉMIS, 1948-1953

Localité	Projets approuvés				Projets financés (art. 43)			Contrats émis		
	Nombre de projets	Nombre d'unités	Coût total approximatif	Loyer annuel maximum	Nombre de prêts	Nombre d'unités	Montant	Nombre	Nombre d'unités	Loyers maximums garantis (première année)
			(milliers de dollars)	(milliers de dollars)			(milliers de dollars)			(milliers de dollars)
Ajax (Ont.)	2	274	2,134	254	2	274	1,707	1	238	181
Brantford (Ont.)	1	46	355	41	—	—	—	1	46	35
Calgary (Alb.)	1	456	4,184	491	1	456	3,275	—	—	—
Dartmouth (N.-É.)	5	679	5,818	700	5	679	4,345	2	19	14
Digby (N.-É.)	2	18	98	13	1	10	43	1	10	6
Edmonton (Alb.)	21	1,418	10,528	1,388	24	1,257	7,639	15	862	679
Granby (P.Q.)	4	56	354	41	4	56	265	4	56	35
Guelph (Ont.)	1	28	232	27	1	28	169	—	—	—
Hamilton (Ont.)	17	493	3,722	470	3	84	504	20	493	399
Kitchener (Ont.)	3	96	779	87	1	15	85	3	96	74
London (Ont.)	3	132	953	125	3	86	489	4	132	106
Moncton (N.B.)	1	22	142	18	1	22	116	1	22	15
Montréal (P.Q.)	113	10,363	72,604	8,717	406	8,435	44,864	315	9,513	6,733
Niagara-Falls (Ont.)	2	30	222	27	1	15	90	2	30	24
Oakville (Ont.)	1	15	112	15	1	15	93	1	15	13
Oshawa (Ont.)	2	62	463	63	2	62	355	2	62	53
Ottawa (Ont.)	31	1,834	14,775	1,861	35	1,304	7,813	21	1,281	1,206
Peterborough (Ont.)	1	30	229	32	—	—	—	1	30	27
Québec (P.Q.)	2	186	1,249	173	2	186	992	1	162	119
St. Catharines (Ont.)	2	62	419	58	1	30	165	2	62	49
St-Jean (P.Q.)	1	72	450	50	1	72	345	1	72	41
Sarnia (Ont.)	1	52	346	52	1	52	294	1	52	44
Sherbrooke (P.Q.)	1	18	116	14	—	—	—	1	18	12
Trois-Rivières (P.Q.)	3	64	424	50	3	64	331	3	64	41
Toronto (Ont.)	68	3,810	33,345	4,029	47	2,474	16,559	48	2,774	2,440
Trafalgar Twp. (Ont.)	2	52	399	49	2	52	328	2	52	41
Vancouver (C.-B.)	8	143	1,022	131	4	75	415	7	131	101
Verdun (P.Q.)	1	78	571	54	1	78	291	—	—	—
Victoria (C.-B.)	9	181	1,281	176	—	—	—	8	166	136
Waterloo (Ont.)	1	21	160	20	1	21	118	—	—	—
Welland (Ont.)	1	11	83	11	1	11	66	1	11	9
Windsor (Ont.)	1	96	1,120	104	1	96	963	1	96	88
Winnipeg (Man.)	13	483	3,286	466	2	149	856	11	462	376
Total	352	21,381	161,975	19,807	558	16,158	93,305	481	17,027	12,917

[1] Le nombre des prêts et celui des projets ne sont pas nécessairement identiques car il se peut qu'un projet soit financé progressivement au moyen d'une suite de prêts.

176

APPENDICE "B"

MOOSE-JAW

En avril 1951, la ville de Moose-Jaw a poursuivi une enquête sur le logement et elle a reçu 8,834 réponses de personnes qui estimaient avoir besoin d'habitations.

Le 11 septembre 1951, la ville a demandé à la province d'étudier un projet comprenant 75 unités simples subventionnées. Le 7 février 1952, le gouvernement provincial recommandait le projet au gouvernement fédéral et le 18 février 1952 ce dernier l'approuvait à son tour.

Le 11 septembre 1952, la ville demandait à la province de prendre en considération la création de 75 unités additionnelles. Le 17 janvier 1953, la province sollicitait l'avis du gouvernement fédéral, lequel répondait que l'addition d'un nombre égal d'unités devait être envisagé après qu'on aurait fait l'expérience du premier projet. Lors de délibérations subséquentes, le nouveau projet nécessitant du terrain additionnel, on recommanda comme première mesure l'aménagement de terrains dont quelques-uns serviraient à l'installation de maisons à louer surnuméraires, le reste des lots étant mis à la disposition des propriétaires et des constructeurs de maisons.

Le 29 octobre 1953, la ville demandait officiellement à la province de prendre en considération un projet qui prévoyait l'ouverture d'environ 60 rues, par étapes. La question est à l'étude, mais la province ne l'a pas encore approuvée en principe.

Voici les résultats obtenus relativement aux unités subventionnées qu'on a louées:

A la suite de l'annonce initiale publiée en janvier 1953, la ville a reçu 281 demandes dont près de la moitié ont été rejetées ou retirées. Le 25 septembre 1953, 56 demandes étaient toujours pendantes. Le 10 février 1954, on avait approuvé 54 demandes et 11 autres devaient faire l'objet d'une enquête. Soit en tout 65 demandes actives.

APPENDICE "C"

FLIN-FLON

L'Administration des terres destinées aux anciens combattants nous a avisés qu'un groupe d'environ 30 anciens combattants de Flin-Flon tenaient à construire leurs propres habitations. Des représentants de cette Administration ont eu un entretien avec les autorités de notre bureau de Winnipeg avant de partir pour Flin-Flon. A ce dernier endroit, ils ont rencontré les délégués de 40 familles d'anciens combattants avec lesquels ils ont étudié le problème.

Ils n'ont pas mis de temps à découvrir que la plupart de ces anciens combattants espéraient pouvoir construire leurs logements sans autre mise de fond que leur travail. Ils comptaient obtenir 90 p. 100 en prêts, le solde de 10 p. 100 représentant le travail fourni par le propriétaire. Lorsqu'on leur eut appris qu'il était impossible d'obtenir des prêts de 90 p. 100, ils cessèrent presque tous de s'intéresser au projet. Actuellement, environ six anciens combattants semblent être prêts à entreprendre le projet avec l'appui d'un prêt conjoint obtenu aux termes de la Loi nationale sur l'habitation.

Depuis 1946, 140 prêts conjoints ont été consentis à Flin-Flon et une institution de prêts y a transigé une trentaine de prêts ordinaires. Pour le moment, six anciens combattants au plus sont disposés et en mesure de donner suite à leur projet de construction aux conditions prévues par le régime actuel.

APPENDICE "D"

TABLEAU DES PAIEMENTS HYPOTHÉCAIRES MENSUELS ET DES REVENUS ANNUELS REQUIS

EXEMPLE 1: Coût de la maison, $10,000 (y compris le terrain, $1,000)—Impôts prévus: $200. Prêt de $8,772 (y compris droit de $172)—Proportion brute du service de la dette, 23 p. 100).

Taux d'intérêt		20 ans	25 ans	30 ans
%		$ c.	$ c.	$ c.
2	.....	44 34	37 15	32 39
	Revenu annuel requis.....	3,183 00	2,808 00	2,559 00
2½	.....	46 43	39 30	34 61
	Revenu annuel requis.....	3,292 00	2,920 00	2,675 00
3	.....	48 57	41 52	36 90
	Revenu annuel requis.....	3,404 00	3,046 00	2,795 00
3½	.....	50 76	43 80	39 27
	Revenu annuel requis.....	3,517 00	3,155 00	2,918 00
4	.....	53 01	46 14	41 71
	Revenu annuel requis.....	3,635 00	3,277 00	3,046 00
4½	.....	55 30	48 55	44 23
	Revenu annuel requis.....	3,755 00	3,403 00	3,177 00
5	.....	57 65	51 02	46 82
	Revenu annuel requis.....	3,877 00	3,531 00	3,312 00
5¼	(Taux actuel).....	58 83	52 27	48 13
	Revenu annuel requis.....	3,939 00	3,597 00	3,381 00
5½	.....	60 04	53 54	49 47
	Revenu annuel requis.....	4,002 00	3,663 00	3,451 00
5¾	.....	61 25	54 83	50 82
	Revenu annuel requis.....	4,065 00	3,730 00	3,521 00
6	.....	62 47	56 12	52 18
	Revenu annuel requis.....	4,129 00	3,798 00	3,592 00

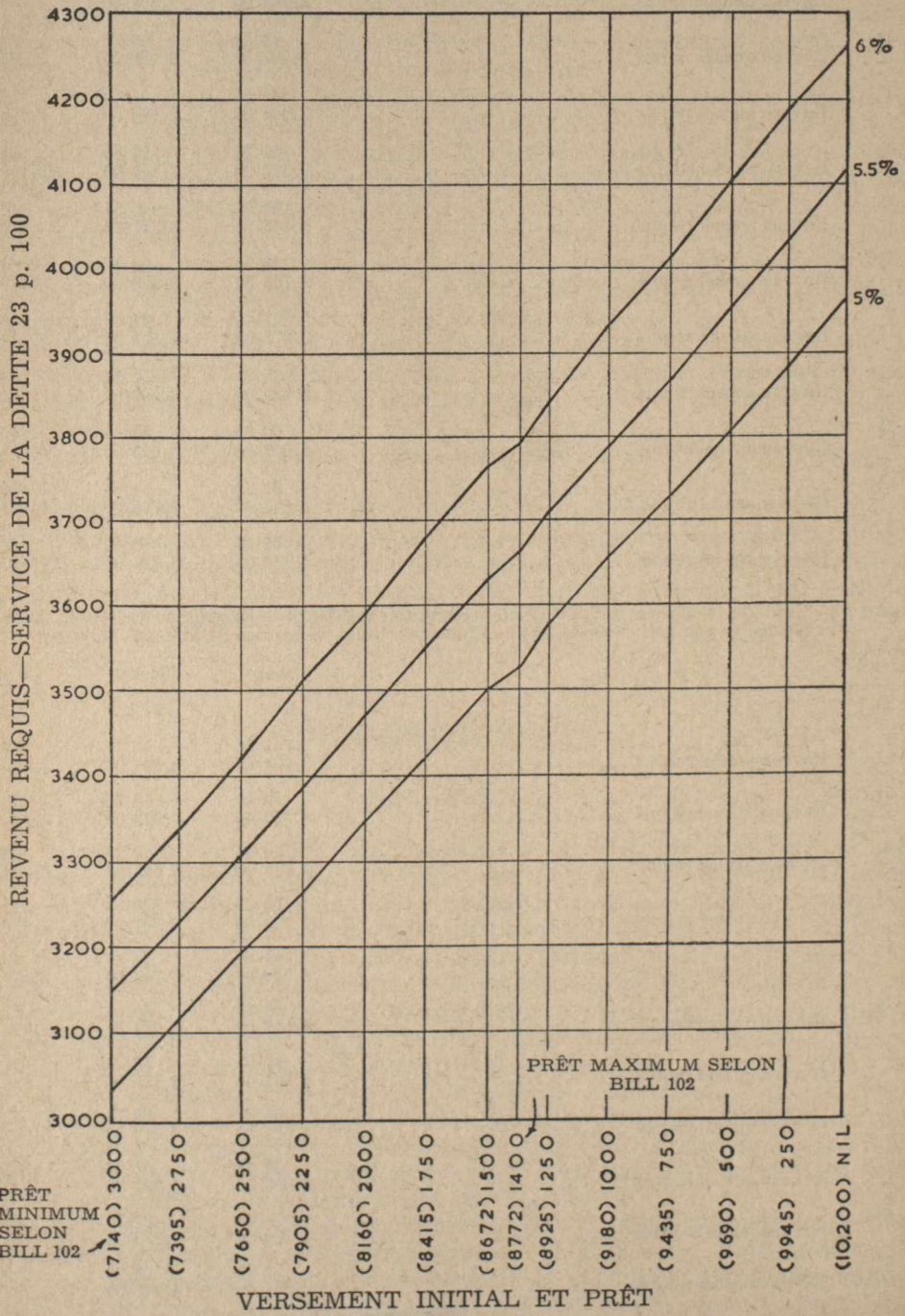
EXEMPLE 2: Coût de la maison, $12,000 (y compris le terrain, $1,500)—Impôts prévus: $240. Prêt de $10,200 (y compris droit de $200)—Proportion brute du service de la dette, 23 p. 100.

Taux d'intérêt		20 ans	25 ans	30 ans
%		$ c.	$ c.	$ c.
2	.....	51 56	43 19	37 66
	Revenu annuel requis.....	3,734 00	3,297 00	3,009 00
2½	.....	53 99	45 70	40 24
	Revenu annuel requis.....	3,860 00	3,428 00	3,143 00
3	.....	56 48	48 28	42 91
	Revenu annuel requis.....	3,990 00	3,562 00	3,282 00
3½	.....	59 03	50 93	45 67
	Revenu annuel requis.....	4,123 00	3,701 00	3,426 00
4	.....	61 64	53 66	48 50
	Revenu annuel requis.....	4,260 00	3,843 00	3,574 00
4½	.....	64 30	56 46	51 43
	Revenu annuel requis.....	4,398 00	3,989 00	3,727 00
5	.....	67 03	59 33	54 44
	Revenu annuel requis.....	4,541 00	4,139 00	3,884 00
5¼	(Taux actuel).....	68 41	60 78	55 96
	Revenu annuel requis.....	4,613 00	4,215 00	3,963 00
5½	.....	69 81	62 26	57 52
	Revenu annuel requis.....	4,686 00	4,292 00	4,045 00
5¾	.....	71 23	63 76	59 09
	Revenu annuel requis.....	4,760 00	4,370 00	4,126 00
6	.....	72 65	65 26	60 67
	Revenu annuel requis.....	4,834 00	4,448 00	4,209 00

APPENDICE "E"

RAPPORT ENTRE LE REVENU DU PROPRIÉTAIRE DE MAISON, LE VERSEMENT INITIAL ET LE TAUX D'INTÉRÊT

PRIX DE VENTE	$10,000
IMPÔTS	$200
AMORTISSEMENT	25 ans
DROIT D'ASSURANCE	2 p. 100



180

CHAMBRE DES COMMUNES

Première session de la vingt-deuxième Législature
1953-1954

COMITÉ PERMANENT

DE LA

BANQUE ET DU COMMERCE

Président: M. DAVID A. CROLL

PROCÈS-VERBAUX ET TÉMOIGNAGES

Fascicule 6

BILL Nº 102

Loi favorisant la construction de nouvelles maisons, la réparation et la modernisation de maisons existantes, ainsi que l'amélioration des conditions d'habitation et de vie.

SÉANCE DU MARDI 16 FÉVRIER 1954

TÉMOIN:

M. J. T. Bryden, président de la *Dominion Mortgage and Investments Association.*

EDMOND CLOUTIER, C.M.G., O.A., D.S.P.
IMPRIMEUR DE LA REINE ET CONTRÔLEUR DE LA PAPETERIE
OTTAWA, 1954.

PROCÈS-VERBAL

MARDI 16 février 1954.

Le Comité permanent de la banque et du commerce se réunit à 11 heures du matin sous la présidence de M. David A. Croll.

Présents: MM. Applewhaite, Balcom, Bennett (*Grey-Nord*), Breton, Cameron (*Nanaïmo*), Cannon, Cardin, Crestohl, Dumas, Fleming, Follwell, Fraser (*Peterborough*), Gagnon, Hellyer, Henderson, Huffman, Low, Johnston (*Bow-River*), Macdonnell, MacEachen, Macnaughton, Matheson, McIlraith, Mitchell (*London*), Monteith, Philpott, Pouliot, Quelch, Rouleau, Stewart (*Winnipeg-Nord*), Tucker, Weaver et Wood.

Aussi présents: L'hon. Robert H. Winters, ministre des Travaux publics; MM. D. B. Mansur, président, et H. Woodard, secrétaire adjoint, de la Société centrale d'hypothèques et de logement; MM. J. T. Bryden, président, et J.-E. Fortin, secrétaire-trésorier, de la *Dominion Mortgage and Investments Association,* Toronto; M. R. H. Reid, vice-président de la *London Life Insurance Company,* London; M. G. A. Holden, surintendant adjoint des hypothèques, *Sun Life Assurance Company,* Montréal; et Me L. G. Goodenough, Q.C., avocat de la *Dominion Mortgage and Investments Association.*

Le président présente le deuxième rapport du comité du programme. (*Voir compte rendu des délibérations de ce jour.*)

Sur la proposition de M. Stewart, ledit rapport est adopté.

Le Comité reprend l'étude du bill 102, Loi favorisant la construction de nouvelles maisons, la réparation et la modernisation de maisons existantes, ainsi que l'amélioration des conditions d'habitation et de vie.

M. Bryden, appelé, présente un mémoire portant sur ledit bill et il est ensuite interrogé.

A 1 heure de l'après-midi, l'interrogatoire du témoin est interrompu et le Comité suspend la séance jusqu'à 3 h. 30.

REPRISE DE LA SÉANCE

Le Comité reprend sa séance à 3 h. 30 de l'après-midi sous la présidence de M. David A. Croll.

Présents: MM. Adamson, Ashbourne, Balcom, Benidickson, Boucher (*Restigouche-Madawaska*), Cameron (*Nanaïmo*), Cannon, Cardin, Crestohl, Fleming, Follwell, Fraser (*Peterborough*), Fraser (*Saint-Jean-Est*), Gagnon, Hellyer, Henderson, Huffman, Low, Johnston (*Bow-River*), Macnaughton, McIlraith, Mitchell (*London*), Monteith, Philpott, Quelch, Rouleau, Stewart (*Winnipeg-Nord*), Thatcher, Tucker, Weaver et Wood.

Aussi présents: Les mêmes que dans la matinée, plus M. J. A. MacDonald, de la Division de la politique économique au ministère des Finances.

Le Comité poursuit l'interrogatoire de M. Bryden.

A 5 h. 30 du soir, le témoin se retire, son interrogatoire étant terminé, et le Comité s'ajourne au mercredi 17 février 1954, à 3 h. 30 de l'après-midi.

Le secrétaire du Comité,
R. J. GRATRIX.

87162—1½

TÉMOIGNAGES

Le 16 février 1954,
11 heures du matin.

Le PRÉSIDENT: Messieurs, je vois que nous sommes en nombre. Voici le deuxième rapport du comité du programme:

"Votre comité s'est réuni le 15 février 1954, à 2 heures de l'après-midi:

Présents: MM. Croll, Macdonnell, McIlraith, Noseworthy, Quelch et Weaver.

Le programme suivant a été arrêté:

FÉVRIER

Mardi 16, matinée et après-midi: *The Dominion Mortgage and Investments Association,* représentée par M. J. T. Bryden.

Mercredi 17. Après-midi; bills privés: (1) Bill nº 170 (T-3 du Sénat) intitulé: Loi concernant *The Associated Canadian Travellers.* (2) Bill nº 174 (Q-5 du Sénat) intitulé: Loi concernant *The Great Lakes Reinsurance Company.*

La *National Co-operative Union of Canada,* représentée par M. R. S. Staples.

Jeudi 18, matinée et après-midi: M. Graham Towers, gouverneur de la Banque du Canada.

Vendredi 19, matinée et après-midi: M. T. H. Atkinson, représentant l'Association des banquiers canadiens.

Mardi 23, matinée: M. E. A. Forsey, représentant le Congrès canadien du travail; M. Percy R. Bengough, représentant le Congrès des métiers et du travail.

Mercredi 24, après-midi: M. Gérard Picard, représentant la Confédération des travailleurs catholiques du Canada.

Jeudi 25, matinée: MM. R. K. Fraser et Gordon S. Shipp, représentant la *National House Builders Association.* Après-midi: M. R. Brunet, représentant la *Canadian Construction Association.*

Vendredi 26, matinée: MM. J.-O. Asselin et George S. Mooney, représentant la Fédération canadienne des maires et des municipalités. Après-midi: M. T. D. Anderson, représentant la Légion canadienne de la Ligue des anciens combattants de l'Empire britannique.

A 2 h. 30 de l'après-midi, le comité s'est ajourné pour se réunir de nouveau sur convocation du président.

Le président,
DAVID A. CROLL."

Messieurs, tout votre temps est pris pour les deux prochaines semaines. Le programme est très chargé.

La Fédération canadienne de l'agriculture a laissé entendre qu'elle ne tenait pas à comparaître.

Quelqu'un veut-il proposer l'adoption du rapport du comité du programme?

(*Le rapport du comité du programme est adopté.*)

Ce matin, nous entendrons M. J. T. Bryden. Je vous demanderais de le laisser lire son exposé sans l'interrompre. Quand il aura terminé, nous prendrons un peu de répit, puis nous passerons aux questions.

M. J. T. Bryden, président de la *Dominion Mortage and Investments Association*, est appelé.

Le TÉMOIN: Monsieur le président, messieurs, la *Dominion Mortgage and Investments Association* est reconnaissante de l'occasion qui lui est donnée d'exprimer ses vues sur le bill 102, Loi nationale de 1954 sur l'habitation, et en particulier sur les articles traitant du projet d'assurance hypothécaire.

Notre association est un organisme bénévole qui groupe 24 compagnies d'assurance-vie, 15 compagnies de fiducie et 7 compagnies de prêt. Depuis sa fondation, c'est-à-dire depuis 1916, elle s'occupe d'étudier et de régler des questions d'un intérêt commun pour ses membres en matière de placements. Même si elle ne groupe pas dans ses rangs toutes les compagnies du même genre faisant affaires au Canada, les transactions de ses adhérents n'en représentent pas moins le gros de l'activité dans ce domaine au pays.

Les membres de l'association exercent commerce dans tout le pays. A la fin de 1952, leur actif au Canada s'établissait à quelque 4,595 millions de dollars, dont 1,430 millions en hypothèques sur biens immobiliers. Les fonds à placer dont les sociétés en question disposent leur sont confiés par le public canadien; ils proviennent de la vente d'assurance-vie et des sommes en dépôt chez les sociétés de prêt et de fiducie, de même que de la vente d'obligations et de certificats d'épargne.

Les compagnies dont je parle constituent au pays une importante source de crédit à longue échéance. Elles font des placements en obligations et autres valeurs du Canada, de ses provinces, de ses municipalités, de ses commissions scolaires. Ce sont elles qui financent, par des prêts à longue échéance, les besoins en immobilisations des services d'utilité publique, des entreprises industrielles et commerciales. Elles fournissent la majeure partie des fonds hypothécaires qui aident à la construction et à l'achat de maisons.

Les fonds dont elles sont dépositaires doivent être placés de façon qu'ils puissent, en temps opportun, être rendus avec intérêts aux détenteurs de polices, aux déposants et aux détenteurs d'obligations et autres valeurs. Il importe donc de pratiquer un choix judicieux, d'exercer une surveillance constante et de rechercher la plus grande diversité possible. De la sorte, les capitaux ont tendance à affluer vers les placements qui paraissent à l'occasion offrir le meilleur rendement, compte tenu de la sécurité, de la liquidité et du coût d'administration. Loin d'être en stagnation, l'actif de nos sociétés adhérentes est un fonds dynamique s'accroissant et se renouvelant en fonction constante des besoins de la collectivité en matière de placements et de réinvestissements.

Ces disponibilités ont été l'objet d'une forte concurrence ces dernières années. L'importance et l'urgence des besoins des gouvernements provinciaux, des municipalités, des commissions scolaires, des hôpitaux, des services d'utilité publique, ainsi que des particuliers dans le domaine du logement, n'ont pas diminué.

Dans le placement de leurs disponibilités, les compagnies en cause se sont activement occupées de la crise du logement au Canada; on en voit la preuve dans ce qu'elles ont accompli à ce sujet.

1. Dans les six années terminées en 1952, nos compagnies adhérentes ont approuvé au Canada des prêts hypothécaires représentant 1,861 millions de dollars de leurs fonds (compte non tenu de la part

des prêts assumée par l'État sous le régime de la Loi nationale sur l'habitation). Les prêts destinés aux habitations ont contribué à ce total pour 1,471 millions, soit 79 p. 100.

2. Dans le même laps de temps, l'actif au Canada de ces compagnies est passé de 2,957 à 4,595 millions, ou un accroissement de 1,638 millions. De la sorte, la somme des prêts hypothécaires sur des biens immobiliers au pays a dépassé de 223 millions, chez nos membres, l'accroissement de leur actif au Canada. Si l'on ajoute à cet accroissement d'actif les remboursements de 723 millions de dollars effectués à l'égard de prêts hypothécaires durant la même période, les prêts hypothécaires approuvés constituent alors 78 p. 100 du total, et les prêts destinés aux habitations, 62·3 p. 100.

De plus, nos membres ont été les principaux intermédiaires des négociations touchant la quote-part des prêts conjoints à la charge de l'État. Dans la même période de six années se terminant en 1952, 41 de nos 46 adhérents ont consenti pour 2,045 millions de dollars de prêts bruts approuvés (chiffre comprenant la quote-part de l'État dans les prêts conjoints), dont 1,668 millions pour les habitations. Les statistiques préliminaires de 1953 établissent quant à cette année-là des chiffres sans précédent. Le relevé ci-après donne une idée des résultats obtenus ces quelques dernières années.

Prêts bruts approuvés—millions de dollars	1953	1952	1951	1950	1949
Habitations	418·6	357·1	296·2	368·4	261·3
Toutes propriétés immobilières	490·1	419·3	358·0	434·2	321·6

A la fin de 1952, dernière année pour laquelle il existe des statistiques complètes, les sociétés d'assurance-vie de notre groupe détenaient en hypothèques sur des propriétés immobilières canadiennes 29·8 p. 100 de leur actif au Canada; la proportion correspondante s'établit à 73 p. 100 dans le cas de nos compagnies de prêt et à 34 p. 100 dans le cas de nos sociétés de fiducie. A la fin de 1946, les pourcentages correspondants étaient de 14·7, 50·8 et 23 p. 100.

Nos membres ne peuvent songer à consacrer la totalité de leur actif à un seul genre de placement, par exemple les hypothèques en général ou les hypothèques destinées aux habitants en particulier. Dans le domaine du logement, le financement ne se borne pas à la maison et au terrain. Il faut des rues, des égouts, l'aqueduc, les services d'éclairage et d'énergie, des écoles, des installations commerciales et toutes les autres commodités devenues indispensables ou utiles à la vie collective telle que nous la connaissons au Canada. De même, l'industrie et le commerce ont des besoins en immobilisations qu'il faut combler pour favoriser l'emploi et permettre aux acheteurs de maisons de s'acquitter de la dette qu'ils ont contractée.

La période précédant la Seconde Guerre mondiale fut surtout une période d'ajustement et de réalisation des créances hypothécaires. Au cours de la guerre, nos membres ont consacré le gros des fonds qui leur parvenaient au financement de l'effort de guerre du pays. A la fin de la guerre, les obligations du Canada constituaient une part considérable de leur actif. Depuis, les sociétés en cause ont reconstitué leur portefeuille grossissant de façon à rétablir la diversité équilibrée des éléments d'actif que les administrateurs jugent utile dans leur expérience. Comme résultat, les avoirs en obligations

du Canada ont été appréciablement réduits, tandis qu'augmentaient d'autres éléments d'actif, notamment les prêts hypothécaires. Toutefois, la liquidité et la sécurité, facteurs inséparables des opérations de nos membres, exigent qu'une certaine portion de leurs disponibilités demeure placée en obligations de l'État et autres.

Nous ne sommes pas en mesure de prédire le montant que les sociétés de notre groupe pourront, d'ici quelques années, placer sur hypothèques de tout genre ou sur hypothèques concernant les habitations. Nous pouvons cependant prévoir que les placements en prêts hypothécaires ne pourront continuer indéfiniment à la cadence des quatre dernières années, et surtout de l'année 1953.

Il semble probable que le volume des fonds que les sociétés de notre groupe chercheront à placer sur hypothèque sera éventuellement conditionné par le réinvestissement des remboursements hypothécaires plus la portion de l'accroissement net de l'actif que chaque compagnie jugera compatible avec ses propres exigences en matière de liquidité et de diversité.

Dans la période de six années finissant en 1952, les prêts hypothécaires approuvés consentis par les sociétés de notre groupe ont aidé à financer 372,800 unités d'habitation, aussi bien nouvelles qu'existantes, soit 244,200 habitations unifamiliales et 128,600 unités comprises dans des habitations à familles multiples. En 1953, les unités d'habitation ayant été l'objet de pareille assistance ont atteint le nombre de 71,900, dont 46,400 habitations unifamiliales et 25,500 unités comprises dans des habitations à familles multiples. Le tableau ci-après donne le nombre d'unités à l'égard desquelles des prêts ont été consentis en 1946 et de 1951 à 1953 inclusivement.

	1953	1952	1951	1946
Nouvelles unités de résidence	49,022	40,454	33,819	22,424
Unités de résidence existantes	22,844	23,650	25,026	25,089
Total	71,866	64,104	58,845	47,513
Nouvelles unités unifamiliales	31,961	27,383	25,026	15,794
Nouvelles unités comprises dans habitations à familles multiples	17,061	13,071	8,793	6,630
Total des nouvelles unités	49,022	40,454	33,819	22,424
Unités unifamiliales existantes	14,392	14,257	14,860	13,611
Unités existantes dans habitations à famille multiples	8,452	9,393	10,166	11,478
Total des unités existantes	22,844	23,650	25,026	25,089
Grand total	71,866	64,104	58,845	47,513

Le nombre des unités ainsi financées n'a pas suivi la même courbe ascendante que la somme des prêts. L'écart est attribuable à un ensemble de facteurs tels que des prêts plus considérables, l'augmentation du coût de la construction, et une certaine tendance à l'aménagement de logis plus spacieux. En 1953,

la moyenne des prêts à l'égard d'une maison neuve a été de $7,990 contre $4,600 en 1946. La même moyenne en 1953 à l'égard des maisons existantes s'est établie à $4,586 tandis qu'elle était de $3,346 en 1946.

Prêt moyen	1953	1952	1951	1946
Nouvelle maison unifamiliale	$7,990	$7,790	$6,855	$4,600
Maison unifamiliale existante.....	4,586	4,480	4,267	3,346
Nouvelles unités dans habitations à familles multiples	4,659	4,491	4,517	3,267
Unités existantes dans habitations à familles multiples	2,100	2,258	2,114	1,741

Si le paiement initial est encore réduit, comme le prévoit le bill 102, il s'ensuivra une baisse du nombre des unités susceptibles d'être financées avec le même montant. En outre, et ce qui est encore plus important, l'abandon des prêts conjoints prévus par la Loi nationale sur l'habitation et le retrait de la participation de l'État pour le quart signifient qu'au lieu de pouvoir prêter $100 avec $75 de ses fonds, la compagnie devra désormais prendre les $100 dans sa caisse pour effectuer le même prêt. De la sorte, les fonds dont nos membres disposent pour des prêts sur des habitations ne permettront plus de financer un aussi grand nombre d'unités, ce nombre étant déjà diminué par suite de l'accroissement du montant de chaque prêt. Nous savons par expérience que les conditions de financement plus faciles exposent l'acquéreur à payer plus cher la maison qu'il achète.

Depuis l'adoption, en 1935, de la Loi fédérale sur le logement, le Parlement, pour des raisons d'ordre économique et social, a recouru à des moyens variés pour favoriser les ouvertures de crédit hypothécaire en vue de la construction d'habitations, pour améliorer les normes de construction et pour accélérer la demande effective en abaissant le paiement initial et en prolongeant la période d'amortissement. Ces diverses mesures ont exposé les prêteurs à des risques dépassant ceux que considèrent comme normaux les lois généralement en vigueur au Canada, qui limitent à un maximum de 60 p. 100 de la valeur expertisée les prêts hypothécaires que les sociétés de prêt sont autorisées à consentir. Les compagnies ont été autorisées à consentir des prêts à coefficient plus élevé conjointement avec le gouvernement, et, plus tard, avec la Société centrale d'hypothèques et de logement, le risque supplémentaire étant couvert par les dispositions de garantie partielle de la Loi fédérale sur le logement et de la Loi nationale sur l'habitation. Dans la mesure de leurs disponibilités, et sans déroger aux principes de la diversification, les compagnies en cause ont contribué à combler la demande de crédit hypothécaire pour l'habitation. Les membres de notre Association ont probablement fourni au delà de 90 p. 100 des fonds qui, provenant de toutes les institutions du même genre, ont été prêtés sous le régime de la Loi fédérale sur le logement et de la Loi nationale sur l'habitation.

Le bill présentement à l'étude innove en proposant un système d'assurance des prêts à coefficient plus élevé. L'assurance des prêts hypothécaires est un moyen de garantie encore inconnu au Canada. Si le nouveau régime est d'application difficile, s'il ne garantit pas de liquidité et de sécurité suffisante ou qu'il ne promette pas de rendement alléchant, il ne réussira peut-être pas à attirer les capitaux qui, comme l'espère le Parlement, seront affectés à la construction domiciliaire. Nous collaborons avec la Société centrale d'hypothèques et de logement à la solution des nombreux problèmes que suscite l'application satisfaisante du régime projeté. Nous avons proposé plusieurs modifications d'ordre législatif destinées à faciliter les choses et à élucider certains points obscurs.

En plus des prêts consentis sous le régime de la Loi nationale sur l'habitation, les compagnies effectuent des prêts hypothécaires sur des propriétés résidentielles à concurrence du maximum de 60 p. 100 de la valeur expertisée qui, d'habitude, est sensiblement inférieure au prix de vente; le taux d'intérêt varie de 6 à 6½ p. 100 et la période de remboursement est parfois de cinq ans. Ces prêts sont fort en demande et les compagnies les transigent couramment. Eu égard aux risques et aux frais d'administration, ils s'adaptent au régime d'intérêt ayant cours au Canada. De son côté, le projet d'assurance hypothécaire prévoit de plus forts prêts et une période d'amortissement prolongée. Non seulement la part de propriétaire de l'emprunteur sera moins considérable, mais il y aura prolongation du facteur temps. Les hypothèques prévues dans le projet de loi à l'étude exposent réellement les prêteurs à de sérieux risques additionnels.

L'emploi du mot "assuré" dans le cas des hypothèques pourrait faire présumer la suppression de tous les risques. Tel n'est pas le cas, cependant. Aux termes actuels du projet de loi, il n'est pour ainsi dire pas possible qu'en cas de difficultés le recours à l'assurance satisfasse la réclamation hypothécaire sans perte pour le prêteur.

La réclamation pour assurance, au point de vue temps, est limitée à un maximum de six mois au taux d'intérêt de l'hypothèque et à douze autres mois au taux l'hypothèque moins 2 p. 100. Lorsque le créancier hypothécaire est obligé, pour réaliser ses garanties, de poursuivre l'emprunteur qui ne s'est pas acquitté de ses obligations, l'intervalle entre le début de la poursuite et l'acquisition du titre et la prise de possession du bien est un élément devant lequel le créancier hypothécaire est à peu près impuissant. En plus d'être à la merci des moyens dilatoires pris par l'emprunteur et par d'autres créanciers hypothécaires, il est aussi tenu d'observer les délais statutaires et autres destinés à donner une période de grâce à l'emprunteur. Il est de plus assujéti à la juridiction des tribunaux, ce qui peut être cause de nouveaux délais. De même l'adoption de lois de moratoire pourrait empêcher d'intenter ou de mener à terme des poursuites en satisfaction d'hypothèque et différer encore l'acquisition du titre, d'où nouveaux retards dans la réalisation des garanties du créancier hypothécaire. Ces risques, qui peuvent être en soi graves et coûteux, prennent encore plus d'importance lorsque le prêt est élevé par rapport à la valeur de la propriété. Dans les transactions hypothécaires ordinaires, le prêteur est protégé par la forte marge entre le montant du prêt et la valeur du bien-fonds constituant le gage de l'hypothèque, même si des lois de moratoire ou d'ajustement de dettes intervenaient. La situation change du tout au tout lorsque la marge est considérablement réduite, comme dans le cas des prêts qu'envisage le bill, et lorsque la période de remboursement est prolongée au point que les versements périodiques ne vont pas de pair avec la dépréciation matérielle et la désuétude du bien. De plus, le bill prévoit un escompte de 2 p. 100 pour assurance à l'égard de la portion de principal de la réclamation et du semestre d'intérêt. En outre, l'allocation prévue quant à l'acquisition du titre et à la prise de possession sera probablement fort inférieure à la moyenne réelle. Enfin, le prêteur n'est aucunement à couvert des pertes pouvant résulter de l'application de lois fédérales ou provinciales en matière d'ajustement de dettes.

Le régime de l'assurance hypothécaire pose entre autres conditions préalables celle exigeant que les prêts soient basés sur une valeur d'emprunt déterminée par la Société centrale d'hypothèques et de logement, et que les évaluations et inspections soient exclusivement pratiquées par des évaluateurs, inspecteurs et fonctionnaires de la Société, même lorsque les fonds proviennent de l'entreprise privée. Nous déplorons cette disposition et nous tenons à exprimer notre désapprobation du principe en jeu. Au Canada, l'expertise de la garantie

et l'inspection du bien ont toujours été considérés comme étant essentiellement du domaine du prêteur, qu'il s'agisse d'un particulier ou d'une institution de prêt.

Les membres de notre association, qui doivent tenir compte de facteurs comme la liquidité, la sécurité et les frais d'administration, ne sont aucunement tenus d'accepter un taux d'intérêt inférieur au taux courant. Le Comité se rend certainement compte qu'un portefeuille de placements hypothécaires coûte plus cher à administrer que des placements du même montant en titres. Pour une large part, le succès de l'assurance hypothécaire dépendra du rendement net pour le prêteur après défalcation des frais d'administration considérables et constitution d'une réserve en vue des pertes inévitables.

Pour que l'assurance hypothécaire fasse affluer les capitaux vers la construction domiciliaire, il faudra dans une large mesure que le rendement soit au moins aussi intéressant que les rendements offerts par d'autres placements.

Le plan d'assurance hypothécaire comporte certaines modalités dont la rigidité pourrait être désavantageuse pour le pays, surtout en période de difficultés économiques. La forme et la portée de l'assurance forceront les prêteurs à se montrer plus intransigeants vis-à-vis des emprunteurs manquant à leurs obligations. Les institutions prêteuses ne tiennent pas à s'emparer des propriétés hypothéquées. Les poursuites en forclusion ne sont intentées qu'en désespoir de cause, quand il est manifeste que l'emprunteur n'a plus le moyen ou n'a pas l'intention de payer ce qu'il doit. Sous l'empire des dispositions du bill, cependant, pour réduire les pertes au minimum dans l'intérêt de leurs assurés, déposants, créanciers obligataires ou autres, les prêteurs se verront forcés de déposséder sans délai le propriétaire afin de réaliser leur garantie.

Nombre des modalités d'application du régime d'assurance hypothécaire doivent être régis par règlements et par les stipulations des formules d'actes d'hypothèque. D'autres formules et d'autres prescriptions exerceront aussi une influence considérable sur les frais d'administration éventuels et sur l'accessibilité de l'assurance.

Nous sommes d'avis que les sociétés de notre groupe voudront collaborer à la réussite de l'entreprise, dans la mesure où le leur permet la gestion prudente des fonds que leur ont confiés leurs assurés, déposants, créanciers obligataires ou autres mandants.

Encore une fois, nous tenons à remercier le Comité de nous avoir donné l'occasion d'exprimer nos vues, et nous nous mettons à sa disposition pour répondre de notre mieux aux questions qui nous seront posées.

Le PRÉSIDENT: Nous allons prendre un peu de répit afin de réfléchir à ce que M. Bryden vient de nous dire; ensuite, nous passerons aux questions.

—*Reprise des délibérations.*

Le PRÉSIDENT: Permettez-moi de signaler que ma liste comprend les noms suivants: MM. Fleming, Pouliot, McIlraith, Stewart, Cameron, Fraser, Applewhaite et Crestohl. Ai-je oublié quelqu'un?

M. MCILRAITH: M. Tucker.

Le PRÉSIDENT: C'est vrai, M. Tucker. Je suis persuadé que l'interrogatoire vous suggérera de nouvelles questions à poser. Ça n'a jamais manqué. J'ai aussi le nom de M. Johnston. Vous avez la parole, monsieur Fleming.

M. Fleming:

D. Monsieur Bryden, d'après ce que votre exposé dit au sujet de la participation de vos membres, et d'après les témoignages que le Comité a recueillis jusqu'ici, je conclus que le système des prêts conjoints sous le régime de la Partie I a très bien fonctionné.—R. Oui, monsieur Fleming, je dirais que le système actuel a fonctionné de façon très satisfaisante.

D. Pouvez-vous en dire plus long que votre exposé au sujet de la rareté éventuelle des fonds hypothécaires nécessaires à la réalisation d'un vaste programme de construction domiciliaire? Il a été question ici de 100,000 unités par année.—R. Ma foi, monsieur Fleming, l'Association n'a pas entrepris d'enquête portant expressément sur la rareté du logement. Nous admettons tous qu'elle existe, j'en suis sûr. Cependant, nous estimons avoir fait de notre mieux pour l'alléger. Quant à fournir des chiffres, il s'agit là d'éventualités sur lesquelles chaque ocmpagnie a des vues que conditionne son propre programme de placements.

D. Vous n'êtes pas en mesure d'estimer, au nom de vos membres, à quoi pourraient s'élever les disponibilités totales en fonds hypothécaires, en 1954, par exemple, si le régime des prêts conjoints restait en vigueur?—R. Non, c'est une chose que chaque compagnie détermine conformément à son programme de placements. Nous n'avons aucun moyen de deviner leurs intentions futures.

D. Vous est-il possible de nous dire d'une façon générale, en plus de ce que votre mémoire expose, quelle serait l'attitude de vos membres à l'égard des nouveaux placements qu'ils seraient disposés à effectuer sous le nouveau régime?—A. Non, mais j'estime que nos membres voudront coopérer. D'autre part, pour qu'une société décide à bon escient de l'attitude qu'elle prendra, il lui faut de toute nécessité connaître tous les détails du projet, en particulier le rendement auquel elle peut s'attendre.

D. Dans ce cas, se peut-il que les membres de votre Association prennent, avant de se décider à consentir des prêts sous le nouveau régime, s'il prend éventuellement effet, le temps de voir comment ce dernier fonctionne?—R. Je ne dirais pas cela. Il me semble que dès que les intéressés seront au courant de toutes les données, ils n'auront aucune difficulté à arrêter leur décision.

D. Vous avez parlé des difficultés que vous entrevoyez quant à la réalisation de l'hypothèque assurée. Puis-je vous demander un commentaire détaillé sur le taux probable de l'intérêt dans les circonstances que mentionne votre mémoire. A l'heure actuelle, vous n'êtes pas en mesure de dire quel sera le taux hypothécaire sous le régime en projet. Mais ce qui m'intrigue, c'est la valeur que les institutions de prêt songent à attribuer à l'assurance par rapport au taux d'intérêt qu'elles veulent obtenir de leurs placements sur hypothèque.

Le PRÉSIDENT: Monsieur Fleming, pourquoi ne citez-vous pas un taux d'intérêt quelconque comme exemple? Prenez donc n'importe quel taux. Quand même il serait plus bas, ça n'a pas d'importance.

M. Fleming:

D. Jusqu'à présent, monsieur Bryden, les prêts consentis sous le régime de la Partie I rapportent un intérêt de 5¾ p. 100. Comme l'État assume le quart du prêt à 3¾ p. 100, il en résulte un taux net de 5¼ p. 100 à la charge de l'emprunteur. Si l'on supprime la participation de l'État et que le régime projeté sous lequel les compagnies de prêt auront à souscrire la totalité du prêt comporte au début un intérêt de 5¾ p. 100, êtes-vous en mesure de calculer la réduction, s'il en est, que les institutions prêteuses seraient disposées à accepter en considération de l'assurance hypothécaire?—R. Il me semble, monsieur Fleming, qu'en considération du régime général des intérêts au Canada, et de l'assurance telle qu'elle est en projet, un taux de 5¾ p. 100 attirerait un certain volume de fonds vers les hypothèques assurées. Je ne crois pas pouvoir m'aventurer davantage sur ce terrain.

D. Êtes-vous en mesure de commenter la thèse qui nous a été exposée et selon laquelle l'assurance pourrait être assez avantageuse pour amener les institutions de prêt à accepter un taux d'intérêt un peu plus faible?—R. Monsieur Fleming, le taux courant d'intérêt sur les prêts ordinaires remboursables dans une période échéant parfois dans cinq ans varie de 6 à 6½ p. 100. Il y a déjà réduction de ¼ à ¾ p. 100 en faveur de l'assurance, de sorte qu'un taux de 5¾ p. 100 serait susceptible d'intéresser les prêteurs.

D. Je ne veux pas insister pour obtenir une opinion que vous n'êtes pas prêt à exprimer. D'autre part, ai-je raison de déduire de votre réponse que dans l'état actuel des choses on ne s'écartera pas beaucoup du taux de 5¾ p. 100.—R. Si l'on tient compte du niveau actuel des taux d'intérêt, votre déduction est juste, monsieur Fleming.

M. TUCKER: Nous n'avons rien saisi de la réponse, monsieur le président.

Le PRÉSIDENT: Voulez-vous élever la voix s'il vous plaît, monsieur Bryden?

M. Fleming:

D. D'après ce que votre mémoire expose au sujet de la réduction du paiement initial et de la prolongation de la période d'amortissement, ces deux éléments pourraient dans une certaine mesure rendre les prêts nouveau genre moins attrayants pour les institutions prêteuses. Ma déduction est-elle juste?—R. Un prêt perd de son attrait quand le paiement initial est abaissé et quand la période d'amortissement est prolongée, mais il faut aussi compter avec l'assurance. Pour arrêter une décision en la matière, il faut peser le pour et le contre.

D. La page 6 de votre exposé contient le passage suivant: "Nous savons par expérience que les conditions de financement plus faciles exposent l'acquéreur à payer plus cher la maison qu'il achète." Vous est-il possible de nous dire en quoi l'instauration du nouveau régime, avec toutes ses modalités, pourrait avoir des répercussions sur le coût des maisons, sur le coût de la construction domiciliaire courante?—R. A mon avis, la réduction du paiement initial ou la libéralisation des conditions de financement agissent sur la demande effective. Lorsque s'accélère la demande effective d'une chose dont il y a rareté, il est à peu près inévitable que les prix montent.

D. Dans ce cas, vous attendez-vous que l'instauration du nouveau régime exerce une poussée ascensionnelle sur les prix de la construction domiciliaire au Canada?—R. Tant que la rareté existera, on pourra normalement s'y attendre, ce me semble.

D. Dans les conditions actuelles, combien de temps cela pourra-t-il encore durer?—R. Voilà une question à laquelle je ne puis donner de réponse, monsieur le président.

D. Vers le milieu de la page 7, monsieur Bryden, vous dites avoir proposé certaines modifications destinées à faciliter les choses. Il s'agit sans doute de l'application efficace du nouveau régime et de la portée et de l'interprétation de la nouvelle loi. Quand ces propositions ont-elles été faites?—R. Il y a deux ou trois semaines, sauf erreur.

D. Ces propositions seront-elles portées à la connaissance du Comité? Je présume qu'il s'agit là de propositions tendant à modifier le projet de loi, et non d'allusions aux dispositions des règlements.—R. Ce sont des éclaircissements apportés au texte même du projet de loi afin d'en faciliter l'application.

M. MACDONNELL: Le président ne nous a pas promis les règlements, mais j'espère qu'il est moins cassant qu'il ne l'était au début.

Le PRÉSIDENT: Lors de l'étude détaillée du projet de loi, nous prendrons en considération toutes les modifications qui nous seront communiquées.

M. FLEMING: Je me demande où peuvent bien se trouver les modifications en question. A qui ont-elles été soumises?

Le TÉMOIN: A M. Mansur, qui les a à son tour communiquées à l'hon. M. Winters.

Le PRÉSIDENT: Et le projet de loi aurait ensuite été rédigée en conséquence?

M. FLEMING: Non. Ces modifications-là datent de deux ou trois semaines. Sans accaparer le temps du témoin, je présume que nous pourrons prendre ces propositions-là en considération.

Le PRÉSIDENT: Nous obtiendrons le dépôt des modifications proposées.

M. FLEMING: Merci beaucoup.

M. Fleming:

D. Une dernière question au sujet des règlements. Vous avez parlé à la page 10 de l'importance des règlements qui seront édictés et des stipulations de l'acte d'hypothèque. Auriez-vous l'obligeance de nous exposer les principes à suivre dans la rédaction des règlements et des stipulations de l'acte d'hypothèque? Avez-vous adressé des recommandations expresses à M. Mansur ou au Ministre à ce sujet?—R. Monsieur Fleming, nous avons eu plusieurs entretiens avec M. Mansur au sujet de divers points concernant l'application du projet de loi. Nous avons pris connaissance d'un projet de règlement régissant ces divers points et nous en avons discuté. Pour autant que je sache, les règlements ne sont encore qu'à l'état de projet.

D. Seront-ils mis à notre disposition?

Le PRÉSIDENT: Qu'est-ce que vous demandez au juste?

M. FLEMING: Je parle des recommandations formulées par l'Association au sujet des principes dont les règlements doivent s'inspirer en vue de l'application pratique du régime.

Le PRÉSIDENT: Ne s'agit-il pas là de deux services de contentieux cherchant à s'entendre sur des textes juridiques? Cela doit-il réellement intéresser le Comité?

M. FLEMING: Évidemment, le Comité ne s'occupera pas de rédiger les règlements en détail, mais certains éléments de la question sont à la base même de l'application pratique du régime. C'est très important et j'estime que le Comité devrait être mis au courant des vues exprimées à cet égard, au moins en ce qui a trait aux articles visant le pouvoir de réglementation. Le bill prévoit de si vastes pouvoirs de réglementation que nous n'aurons pas une bonne idée d'ensemble du régime proposé sans connaître au moins les principes qui doivent guider les auteurs des règlements en question, et qui constituent les assises même du régime que prévoit le bill.

Le TÉMOIN: Monsieur le président, nous n'avons formulé aucune recommandation expresse quant au texte des règlements. Nous avons discuté de certains points, mais l'Association n'a rien conseillé quant au texte même des règlements.

Le PRÉSIDENT: Vous vous êtes bornés à donner des conseils dictés par votre expérience.

Le TÉMOIN: C'est cela.

M. FLEMING: En ce qui concerne le texte législatif, vous avez cependant proposé certaines modifications bien définies, n'est-ce pas?

Le TÉMOIN: En effet.

Le PRÉSIDENT: Comme je l'ai déjà dit, vous pourrez prendre connaissance de ces modifications.

M. FLEMING: Merci, monsieur le président.

M. Pouliot:

D. Nous vous savons gré d'être venu ici, monsieur Bryden. Le passage de votre mémoire qui donne l'effectif de votre association, soit 24 compagnies d'assurance-vie, 15 compagnies de fiducie et 7 compagnies de prêt, a éveillé mon intérêt. Le chiffre cité englobe-t-il toutes les compagnies d'assurance-vie faisant affaires au Canada?—R. Non, pas toutes.

D. Quelle en est la proportion, s'il vous plaît?—R. J'estime que les compagnies d'assurance-vie de notre groupe transigent 90 p. 100 de toutes les opérations du genre au pays.

D. Bon. Comptez-vous parmi vos membres des compagnies d'assurances qui ne sont pas canadiennes?—R. Deux compagnies adhérentes qui font affaires au Canada ne sont pas des sociétés canadiennes.

D. Et les autres sociétés qui ne sont pas canadiennes ne font pas partie de votre groupement?—R. C'est exact.

D. Lorsque vous parlez de 90 p. 100, est-ce bien 90 p. 100 de l'actif des compagnies d'assurance-vie et des compagnies de fiducie?—R. Oui, c'est mon avis.

D. Bon. Mais votre Association ne compte pas d'adhérents chez les compagnies d'assurance-feu et d'assurance-accidents?—R. Non, monsieur.

D. Leur actif diffère du vôtre?—R. Oui.

D. Autrement dit, les 4,595 millions d'actif de ces compagnies représentent l'actif au Canada de vos 46 adhérents, et cet actif canadien contribue à faire mousser les affaires au pays?—R. C'est exact.

D. Maintenant, monsieur Bryden, dites-moi donc comment les placements ou les prêts ont été effectués en dehors des grands centres. Comme vous le savez, il était très difficile d'obtenir des prêts pour l'habitation en dehors des grandes villes. Qu'est-il advenu de l'argent versé par les personnes qui se sont assurées dans l'une de vos compagnies? Je ne vois pas quels avantages cela leur a donnés au point de vue habitation. Prenez, par exemple, mon comté, qui est à 400 milles d'ici et à 120 milles environ à l'est de Québec. Il était à peu près impossible là-bas d'obtenir un prêt d'une compagnie d'assurances. Quel a été le principe posé par votre Association à l'égard de l'octroi de prêts en dehors des grandes villes comme Montréal, Toronto et ainsi de suite?—R. Ma foi, monsieur Pouliot, les membres de notre Association ont des bureaux-succursales un peu partout au pays et leurs opérations de prêts sur hypothèque, même vers la fin de 1952, ont sûrement compté des prêts intéressant un grand nombre de localités de 5,000 âmes et plus, et non pas seulement les grandes régions métropolitaines. A mon avis, la principale difficulté qui s'est posée pour nos membres depuis quelques années provient des disponibilités de fonds à prêter. Nous nous sommes efforcés de les répartir le mieux possible, mais sans réussir à combler les demandes de financement hypothécaire.

D. Mais si vous aviez consenti ces prêts, vous vous rendez compte que cela aurait pu remédier jusqu'à un certain point au surpeuplement des villes?—R. Oui. Monsieur le président, à propos du point que vient de soulever M. Pouliot, j'ai ici une liste des localités canadiennes de 5,000 âmes ou plus où un ou des membres de notre Association ont consenti un ou plusieurs prêts en 1952.

Le PRÉSIDENT: Le nombre des prêts consentis y est-il indiqué?

Le TÉMOIN: Je suis désolé, la liste ne donne pas le nombre des prêts; elle indique seulement les localités dans lesquelles ils ont été faits.

Le PRÉSIDENT: Je pense que cela pourrait être utile pour les membres du Comité. M'autorisez-vous à faire insérer cette liste dans le compte rendu?

M. FLEMING: A ce moment-ci des délibérations?

Le PRÉSIDENT: Oui.

Des VOIX: Entendu.

MARCHÉ DES HYPOTHÈQUES AU CANADA

CHAMP D'ACTION DES INSTITUTIONS DE PRÊT

Localités de 5,000 âmes ou plus

Prière d'indiquer par un astérisque celles des localités suivantes de 5,000 âmes ou plus où votre compagnie a approuvé un prêt hypothécaire en 1952, quel qu'en soit le montant et le genre: prêt ordinaire, prêt en vertu de la L.N.H., prêt sur résidence, prêt commercial ou industriel, nouvelle hypothèque ou renouvellement.

Terre-Neuve
Bell-Island
*Corner-Brook
*Grand-Falls
*St-Jean
Île du Prince-Édouard
*Charlottetown
*Summerside
Nouvelle-Écosse
*Amherst
*Glace-Bay
*Halifax
*New-Glasgow
*New-Waterford
*North-Sydney
*Springhill
*Stellarton
*Sydney
*Sydney-Mines
*Truro
*Yarmouth
Nouveau-Brunswick
*Campbellton
*Chatham
*Edmundston
*Fredericton
*Moncton
*Saint-Jean
Québec
*Arvida
*Asbestos
Beauharnois
*Buckingham
*Cap-de-la-Madeleine
*Chicoutimi
Coaticook
*Drummondville
*Granby
*Grand'Mère
*Hull
*Iberville
*Joliette
*Jonquière
*Kénogami
*Lachute
La Tuque
*Magog
*Malartic
*Matane
Mégantic
Montmagny
*Montréal
*Noranda
Plessisville
*Québec
*Rimouski
*Rivière-du-Loup
*Rouyn
*Ste-Agathe-des-Monts
*St-Hyacinthe
*St-Jean
*St-Jérôme
*St-Joseph d'Alma
*St-Joseph (Drummond)
Ste-Thérèse (Terrebonne)
*Shawinigan-Falls
*Shawinigan-Sud
*Sherbrooke
Sorel
*Thetford-Mines
*Trois-Rivières
*Val d'Or
Valleyfield
*Victoriaville
Ontario
*Barrie
*Belleville
*Bowmanville
*Brampton
*Brantford
*Brockville
*Chatham
*Cobourg
Collingwood
*Cornwall
*Fort-Erié
*Fort-Frances
*Fort-William
*Galt
*Guelph
*Hamilton
*Hawkesbury
*Ingersoll
*Kenora
*Kingston
*Kitchener
*Leamington
*Lindsay
*London
*Midland
*Newmarket
*Niagara-Falls
*North-Bay
*Oakville
*Orillia
*Oshawa
*Ottawa
*Owen-Sound
*Paris
Parry-Sound
*Pembroke
*Perth
*Peterborough
*Port-Arthur
*Port-Colborne
*Port-Hope

*Preston
*Renfrew
*St. Catharines
*St-Thomas
*Sarnia
*Sault-Ste-Marie
*Simcoe
*Smiths-Falls
*Stratford
*Sudbury
*Thorold
*Tillsonburg
*Timmins
*Toronto
*Trenton
*Wallaceburg
*Waterloo
*Welland
*Whitby
*Windsor
*Woodstock

Manitoba

*Brandon
*Dauphin
*Portage-la-Prairie
*Selkirk
*Winnipeg

Saskatchewan

*Moose-Jaw
*North-Battleford
*Prince-Albert
*Regina
*Saskatoon
*Swift-Current
*Weyburn
*Yorkton

Alberta

*Calgary
*Edmonton
*Lethbridge
*Medicine-Hat
*Red-Deer

Colombie-Britannique

*Chilliwack
*Kamloops
*Kelowna
Kimberley
*Nanaïmo
*Nelson
*Penticton
*Port-Alberni
*Prince-Rupert
*Trail
*Vancouver (y compris New-Westminster)
*Vernon
*Victoria

Nom de la compagnie.....Date.....
41 compagnies adhérentes En 1952

M. Pouliot:

D. Dites-moi, monsieur Bryden, les prêts hypothécaires n'ont-ils été consentis que dans les villes où les membres de votre association ont des succursales?—R. Non, les bureaux régionaux de prêts hypothécaires desservent un rayon déterminé, de sorte que les prêts ne sont pas confinés à la localité où la succursale est établie.

M. LOW: Monsieur le président, je m'excuse d'intervenir, mais je voudrais savoir si le relevé que M. Bryden vient de déposer vise tous les prêts ou seulement les prêts conjoints.

Le PRÉSIDENT: Monsieur Bryden, M. Low demande si votre relevé vise tous les prêts ou seulement les prêts conjoints.

Le TÉMOIN: C'est un relevé qui concerne tous les prêts. Il n'y est pas question seulement des prêts conjoints.

M. Pouliot:

D. Lorsque les membres de votre association ont consenti des prêts, monsieur Bryden, est-ce la municipalité qui a servi d'intermédiaire entre votre association et le débiteur hypothécaire?—R. Non, ces prêts ont été accordés directement par l'un ou l'autre de nos membres à l'emprunteur.

D. Votre exposé parle de forclusion. Serait-il possible d'obtenir une liste des poursuites en forclusion des douze derniers mois?—R. Je ne dispose pas de pareil renseignement. A vrai dire, le marché de l'immeuble est très actif depuis une douzaine d'années de sorte que les problèmes suscités par la forclusion ne se posent pour ainsi dire pas. Pour moi, le recours à la forclusion ne se serait produit que dans des cas bien isolés. Je n'ai pas de renseignement sur ce point.

D. Y a-t-il des poursuites en forclusion en instance dans le moment?—R. Je l'ignore, monsieur Pouliot.

D. Vous ne disposez pas de ce renseignement?—R. Non.

D. En tout cas, je vous remercie de ce que vous m'avez appris.

Le PRÉSIDENT: Monsieur McIlraith?

M. McIlraith:

D. Monsieur Bryden, dans votre exposé, l'avant-dernier paragraphe de la page 3 donne l'actif des différentes compagnies placé sur hypothèques immobilières. Prévoyez-vous quelque modification de ce pourcentage?—R. Dans les années à venir?

D. Oui, dans les années à venir.—R. Ce pourcentage fluctuera en fonction des changements apportés à l'ensemble des programmes de placements de nos membres. Je veux dire que chaque compagnie détermine elle-même son propre programme de placements, et le pourcentage en question fluctuera comme par le passé.

D. Monsieur Bryden, votre expérience comme dirigeant de la *Dominion Mortgage and Investments Association* vous fait-elle prévoir que le pourcentage des placements hypothécaires des compagnies d'assurance-vie se modifiera dans les deux prochaines années?—R. Encore une fois, on peut difficilement prédire ce que feront 24 compagnies d'assurances. Je dirais cependant qu'en pourcentage, le portefeuille d'hypothèques des compagnies d'assurance-vie commence à se rapprocher de la diversification normale des placements.

D. Pouvez-vous commenter ce point en ce qui touche les compagnies de prêt?—R. Je pense qu'il en va de même dans leur cas, monsieur McIlraith, mais il ne faut pas oublier que ces compagnies ont déjà placé 73 p. 100 de leur actif en prêts hypothécaires.

D. Je le sais et je me rends compte qu'il est difficile de pronostiquer avec certitude quant à un point comme celui-là, mais voici ce qui me préoccupe: se peut-il que les compagnies d'assurance-vie et les compagnies de prêt se prévalent de la nouvelle mesure législative pour abaisser le pourcentage de leur actif placé sur hypothèques? Pourriez-vous nous dire ce que vous pensez de mes appréhensions?—R. Je pense que vos craintes ne sont pas fondées, monsieur McIlraith. A mon avis, les compagnies d'assurance-vie et les compagnies de prêt ont conscience du besoin d'habitations qui existe au pays. J'estime que ce que nous avons pu accomplir depuis la fin de la guerre le prouve. Nous avons affecté une très importante part de nos disponibilités aux placements hypothécaires. Le besoin d'habitations existe encore et vous constaterez, je le pense bien, que les compagnies appartenant à notre association désirent vivement contribuer de leur mieux à combler ce besoin.

D. Le projet de loi dont nous sommes saisis, avec ses nouvelles dispositions sur l'assurance du risque hypothécaire va certainement changer la nature de la garantie du placement. J'admets qu'il est difficile de se prononcer à ce sujet avant d'avoir vu le régime fonctionner en pratique, mais l'influence modificatrice de l'assurance sur la nature des prêts hypothécaires augmente-t-elle ou diminue-t-elle l'attrait de ces placements?—R. Ma foi, nous pouvons difficilement nous prononcer sans avoir vu comment le régime fonctionnera. Dans les deux cas, il s'agit de ce que nous appelons les prêts à coefficient plus élevé, et le prêt conjoint était un moyen de résoudre le problème. Les dispositions touchant les prêts assurés ont le même objet mais prévoient une solution différente. Pour moi, les institutions de prêt n'adopteront pas, quant aux hypothèques assurées, une attitude sensiblement différente de leur attitude à l'égard des prêts conjoints. Après tout, le prêt conjoint est une forme d'assurance.

D. Je m'en rends compte, monsieur Bryden. Autre chose maintenant. D'aucuns considèrent l'hypothèque assurée, en tant que placement, comme l'équivalent d'un emprunt direct de l'État sur obligations. Je vois dans votre mémoire que vous n'êtes pas du même avis. Je ne pense pas que nos vues, à vous et à moi, soient diamétralement opposées sur ce point, mais voudriez-vous nous dire si vous croyez possible que des membres de votre association partagent l'opinion que je viens de citer affectent plus de fonds encore aux placements sur hypothèque?—R. Encore une fois, comme vous le savez, l'assurance

ne couvre pas 100 p. 100 de la réclamation. La perte possible est un des risques que devra prendre le prêteur. J'estime que dans leur forme actuelle les dispositions touchant l'assurance hypothécaire sont d'application possible, et que, tout dépendant du rendement ultime du placement, les divers risques en question ne constitueront pas un facteur prépondérant pour les compagnies en établissant les avantages et les inconvénients du placement.

Le PRÉSIDENT: Monsieur Bryden, m'est avis que nous devrions tirer avantage de votre présence ici. Vous vous y connaissez mieux que nous dans ces questions-là. Nous avons besoin de fonds considérables pour favoriser la construction de maisons au moyen de prêts hypothécaires. Dites-nous donc en quoi nous pouvons errer et indiquer-nous les moyens à prendre pour obtenir plus de fonds hypothécaires.

M. McILRAITH: Vous demandez beaucoup au témoin, monsieur le président.

Le PRÉSIDENT: Qu'il y réfléchisse et nous dise ce qui ne va pas. Nous avons besoin de fonds et nous cherchons le moyen de les obtenir. Si nous nous y prenons mal, que le témoin nous dise ce qu'il faudrait faire pour atteindre notre but.

M. CRESTOHL: Ne pensez-vous pas qu'il serait mieux en mesure de le faire après avoir eu l'occasion d'entendre notre thèse et de la résumer?

M. TUCKER: Le témoin devrait, ce me semble, répondre à la dernière question de M. McIlraith et nous dire s'il pense que la mise en vigueur du bill fera jaillir de nouvelles sources de fonds.

M. FLEMING: Je ne crois pas qu'il puisse exprimer le point de vue des banques.

Le PRÉSIDENT: Je lui pose la question en ce qui concerne les membres de son association.

Le TÉMOIN: En ce qui concerne les membres de notre association, je ne pense pas qu'il y ait, en fait de fonds pour les prêts hypothécaires, de disponibilités supérieures à celles des dernières années. Nos réserves ne sont pas illimitées et nous avons, ce me semble, contribué de façon extrêmement satisfaisante à combler le besoin d'habitations. Je suis convaincu que les compagnies continueront d'exercer leur activité dans ce domaine.

M. McILRAITH: Je suppose...

Le PRÉSIDENT: Excusez-moi, mais le témoin ne répond pas à la question posée. Nous ne nous occupons pas des six dernières années. Celle qui nous intéresse, c'est 1953, l'année de la plus grande activité, et nous envisageons pour 1954 un programme pour le moins aussi vaste que celui de l'an dernier. Nous avons besoin des fonds cette année même, et j'aimerais que les interrogateurs posent leurs questions en conséquence.

M. McIlraith:

D. Pour revenir au même paragraphe, monsieur Bryden, je présume que les pourcentages que représentent les prêts hypothécaires dans les placements des compagnies de votre association, tels qu'ils sont donnés à la page 3 de votre exposé, ont pour ainsi dire atteint un sommet qui ne sera plus guère dépassé maintenant. Cette hypothèse est-elle fondée?—R. Je dirais qu'une augmentation importante est impossible. Cela ne signifie pas que les pourcentages en question n'augmenteront pas un peu.

D. Pourriez-vous me donner, au pied levé, le pourcentage des hypothèques dans les placements des compagnies d'assurance-vie, mettons, en 1935, en 1925, en 1915? En avez-vous une idée?—R. Je puis vous donner une réponse partielle, monsieur McIlraith. En 1934, 25 p. 100 de l'actif des compagnies canadiennes d'assurance-vie consistaient en placements sur hypothèques; en

1929, le chiffre correspondant était de 32 p. 100. En 1944, c'est-à-dire au milieu de la période de guerre, le pourcentage était tombé à 12·7 p. 100. Depuis, il a crû au point de s'établir à 18 p. 100 en 1949 et à 24·3 p. 100 en 1951. En 1952, il a été de 29·7 p. 100. Ces données témoignent d'une augmentation appréciable.

D. Avez-vous des statistiques correspondantes pour les compagnies de prêt?—R. Oui. En 1934, elles détenaient pour 74·1 p. 100 d'hypothèques; en 1929, le chiffre était de 81 p. 100; en 1944, de 51 p. 100; en 1949, de 62 p. 100; en 1951, de 70 p. 100; et en 1952, de 71 p. 100.

D. Et quelle est la statistique correspondante pour les compagnies de fiducie?—R. Voici: 1934, 46·4 p. 100; 1929, 48·7 p. 100; 1944, 27·9 p. 100; 1949, 24·1 p. 100; 1951, 27·6 p. 100; 1952, 26 p. 100.

D. Je croyais que c'était 34 p. 100 dans votre mémoire?—R. Veuillez m'excuser, monsieur McIlraith. Le malentendu vient de ce que je vous ai cité des statistiques visant toutes les compagnies de fiducie. Le chiffre de 34 p. 100 dans l'exposé ne se rapporte qu'aux compagnies de fiducie appartenant à notre association. Je suis vraiment confus.

D. Ainsi, tous les chiffres que vous nous avez déjà donnés concernaient toutes les compagnies, de même que ceux que vous venez de citer intéressent toutes les compagnies de fiducie?—R. C'est exact. Il s'agit de toutes les compagnies d'assurance-vie, de prêt et de fiducie.

D. Il s'agit de toutes les compagnies de prêt?—R. Oui.

D. Et de toutes les compagnies d'assurance-vie?—R. De toutes les compagnies canadiennes d'assurance-vie.

D. Toutes les compagnies canadiennes d'assurance-vie? Cela peut expliquer les faibles écarts constatés.—R. Oui, en effet.

D. Une question maintenant au sujet des modifications que vous avez proposé d'apporter au projet de loi et qui seront communiquées au Comité, si j'ai bien compris. Ces modifications ont-elles été préparées avant ou après que vous ayez pris connaissance du bill 102?—R. C'est après avoir eu l'occasion de parcourir le bill. Sauf erreur, les modifications proposées sont toutes d'ordre technique.

D. Bon. Je voulais établir qu'elles ont été rédigées subséquemment à votre étude du bill. Maintenant, à la page 9 de votre mémoire, vous dites ceci:

> Le régime de l'assurance hypothécaire pose, entre autres conditions préalables, celle exigeant que les prêts soient basés sur une valeur d'emprunt déterminée par la Société centrale d'hypothèques et de logement, et que les évaluations et inspections soient exclusivement pratiquées par des évaluateurs, inspecteurs et fonctionnaires de la Société, même lorsque les fonds proviennent de l'entreprise privée.

Ces conditions ne viennent-elles pas du fait que la Société doit assurer les hypothèques?—R. Vous avez raison.

D. Il importe pour tout assureur d'examiner le bien assuré. De la sorte, votre association ne pourrait pas demander que l'assureur accepte votre évaluation, n'est-ce pas?—R. Nous ne demanderions pas cela. A mon sens, l'association estime que l'évaluation initiale, la détermination du montant du prêt, sont des détails dont le prêteur s'occuperait dans le cours ordinaire des affaires. Si l'on demande l'assurance, il est évident que l'assureur voudra constater si les évaluations sont rationnelles, de son point de vue.

D. Je voulais élucider ce point de votre exposé qui me paraissait obscur. Une dernière question.

A l'avant-dernier paragraphe de la page 9, vous parlez des taux d'intérêt et des frais d'administration. Pourriez-vous nous fournir, s'il en existe, des tables indiquant les frais d'administration des prêts hypothécaires des diverses

catégories?—R. Nous n'avons aucune table de ce genre. Encore là, chacune des compagnies a ses données particulières. L'association n'établit pas de moyenne générale des frais d'administration.

D. Il a été question à plusieurs reprises des hypothèques dans les endroits éloignés, dans les petites localités du pays. Je crois savoir que pour une raison ou pour une autre, les compagnies que votre association représente n'ont pas toujours été en mesure d'y consentir des prêts. Je suppose que les frais d'administration dans ces régions, si vous y faisiez des prêts, seraient différents des frais d'administration applicables aux zones urbaines. En est-il bien ainsi?—R. Parfaitement.

D. Ils seraient plus élevés, je suppose?—R. En effet.

M. BALCOM: Ne seraient-ils pas exigés de la personne qui donne l'hypothèque? Ils ne s'ajoutent pas aux frais généraux d'administration de la compagnie, n'est-ce pas?

Le TÉMOIN: Tout portefeuille de placements sur hypothèque entraîne des frais d'administration continus.

M. MCILRAITH: Je voudrais compléter ma question.

Le PRÉSIDENT: Vous avez la parole.

M. McIlraith:

D. Donc, les frais d'administration plus élevés vous porteraient à vouloir un taux d'intérêt plus fort afin que le rendement soit le même?—R. Oui, ce serait raisonnable.

D. Il y aurait là matière à arguments sérieux contre un taux d'intérêt trop bas. Pourtant, l'intérêt à faible taux nous séduit tous.

Le PRÉSIDENT: Celui qui aura la parole après vous ne sera pas de votre avis. C'est M. Stewart.

M. MCILRAITH: Voici où je veux en venir. Je ne vois pas là matière à divergences de vues. Mais il se peut qu'il soit inopportun de décréter un unique taux d'intérêt pour toutes les parties du pays. La chose mériterait peut-être considération, mais mieux vaut sans doute ne pas insister. En tout cas, j'aimerais que vous y réfléchissiez; ce serait peut-être le moyen de rendre service à plus d'intéressés.

Le PRÉSIDENT: A votre place, monsieur McIlraith, je laisserais tomber cela.

M. MCILRAITH: Merci, monsieur Bryden.

Le PRÉSIDENT: A M. Stewart, maintenant.

M. Stewart:

D. Monsieur le président, j'ai l'intention d'approfondir quelques-uns des points soulevés par M. McIlraith. Cette année, apparemment, les placements sur hypothèque des compagnies d'assurance-vie représentent environ 30 p. 100 de leur portefeuille. Y a-t-il entente entre les compagnies sur le pourcentage approprié des placements hypothécaires? Êtes-vous d'avis que la proportion de 30 p. 100 est une proportion de tout repos?—R. Il n'existe pas d'entente générale à ce sujet, monsieur Stewart. Quoique le chiffre de 30 p. 100 soit une moyenne d'ensemble, vous pourrez constater que le pourcentage des prêts hypothécaires varie beaucoup d'une compagnie à l'autre. Il n'y a sûrement aucune entente au sujet de la proportion de 30 p. 100.

D. Cela pourrait varier, je suppose, de 20 à 30 p. 100?—R. En certains cas, la proportion est de 40 p. 100 et même plus.

D. Quel serait approximativement le pourcentage global des placements en obligations fédérales et provinciales?—R. A l'heure actuelle, les placement en obligations fédérales représentent dans l'ensemble de 20 à 22 p. 100.

D. Et les services d'utilité publique? La proportion serait-elle de 15 p. 100?—R. Ces valeurs-là ne sont pas rangées dans une catégorie distincte, monsieur Stewart. Mais si vous prenez les obligations des corporations, les titres de services d'utilité y compteraient pour 20 à 25 p. 100.

D. Ce serait la catégorie des valeurs industrielles?—R. Cette catégorie comprend les titres industriels, de services d'utilité publique, chemins de fer et ainsi de suite.

D. Vers le bas de la première page de votre mémoire, vous dites que les membres de votre association reçoivent des fonds en dépôt et puis vendent des obligations et des certificats d'épargne. Voulez-vous me donner une idée du taux que vos membres paient à l'égard de ces capitaux? Quel serait, par exemple, le taux accordé à l'endroit des fonds en dépôt?—R. Aujourd'hui, il s'établirait probablement à 2½ p. 100 par année.

D. Et au sujet des obligations?—R. Le taux concernant les obligations varierait de 4 à 4¼ p. 100 dans les conditions actuelles.

D. Et les certificats d'épargne?—R. Ce serait à peu près la même chose.

D. Vous voulez dire de 4 à 4¼ p. 100?—R. Oui.

Le PRÉSIDENT: Voudriez-vous demander au témoin quel est le pourcentage des épargnes de la population canadienne qui sont confiées à ces institutions, en comparaison de celles qui sont confiées aux banques à charte?

M. STEWART: Je n'ai aucune objection à poser cette question-là, si le témoin peut y répondre.

Le président:

D. Voulez-vous répondre à cette question-là, monsieur Bryden?—R. Je ne crois pas qu'il soit possible d'établir la proportion demandée quant aux épargnes de la population canadienne.

D. N'y a-t-il pas les dépôts dans les banques à charte?—R. Oui, mais les épargnes sont placées ailleurs aussi.

M. MCILRAITH: Vous voulez dire les dépôts au lieu des épargnes.

Le PRÉSIDENT: Excusez-moi, je veux dire les dépôts.

M. FLEMING: Les épargnes sont-elles toutes sous forme de dépôts?

Le PRÉSIDENT: Vous n'êtes pas capable de répondre, n'est-ce pas?

Le TÉMOIN: Non.

M. Stewart:

D. A la page 2 de votre exposé, vous dites ceci:

> Ces disponibilités ont été l'objet d'une forte concurrence ces dernières années. L'importance et l'urgence des besoins des gouvernements provinciaux, des municipalités, et ainsi de suite.

Pouvez-vous donner au Comité une idée de ce que rapporte aux compagnies l'intérêt des obligations provinciales?—R. La moyenne de rendement d'un portefeuille d'obligations provinciales oscille aujourd'hui entre 3·90 et 4·25. C'est le taux courant pour les valeurs de ce genre.

M. FLEMING: M. Stewart voudrait-il demander au témoin de traiter en particulier des obligations de gouvernements à brève et à longue échéance?

M. Stewart:

D. Les provinces empruntent-elles à courte échéance?—R. Les obligations de gouvernements à courte échéance ont normalement un rendement plus faible. Notre association s'occupe surtout des prêts à longue échéance.

D. Quel est le taux d'intérêt des obligations municipales?—R. Actuellement, le taux d'intérêt des obligations municipales joue entre 4·25 et 5·25. En certains cas, il est même plus élevé.

D. Et les commissions scolaires?—R. Dans chaque cas, il faut scruter les garanties offertes, mais les obligations des commissions scolaires peuvent rapporter de 5 à 6 p. 100.

D. Qu'en est-il des titres de services d'utilité publique?—R. Leur rendement serait probablement de 4 à 5 p. 100.

D. Que rapportent les valeurs d'entreprises industrielles?—R. A peu près la même chose que les titres de services d'utilité publique.

D. Admettez-vous qu'un placement à 5¾ p. 100 peut être fort intéressant?—R. Il ne faut pas oublier que les placements hypothécaires occasionnent plus de frais d'administration que les placements en valeurs. Avec votre permission, je vous communiquerai ce que nous avons constaté dans notre propre cas,—mais ici je ne parle pas au nom des membres de l'association. Dans les quatre dernières années, nos frais d'administration ont varié approximativement d'un maximum de 1 p. 100 du rendement à un minimum de 60c. Pour exprimer la chose d'une autre façon, en mettant nos frais d'administration en regard de nos avoirs en titres, notre coefficient de frais s'établirait à 8c. sur le rendement.

D. Huit cents de chaque dollar?—R. Non, la proportion s'applique au revenu annuel. Si une obligation devait rapporter du 4½, on estimerait le rendement net à 4·40 p. 100. D'autre part, nous avons constaté que les frais d'administration d'un portefeuille de placements hypothécaires coûtent de 60c. jusqu'à 1 p. 100 du rendement. C'est ce qui ressort de notre expérience des quatre dernières années. Je ne puis dire s'il en a été de même pour toutes les compagnies. Notre exemple est peut-être typique.

D. La situation s'améliorera-t-elle du fait que la Société centrale d'hypothèque doit se charger des inspections? Cela réduira sûrement vos frais.—R. Cela serait sans doute un peu moins onéreux. Tout de même, je ne prévois pas que cela fasse à la longue beaucoup de différence à l'endroit d'un portefeuille d'hypothèques aux éléments constants.

D. Supposons, par exemple, qu'une hypothèque que j'ai donnée comporte remboursement par mensualités. A chaque fin de mois, la compagnie reçoit mon chèque, l'encaisse et fait l'inscription nécessaire dans ses comptes. Je ne vois pas comment cela peut vous occasionner pour 60c. de frais d'administration. —R. A lui seul, ce compte d'hypothèque exige douze transactions distinctes dans une année. Les frais d'administration comptent aussi beaucoup d'autres éléments.

D. En ce qui concerne les pertes, quelle a été l'expérience de vos membres de votre association dans l'application du régime de la Loi nationale sur l'habitation?—R. Il n'y a presque pas eu de pertes.

D. Avez-vous une idée du montant qu'elles représentent?—R. Non.

D. Croyez-vous qu'elles pourront éventuellement augmenter?—R. A mon avis, tout dépendra de la tendance des affaires, des conditions économiques et de l'état du marché de l'immeuble.

D. On nous a dit qu'il avait régné au Canada un climat économique favorable. Évidemment, ce n'est pas l'avis de tous. Il se peut que d'autres conditions fassent augmenter les pertes, mais vous n'êtes pas en mesure de rien pronostiquer à ce sujet?—R. Le marché de l'immeuble est à la hausse depuis une quinzaine d'années, ce qui fait que les pertes ont été rares dans ce domaine.

D. D'une façon générale, vous ne prévoyez pas que les placements hypothécaires de vos membres augmenteront sensiblement?—R. Je ne prévois pas d'accroissement important à cet égard.

M. STEWART: J'ai fini, monsieur le président.

Le PRÉSIDENT: Monsieur Cameron, voulez-vous céder votre tour un moment à M. Fraser.

M. FRASER (*Peterborough*): La plupart des questions que je voulais poser ont reçu une réponse. Je voudrais cependant m'enquérir de l'inspection.

M. Fraser (Peterborough):

D. En répondant à M. Stewart, vous avez dit, sauf erreur, monsieur Bryden, que le fait pour la Société centrale d'hypothèques d'assumer la tâche des inspections pourrait sans doute réduire les frais à la charge du prêteur; mais n'examinant pas lui-même le bien offert en gage, le prêteur verrait-il là un nouvel élément de risque?—R. Je n'ai pas bien saisi.

D. Le prêteur verrait-il dans cela un nouvel élément de risque?—R. Il me semble, monsieur le président, que les institutions de prêt appartenant à l'association voudront examiner le bien pour déterminer le montant qu'elles seraient intéressées à avancer, même si c'est la Société centrale d'hypothèques qui doit se charger de l'évaluation officielle.

D. Vous êtes d'avis que le prêteur voudrait examiner la propriété immobilière afin de s'assurer que tout est en règle. C'est un peu la même chose que pour le particulier qui prend une assurance-vie.—R. J'estime que cette formalité serait indispensable.

D. Pour votre protection, n'est-ce pas? Croyez-vous que l'inspection dont la Société centrale d'hypothèques doit se charger sera aussi bien faite que lorsqu'elle était pratiquée et par la Société et par le prêteur? Je crois savoir que jusqu'ici, la Société centrale d'hypothèques bornait en quelque sorte son inspection aux lieux où les constructions devaient être érigées, et que les institutions prêteuses se chargeaient de l'examen détaillé.—R. Sous le régime des prêts conjoints, les institutions prêteuses sont chargées des inspections et des évaluations.

D. Ces inspections ont-elles donné lieu à des plaintes?—R. Pour autant que je sache, il n'y en a pas eu beaucoup. Les compagnies intéressées ont su en général s'adjoindre un personnel compétent et expérimenté. Évidemment, l'évaluation d'une chose est affaire de jugement et il faut toujours compter avec l'élément humain. D'autre part, les membres de l'association que je représente ayant négocié jusqu'à 90 p. 100 des nombreux prêts conjoints consentis jusqu'ici, le fait de voir si peu de difficultés surgir de toutes ces transactions me porte à croire que nous nous sommes assez bien acquittés de notre tâche.

D. Je voudrais vous demander ceci: croyez-vous que les inspecteurs au service des institutions de prêt accomplissent un meilleur travail que ceux de la Société centrale d'hypothèques, étant donné que ces derniers ne sont pas architectes?

Le PRÉSIDENT: Je vous en prie, monsieur Fraser, posez donc votre question, sans plus.

Le TÉMOIN: Les inspecteurs à l'emploi de nos institutions de prêt ne sont pas architectes non plus.

M. FRASER (*Peterborough*): Ils ont plusieurs années d'expérience.

Le PRÉSIDENT: Monsieur Fraser, cherchez-vous à vous substituer au témoin?

M. FRASER (*Peterborough*): Pas du tout, mais ces inspecteurs ont plusieurs années d'expérience, ils connaissent leur affaire.

Le TÉMOIN: Plusieurs sont très expérimentés. Évidemment, c'est comme partout ailleurs: il en part qui sont remplacés par d'autres. Je ne dirais pas que tous nos inspecteurs ont bien des années d'expérience. Nous tâchons de recruter le personnel le plus compétent possible.

M. Fraser (Peterborough):

D. Voici ce que je voudrait savoir. C'est M. Pouliot, je crois, qui s'enquérait des prêts dans les petites localités, et vous avez mentionné les localités de 5,000 âmes et plus. Votre organisation consent-elle des prêts dans les endroits où la population est inférieure à 5,000 âmes, par exemple dans un village de 2,000 habitants?—R. J'imagine que cela arrive, mais il faudrait tout de même que l'endroit fût à proximité raisonnable du rayon desservi par une succursale de prêt.

D. Dans ce cas, le taux d'intérêt serait-il plus élevé ou plus faible? Il ne serait sûrement pas plus faible, n'est-ce pas?—R. C'est le même partout.

D. Pouvez-vous me dire si les prêts consentis dans les petites localités sont en nombre considérable?—R. Non.

Le PRÉSIDENT: Le témoin a dit qu'il ne pouvait vous renseigner.

D. Les institutions de prêt estiment-elles que les prêts consentis dans les petites localités comportent un plus grand risque?—R. Non. Je crois que l'attitude des institutions de prêt à l'égard des petites localités leur est dictée par la situation de ces localités par rapport aux territoires de prêts plutôt que par le risque même.

D. Il y a aussi le fait que les inspecteurs doivent parcourir de plus grandes distances pour exécuter leur travail?—R. Oui.

D. Je crois que c'est tout pour le moment, merci.

Le PRÉSIDENT: Monsieur Cameron?

M. Cameron:

D. Si j'ai bien compris, monsieur Bryden, vous ne prévoyez pas d'accroissement important des disponibilités de vos membres en fait de fonds hypothécaires, mais vous dites qu'il pourrait tout de même y avoir une certaine augmentation.—R. En effet.

D. Pouvez-vous nous dire pourquoi il n'y aura pas d'accroissement prononcé à cet égard?—R. A mon avis, cela tient surtout à ce que les compagnies ont à peu près atteint, dans la reconstitution de leur portefeuille, le degré de diversification qui s'impose étant donné la nature de leur passif.

D. Pouvez-vous nous citer les raisons qui motivent ce coefficient de diversité?—R. Chaque compagnie doit tenir compte des circonstances qui lui sont particulières. Ainsi, dans le cas des compagnies fiduciaires et des compagnies de prêt, il y a les certificats à courte échéance. Les compagnies d'assurance-vie ne sont pas sujettes aux mêmes exigibilités immédiates, mais tous ces facteurs sont pesés quand il s'agit pour une société d'établir son programme de placements.

D. Je me demande si vous pouvez m'aider, monsieur Bryden. Je n'ai pu réussir à obtenir de données sur le rapport entre le revenu et les décaissements généraux au Canada des compagnies canadiennes d'assurance-vie. J'ai ces données en ce qui a trait à l'extérieur et je constate que le total des décaissements, polices, rentes et dépenses générales, représente environ 60 p. 100 du revenu annuel global. Ces chiffres visent les opérations effectuées à l'extérieur aussi bien que les transactions domestiques, mais je ne puis découvrir de statistique distincte quant à ces dernières. Pouvez-vous dire si la proportion serait la même?—R. Il n'existe pas de données comparables à l'égard des transactions domestiques. Ce qu'il faudrait faire, je pense, ce serait de soustraire du grand total les chiffres visant l'activité hors du Canada. J'ignore à combien elle s'établit et je ne dispose ici d'aucune donnée à cet égard.

D. Voici où je veux en venir. A la page 2 de votre exposé, vous dites que les fonds confiés aux membres de votre association doivent être placés de façon qu'ils puissent, en temps opportun, être rendus avec intérêts aux

détenteurs de polices, aux déposants et aux détenteurs d'obligations et autres valeurs. Or, comme dans l'ensemble, les décaissements globaux des compagnies d'assurance-vie ne s'élèvent qu'à 60 p. 100 du total de leur revenu annuel, jusqu'à quel point cet élément conditionne-t-il la proportion devant être attribuée aux différents genres de placements?—R. C'est un important facteur qui est pris en très sérieuse considération. Vous parlez de 60 p. 100. Admettant pour le moment que ce soit le chiffre exact, ce dont je ne suis pas sûr, il s'agit là d'opérations de caisse. Or, la différence entre les montants auxquels vous faites allusion doit figurer dans les comptes, et elle réapparaît dans nos réserves pour polices, qui représentent ce que nous devons garder en disponibilité pour acquitter nos exigibilités d'assurance lorsqu'elles échoient.

D. Vous parlez là de vos fonds d'amortissement.—R. L'expression n'est pas tout à fait juste.

D. C'est celle que je trouve dans le rapport de l'inspecteur des assurances. —R. Ah!

Le PRÉSIDENT: Vous voulez sans doute dire le rapport du surintendant des assurances.

M. CAMERON: C'est vrai, je m'excuse.

Le TÉMOIN: Les fonds d'amortissements proprement dits existent, c'est entendu, mais les réserves que nos compagnies doivent garder sont la mesure actuelle de leurs engagements futurs. Elles figurent au passif du bilan en contrepartie de l'actif courant. Jusqu'à un certain point, l'échéance des exigibilités est lointaine, mais il faut pourvoir dans un avenir parfois assez immédiat aux prêts sur polices. Il s'agit donc de prévoir aussi loin que possible l'échéance des exigibilités puis d'établir un programme de placements conforme à ces prévisions.

M. Cameron:

D. Monsieur Bryden, étant donné qu'à la page 3, votre exposé dit que dans la période de six années l'actif des institutions s'est accru de 53 p. 100, soutenez-vous encore qu'un changement appréciable de la proportion des placements compromettrait sérieusement les intérêts de vos détenteurs de polices?—R. Ma foi, c'est vous qui employez l'expression "compromettrait sérieusement". Comme je le disais, on ne doit pas perdre de vue que la direction de chaque compagnie est responsable envers les détenteurs de polices ou les détenteurs d'obligations de la sécurité des fonds dont elle a la gestion. Encore une fois, c'est la direction qui détermine au mieux de son jugement de quelle façon l'actif sera réparti pour parvenir aux résultats escomptés. Que la proportion des placements sur hypothèque varie de deux ou trois points dans un sens ou dans l'autre, cela ne compromettra pas la sécurité des fonds, mais la fluctuation est constante. Le placement des fonds est une affaire de tous les jours. Cela équivaut en quelque sorte au fonctionnement d'un "fonds renouvenable" s'adaptant aux besoins courants par son évolution continuelle.

D. Monsieur Bryden, si la réalisation d'un tel programme a eu pour résultat, comme je le disais, d'accroître en six ans l'actif de 53 p. 100 du total établi au début de la période, n'admettez-vous pas qu'on a fait preuve d'une circonspection extrême pour sauvegarder l'intérêt des détenteurs de polices?—R. Non, je ne dirais pas cela. Nous avons été prudents, c'est entendu, mais les gestionnaires de fonds comme ceux qui nous sont confiés doivent éviter les risques; leur programme d'emploi de ces fonds doit être à la fois prudent et constructif.

M. FLEMING: Vous devez être prudents mais aussi amis du progrès.

Le TÉMOIN: Parfaitement.

M. MCILRAITH: Les deux expressions jurent.

M. CAMERON: Merci, monsieur Bryden, je voulais établir que dans les six années en question les compagnies appartenant à notre association ont vu leur actif s'accroître de 60 p. 100, et aussi qu'elles ont payé des dividendes à leurs actionnaires.

Le PRÉSIDENT: Posez donc une question dans ce sens, monsieur Cameron.

M. Cameron:

D. J'y arrive. Êtes-vous toujours d'avis, monsieur Bryden, que la proportion des fonds placés sur hypothèque ne saurait augmenter sans compromettre les intérêts de vos actionnaires ou de vos détenteurs de polices d'assurance? —R. L'actif s'est accru de 53 p. 100,—c'est bien le chiffre que vous avez donné, je crois. D'un autre côté, n'oublions pas que les exigibilités ont augmenté à peu près dans la même mesure. Or, de la composition du passif dépend la composition de l'actif correspondant. En dernière analyse, il appartient aux autorités de chaque compagnie de déterminer la proportion des fonds qu'elles jugent affectable à tel ou tel placement, compte tenu des exigibilités assumées.

D. Une autre question, monsieur Bryden. Je vois qu'à la page 4 vous alléguez,—sans doute comme objection contre l'augmentation de la proportion des prêts hypothécaires,—que l'industrie et le commerce ont des besoins en immobilisations qu'il faut combler pour favoriser l'emploi et permettre aux acheteurs de maisons de s'acquitter de la dette qu'ils ont contractée. Pouvez-vous nous citer la proportion de l'actif de vos membres qui est consacrée aux placements industriels et commerciaux?—R. Je ne suis pas en mesure de détailler les placements des membres de l'association. Si ça vous intéressait, je pourrais cependant vous donner la composition de votre propre portefeuille.

D. Ah! oui?—R. A la fin de 1952, le portefeuille de ma compagnie se composait comme ceci: obligations de gouvernements, 20·8 p. 100; obligations municipales, 8·3 p. 100; autres obligations, comprenant valeurs industrielles, titres de services d'utilité publique, de chemins de fer et ainsi de suite, 25·2 p. 100; actions privilégiées, 3·8 p. 100; actions ordinaires, 2 p. 100; conventions d'hypothèque et de vente (réunies), 32·9 p. 100; propriétés immobilières, ½ p. 100; prêts sur polices, 5 p. 100; et autres éléments d'actif, encaisse comprise, 1½ p. 100.

D. Ce chiffre de 25·2 p. 100 d'obligations de sociétés industrielles comprend-il les obligations des gouvernements provinciaux, monsieur Bryden?— R. Les obligations des gouvernements provinciaux sont comprises avec celles des gouvernements.

D. Quant aux 8·3 p. 100, il s'agit d'obligations municipales?—R. C'est exact.

D. Pour ce qui est de votre compagnie, vous ne pouvez donc pas indiquer la part d'obligations industrielles ou commerciales comprises dans les 25 p. 100?—R. Je ne possède pas ce renseignement.

M. CAMERON: Je n'ai pas d'autres questions à poser.

Le PRÉSIDENT: Monsieur Applewhaite.

M. Applewhaite:

D. Au bas de la page 1, monsieur Bryden, vous mentionnez que votre actif existant au Canada à la fin de 1952 comprenait 1,430 millions de dollars d'hypothèques. Au bas de la page 2, vous mentionnez qu'au cours de la période de six ans 1,861 millions ont été placés en hypothèques. La différence de quelque 430 millions représente des remboursements, n'est-ce pas?—R. Il s'agit du montant brut des prêts consentis et des remboursements et, en général, des sommes portées au débit et au crédit du compte hypothécaire.

D. Vous avez dit à quelqu'un que vos pertes étaient très faibles. Avez-vous plusieurs paiements arriérés que vous ne considérez pas encore comme

des pertes?—R. A l'heure actuelle les comptes hypothécaires des sociétés sont, à mon sens, très nets. J'entends par là que le nombre des paiements arriérés est très faible.

D. Monsieur Bryden, je désire appeler votre attention sur une phrase qui se trouve vers le milieu de la page 2 où vous mentionnez que les capitaux tendent à affluer vers les placements,—j'appuie sur le mot "placements",—qui à l'occasion paraissent offrir le meilleur rendement, compte tenu de la sécurité, de la liquidité et du coût d'administration. Or, pour ce qui est des petites villes d'un millier d'habitants et plus, situées à 200, 300 ou 500 milles de votre succursale la plus rapprochée, n'est-il pas exact que les frais d'attribution d'un prêt ne permettent presque pas aux gens d'y obtenir des hypothèques?—R. Il a été extrêmement difficile aux institutions prêteuses d'amplifier leurs services de prêt de façon à répondre à pareille situation.

D. Cela ne tiendrait-il pas à deux éléments: d'abord, les frais mêmes d'inspection; ensuite, le nombre de prêts dans une région quelconque serait si faible que les frais n'en pourraient être répartis entre un grand nombre de prêts?—R. Voilà, à mon sens, les deux principales raisons.

D. Si la Société centrale d'hypothèques et de logement doit s'occuper de toutes les expertises et inspections nécessaires en ce qui concerne l'emprunteur, la situation ne se trouvera-t-elle pas, de ce fait, corrigée?—R. Oui, je le crois. Le problème, je le répète, c'est le premier contact avec l'emprunteur. Que fait-il? Envoie-t-il sa demande à nos bureaux de prêt locaux, qui se trouvent peut-être à 500 milles de distance? Nous touchons là au problème du premier contact.

D. Il en parle au premier vendeur acharné qui lui parle d'assurance-vie, —je le sais parce que j'en suis un. Je voudrais poser quelques autres questions. Du point de vue de la société prêteuse, une hypothèque, ou autre placement, remboursée en un seul coup est-elle beaucoup plus avantageuse qu'une autre amortie par petits montants répartis sur une longue période d'années?—R. Du point de vue de l'institution prêteuse, l'hypothèque remboursée d'un coup occasionnerait infiniment moins de frais, mais,—et ceci est satisfaisant,—les prêts hypothécaires sont normalement remboursés par acomptes et il est pourvu aux frais qu'occasionnent ces versements périodiques.

D. Au sujet des taux d'intérêt, pouvez-vous comparer ce que coûte à l'emprunteur un prêt amorti sur une période de 20 ans et ce que lui coûterait un prêt, à intérêt uniforme, remboursé au terme de la période, mettons, d'un seul coup?—R. Non, je ne le puis pas à l'instant même. Cependant, un prêt de 20 ans sur lequel on paierait un montant uniforme d'intérêt, comme vous le proposez, ne tient pas compte de la dépréciation ni de la vétusté normales de la propriété. Le prêt devrait tout d'abord être extrêmement peu élevé pour demeurer le même durant vingt ans tout en ne dépassant pas la valeur de la propriété. En somme, vous prenez pour acquis, je crois, que les paiements des comptes hypothécaires devraient se faire régulièrement durant toute la période du prêt.

Je ne le proposerais pas. Je cherchais simplement à établir ce qu'il en coûte. Je n'ai pas d'autres questions à poser.

Le PRÉSIDENT: Messieurs, la matinée à été très intéressante. Nous nous réunirons de nouveau à 3 heures et demie. Plusieurs m'ont indiqué qu'ils désiraient interroger le témoin. Y en a-t-il d'autres? Messieurs Mitchell et Monteith.

REPRISE DE LA SÉANCE

Le PRÉSIDENT: Messieurs, bon nombre de membres désirent poser des questions. Je vais vous limiter à cinq minutes et je vous aviserai une minute avant la fin de votre temps. Vous me pardonnerez d'appliquer cette règle pour le premier tour. Si le temps le permet vers la fin de la séance, vous pourrez encore interroger le témoin.

Monsieur Crestohl, vous êtes le premier.

M. Crestohl:

D. Monsieur le président, je voudrais que M. Bryden se reporte à la page sept de son mémoire. Si les renseignements du mémoire sont très instructifs, les opinions qu'il renferme ne laissent pas que de m'inquiéter. Il s'agit de la troisième phrase du premier paragraphe de la page sept: "Si le nouveau régime est d'application difficile, s'il ne garantit pas de liquidité ni de sécurité suffisantes ou qu'il ne permette pas de rendement alléchant, il ne réussira peut-être pas à attirer les capitaux, qui comme l'espère le Parlement, seront affectés à la construction domiciliaire." Cela m'a causé une certaine appréhension. Je conclus de cela et de ce que vous avez dit que votre association n'est pas emballée par le programme?—R. Je ne crois pas, monsieur le président, que ce soit là une conclusion tout à fait pertinente. Tout moyen de placement doit répondre à trois conditions: sécurité, liquidité et frais modiques d'administration. Or, en ce qui concerne le régime proposé de prêts hypothécaires assurés et pour ce qui est du Canada, il s'agit là d'un nouveau moyen de placement. Le commerce hypothécaire est très compliqué; il y a une foule de formules à remplir, et le reste, et il ne va pas sans force frais d'administration. Si le régime peut être simplifié de façon que les opérations soient aussi automatiques que possible, il devrait alors faire l'affaire. Mais, en ce qui concerne la sécurité, je le répète, il n'est guère de cas qui ne puisse donner lieu à une perte s'il nous faut nous en remettre à l'assurance. Il faudra donc, naturellement, tenir compte du chiffre de la perte moyenne quand il s'agira de placer des sommes. Pour ce qui est maintenant de la liquidité, les compagnies d'assurance-vie sont plutôt des prêteurs à long terme. Certaines des autres sociétés qui pourraient être admises au statut de prêteur agréé en vertu de la loi auront peut-être besoin d'une liquidité plus grande que dans le cas des sociétés d'assurance-vie. Finalement, la fixité du rendement est vraiment l'élément capital en matière de placements. Une société de placements cherche toujours à engager ses fonds dans des placements qui lui vaudront un rendement raisonnable. De là vient la concurrence entre les hypothèques, les obligations, les titres et les autres placements. Le rendement d'un placement est ce qui améliore la position de ce dernier par rapport à d'autres.

J'ai mentionné ce matin, je crois, qu'un taux de 5¾ p. 100 attirera des fonds, mais cela n'est pas nécessairement le taux à fixer. Chaque prêteur évaluera les autres placements ainsi que leur rendement à la lumière de ses besoins. Des taux différents d'intérêt sur les prêts hypothécaires assurés attireront différents montants de capitaux et plus ces taux rivaliseront avec ceux d'autres placements plus il y aura des capitaux pour les hypothèques assurées.

D. C'est bien ce que j'ai compris à ce que vous avez dit ce matin, mais votre déclaration, savoir "le régime ne réussira peut-être pas à attirer les capitaux qui, comme l'espère le Parlement, seront affectés à la construction domiciliaire", ne laisse pas que de m'inquiéter. Voilà des mots fort importants. Nous cherchons de l'argent afin de mettre le régime en vigueur, mais vous dites qu'il ne réussira peut-être pas à attirer les capitaux. Qu'entendez-vous au juste par là? Si le régime n'y réussit pas, pouvez-vous nous dire ce

qu'il nous faudrait faire pour y parvenir?—R. Il s'agit des capitaux dont disposent les membres de l'association dont je fais partie. Si, par exemple, le régime devait en fin de compte donner lieu à un excès de paperasserie, cela constituerait un poste de frais très élevé. Supposons que la sécurité ne soit pas absolue et que les capitaux doivent être immobilisés durant vingt ou vingt-cinq ans à un taux d'intérêt de 3½ p. 100, je ne crois pas qu'en pareil cas les prêts hypothécaires assurés soient alléchants pour les prêteurs comme ceux que représente la *Dominion Mortgage*. Le taux serait certainement plus alléchant à 4½ p. 100, mais il ne parviendrait pas néanmoins à attirer des capitaux étant donné la concurrence d'autres obligations et titres.

D. Si le taux d'intérêt était satisfaisant, y aurait-il abondance de capitaux? Est-ce là le nœud du problème?—R. J'ai déclaré ce matin, je crois, qu'à mon sens si le rendement des hypothèques assurées était de 5¾ p. 100, compte tenu de la situation actuelle des taux d'intérêt au Canada, les hypothèques assurées attireraient un volume considérable de capitaux.

D. Sauf erreur, la loi limite les valeurs mobilières dans lesquelles les sociétés de fiducie peuvent placer des sommes. Y a-t-il des placements faits par les membres de votre groupe que ne vise pas cette restriction, c'est-à-dire qui ne sont pas considérés comme fonds de fiducie aux termes de la loi?—R. Chacun des groupes de sociétés doit observer les dispositions de la loi en ce qui concerne les placements. Dans le cas des sociétés d'assurance-vie, ces dispositions diffèrent légèrement de celles qui s'appliquent aux sociétés de fiducie et de prêts. La seule façon d'échapper aux dispositions de la loi, c'est celle des prêts conjoints consentis en vertu de la Loi nationale sur l'habitation. Ces prêts ont été rendus expressément admissibles aux placements.

D. Je n'ai pas très bien saisi la question de M. Stewart ce matin. Il s'est enquis, je crois, du montant maximum que les membres de votre groupe gagnent en moyenne ou du rendement qu'ils obtiennent. Quel est le meilleur rendement de leurs placements, j'entends le gain brut?—R. Autant que je me souvienne, j'ai parlé ce matin du taux d'intérêt que le marché offre actuellement sur d'autres placements.

D. Mettons en 1953.—R. Je crois que le rendement des obligations de l'État s'établit entre 3·60 et 3·70. Celui des obligations provinciales, ai-je dit, était de 4 à 4½; celui des obligations municipales, de 4½ à 5½; celui des obligations des services d'utilité publique et des obligations industrielles, de 4 à 5. Le rendement des prêts hypothécaires ordinaires sur le marché actuel est de 6 ou 6½ p. 100 de même que celui des prêts ordinaires sur hypothèque d'au plus 60 p. 100 de la valeur d'emprunt et d'une durée limitée à 5 ans environ normalement. Voilà la situation des taux d'intérêt au pays et c'est au regard de ces autres placements qu'il faut apprécier le nouveau régime d'hypothèques assurées.

D. Dois-je comprendre que 5¾ p. 100 est le taux acceptable aux membres de votre association?—R. Oui, je le crois. Je crois que ce taux rendrait disponibles une masse de fonds, eu égard à la situation actuelle des taux d'intérêt.

M. CRESTOHL: C'est tout, monsieur le président.

Le PRÉSIDENT: M. Johnston, cinq minutes, s'il vous plaît.

M. JOHNSTON: Monsieur le président, j'ai une ou deux questions à poser au témoin. Si je n'ai pas suffisamment de temps pour le faire, je pourrai probablement y revenir plus tard?

Le PRÉSIDENT: C'est cela.

M. Johnston:

D. Monsieur Bryden, vous parlez à la page 9 de votre mémoire des frais d'inspection. Qu'entendez-vous par ces frais d'inspection et qu'est-ce que coûte en général l'inspection aux sociétés de prêt?—R. Monsieur Johnston, je

ne puis pas vous donner le détail exact des frais particuliers d'inspection parce qu'ils font partie intégrante du régime d'attribution des prêts et de leur administration subséquente.

D. Mais dans votre mémoire, songiez-vous aux opérations de votre société de prêt ou aux inspections que la société de prêt fait de la maison?—R. Il s'agit de l'inspection que les institutions prêteuses font elles-mêmes des maisons.

D. En général, jusqu'à quel point se fait l'inspection?—R. Le nombre normal d'inspections exécutées par les institutions prêteuses au cours de la construction d'une maison serait, je crois, de quatre: au stade des fondations, du toit, du premier enduit de plâtre et, enfin, de la finition.

D. Quel est l'objet de l'inspection?—R. Il s'agit de s'assurer que la maison est construite de façon satisfaisante et, dans le cas des prêts au titre de la Loi nationale de l'habitation, en conformité des normes de cette loi.

D. Un moment, je veux tirer cela au clair. Je suis un peu lent d'entendement, plus lent, monsieur le président, que certains de ces avocats qui peuvent saisir le point très rapidement.

M. FLEMING: Ne soyez pas aussi modeste.

M. Johnston:

D. Vous dites que l'inspection vise à vous assurer que la maison répond à vos exigences. Vous avez ensuite parlé des normes de construction établies par la Société centrale d'hypothèques et de logement. Faites-vous l'inspection pour vous assurer que la maison répond à ces normes ou simplement pour vous assurer que votre placement est suffisamment garanti?—R. Dans le cas des prêts au titre de la Loi nationale de l'habitation, je crois que nous nous efforcerions de faire les deux choses à la fois.

D. Et vous n'avez aucune idée des frais supplémentaires d'inspection se rattachant au prêt?—R. Il est plutôt difficile d'en donner le détail. Je n'ai pas les chiffres en main.

D. Seraient-ils de $35, mettons, à l'égard de chaque prêt?—R. Il me serait absolument impossible de les établir à ce montant.

D. Toutes les maisons que vous avez inspectées répondaient aux normes établies par la Société centrale d'hypothèques et de logement, n'est-ce pas?—R. Sous réserve d'inévitables erreurs de jugement et compte tenu du grand nombre de prêts que nous avons consentis au cours d'une période, je dirais que nous avons fait de notre mieux pour nous assurer que toutes les maisons étaient conformes aux plans et devis.

D. Il n'existerait donc pas de maison ni d'entreprise relevant des sociétés que vous représentez qui n'auraient pas répondu aux normes de la Société centrale d'hypothèques et de logement?—R. Tel aurait certainement été notre souci, mais je ne saurais garantir qu'il ne s'est pas commis quelques erreurs ici ou là au cours de la période. Elles n'ont certainement pas été très grandes. Je crois que le personnel des sociétés est très compétent.

D. Dans le cas d'une maison présentant une défectuosité et ne respectant pas les normes, que feriez-vous pour protéger la part du propriétaire?—R. Nous ne ferions rien du tout. Notre inspection se bornerait à la maison et aux fins du prêt. Nous n'intervenons en rien entre le constructeur et l'emprunteur ou l'acheteur.

D. Croyez-vous nécessaire que les institutions prêteuses, puis la Société centrale d'hypothèques et de logement, puis l'entrepreneur, et enfin l'emprunteur fassent chacun inspecter la maison à la même fin, c'est-à-dire pour s'assurer qu'elle répond aux normes?—R. Pour ce qui est des institutions prêteuses, nous tiendrons à coup sûr à nous assurer que la garantie de notre prêt est suffisante et que la maison est bien bâtie.

Le PRÉSIDENT: Monsieur Johnston, voudriez-vous céder votre tour à un autre pour quelque temps?

M. JOHNSTON: Oui, mais j'y reviendrai, monsieur le président, si vous me le permettez. Pendant que j'y pense, ma prochaine question, que je ne poserai pas maintenant, sera: Quelles précautions a-t-on prises à Calgary au sujet de la *Bow River Construction Company,* qui a été un fiasco complet.

Le PRÉSIDENT: Vous feriez mieux de poser votre question dès maintenant. M. Bryden n'en a peut-être pas entendu parler. Je l'ignore. Voulez-vous poser votre question?

M. JOHNSTON: Puis-je alors le demander dès maintenant?

Le PRÉSIDENT: Oui, cependant, veuillez poser de nouveau votre question parce que M. Bryden ne l'a peut-être pas saisie.

M. JOHNSTON: Dans le cas de l'entreprise exécutée à Calgary et financée par l'une de vos sociétés et dont l'entrepreneur a fait faillite, les maisons n'ont certainement pas été construites en conformité des normes. Quelles précautions avez-vous prises pour vous assurer que les normes seraient respectées?

Le TÉMOIN: Monsieur le président, je ne sais absolument rien directement de la question dont parle M. Johnston.

Le PRÉSIDENT: Il ne s'agissait pas de sa société, je vous l'assure, monsieur Johnston.

M. JOHNSTON: Il les représente toutes,—la *Manufacturers Life* et les autres.

M. FLEMING: Dans quel sens les représente-t-il?

Le PRÉSIDENT: Il est ici leur porte-parole, mais on ne peut lui demander des détails au sujet d'une entreprise d'une autre société.

M. Johnston:

D. Comme j'en ai déjà mentionné le nom, j'y reviens. La *Manufacturers Life* est une des sociétés de votre association et une des sociétés que vous représentez?—A. Oui.

D. Alors, monsieur le président, M. Bryden parle au nom de cette société?

Le PRÉSIDENT: Les représentants de la compagnie en question ne sont pas ici aujourd'hui.

M. JOHNSTON: Puis-je demander s'il en viendra au Comité.

Le PRÉSIDENT: Il n'était pas question qu'il en vînt. Je croyais que vous aviez vidé la question avec le ministre à la Chambre des communes, il y a quelque temps.

M. JOHNSTON: Cela revient justement à la question que nous discutions, M. Mansur et moi, et qui l'inquiétait un peu: quelles précautions les sociétés d'assurance-vie prennent-elles pour s'assurer que les sommes dont se charge l'emprunteur sont suffisamment sauvegardées?

Le PRÉSIDENT: Vous pouvez répondre à la question, monsieur Bryden. C'est une question d'ordre général et pertinente.

Le TÉMOIN: Voici les précautions qui sont prises, monsieur le président. Nous avons des personnels et des bureaux locaux de prêt. La maison est tout d'abord évaluée. S'il s'agit d'un prêt fait au fur et à mesure de la construction, nos inspecteurs examinent la maison au moins quatre fois. Ils s'assurent qu'elle répond aux normes. Une fois faite la dernière avance, l'hypothèque se trouve en existence. A tout prendre, je le répète, le personnel des sociétés de prêt est formé de gens compétents. Il est fort possible qu'il se produise des erreurs car, après tout, ce sont des hommes qui font les inspections. Compte tenu du grand nombre de prêts consentis par les institutions prêteuses en vertu de

la loi fédérale sur le logement et des lois nationales de l'habitation successives, je crois que les cas où les choses ont mal marché sont en très faible proportion.

Le PRÉSIDENT: Restez-en là pour l'instant. Veuillez réserver la question suivante, s'il vous plaît, monsieur Johnston. Monsieur Philpott.

M. Philpott:

D. Je vais changer légèrement le sujet, monsieur Bryden. D'après deux passages de votre mémoire, votre association me paraît, mettons, un peu inquiète ou guerre enthousiaste quant à certains aspects du projet de loi. A la page 4, et en particulier à la page 8, vous mentionnez les difficultés d'ordre technique que présente la saisie ou la lenteur avec laquelle elle se fait. Je voudrais savoir à quoi tient votre manque d'enthousiasme à la lumière de l'expérience acquise par votre association au cours des années 1930. Votre répugnance à procéder aux saisies était-elle due à des motifs d'ordre financier ou à des raisons d'ordre sentimental? Avez-vous subi des pertes financières ou avez-vous simplement perdu un peu des bonnes grâces du public, ou quoi encore?—R. Oh, non. Durant la crise économique, nous avons à coup sûr subi des pertes financières dans une foule de cas. Par contre, ce qui répugne surtout aux institutions prêteuses, c'est de prendre en charge le titre d'une propriété. Après tout, nous nous occupons au fond de prêter de l'argent, et tout ce que nous voulons c'est d'en obtenir le remboursement plus l'intérêt convenu. Nous n'aimons jamais à procéder à une saisie. Il faut parfois le faire dans l'intérêt des assurés ou des déposants.

D. Qu'arrive-t-il quand vous faites une saisie? Conservez-vous les propriétés ou les vendez-vous le plus tôt possible?—R. Cela dépend des prêteurs. Il y a eu des moments au cours des années 1930, vous vous en rappelez, où l'on ne pouvait même pas donner les propriétés; on les a conservées en attendant la reprise du marché de l'immeuble alors que les gens ont recommencé à s'intéresser à l'achat d'une maison

D. En fait, lorsqu'elle a pratiqué des saisies au cours de la crise économique, votre association y a-t-elle perdu?—R. Oui, les sociétés y ont perdu.

D. Ainsi, supposons que j'aie acheté une maison à Victoria (C.-B.) au printemps de 1937 au prix de $4,025 et que je l'aie vendue l'an dernier $11,500. Votre association n'a-t-elle pas pu elle aussi réaliser de semblables profits?—R. A ce sujet, je crois que nous parlons de deux époques différentes, monsieur Philpott. Depuis 1935 ou 1936 environ jusqu'aujourd'hui, le marché de l'immeuble n'a cessé de se relever. De 1929 à 1934, c'était exactement l'inverse.

D. Votre grand souci est donc de ne pas devenir propriétaire et d'éviter tout le travail administratif que cela comporte?—R. De préférence, oui.

D. Maintenant, votre mémoire ne dit mot des effets éventuels des dispositions relatives à la location que renferme la nouvelle loi de l'habitation. Ces dispositions intéressent-elles le moindrement votre association?—R. Jusqu'à maintenant, je ne crois pas que nos sociétés se soient lancées dans les propriétés de location. Deux éléments ont probablement été en cause. Depuis qu'on nous a permis de nous occuper de logements à louer, nos disponibilités ont été demandées par tellement d'emprunteurs que nous les avons plutôt placées en hypothèques pour la plus grande partie. Il y a aussi que lorsque le marché de l'immeuble ne cesse de s'affermir, comme cela a été le cas, on tient à examiner relativement de très près l'opportunité d'acquérir la propriété de logements de location comme ceux-là. De plus, et certains d'entre nous ont étudié la question de temps à autre, il s'agit là d'un genre d'activité dont un groupe de sociétés comme le nôtre pourrait s'occuper en période de ralentissement.

D. Juste une dernière question à ce propos. Pouvez-vous nous donner des chiffres comparatifs touchant l'activité de vos sociétés en matière de propriétés de location au Canada et aux États-Unis? Je crois savoir qu'elles s'en occupent beaucoup plus aux États-Unis qu'au Canada. Suis-je bien renseigné?—R. Pas nos sociétés, non. Une compagnie américaine qui fait partie de notre association et qui possède, je crois, quelques propriétés de location aux États-Unis. A mon sens, la participation de sociétés américaines d'assurance-vie au logement de location aux États-Unis constitue un exemple frappant de ce qui s'est fait.

M. PHILPOTT: Je vous remercie beaucoup.

Le PRÉSIDENT: Monsieur Tucker.

M. Tucker:

D. Monsieur Bryden, sauf erreur vous avez répondu ce matin que les disponibilités de capitaux n'étaient pas illimitées et que, par conséquent, vous ne prévoyiez pas une grande augmentation des fonds que vos sociétés consacreraient à l'habitation par suite de la loi. Vous avez donné à entendre, je crois, que vous n'engageriez pas assez de nouveaux capitaux pour remplacer l'apport de 25 p. 100 fourni jusqu'à maintenant par le gouvernement. En d'autres mots, j'ai compris à vos paroles de ce matin que par suite de la loi il y aurait, en ce qui concerne les prêteurs que vous représentez, moins de capitaux disponibles qu'auparavant pour l'habitation. Vous ai-je bien compris?—R. Je ne le crois pas. Quand j'ai parlé ce matin de la discontinuation de l'apport de 25 p. 100, je visais le nombre de maisons dont la construction pourrait être aidée. J'ai dit, je crois, que jusqu'ici nous avons pu, grâce aux $25 fournis par le gouvernement, rendre disponible un prêt de $100 en y allant nous-mêmes de $75. Sans cela, il nous faudra y aller de $100 pour consentir un prêt de $100. Par conséquent, avec nos seuls capitaux nous ne pourrons aider à la construction que d'un nombre moins grand de logements.

D. N'avez-vous pas dit,—j'en ai pris note, mais je n'en suis pas sûr,—que vous ne comptez pas que la loi rende vos sociétés en mesure de fournir beaucoup plus de capitaux.—R. C'est exact.

D. Si par suite de la loi le gouvernement ne doit pas s'associer avec vous dans certains de ces placements pour une part de $25, vous semble-t-il que vos sociétés ne fourniront pas plus d'argent, c'est-à-dire si le gouvernement ne marche pas avec vous et ne fournit pas son apport de $25 quand vous y allez de $75? Il me semble donc, en ce qui concerne vos sociétés, qu'il y aura moins de capitaux disponibles pour l'habitation. Ai-je tort de le penser?—R. Non. Je persiste à croire que nous sommes à côté de la question. Nous pourrions avoir autant de disponibilités mais, si ce sont les sociétés qui souscrivent la totalité des prêts, nous ne pourrons aider à la construction d'autant de maisons, c'est-à-dire que nous financerons moins de logements.

D. Voilà bien ce que je disais. Si vous ne fournissez pas plus de capitaux et si par suite de la loi le gouvernement n'y va pas de $25 quand vous y allez de $75, il y aura moins de capitaux à consacrer à l'habitation en ce qui concerne vos sociétés.

Le TÉMOIN: Pas moins de capitaux, mais ces capitaux financeront moins de maisons.

Mr. Tucker:

D. Nous n'avons pas admis cela jusqu'à maintenant. A seule fin de discuter, cependant, supposons que vous avez avancé 100 millions et que, dans les entreprises dans lesquelles vous vous êtes engagés, le gouvernement

en a fourni une part, mettons de 25 millions. Dorénavant, le gouvernement ne fournit plus sa part de 25 p. 100. Serez-vous en mesure d'augmenter les capitaux consacrés à l'habitation pour compenser les 25 p. 100 que ne fournit plus le gouvernement?—R. Je ne crois pas que nous le puissions.

D. Voilà où je voulais en venir.—R. Mais cela ne signifie pas que nous affectons moins de capitaux à l'habitation.

D. Je n'ai pas dit cela. J'ai dit que moins de capitaux seront disponibles par suite de la loi.

Le PRÉSIDENT: De capitaux provenant de vos membres.

M. Tucker:

D. En ce qui vous concerne. En d'autres mots, vous ne serez pas associés avec le gouvernement et vous ne fournirez pas autant de capitaux parce que le gouvernement ne fournira pas son apport, selon moi. C'est une question à débattre, je suppose. Mais il ne fait pas de doute, à mon sens, qu'il y aura très peu de nouveaux capitaux disponibles par suite de la loi.

Le PRÉSIDENT: Provenant de quelle source?

M. Tucker:

D. Je ne vise que les sociétés dont il parle.—R. Je pourrais peut-être vous donner un exemple, mais un exemple tiré de notre propre situation, si vous me le permettez.

Normalement, voici comment nous déterminons la masse de capitaux que nous allons placer en hypothèques l'année suivante. Tout d'abord nous examinons la composition de notre portefeuille et calculons la somme des remboursements sur lesquels nous pouvons compter, soit de 5 à 6 millions pour un portefeuille d'environ 60 millions. Ensuite nous établissons l'accroissement prévu de notre actif au cours de la prochaine année, soit jusqu'à, mettons 12 ou 13 millions. Enfin, nous cherchons à déterminer la situation dans laquelle nous voudrions trouver notre compte hypothécaire à la fin de l'année; dans notre cas, nous voudrions probablement que de 50 à 60 p. 100 de notre actif accru de nouveaux capitaux soit placé en hypothèques.

Si l'on ajoute les 5 millions et demi de remboursements prévus et les 6½ ou 7 millions qui représentent 50 à 60 p. 100 de l'accroissement d'actif, on obtient environ 12 à 12 millions et demi de disponibilités pour les prêts au compte hypothécaire au cours de l'année suivante. Cela répond-il à votre question, monsieur Tucker?

D. Non. Sauf erreur, vous avez dit ce matin que vous ne croyiez pas que par suite de la loi vos sociétés soient disposées à affecter une plus forte proportion de leurs disponibilités à l'habitation. Est-ce exact? Votre actif a-t-il augmenté? Je sais que vous pouvez consacrer le même pourcentage de capitaux à l'habitation et qu'il y aura une certaine augmentation des disponibilités. Mais, sauf erreur, vous avez dit ce matin que la loi n'était pas de nature à porter les sociétés à consacrer une plus forte proportion de leurs disponibilités à l'habitation.—R. C'est ce que j'ai déclaré, je crois, mais on ne saurait, à mon sens, en rendre responsable la nouvelle loi car la situation aurait été la même si le régime du prêt conjoint n'avait pas été modifié.

M. CRESTOHL: Monsieur le président, le mémoire l'affirme très clairement à la page 7, où il est question du projet de loi. Voici:

> Le bill présentement à l'étude innove en proposant un système d'assurance des prêts à coefficient plus élevé. L'assurance des prêts hypothécaires est un moyen de garantie encore inconnu au Canada. Si le nouveau régime est d'application difficile, s'il ne garantit pas de liquidité ni de sécurité suffisantes ou qu'il ne permette pas de rendement alléchant, il ne réussira peut-être pas à attirer les capitaux qui, comme l'espère le Parlement, seront affectés à la construction domiciliaire.

Voilà, c'est très clair.

Le PRÉSIDENT: Veuillez continuer, monsieur Tucker.

M. Tucker.

D. Nous nous rappelons tous, monsieur Bryden, que la même situation nous confrontait en 1939. Les sociétés de prêt hypothécaire touchaient alors du 6½ p. 100 environ et soutenaient qu'elles n'avaient pas de disponibilités à affecter aux hypothèques sur des maison urbaines. Il s'agissait de savoir si l'on pouvait assurer de nouveaux capitaux à cette fin. Un bill a été présenté à cette époque, bill que vous connaissez bien sans doute et qui accordait aux sociétés de prêt hypothécaire et à d'autres le droit de réescompter leurs débentures garanties par leurs hypothèques en cours à la Banque hypothécaire centrale au taux de 3½ p. 100. Le bill les autorisait à emprunter de la banque à concurrence de leur crédit, pourvu qu'elles prêtassent à nouveau leurs capitaux à un taux ne dépassant pas de plus de 2 p. 100 celui de 3½ p. 100.

Les emprunteurs particuliers devaient verser du 5½ p. 100. Le taux courant était de 6½ p. 100. La mesure devait permettre de doubler les disponibilités des sociétés de prêt hypothécaire, des sociétés de fiducie, etc. Or je me souviens que la loi répugnait quelque peu aux institutions financières parce qu'une autre de ses dispositions signifiait la réduction des hypothèques existantes. Mais quant au refinancement, on nous a assuré à l'époque que la mesure allait rendre disponibles force capitaux pour répondre à la situation et à un taux d'intérêt inférieur de 1 p. 100 au taux courant, grâce à la Banque hypothécaire centrale qui était en réalité une filiale de la Banque du Canada.

Le bill renfermait bien une disposition qui, sauf erreur, accordait à vos sociétés le même droit de réescompte que celui dont jouissent les banques en vertu de la Loi sur la Banque du Canada.

Les sociétés ont indiqué à l'époque qu'elles pouvaient grâce à la mesure emprunter des fonds et fournir beaucoup de capitaux nouveaux, bien nouveaux. J'entends par là que la mesure n'allait pas gêner ceux qui faisaient affaires avec les sociétés d'assurance ni nuire en rien à vos autres placements; elle vous donnait le droit, si vous aviez 50 millions à placer, de vous procurer 50 millions de dollars de débentures de la Banque hypothécaire centrale aux taux de 3½ p. 100.

Voici ce que je veux savoir: avez-vous étudié la loi, et ceux que vous représentez doutent-ils aujourd'hui que la loi aurait les résultats promis par les financiers experts en 1939?—R. Je n'ai aucun renseignement au sujet de l'époque dont vous parlez, monsieur Tucker, ni de ce qu'on y a dit. Je ne crois pas pouvoir parler au nom de tous les membres de l'association sur ce point. Mais à mon sens,—et je puis me tromper,—le privilège de réescompte proposée à l'époque serait normalement considéré comme une mesure d'urgence. Pour ce qui est des sociétés d'assurance-vie, je ne crois pas qu'elles auraient à réescompter leurs placements en cours.

D. Je me rappelle qu'on a dit cela au Comité l'autre jour et j'ai donc apporté le texte même de la loi. Il ne fait pas de doute que les sociétés d'assurance étaient comprises. Il n'était pas question à l'époque d'une loi provisoire; en effet, le ministre des Finances ainsi que M. Clark et tous les intéressés ont exprimé l'espoir que force capitaux nouveaux seraient mis à la disposition des institutions existantes afin qu'elles pussent abaisser les taux d'intérêt alors courants.

Le PRÉSIDENT: Le témoin a dit qu'il n'en sait rien, n'en connaît pas les détails et n'est pas compétent pour traiter la question. Vous aurez l'occasion de poser la même question jeudi matin à un homme qui est plus au fait de la loi que tous les autres témoins qui comparaîtront devant le Comité.

M. TUCKER: Je voudrais savoir si quelque institution n'a pas participé au plan, à celui de 1939. Je vois M. Mansur qui fait signe que non, mais j'ai le hansard et M. Dunning y déclare que les institutions y participeraient. Il ne fait pas de doute qu'à l'époque elles étaient toutes disposées à le faire.

Le PRÉSIDENT: Le témoin n'occupait pas alors sa charge actuelle qui lui vaut d'être ici.

M. TUCKER: Non, mais il représente les mêmes intéressés.

Le PRÉSIDENT: Le témoin n'occupait pas un poste aussi important que celui qu'il occupe aujourd'hui.

M. TUCKER: Mais il représente tous ces intéressés de la finance.

Le PRÉSIDENT: Aujourd'hui.

M. TUCKER: Oui, et il affirme que la mesure ne fera pas surgir beaucoup de capitaux nouveaux. C'est pourquoi je lui demande s'il croit que le plan permettra de fournir plus de capitaux nouveaux, parce que nous en avons besoin davantage pour l'habitation.

Le PRÉSIDENT: Très bien, tenez-vous en là, s'il vous plaît.

Le TÉMOIN: Nous ne sommes pas les auteurs du plan.

Le PRÉSIDENT: Voilà la réponse.

M. TUCKER: On a dû l'étudier en 1939. Chacun s'est-il retiré depuis?

Le PRÉSIDENT: Nous sommes en 1954.

M. TUCKER: Le plan devait alors rendre plus de capitaux disponibles à un taux d'intérêt moindre. Si ces gens-là ont pu établir que le plan fonctionnerait, pourquoi ne le pourrions-nous pas aujourd'hui?

Le PRÉSIDENT: Le témoin a dit qu'il n'en savait rien.

M. TUCKER: Le témoin a déclaré au nom des gens qu'il représente qu'il y aura très peu de nouveaux capitaux parce que le taux d'intérêt qu'ils peuvent toucher aujourd'hui avoisine 6 p. 100. Il se demande si le taux envisagé, qui est inférieur à 6 p. 100, attirera beaucoup de capitaux. Voilà ce qu'on pensait alors. Le taux courant était de 6 p. 100 et on les a persuadés, grâce à ces dispositions de réescompte, de participer au plan. Le plus qu'ils pouvaient exiger était 5½ p. 100. Je voudrais savoir si les mêmes sociétés sont en affaires aujourd'hui. Je puis chercher et trouver qui a témoigné à l'époque devant le Comité de la banque et du commerce. Il y a probablement encore moyen d'atteindre le témoin qui a comparu à l'époque.

Le PRÉSIDENT: Quand, en 1939?

M. TUCKER: A l'époque où le Comité de la banque et du commerce étudiait cette disposition visant à fournir plus de capitaux.

Le PRÉSIDENT: On m'apprend que le témoin était M. D'Arcy Leonard. Il est actuellement à l'emploi de la *Canada Permanent* à Toronto. Au dire de M. Bryden, la question n'a pas été étudiée depuis.

M. Henderson:

D. Nous avons un état qui indique que les propriétaires des nouvelles maisons fournissent eux-mêmes 59 p. 100 du prix d'achat et les prêteurs hypothécaires privés, les institutions prêteuses, les caisses populaires et les particuliers, 28 p. 100. L'apport des gouvernements a été dans l'ensemble de 13 p. 100. D'après vous, où allons-nous trouver les 13 p. 100?—R. Pour moi, le seul moyen c'est de chercher à obtenir plus d'épargnes. Si l'on veut continuer à construire des maisons, il faudra sans doute les financer. Il n'existe que certaines sources de capitaux, et si elles ne suffisent pas, il faudra aviser à quelque autre méthode ou moyen.

D. Il faudra donc que les conditions soient assez alléchantes pour faire jouer ces épargnes?—R. Il ne s'agit pas, à mon sens, uniquement de conditions alléchantes. Les institutions prêteuses que je représente ont toujours été une grande source de capitaux pour le financement de l'habitation au pays, probablement la plus grande. S'il s'agit de construire plus de maisons avec le temps, il commence certainement à devenir manifeste que la proportion des épargnes nationales que nous détenons ne suffisent plus, malgré même toutes nos bonnes intentions.

D. Vous parlez dans votre mémoire de la situation des prêteurs et, à la page 8, vous mentionnez la législation moratoire. Quel risque cela présente-t-il, d'après vous.—R. Je suppose qu'en vertu de la législation moratoire on ne peut pas saisir une propriété. Or, la question des délais est très importante dans la réclamation d'assurance. Plus le délai est prolongé, plus la perte est grande. Voilà pourquoi les lois moratoires provinciales peuvent constituer un véritable risque.

M. Mitchell:

D. Monsieur le président, je voudrais poser une question touchant ce qu'on a dit au sujet de l'intérêt. Si l'on prend pour acquis que le taux est de 5¾ p. 100, c'est là une augmentation de ½ p. 100 en ce qui concerne l'emprunteur. Est-ce exact? Se fondant sur son expérience, le témoin peut-il nous dire comment l'acheteur réagit devant une augmentation du taux d'intérêt. Peut-il nous déclarer si une augmentation du taux de l'intérêt empêchera certaines gens d'emprunter à cause de leur revenu insuffisant, alors qu'à l'heure actuelle ils le peuvent?—R. Monsieur le président, il m'est très difficile de mettre dans la situation de l'emprunteur et d'indiquer sa réaction. Si le taux est fixé à 5¾ p. 100, ce sera une augmentation de ½ p. 100 sur celui que l'emprunteur paye actuellement. Cela ne signifie pas une augmentation de ½ p. 100 pour l'institution prêteuse. Comme vous le savez, en vertu du prêt conjoint actuel l'apport du gouvernement porte intérêt au taux de 3¾ p. 100. Cela permet à l'institution prêteuse de toucher du 5¾ à même lequel elle acquitte ses frais d'administration. Les institutions prêteuses doivent se régler sur les taux d'intérêt pratiqués de temps en temps. Je ne crois pas du tout qu'aucune des sociétés soit autorisée par ses assurés ou ses déposants à accepter un taux d'intérêt inférieur au taux courant. La subvention que fournissaient les prêts conjoints grâce à la participation du gouvernement ne jouera plus désormais.

Le PRÉSIDENT: Vous dites que vous n'êtes pas autorisés à accepter un taux inférieur au taux pratiqué; pourtant vous avez accepté du 5¾ quand le taux courant était 6 et 6½ en 1953.

Le TÉMOIN: Il s'agit, monsieur le président, de définir le taux courant. Le taux courant à l'égard des prêts ordinaires a été de 6 à 6½ p. 100 et à l'égard des prêts conjoints, de 5¾ p. 100. Par contre, le prêt conjoint comprenait une garantie partielle qui en faisait une meilleure affaire que le prêt ordinaire à 6 ou 6½ p. 100. Il s'agit donc de définir ce qu'est le taux pratiqué.

Le PRÉSIDENT: Il faudra définir le prêt hypothécaire visé par le bill. Ce prêt formera une classe à part. Ce ne sera pas un prêt ordinaire ni un prêt conjoint. Il faudra lui donner un statut nouveau, n'est-ce pas?

Le TÉMOIN: Oui.

Le PRÉSIDENT: Monsieur Mitchell?

D. Ce qui nous intéresse c'est de bâtir des maisons non seulement durant plusieurs années mais en 1954. Je voudrais tout d'abord savoir si, d'après votre expérience à l'occasion d'augmentations antérieures, l'acheteur

hésitera au point que nous ne bâtirons pas plus de maisons?—R. Je ne crois pas que l'augmentation du taux soit un facteur par trop important, mais je ne saurais vraiment vous en indiquer les répercussions.

D. Croyez-vous à une réduction du nombre de gens qui pourront bénéficier des dispositions de la loi, étant donné l'augmentation automatique du revenu nécessaire à l'acheteur ainsi que l'augmentation des versements mensuels de principal, intérêt et impôts?—R. Je crois que leur nombre s'en trouvera proportionnellement réduit.

D. Ma deuxième question porte sur la proportion des prêts ordinaires et des prêts relevant de la Loi sur l'habitation consentis par les sociétés. Votre portefeuille hypothécaire, avez-vous dit, ne suffit pas à répondre à tous les besoins. Vos sociétés favorisent-elles plutôt les prêts ordinaires plus élevés qui n'occasionnent ni paperasse ni frais d'administration?—R. Je ne le crois pas. Le nombre de prêts que nous avons consentis en vertu de la Loi nationale sur l'habitation est la réponse à votre question.

Le PRÉSIDENT: Monsieur Monteith?

M. Monteith:

D. Ma question se rattache fort à la dernière partie de celle de M. Mitchell. Au bas de la page 3 de son mémoire, M. Bryden mentionne que les sociétés d'assurance-vie membres de l'association détiennent des hypothèques sur des propriétés canadiennes selon divers pourcentages de leur actif au Canada. Ces sociétés possèdent-elles un pourcentage important de leur actif hors du pays?—R. Cela varie beaucoup, monsieur Monteith. Certaines des sociétés d'assurance-vie sont très actives à l'étranger.

D. Détiennent-elles des hypothèques à l'étranger?—R. Oui, je dirais que la majorité en détiennent. Sauf erreur, leur compte hypothécaire étranger forme une proportion moins élevée de leur actif détenu à l'étranger que celle de leur compte hypothécaire canadien par rapport à l'actif détenu au pays.

D. Quel serait le pourcentage des prêts ordinaires par rapport à l'ensemble des prêts hypothécaires consentis au Canada?—R. Je ne possède pas ce renseignement, je le regrette.

D. La loi aura-t-elle pour effet d'augmenter les prêts ordinaires au détriment des capitaux à affecter à l'habitation sous l'égide de la Société centrale d'hypothèques et de logement?—R. Je ne le crois pas.

D. C'est tout, je crois.

Le PRÉSIDENT: Monsieur Quelch?

M. Quelch:

D. Monsieur Bryden, d'après ce que vous avez dit ce matin et cet après-midi, vous ne trouvez pas par trop alléchants les prêts à 5¾ p. 100 ou moins prévus par le bill, bien que le taux d'intérêt des prêts ordinaires soit de 6 à 6½ p. 100? Est-ce exact?—R. Comme vous présentez la chose, oui.

D. La conduite des membres de votre association en ce qui concerne l'expansion ou la contraction des prêts prévus par le bill dépendra donc très largement du taux courant d'intérêt des prêts ordinaires?—R. Oui, du taux courant du moment.

D. Si la Banque du Canada, agissant à titre d'instrument d'exécution du programme de l'État ou d'organe du Parlement, décidait de prendre des mesures qui auraient pour résultat d'abaisser les taux d'intérêt au pays mais non pas le taux d'intérêt des prêts consentis en vertu de la Loi sur l'habitation, ces prêts deviendraient-ils plus alléchants pour vous?—R. Si les mesures de la Banque

du Canada avaient pour effet d'abaisser le niveau général des taux d'intérêt sauf celui des prêts hypothécaires assurés, ces prêts seraient certainement plus alléchants.

D. Quelles seraient les répercussions de l'entrée des banques à charte dans ce domaine en ce qui concerne votre association? Se pourrait-il que des membres de votre association empruntent des banques à charte, ou bien vos sociétés ne sont-elles intéressées qu'à prêter leurs propres capitaux?—R. Nous ne sommes intéressés qu'à prêter nos propres capitaux.

D. Croyez-vous que le manque de capitaux sera en vertu de la loi, plus ou moins comblé par les banques à charte?—R. Je ne saurais répondre à la question.

M. ADAMSON: Monsieur le président, puis-je prendre la parole?

Le PRÉSIDENT: Vous vouliez posez une question, je crois, monsieur Balcom?

M. BALCOM: On y a répondu, je vous remercie.

Le PRÉSIDENT: Monsieur Adamson?

M. Adamson:

D. Monsieur Bryden, au bas de la page 3 de votre mémoire, vous dites: "Dans le domaine du logement, le financement ne se borne pas à la maison et au terrain. Il faut des rues, des égouts, l'aqueduc, les services d'éclairage et d'énergie, des écoles, des installations commerciales, etc., et toutes les autres commodités devenues indispensables ou utiles à la vie collective telle que nous la connaissons au Canada."

Ce passage ainsi qu'un autre que je citerai dans un moment mettent en évidence la question des terrains aménagés. Aujourd'hui, sauf erreur, avant même que le premier coup de pelle ne soit donné, une somme d'environ $2,000 est déjà dépensée à l'égard d'un terrain ordinaire de maison dans la banlieue de Toronto ou ailleurs, somme qui a servi à l'aménagement du terrain. A l'heure actuelle, ces frais sont supportés, par le moyen d'obligations ou autrement, par le propriétaire de la maison. Je me demande si le régime américain, en vertu duquel les obligations émises pour l'aménagement de ces services municipaux sont exemptes de l'impôt fédéral, ne vous serait pas alléchant au Canada? Le régime paraît fonctionner aux États-Unis et on y peut emprunter des capitaux à 2 ou 2½ p. 100 contre 4½ p. 100 actuellement, et sans doute . . .

Le PRÉSIDENT: Laissez-le répondre à la question. Ne la surchargez pas. La question, vous la lui avez posée.

Le TÉMOIN: Monsieur le président, des obligations exemptes d'impôt seraient une innovation au Canada.

M. HELLYER: Une grande surprise, aussi.

Le TÉMOIN: J'ignore quelles répercussions elles auraient sur les sociétés d'assurance-vie. Si les obligations dont vous parlez étaient exemptes d'impôt, je crois que leur rendement ne paraîtrait pas profitable à des sociétés de placements comme les nôtres. Pour ce qui est des États-Unis, je crois que la plupart de ces obligations municipales exemptes d'impôt aboutissent probablement aux mains des particuliers plutôt que des sociétés de placements.

D. Mais l'avantage de l'intérêt moins élevé est passé au propriétaire de la maison.—R. Si tel est le cas, il paye moins sans doute.

D. Maintenant, au bas de la page 8, l'exposé dit ceci: "Lorsque la période de remboursement est prolongée au point que les versements périodiques ne vont pas de pair avec la dépréciation matérielle et la désuétude du bien . . ."

Il me semble qu'un des grands problèmes des années 1930 c'était que la valeur des maisons se dépréciait beaucoup plus rapidement que ne se remboursait l'hypothèque. Prévoyez-vous que ce danger puisse encore surgir?—R. C'est une chose qui peut toujours se produire, monsieur Adamson. Dans le cas de l'amortissement réparti sur vingt ans, le principal remboursé au cours des

cinq premières années s'élève à 15½ p. 100. Si la période est de 25 ans, le pourcentage est de 10½, et si la période est encore plus longue le pourcentage est naturellement progressivement plus faible.

D. A quoi fixez-vous la période d'amortissement, le taux annuel de dépréciation d'une maison, mettons, bâtie cette année dans la banlieue de Toronto au prix de $10,000 à $15,000? Quel est votre taux annuel à l'égard, mettons, des cinq premières années?—R. Je ne saurais vous donner une réponse catégorique. Il faudrait voir la maison, son emplacement, et chercher à établir la dépréciation probable.

D. J'ai posé la question à cause des très grandes entreprises de logement qui s'exécutent actuellement. Les bailleurs de fonds ont dû étudier la question. Je me demandais si vous aviez la réponse à la question.—R. Cela dépend beaucoup de l'occupant.

M. HELLYER: Cela pourrait bien n'être pas de la dépréciation.

M. Gagnon:

D. Je voudrais savoir combien de membres de votre association ont consenti des prêts dans la province de Québec l'an dernier?—R. Je ne puis vous répondre, car je l'ignore. Je crois, cependant, que la province est fort bien pourvue de bureaux de prêt, très nombreux d'ailleurs.

D. Vous ne connaissez pas le nombre de prêts consentis?—R. Non, je ne le connais pas.

D. La *Sun Life* fait-elle partie de votre association?—R. Oui.

D. A la page 5 de votre mémoire, vous mentionnez que dans la période de six années finissant en 1952 les prêts hypothécaires approuvés consentis par les sociétés du groupe ont aidé à financer 372,800 unités d'habitation, aussi bien nouvelles qu'existantes. Pouvez-vous me dire le nombre de prêts consentis dans chaque province?—R. Non, nous n'en avons pas le détail par province.

LE PRÉSIDENT: J'ai épuisé la liste de ceux qui désiraient interroger le témoin. Je voudrais moi-même lui poser quelques questions.

Le président:

D. Monsieur Bryden, pouvez-vous me dire combien de sociétés canadiennes font affaires sous le régime de la F.H.A. aux États-Unis?—R. Je n'en connais pas le nombre.

D. Une demi-douzaine?—R. A peu près une demi-douzaine, je crois.

D. Croyez-vous que la méthode adoptée en vertu de la F.H.A. aux États-Unis est à peu près la même que celle que prévoit le bill 102?—R. Elle lui ressemble beaucoup, à mon sens.

D. Quant à la garantie, monsieur Bryden, celle que prévoit le bill 102 est-elle aussi sûre ou meilleure que celle qu'exige la F.H.A.?—R. Monsieur le président, je ne saurais dire. Je ne connais pas les prêts consentis en vertu de la F.H.A. autant peut-être que je le devrais. Nous n'en avons pas consentis nous-mêmes.

D. Connaissez-vous le taux d'intérêt maximum prévu par le régime de la F.H.A.? Mettons qu'il est de 4½ p. 100?—R. Si vous me le dites, je ne puis pas le discuter.

D. Voici une autre question. Si l'on se fonde sur les obligations à long terme du gouvernement, ce taux correspondrait-il à un taux de 5¼ p. 100 au Canada?—R. J'éprouve quelque peine à vous répondre au pied levé. Le taux de 4½ p. 100 que vous mentionnez comporte aussi une prime de ½ p. 100, je crois, et je pense que les prêts doivent actuellement se vendre à perte sur le marché. Cela n'a pas lieu au Canada. Le prêt est normalement consenti à un taux déterminé. Aux termes de la F.H.A., sauf erreur, un prêt est un paquet que l'on peut acheter, selon le marché, soit à perte soit à prime.

D. Pouvez-vous faire, à notre bénéfice, le rapprochement entre les deux taux? Ainsi, à supposer que le taux américain soit de 4½ p. 100, quel serait le taux canadien comparable?—R. S'il y avait égalité entre les deux sous tous rapports, je crois que le taux de 5¼ serait probablement le taux comparable.

M. FLEMING: Y compris les impôts?

Le PRÉSIDENT: Voici maintenant la question suivante. A supposer qu'il y ait égalité sous tous rapports, si le taux canadien de 5¼ est l'équivalent du taux de 4½, pourquoi favorisez-vous tant celui de 5¾?

Le TÉMOIN: Parce qu'on ne saurait dire, à mon sens, que le taux de 4½ est le taux courant. C'est le taux d'intérêt nominal du prêt, auquel s'ajoute une prime de ½ p. 100. A l'heure actuelle, certaines hypothèques au titre de la F.H.A. se vendent à perte. Le taux réel est donc de 5 p. 100, sans compter la perte.

M. Low:

D. Il serait peut-être très utile de connaître le taux ordinaire des prêts aux États-Unis. Ce n'est pas là le taux ordinaire.—R. Nous consentons actuellement à Détroit, par exemple, des prêts ordinaires au taux de 5¼, 5½ et 5¾.

D. Comparativement à 6 ou 6½ au Canada.—R. C'est l'écart qui semble exister.

M. FRASER: En fonds américains?

Le TÉMOIN: En fonds américains.

Le président:

D. Les sociétés canadiennes qui font affaires sous le régime de la F.H.A. ne voient-elles pas elles-mêmes à leurs inspections ou expertises aux États-Unis?—R. Non, celui qui s'en occupe c'est le courtier en hypothèques qui crée le prêt.

D. Non pas la société hypothécaire?—R. Non. Peut-être bien en certains cas, mais pas d'une façon générale.

D. Il en est en général comme le prévoit le bill 102?—R. En général, oui.

D. Les sociétés canadiennes qui font affaires aux États-Unis ne s'en plaignent pas, ou si elles s'en plaignent elles n'y gagnent rien?—R. Ce doit être exact.

D. Avez-vous lu le compte rendu des délibérations du Comité? Avez-vous pris connaissance de la déclaration qu'a faite M. Mansur à la première réunion du Comité?

M. FLEMING: Excusez-moi. Les comptes rendus ne sont pas encore tous imprimés.

Le président:

D. La déclaration qui a été faite à la première séance?—R. J'ai lu le compte rendu des quatre premières réunions.

D. C'est tout ce qu'il y a d'imprimé encore. Partagez-vous les vues qu'a exposées M. Mansur dans sa déclaration préliminaire touchant les perspectives de capitaux hypothécaires provenant de votre association?—R. Monsieur le président, j'étais tenté à mon arrivée ce matin de déclarer que M. Mansur avait exposé notre situation devant le Comité.

D. J'en suis très heureux. M. Mansur a été très juste dans sa déclaration et tel était le sentiment du Comité. Puis-je vous poser une autre question? Connaissez-vous un autre pays au monde, hormis le Canada, où les dépôts des particuliers ne peuvent servir aux prêts hypothécaires?—R. Dans le monde entier? Il n'est pas facile de répondre. Il existe aux États-Unis tout un régime d'associations d'épargne et de prêt qui n'a pas son pendant au Canada. Il y

existe aussi des banques d'épargnes qui ne correspondent guère à nos banques à charte. Aux États-Unis, la plupart de ces institutions,—sinon toutes,—peuvent placer des capitaux en hypothèques, ce qu'elles font d'ailleurs.

D. Et en Grande-Bretagne?—R. En Grande-Bretagne il existe un grand nombre de sociétés de construction qui participent aussi au financement de l'habitation.

D. Mais vous conviendrez, monsieur Bryden, que jusqu'ici les banques à charte n'ont pu affecter l'argent des déposants aux prêts hypothécaires?—R. C'est exact.

D. Connaissez-vous un autre pays où il en est de même?—R. Aucun que je sache.

M. ADAMSON: Il en est certainement ainsi au Royaume-Uni. Je ne connais pas la législation bancaire du Royaume-Uni, mais les dépôts de l'une des cinq grandes banques du Royaume-Uni peuvent-ils être affectés aux prêts hypothécaires?

Le TÉMOIN: Je ne sais.

M. ADAMSON: Je ne le pense pas. Leur régime, je crois, est semblable au nôtre à cet égard. La banque de l'Abbey Road est, ce me semble, la plus grande au monde.

Le TÉMOIN: Je préférerais que vous interrogiez quelqu'un d'autre au sujet des détails de la législation bancaire du Royaume-Uni.

Le président:

D. Vous avez dit que le rendement des obligations du gouvernement était de 3·6, n'est-ce pas?—R. De 3·60 à 3·70 actuellement.

D. Faites-nous la comparaison du rendement de ces obligations, qu'il soit de 3·60 ou de 3·70, et de celui des hypothèques auxquelles nous songeons, à supposer qu'il sera de 5½ p. 100.—R. Le rendement que cela nous vaudrait actuellement? Mettons que le rendement des obligations du gouvernement soit de 3·65. Nos frais d'administration . . . Ne prenons pas spécialement des obligations du gouvernement, mais prenons notre porte-feuille d'obligations. Son rendement serait probablement de 3·50 net. Voyons maintenant le taux de 5½ p. 100 assuré. J'ai donné ce matin un aperçu de nos frais à l'égard des hypothèques assurées. Au cours des cinq dernières années, ai-je dit, les frais ont pu varier de ·65 à environ 1 p. 100. Mettons que ce soit ·75, ce qui nous vaudrait un taux net de 4¾.

Quant aux obligations du gouvernement canadien, elles comptent parmi les valeurs ayant le plus de liquidité au pays, parmi les valeurs les plus sûres. Quant aux hypothèques assurées, leur crédit ne se compare pas, c'est-à-dire qu'en cas de saisie une partie de votre réclamation peut se traduire par une perte. Elles ne sont pas aussi liquides qu'une pure obligation du gouvernement, voilà ce qu'il en est en somme.

Il ne m'est pas facile actuellement, monsieur le président, de faire le rapprochement entre ces données et la question que vous m'avez posée. Cette comparaison, il faut la faire presque dans le vide. A l'heure actuelle, la plupart des institutions prêteuses vendent plus qu'elle n'achètent d'obligations du gouvernement, c'est-à-dire qu'elles sont à refaire leur portefeuille. Je ne crois pas qu'il y ait beaucoup de sociétés qui, dans la situation actuelle du marché, achètent des obligations du Dominion du Canada. Excusez-moi, je devrais dire des obligations canadiennes.

M. ADAMSON: C'est encore un fort bon mot.

Le président:

D. Pouvez-vous nous faire cette comparaison? Qu'en est-il des obligations provinciales?—R. Le rendement actuel des obligations provinciales doit être, mettons, de 4 à 4½ p. 100. Déduisons 10c., et nous obtenons un chiffre net de 3·90 ou 4·15. La majorité des obligations provinciales sont parfaitement sûres. Leur terme, pour la plupart, est plus court que celui des hypothèques assurées proposées. Voilà ce qui en est à comparer au rendement net supposé de 4·75 des hypothèques assurées.

D. Vous ne tenez pas pleinement compte d'une hypothèque assurée par le gouvernement?—R. Votre taux supposé de 5½ p. 100 se fondait sur une telle hypothèque. Si l'assurance couvrait entièrement l'hypothèque, ce serait différent, mais il n'en est pas ainsi.

D. Mettons 98 p. 100 de l'hypothèque.—R. Pas 98 p. 100. L'assurance varie selon l'époque de la réclamation.

D. Cela ne vaut-il pas pour le prêt ordinaire?—R. Oui, mais dans le cas des prêts ordinaires, la part du propriétaire est beaucoup plus élevée. Pour un prêt de 60 p. 100, la part du propriétaire au début est de 40 p. 100. Plus la proportion du prêt est forte au début, plus la part du propriétaire est moindre.

Le PRÉSIDENT: MM. Macdonnell, Johnston, Cameron et Cannon veulent interroger le témoin. Monsieur Macdonnell.

M. Macdonnell:

D. Monsieur Bryden, le président vous a demandé si vous croyiez que les prêteurs sous le régime de la F.H.A. suivaient plus ou moins votre méthode et vous avez répondu affirmativement. Je voudrais savoir en quoi consiste exactement cette méthode. J'ai ouï dire que les hypothèques garanties circulent librement aux États-Unis, pour ainsi dire, et je voudrais, étant donné, mettons, le traquenard que vous mentionnez à la page 8 de votre mémoire au sujet de l'assurance, que vous fassiez le raprochement entre les deux sortes de prêts. Tout d'abord, est-il vrai que ces hypothèques garanties circulent librement aux États-Unis. Ensuite, en sera-t-il exactement ainsi au Canada.

Vous venez de rappeler au Comité certains points que vous mentionnez à la page 8 de votre mémoire où vous dites:

"La réclamation pour assurance, au point de vue temps, est limitée . . ." et vous mentionnez aussi les difficultés qui peuvent surgir au sujet de la réalisation de la garantie, les moyens dilatoires auxquels peuvent recourir l'emprunteur ou les créanciers hypothécaires subséquents ainsi que la possibilité de moratoriums. Vous avez parlé de l'escompte de 2 p. 100 ainsi que des frais d'acquisition du titre qui vous vaudraient une perte énorme du fait, mettons, du traquenard de la garantie.

Il y a une autre question que je veux vous poser. Si un prêteur agréé détient beaucoup de ces hypothèques et veut en vendre, peut-il tout simplement les offrir à qui les veut comme dans le cas des obligations du gouvernement, ou bien ne doit-il pas calculer d'accord avec l'acheteur le montant des paiements déjà faits et qui comprennent du principal et de l'intérêt ainsi que les frais? La question est plutôt compliquée, mais vous saisissez sans doute le point qui m'occupe. Je voudrais savoir dans quelle mesure les hypothèques garanties sont en circulation aux États-Unis et si les hypothèques assurées pourront circuler librement au Canada?—R. Autant que je sache, les prêts consentis sous le régime de la F.H.A. circulent librement, c'est-à-dire qu'ils sont groupés ensemble tout d'abord par un banquier hypothécaire, pour ainsi dire, et achetés ensuite par les institutions. J'ignore dans quelle mesure les particuliers peuvent en acheter. Les perceptions restent habituellement, sauf erreur, à la charge du détenteur de l'hypothèque. Pour ce qui est du Canada, il s'écoulera du temps,

à mon sens, avant qu'il ne s'y crée un marché de ce genre. J'ignore s'il s'en créera un. En vertu du bill, les prêts au Canada seront consentis par le prêteur agréé qui pourra les vendre aussi longtemps qu'il s'occupera des perceptions. J'ignore quel sera le résultat éventuel de ces dispositions.

M. HELLYER: Aussi longtemps que le prêteur agréé s'occupera des perceptions?

Le TÉMOIN: Oui, les prêts pourront changer de mains entre les prêteurs agréés, mais le nouveau détenteur devra s'occuper des perceptions.

M. Johnston:

D. On a déjà posé une de mes questions et réponse y a été donnée. Sauf erreur, la réponse,—tout à fait au point,—a été que la masse de capitaux que les sociétés de prêt seront disposées à consacrer au nouveau régime de l'habitation dépendra du rendement. Il a été dit aussi, en partie, que le taux d'intérêt, s'il était plus élevé, serait plus alléchant pour les sociétés qui agiraient en conséquence.

Voici ma seconde question: quel est le chiffre des pertes subies par les sociétés de prêt hypothécaire sous le régime de la loi actuelle?—R. Le chiffre total est très faible. M. Mansur, je crois, pourrait donner la réponse.

D. Je parle uniquement des sociétés de prêt hypothécaire. Ont-elles perdu de l'argent sous le régime de la garantie d'un quart?—R. Elles en ont perdu un peu.

D. N'avez-vous pas quelque idée du montant?—R. Il est très faible.

Le PRÉSIDENT: Selon M. Mansur, ce serait $191,000 jusqu'ici. Il a dit, je crois, que cela était dû à la faillite de quelques constructeurs.

M. JOHNSTON: Est-ce là la perte subie par les sociétés de prêt hypothécaire et la Société centrale d'hypothèques et de logement à la fois?

Le PRÉSIDENT: La Société centrale a remboursé pleinement la perte des institutions prêteuses. Je n'en dirai pas plus long. C'est là ce qu'on m'a dit.

M. JOHNSTON: Les sociétés de prêt hypothécaire n'ont donc rien perdu?

Le PRÉSIDENT: Voilà la réponse.

M. JOHNSTON: Elles n'ont rien perdu?

Le PRÉSIDENT: Elles ont conclu un marché qui leur était garanti.

M. JOHNSTON: Tout juste ce que je veux savoir. Sous le régime actuel de la garantie d'un quart, les sociétés de prêt hypothécaire n'ont rien perdu et s'il y a eu perte, la Société centrale d'hypothèques et de logement l'a comblée.

Le TÉMOIN: Dans l'ensemble, les prêts conjoints consentis au titre de la Loi nationale sur l'habitation n'a pas encore atteint leur terme. Bon nombre dureront encore vingt ou vingt-cinq ans. Affirmer aujourd'hui qu'il n'y a pas eu de pertes ne dit pas tout. Le régime du prêt conjoint comprend, vous le savez, une caisse de garantie. Cette caisse a été constituée d'après le nombre de prêts consentis par les diverses institutions prêteuses. La caisse continue d'exister et peut combler les pertes tant qu'elle n'est pas à sec. On ne saurait vraiment, à mon sens, indiquer aujourd'hui s'il y aura ultimement des pertes.

M. Johnston:

D. Ma question ne portait pas sur le chiffre ultime des pertes, mais sur le chiffre actuel.—R. A l'heure actuelle, sous le régime des prêts conjoints les pertes subies ont été comblées, sauf erreur, par la caisse de garantie.

D. D'après la compagnie que vous représentez, le bill 102 est-il, à défaut de la garantie, moins alléchant pour les institutions prêteuses que la loi précédente?—R. Non, on ne saurait dire cela. C'est la même chose au fond que nous faisons. Nous rendons possibles des prêts à coefficient plus élevé pour

la construction domiciliaire. Nous avons fait l'essai d'une méthode afin d'y arriver, celle du prêt conjoint. Maintenant, pour divers motifs, nous changeons de méthode. Nous ne connaissons pas tous les aspects du plan, mais il me semble à moi que le régime des nouvelles hypothèques assurées fonctionnera bien. Je ne prévois pas qu'il y aura grand différence entre les deux.

D. Mais vous préféreriez l'ancien régime à celui que propose le bill 102?—R. Cela dépend.

M. Cameron:

D. Vous avez dit que les sociétés d'assurance, à votre avis, ne sont pas autorisées par les assurés à accepter un taux d'intérêt inférieur au taux du marché. Entendiez-vous par là que les sociétés d'assurance tenaient qu'elles devaient songer à l'intérêt de leurs assurés et faire leurs placements en conséquence?—R. Voilà l'essentiel. Chaque fois que nous émettons une police, nous prenons pour acquis un certain taux d'intérêt. Les assurés qui versent des primes doivent compter, je le pense bien, que nous ferons honneur à nos obligations; cela suppose que les sommes qu'ils nous remettent rapporteront au moins le taux d'intérêt convenu. Nous nous trouvons ainsi à faire servir au bien du pays, pensons-nous, une grande masse de capitaux pendant que nous les détenons en attendant leur retour à l'assuré en paiement d'une réclamation, de la valeur d'une police pleinement acquittée ou d'une pension de retraite.

D. Voulez-vous dire, monsieur Bryden, que les versements des assurés sont placés de façon à protéger leurs intérêts? Est-ce cela? Est-ce là le principe qui vous guide?—R. C'est bien cela.

D. M'expliquerez-vous alors où la société, dont vous êtes le directeur général, s'est procuré en 1951 les fonds nécessaires pour effectuer les déboursés indiqués dans le rapport qu'elle a remis au gouvernement, déboursés qui se sont élevés à $8,269,000 quant aux contrats et à $7,100,000 quant à toutes les autres dépenses, soit un total de $15,380,000? Où votre compagnie s'est-elle procuré les fonds nécessaires, vu que le total net de votre revenu provenant des intérêts, des dividendes et des loyers dépasse à peine 5 millions et demi de dollars?—R. Il y a le revenu provenant des primes.

D. J'y arrive. Vous dites que vous avez payé ces déboursés à même le revenu provenant des primes. Vous avez acquitté les deux tiers de vos obligations à même le revenu provenant des primes?—R. Pourquoi pas? Je suppose que nous avons aussi réglé quelques réclamations pour cause de décès.

D. Un moment, je veux faire ressortir ce point-là, monsieur Bryden. La conclusion, c'est que vous ne considérez pas votre revenu provenant des primes comme un accroissement de capital ni comme un accroissement de passif? Vous le considérez comme un revenu où vous puisez pour acquitter vos obligations, n'est-ce pas?—R. Nous y puisons pour acquitter les obligations que nous avons assumées et pour lesquelles les assurés nous versent des primes. Nou disposons aussi du revenu de placement de notre actif qu'il nous faut en outre utiliser pour acquitter nos frais d'exploitation. On ne peut pas du tout diriger une société sans débourser un sou. Nous avons donc du côté du revenu les primes d'une part et les intérêts de l'actif d'autre part. Du côté de la dépense, nous avons les réclamations réglées et ensuite la réserve mise de côté en vue des réclamations futures. Nous acquittons nos frais d'exploitation et les impôts, puis les dividendes de participation. C'est l'ensemble du tableau qu'il faut voir.

D. Mais vous conviendrez, monsieur Bryden, que le revenu provenant des placements compte peu dans la sauvegarde des intérêts des assurés et qu'il ne fournit que le tiers des sommes requises pour acquitter vos obligations?—R. C'est un élément moins important en un sens, mais important en autre sens, c'est-à-dire que si l'actif ne rapporte pas d'intérêt il faudra exiger des primes beaucoup plus considérables.

D. Voyons cela, monsieur Bryden. D'après votre rapport, vos placements se chiffrent à 130 millions environ, ou quelque 129 millions. Au taux d'intérêt de 1 p. 100, cette somme rapporterait $1,300,000. Votre revenu provenant des primes s'élève à environ 19 millions et quart. Après y avoir puisé pour acquitter les deux tiers de vos obligations de 1951, il vous reste encore 9 millions et demi; en fait, il vous en reste davantage, car vous avez vous-même indiqué il y a quelque temps que, compte tenu d'autre revenu, il vous en restait 12 millions. Pourquoi vous faudrait-il augmenter considérablement vos primes pour réduire le taux d'intérêt de vos placements de 1 ou 2 ou même 3 p. 100? Vous disposez encore d'un très fort surplus provenant de l'épargne publique?—R. Vous avez mentionné, je crois, que 1 p. 100 de notre actif équivalait à environ 1·2 million. Si vous examinez notre rapport, vous verrez que c'est là à peu près l'équivalent des dividendes de participation que nous avons versés cette année-là. Réduisez de 1 p. 100 le rendement de notre actif et vous supprimez complètement les dividendes de participation versés à nos assurés.

D. Les dividendes se trouveraient supprimés, mais non pas le surplus de 9 millions et demi?—R. Mais nous aurons à régler un grand nombre de réclamations futures et il nous faut y pourvoir en partie chaque année.

D. Mais n'aurez-vous aucun revenu l'année suivante?—R. Oh, oui.

D. Et ne suivrez-vous pas la même ligne de conduite?—R. Mais il viendra une époque où nous ne pourrons pas nous en remettre au revenu courant pour faire face à toutes les réclamations. Voilà pourquoi il nous faut accumuler une réserve.

D. Monsieur Bryden, conviendrez-vous que le taux d'intérêt des placements des sociétés d'assurance-vie ne joue guère dans la sauvegarde des intérêts des assurés? J'entends, ne joue guère dans la mesure où le revenu de placement ne peut fournir que le tiers des fonds requis pour acquitter toutes vos obligations. Cela n'est-il pas exact?—R. Non.

M. FLEMING: Le témoin a fait signe de la tête, mais que voulait-il signifier?

Le PRÉSIDENT: Il a dit non. M. Bryden a prouvé que c'est un commerce très profitable; il ne le nie pas.

M. FRASER (*Peterborough*): Profitable aux assurés, oui.

Le PRÉSIDENT: Monsieur Cannon?

D. L'un des faits importants exposés au Comité c'est que le pourcentage de l'actif des institutions prêteuses placé en hypothèques a atteint un tel point qu'elles ne voudront ni ne pourront vraisemblablement y en placer beaucoup plus. Vous mentionnez à la page 3 de votre mémoire que les sociétés d'assurance-vie ont 29·3 p. 100 de leur actif canadien placé en hypothèques, les sociétés de prêt, 73 p. 100, et les sociétés de fiducie, 34 p. 100. Vous indiquez qu'à la fin de 1946 le pourcentage était respectivement de 14·7 p. 100, 50·8 p. 100 et 23 p. 100. A la page 4, vous mentionnez que durant les années de guerre les sociétés membres de votre association ont fait servir le gros des sommes venant en leurs mains à l'effort de guerre du pays et ont de ce fait fort accru leurs placements en obligations du gouvernement. Ne serait-il pas plus juste de comparer les années 1952 et 1939, vu que votre situation n'était pas normale en 1946. Les chiffres de 1939, si vous les citez, ne manqueront pas d'intéresser le Comité.—R. On en a parlé ce matin, je crois. Pour ce qui est des sociétés d'assurance-vie canadiennes, la proportion de l'actif placé en hypothèques s'élevait à 18½ p. 100.

Le PRÉSIDENT: Monsieur Cannon, ces chiffres au sujet des sociétés de prêt, de fiducie et d'assurance-vie ont été versés au compte rendu. M. Bryden les a tous remis ce matin. Voulez-vous les utiliser immédiatement?

M. CANNON: Non, pas s'ils figurent au compte rendu.

Le PRÉSIDENT: Avez-vous une autre question à poser, monsieur Cannon?

M. CANNON: Oui. Je veux interroger le témoin au sujet de la déclaration formulée à la page 7 du mémoire dont il a donné lecture ce matin. Il est dit au bas de la page 7: "De son côté, le projet d'assurance hypothécaire prévoit de plus forts prêts et une période d'amortissement prolongée. La part de propriétaire de l'emprunteur sera moins considérable, et il y aura prolongement du facteur temps. Les hypothèques prévues dans le projet de loi à l'étude exposent réellement les prêteurs à de sérieux risques additionnels." Comme, cependant, 98 p. 100 du capital est garanti par le gouvernement et que l'intérêt est garanti pour 6 mois au taux régulier et pour 12 autres mois au taux régulier moins 2 p. 100, je ne puis m'expliquer une telle déclaration et je demanderais à M. Bryden de me l'expliquer. Je ne vois pas qu'il y ait là réellement un risque sérieux ou additionnel.

Le TÉMOIN: Monsieur Cannon, le passage où il est pour la première fois question, au sujet des hypothèques prévues par le bill, de réels et sérieux risques additionnels pour le prêteur, se rattache à la partie précédente de ce paragraphe où je parle des prêts ordinaires normaux s'élevant à 60 p. 100 de la valeur estimative. En ce qui concerne le mot "assuré", il ne s'agit pas, comme vous le savez, d'une asurance à 100 p. 100. On ne peut fixer de montant particulier parce que la perte liée à l'asurance variera selon le délai. Le cas peut se présenter d'un prêt de moins de $6,000 pour lequel on a obtenu un acte de renonciation; l'allocation pour frais de transfert suffirait alors à compenser la perte de 2 p. 100. Voilà, je crois, le cas où il n'y aurait pas de perte; mais s'il y a un délai, on obtient un crédit pour 6 mois au taux contractuel et ensuite pour au plus 12 mois au taux contractuel moins 2 p. 100.

Au delà de ce délai, mettons 18 mois, l'assurance ne vous couvre plus. Nous savons par expérience qu'il existe très souvent des cas de saisie nous n'entrons pas en possession de la garantie avant 12 ou même 18 mois; le délai peut même être plus long dans certaines provinces. La perte grossit donc avec le délai.

M. Cannon:

D. Me permettrez-vous une autre question? Quelle est la proportion de la perte en ce qui concerne les prêts ordinaires avec lesquels vous faites la comparaison?—R. Je n'ai aucun renseignement à ce sujet, et certainement pas des renseignements de fraîche date.

Le PRÉSIDENT: Monsieur Stewart?

M. Stewart:

D. Monsieur le président, monsieur Bryden pourrait-il nous dire si sa société ou l'une de celles qui font partie de l'association constitue des réserves pour les pertes pouvant découler de ces hypothèques?—R. Quelles hypothèques? Les hypothèques ordinaires?

D. N'importe quelle hypothèque?—R. Non, pas en ce qui concerne un prêt conjoint. Nous étions d'avis que la caisse de garantie y pourvoyait en pratique.

D. Avez-vous une réserve pour des pertes éventuelles? Votre portefeuille renferme actuellement des hypothèques portant intérêt à 5¼ p. 100 et garanties contre les pertes. Avez-vous d'autre actif aussi enviable?—R. Certainement. Enviable?

M. FLEMING: Quel était ce dernier mot?

Le PRÉSIDENT: Enviable. Il veut dire de tout repos.

Le TÉMOIN: Oui, nous en avons probablement.

M. Stewart:

D. Vous pourriez peut-être m'en confier le secret après la séance. Il y a une autre question que je voudrais vous poser. On vous a demandé déjà si

une réduction des taux d'intérêt en général non accompagnée d'une augmentation du taux de ces hypothèques aurait pour effet d'accroître les prêts. Vous avez répondu affirmativement, je crois. Est-ce exact?—R. Voulez-vous répéter votre question, s'il vous plaît?

D. Si le taux d'intérêt en général baissait mais non celui de ces hypothèques, celles-ci deviendraient plus alléchantes. Consentiriez-vous alors plus de prêts?—R. Oui, jusqu'à un certain point.

D. Votre portefeuille d'actif n'en aurait pas autant de liquidité?—R. C'est exact.

D. La liquidité dépend-elle alors du caractère alléchant du taux de l'intérêt ou, pour m'exprimer plus simplement, du sentiment du conseil d'administration quant aux intérêts de l'ensemble de la société?—R. Une décision de cette nature doit, à mon sens, se fonder sur une foule d'éléments. Il nous faut détenir, par exemple, un minimum d'obligations du Canada pour faire pendant à certain passif. C'est une question de jugement et cela dépend des éléments du passif figurant au bilan. Si, comme vous dites, le taux général du marché baissait, je suppose que le taux hypothécaire baisserait probablement lui aussi. En d'autres mots, il existe un ensemble de taux d'intérêt qui fluctuent passablement en bloc selon les hausses et les baisses du marché.

D. La liquidité dépend donc dans une certaine mesure du caractère alléchant du taux de l'intérêt?—R. C'est un des éléments à considérer au sujet du taux de l'intérêt.

D. Et le prêteur, peu satisfait du taux courant de l'intérêt, a donc décidé de posséder plus d'actif liquide? Est-il juste de supposer cela?—R. Non, je ne crois pas que cela soit juste. Je crois qu'il découle de ce que vous avez dit...

Le PRÉSIDENT: Non. Monsieur Low.

M. Low:

D. Voici ma première question, monsieur le président. A la page 5 de votre mémoire, monsieur Bryden, vous dites:

> Le nombre des unités ainsi financées n'a pas suivi la même courbe ascendante que la somme des prêts. L'écart est attribuable à un ensemble de facteurs tels que des prêts plus considérables, l'augmentation du coût de la construction, et une certaine tendance à l'aménagement de logis plus spacieux.

M. Bryden ne pourrait-il pas nous indiquer ce à quoi il songeait quand il a parlé de l'augmentation du coût de la construction? Il pourrait peut-être aussi y rattacher la question que voici: la construction domiciliaire a-t-elle renchéri de 1952 à 1953 et, dans le cas de l'affirmative, à quoi cela tient-il?—R. Monsieur Low, ma réponse sera plutôt d'ordre général car je ne possède pas de chiffres détaillés. Il est manifeste, il me semble, que la construction domiciliaire a très nettement renchéri depuis plusieurs années. Quant à l'année dernière ou aux dernières années, elle s'est fort stabilisée.

D. Y a-t-il eu une augmentation de 1952 à 1953?—R. Probablement pas, à mon sens, pour ce qui est de maisons semblables. Je crois que les frais de construction se sont stabilisés.

D. Se sont fort stabilisés?—R. Je le crois.

D. Le coût des matériaux, comme le bois, la tuyauterie, et le reste, a-t-il baissé pour la peine?—R. Je ne le crois pas, du moins au point de se répercuter sur le prix d'une maison.

Le PRÉSIDENT: Monsieur Low, le compte rendu renferme des données sur ce point.

M. Low:

D. J'étais curieux de connaître les vues de M. Bryden à ce sujet. Il a mentionné certains frais plus élevés comme comptant parmi les facteurs auxquels est attribuable l'écart dont il a parlé. Je tenais à connaître son opinion là-dessus parce que je m'intéresse vivement aux frais de construction. La façon dont M. Bryden a tourné sa dernière phrase est très significative. Il a dit qu'à son avis le coût des matériaux n'avait pas baissé au point de se répercuter sur le prix des maisons. Cela, à mon sens, en dit long. J'ai une autre question à poser.

M. Cannon a posé une question qui s'y rattachait. Ce dont je veux parler c'est la déclaration que fait M. Bryden à la page 9 du mémoire:

> Pour une large part, le succès de l'assurance hypothécaire dépendra du rendement net pour le prêteur après défalcation des frais d'administration considérables et constitution d'une réserve en vue des pertes inévitables.

Je ne suis pas très satisfait des renseignements que je possède au sujet des pertes que peuvent entraîner les dispositions concernant l'assurance hypothécaire. Quelles sont donc au juste ces pertes?—R. On s'expose à une perte chaque fois qu'on court un risque en placant des capitaux, sauf s'il s'agit de bons du Trésor à 90 jours. Or les risques varient quant au terme et quant au crédit.

D. Mais ne pourrait-on pas en dire autant de toute hypothèque, assurée ou non?—R. Oui.

D. Qu'est-ce qu'une hypothèque assurée a de particulier que n'aurait pas, mettons, une hypothèque pleinement garantie, garantie par le gouvernement?—R. L'assurance hypothécaire prévue par le bill ne pourvoit pas à l'ensemble de la perte comme le ferait une pure garantie du gouvernement.

D. Avez-vous consulté, pour établir votre opinion, des rapports sur les résultats qu'ont donné les prêts assurés aux États-Unis?—R. Non.

D. Comment pouvons-nous dire que les prêts assurés peuvent entraîner,—inévitablement,—des pertes, si nous n'en avons pas fait beaucoup l'expérience.—R. Pour moi, il y a risque de perte chaque fois qu'il y a placement. Quelle sera la perte, seul l'avenir le dira.

D. Vous me feriez grand bien si vous m'indiquiez exactement qu'elles sont précisément les pertes que vous prévoyez. Vous avez peut-être des craintes qui se révéleront sans fondement au cours des années à venir.—R. Je n'ai pas de renseignements précis touchant les pertes à prévoir. Celui qui fait des placements à long terme s'attend certainement à des pertes. Elles sont inévitables et il faut les combler à l'aide des intérêts touchés pour garder le principal intact et servir les fins des placements.

D. La seule raison pour laquelle j'ai posé la question c'est que M. Bryden a déclaré ce matin,—soupçon qui me vient juste à l'esprit,—qu'il y avait peut-être quelque chose au sujet des hypothèques assurées que M. Mansur ne nous avait pas dit. Je voulrais simplement savoir ce que le témoin entendait au juste par "inévitables"?—R. Je crois que vous définissez "inévitables" un peu plus particulièrement que je ne l'entendais.

D. Le mot n'aurait peut-être pas dû être employé du tout.

Le PRÉSIDENT: Monsieur Macnaughton.

M. Macnaughton:

D. Ma question, monsieur le président, a de fait été posée par M. Cannon, mais M. Low l'a de nouveau soulevée. Il s'agit des frais mentionnés à la page 7. De sérieux risques additionnels, cela signifie, sans doute, tout ce que vous mentionnez aux pages 7, 8 et 9. En outre, le risque couru consiste en une perte de 2 p. 100, en plus du délai si certains événements se produi-

sent; s'ils ne se produisent pas, il n'y a aucun risque en dehors du risque inévitable.—R. Vous simplifiez par trop les choses. Il y a cette peine de 2 p. 100, si vous le voulez, ou, mettons, la coassurance à l'égard du principal, et les 6 premiers mois d'intérêt. Le montant de l'intérêt contractuel au cours des 12 mois subséquents est aussi réduit de 2 p. 100.

Voilà où la question du délai devient importante. En outre, pour ce qui est des frais judiciaires se rattachant à une poursuite en forclusion, nous sommes convaincus que la somme de $125 offerte sera probablement bien inférieure à la moyenne des frais.

Le PRÉSIDENT: Je vais clore la séance, Monsieur Tucker? Vous serez le dernier.

M. Tucker:

D. Monsieur le président, je voudrais m'assurer que je comprends bien ce que dit M. Bryden à la page 4. J'ai cru saisir sa pensée quand il a donné lecture du mémoire, mais j'en doute un peu maintenant. Voici ce qu'il dit à l'avant-dernier paragraphe de la page 4:

> Nous ne sommes pas en mesure de prédire le montant que les sociétés de notre groupe pourront, d'ici quelques années, placer sur des hypothèques de tout genre ou sur hypothèques concernant les habitations. Nous pouvons cependant prévoir que les placements en prêts hypothécaires ne pourront continuer indéfiniment à la cadence des quatre dernières années, et surtout de l'année 1953.

Cela signifie-t-il que vous allez continuer à prêter autant qu'en 1953?—R. Le paragrape suivant ne répond-il pas presque parfaitement à la question, monsieur Tucker? Voici le paragraphe suivant:

> Il semble probable que le volume des fonds que les sociétés de notre groupe chercheront à placer sur hypothèque sera éventuellement conditionné par le réinvestissement des remboursements hypothécaires plus la portion de l'accroissement net de l'actif que chaque compagnie jugera compatible avec ses propres exigences en matière de liquidité et de diversité.

D. Je ne comprends pas. Jusqu'ici vous n'avez cessé d'augmenter la proportion des hypothèques dans votre portefeuille?—R. C'est exact.

D. Et une partie des prêts en 1953, ou une partie de l'augmentation de la proportion des hypothèques dans votre portefeuille?—R. C'est exact.

D. Vous ne vous attendez pas à en augmenter la proportion. Si je vous comprends bien, vous allez prêter moins de capitaux à l'avenir que dans le passé?—R. On ne saurait s'attendre que la proportion des prêts continue d'augmenter au même rythme que les années précédentes. Ainsi, en 1947, la proportion des sociétés d'assurance-vie était de 12·7, mais à la fin de 1952 elle était de 29·7 et à la fin de 1953 elle dépassait, je crois, 30 p. 100. Nous ne pouvons compter maintenir cette cadence. Cela ne signifie pas qu'il n'y aura pas une augmentation, mais chaque société devra prendre une décision à la lumière de sa propre situation.

D. N'avez-vous pas dit que, selon vous, les sociétés en étaient d'emblée rendues au point où elles ne pouvaient guère augmenter la proportion de leurs hypothèques, c'est-à-dire la proportion de leurs hypothèques par rapport à leurs autres placements. Sauf erreur, c'est M. Mansur qui a dit cela.—R. Je crois que c'est exact.

D. J'en conclus donc qu'on ne peut s'attendre que le même montant de capitaux soit placé en hypothèques dorénavant?

Le PRÉSIDENT: Je crois que le témoin l'a déclaré et il a même indiqué le pourcentage de l'augmentation.

Le TÉMOIN: Nos portefeuilles grossissent et nous permettent de placer plus de capitaux encore, mais pas à la cadence de ces dernières années.

M. Tucker:

D. Si je vous comprends bien, vous comptez continuer de prêter à peu près autant de capitaux qu'au cours des quatre dernières années. En d'autres termes, l'accroissement de vos capitaux suffira tout juste à contrebalancer les proportions que vous avez déjà affectées aux hypothèques par rapport à l'augmentation de voter actif, cette dernière augmentation ayant tout juste contrebalancé l'augmentation de la proportion de vos prêts hypothécaires.—R. Vous allez un peu trop vite pour moi, M. Tucker.

Le PRÉSIDENT: Pour moi, aussi.

M. Tucker:

D. Jusqu'à maintenant vous avez augmenté la proportion de votre actif affectée aux prêts hypothécaires, mais dorénavant vous n'augmenterez pas cette proportion et la seule augmentation viendra de l'accroissement de votre actif total?—R. Il en sera ainsi en partie. La proportion elle-même va graduellement augmenter, je crois, mais pas au rythme des cinq ou six dernières années.

D. Si vous consacrez 73 p. 100 de vos capitaux à de nouvelles hypothèques urbaines et même beaucoup plus, il ne vous en restera guère pour consentir des prêts aux cultivateurs.—R. Pour ce qui est des sociétés de prêt dont vous parlez, il s'agit de toutes les hypothèques, tant urbaines qu'agricoles.

D. De toutes?—R. De toutes, et non pas des seules hypothèques urbaines.

D. Je croyais que 73 p. 100 de ces hypothèques servaient à l'habitation?

Le PRÉSIDENT: Oh, non.

Le TÉMOIN: Non.

M. Tucker:

D. Quelle est la proportion des hypothèques urbaines, alors? Je croyais que nous nous occupions toujours des hypothèques urbaines servant à l'habitation?—R. Je l'ignore.

D. Vous dites que vous l'ignorez. Ces chiffres ne nous sont guère utiles alors. Je ne connais pas la proportion affectée aux fermes ni la proportion affectée à l'habitation. Si nous ignorons cette dernière, que ce soit la moitié, les trois quarts ou les deux tiers, ces chiffres ne nous sont alors guère utiles.—R. Non. Je ne puis pas vous donner le détail exact. La proportion des prêts affectés aux fermes serait, je crois, relativement faible aujourd'hui.

D. Il serait très utile au Comité d'avoir une idée des chiffres exacts. Ils intéressent notre enquête.—R. Nous n'avons aucun moyen d'établir le détail, monsieur Tucker. Quant aux institutions prêteuses, j'ai pensé que ces chiffres répondraient parfaitement aux fins de l'enquête. Après tout, il s'agit là des capitaux dont nous disposons et que nous pouvons consacrer aux prêts hypothécaires, y compris les prêts pour fins d'habitation, au Canada.

D. Quelle est la proportion des prêts des sociétés d'assurance affectée aux hypothèques rurales et qu'elle en est la proportion approximative consacrée à l'habitation?—R. L'an dernier, les prêts agricoles atteignaient un chiffre d'environ 6 millions de dollars sur 490 millions.

D. Six millions sur 490, c'est-à-dire dans le cas des sociétés d'assurance-vie? —R. En ce qui concerne toutes les sociétés membres de l'association.

D. Oh, je vois. Combien avez-vous dit?—R. Six millions sur 490.

D. Si vous augmentez la part affectée aux hypothèques, l'augmentation se fera-t-elle probablement selon cette proportion?—R. Je n'en ai pas la moindre idée.

D. Juste une autre question. Vous dites que vous n'êtes pas protégés contre les moratoires provinciaux ou fédéraux. Il me semble qu'une garantie de 98 p. 100 est une protection que la plupart de vos sociétés auraient bien voulu avoir autour de 1930. Elles ont certainement dû perdre plus de 2 p. 100 à cette époque-là.—R. Si une loi d'ajustement des dettes était adoptée, nous ne pourrions jamais saisir la propriété pour faire valoir nos créances.

D. Voilà justement le point. Vous dites dans votre mémoire que vous n'êtes pas protégés contre les moratoires. Mais vous pouvez faire une réclamation auprès du gouvernement fédéral. C'est là une protection contre les moratoires. A votre avis, cette garantie ne vous protège pas contre les moratoires? Soutenez-vous que le gouvernement, s'il vous donne une garantie de 98 p. 100, ne vous permettra pas de vous en prévaloir?—R. Il ne s'agit pas d'un moratoire fédéral.

D. C'est bien le mot que vous avez employé.—R. J'ai parlé de mesures fédérales ou provinciales en vue de l'ajustement des dettes, ce qui n'est pas la même chose qu'un moratoire.

D. Soutenez-vous que le gouvernement fédéral, s'étant engagé à cette garantie, chercherait quand même à s'y soustraire par l'ajustement des dettes et n'y ferait pas pleinement honneur?—R. J'espère qu'il y ferait pleinement honneur.

Le PRÉSIDENT: Messieurs, je remercie en votre nom M. Bryden de ses utiles renseignements ainsi que de sa patience. Je remercie aussi le Comité de l'attention qu'il lui a accordée.

233

CHAMBRE DES COMMUNES

Première session de la vingt-deuxième Législature
1953-1954

COMITÉ PERMANENT

DE LA

BANQUE ET DU COMMERCE

Président: M. DAVID A. CROLL

PROCÈS-VERBAUX ET TÉMOIGNAGES

Fascicule 7

BILL Nº 102

Loi favorisant la construction de nouvelles maisons, la réparation et la modernisation de maisons existantes, ainsi que l'amélioration des conditions d'habitation et de vie.

SÉANCE DU MERCREDI 17 FÉVRIER 1954

TÉMOINS:

M. R. S. Staples, président de la *National Cooperative Union of Canada;*
Le rév. père F. A. Marrocco, directeur de langue anglaise du Département d'action sociale, Conférence catholique canadienne;
M. D. B. Mansur, président de la Société centrale d'hypothèques et de logement.

EDMOND CLOUTIER, C.M.G., O.A., D.S.P.
IMPRIMEUR DE LA REINE ET CONTRÔLEUR DE LA PAPETERIE
OTTAWA, 1954

PROCÈS-VERBAL

MERCREDI 17 février 1954.

Le Comité permanent de la banque et du commerce se réunit à 3 h. 30 de l'après-midi sous la présidence de M. David A. Croll.

Présents: MM. Adamson, Arsenault, Ashbourne, Balcom, Bennett (*Grey-Nord*), Boucher (*Restigouche-Madawaska*), Breton, Cameron (*Nanaïmo*), Cardin, Crestohl, Fleming, Coldwell, Fraser (*Peterborough*), Fraser (*Saint-Jean-Est*), Gagnon, Hellyer, Henderson, Low, Johnston (*Bow-River*), Macdonnell, MacEachen, Macnaught, McIlraith, Mitchell (*London*), Monteith, Quelch, Stewart (*Winnipeg-Nord*), Thatcher, Tucker et Weaver.

Ayant étudié deux bills d'intérêt privé, au sujet desquels nul compte rendu sténographique n'a été recueilli, le Comité reprend l'examen du bill 102, Loi favorisant la construction de nouvelles maisons, la réparation et la modernisation de maisons existantes, ainsi que l'amélioration des conditions d'habitation et de vie.

Aussi présents: MM. D. B. Mansur, président, et H. Woodard, secrétaire adjoint de la Société centrale d'hypothèques et de logement; M. R. S. Staples, président de la *National Co-operative Union of Canada;* le rév. père A. Toupin, O.M.I., directeur du Conseil canadien de la coopération; le rév. père F. A. Marrocco, directeur de langue anglaise du Département d'action sociale, Conférence catholique canadienne; M. Léo Bérubé, secrétaire général du Conseil canadien de la coopération, représentant la Fédération des coopératives d'habitation du Québec; M. Breen Melvin, secrétaire général de la *National Co-operative Union of Canada.*

M. Staples est appelé, présente un exposé commentant le bill à l'étude, puis est interrogé.

Au cours de la déposition de M. Staples, le rév. père Marrocco est appelé et interrogé.

M. Mansur est rappelé pour répondre à une question touchant la position des associations coopératives de logement qui sollicitent de l'aide aux termes de l'article 16 de la loi actuelle.

A 5 h. 35 du soir, l'interrogatoire de M. Staples et du rév. père Marrocco étant terminé, le Comité s'ajourne au jeudi 18 février 1954, à 11 heures du matin.

Le secrétaire du Comité,
R. J. GRATRIX.

TÉMOIGNAGES

Le 17 février 1954,
3 h. 30 de l'après-midi.

Le PRÉSIDENT: Messieurs, le premier témoin que nous allons interroger cet après-midi est M. R. S. Staples, président de la *National Co-operation Union of Canada.* Selon l'usage, nous lui demanderons d'abord de bien vouloir nous faire son exposé. Monsieur Staples, veuillez, je vous prie, prendre un siège.

M. STAPLES: Me permettriez-vous de rester debout, monsieur le président?

Le PRÉSIDENT: Si vous préférez.

Le TÉMOIN: Monsieur le président, messieurs, je voudrais pour commencer vous présenter les autres membres de ma délégation. A l'extrême-droite, vous voyez le révérend père A. Toupin; le père Toupin est le représentant élu de l'Ontario, au conseil de direction du Conseil canadien de la coopération. Le rév. père F. A. Marrocco est directeur de langue anglaise du Département d'action sociale de la Conférence catholique canadienne et M. Breen Malvin est secrétaire général de la *Co-operative Union of Canada.*

Nous attendons également M. Léo Bérubé, secrétaire général du Conseil canadien de la coopération, délégué de la Fédération des coopératives d'habitation du Québec; son avion a été retardé, mais il arrivera probablement d'une minute à l'autre.

M. FLEMING: Quant à M. Staples, puis-je signaler qu'il est président de la *National Co-operative Union of Canada?*

Le TÉMOIN: Merci monsieur.

La *Co-operative Union of Canada* est une fédération d'unions coopératives; il y en a une dans chaque province, excepté à Québec. Parmi les membres de ces unions coopératives provinciales, il faut compter la plupart des unions coopératives et de crédit du Canada de langue anglaise.

Le Conseil canadien de la coopération est l'organisme-frère, représentant le secteur coopératif de langue française.

Pour se rendre pleinement compte de l'ampleur et de la complexité du mouvement coopératif, on doit lire les rapports du ministère canadien de l'Agriculture, textes que j'ai sous les yeux. Ils s'intitulent respectivement: "Coopération au Canada, 1952" et "Caisses populaires au Canada, 1952". Il y a chez nous 3,335 coopératives de crédit ou caisses populaires, comptant en tout 1 million et quart de membres et dont le capital social est de 424 millions. Les 2,616 sociétés coopératives dont il est question comptent plus de 1,300,000 membres et un capital de 496 millions de dollars. Les coopératives ont fait en 1952 des opérations pour plus d'un milliard 200 millions et les caisses populaires ont prêté 125 millions à leurs membres.

Loin de nous l'intention de faire perdre du temps au Comité par un exposé détaillé de la crise du logement au Canada. L'honorable R. H. Winters (en présentant le bill 102, à l'occasion de sa deuxième lecture aux Communes), ainsi que les députés et les membres du Comité, représentant les opinions les plus diverses, ont brossé un tableau précis du problème du logement au Canada et des méthodes qui pourraient le résoudre. Nous voulons à tout prix éviter les rabâchages oiseux.

Néanmoins, il y a un aspect de la question que nous aimerions souligner: le fait que la pénurie de logements se fait sentir avec plus d'acuité pour certaines catégories de personnes. Il est évident que ce sont les petits salariés

qui éprouvent le plus de difficultés à se loger convenablement. Celui qui gagne par exemple $100 par semaine peut trouver avec une facilité relative un logement confortable et suffisant, luxueux même, si on le compare aux normes d'autrefois.

Les parrains du bill 102 estiment que les dispositions ayant trait à l'assurance hypothécaire supprimeront l'un des obstacles principaux à l'existence de logements plus nombreux; mais un capital hypothécaire plus abondant ne pourra aider que les familles jouissant d'un revenu suffisant pour effectuer le premier paiement demandé et s'acquitter ensuite des mensualités exigées. Voilà le cœur du problème. On évoque souvent, au cours des débats sur ce projet de loi, le cas d'une maison d'une valeur d'emprunt de $10,000. Aux termes du bill, l'hypothèque serait de $8,772 (soit 90 p. 100 de $8,000 plus 70 p. 100 de $2,000, plus une prime d'assurance de $172).

L'acheteur éventuel doit alors trouver un montant non défini, pour le premier versement en espèces, représentant l'écart entre le montant de l'hypothèque (moins la prime d'assurance) et le prix demandé par l'entrepreneur. Si nous supposons que la maison lui coûte $11,000, il doit faire un premier versement de $2,400.

Plus sérieux encore est le problème que pose le versement mensuel destiné à couvrir les frais obligatoires. Au taux actuel d'intérêt (qui est de 5¼ p. 100) ces frais sont de $73.95 par mois (intérêt et principal: $52.45, impôts estimatifs $20.00, assurance-incendie estimative $1.50). On estime que le paiement mensuel ne doit pas dépasser en principe 23 p. 100 du revenu de l'acheteur. Si les chiffres cités donnent une assez bonne idée de la moyenne des cas, l'acheteur devra non seulement trouver $2,400 pour son premier versement, mais encore jouir d'un revenu annuel minimum de $3,860 ou d'un revenu hebdomadaire de $74.25. Mais les revenus moyens des Canadiens se situent bien au-dessous de ces chiffres.

Du point de vue des intérêts du public, le problème est plus sérieux encore; en effet, c'est pour le petit salarié que la crise du logement se fait le plus durement sentir. Les familles à revenus faibles n'ont pas eu les mêmes occasions d'acquérir éducation et culture que les familles aisées. Le petit salarié et les siens éprouvent les plus grandes difficultés à corriger ou à atténuer les effets qu'entraînent de mauvaises conditions de logement. Il serait inutile de citer une fois de plus les statistiques touchant les délits parmi la jeunesse, la fréquence des crimes ou des maladies, pour établir la justesse de ce point de vue. Si nous pouvions donner à nos familles de petits salariés des habitations suffisantes et convenables, ces vastes problèmes seraient plus faciles à résoudre; mais l'encombrement, de déplorables conditions d'hygiène et l'impossibilité de sauvegarder propreté et dignité, entraînent souvent d'affreuses conséquences.

Les secteurs où les logements sont mauvais, insuffisants ou sordides, abritent généralement ceux dont les revenus sont faibles et sont les plaques de lèpres qui rongent la civilisation occidentale. Au Canada, ce sont les chancres du corps social. A moins de les guérir par des moyens héroïques et radicaux, ils finiront par saper les normes de notre moralité, et de la démocratie même. Bouillon de culture du crime et de la maladie, marécages d'ignorance et d'incompréhension, ils abritent des malheureux qui peuvent aisément être entraînés hors du chemin de la démocratie par de mauvais bergers; faut-il s'en étonner? On ne peut s'attendre à ce que des êtres humains s'accommodent toujours sans révolte d'un enfer sans issue.

La situation est si grave, sur le plan de la santé, de l'énergie et des normes éthiques des Canadiens, qu'un programme de logement ne pourra être couronné de succès que s'il a aidé les petits salariés et leurs familles à résoudre leur problème de l'habitation. Nous avons pu établir que la Loi nationale de 1954 sur l'habitation ne sera pas, dans ce domaine, un triomphe sans mélange.

Nous soutenons *mordicus*, monsieur le président, que des méthodes coopératives appliquées sur une vaste échelle, contribueraient dans une très large mesure à résoudre le problème du logement,—surtout pour les familles à faible revenu. Pour rendre notre thèse plus solide, nous devrions peut-être décrire succinctement les méthodes de fonctionnement d'un groupe-témoin qui aborde le problème de l'habitation de l'angle coopératif.

Les groupements coopératifs, constitués en société aux termes des lois provinciales pertinentes, sont munis de tous les pouvoirs qui leur permettent de construire des maisons pour leurs membres. Dans un groupement de ce genre, on trouve entre 12 et 30 membres ou davantage; ils étudient pendant des mois tous les éléments du problème, sur le plan social, juridique, technique et financier. Cette étude en commun les fond en une association pensant et agissant de concert. Tous, ils font montre d'une énergie et d'un courage exemplaires; l'enthousiasme qui les anime gagne leurs femmes et leurs enfants et, ma foi, la chose est toute naturelle quand on songe que pour la première fois de leur vie ils voient se dessiner la possibilité de posséder un abri qui sera bien à eux!

Le groupe s'organise avec le plus grand soin; il étudie le programme avec une attention extrême et choisit les matériaux et l'outillage nécessaires, après une étude approfondie. Les travaux sont surveillés par des spécialistes et on fait appel à une main-d'œuvre hautement qualifiée. Chacun des membres du groupe s'engage à fournir du travail chaque fois que la chose sera possible, apportant ainsi une contribution en nature en guise de paiement; la moyenne des heures de travail est en moyenne de 1,000 pour chaque membre du groupe.

Nous nous rendons parfaitement compte du fait qu'il existe au Canada des catégories de citoyens dont le revenu est trop faible pour qu'ils puissent espérer résoudre leur problème du logement par une formule coopérative. Parmi ceux-là se rangent les familles à qui même une bonne organisation et des conditions de financement avantageuses ne permettront pas d'acheter ou de louer des logements convenables. Des cas de ce genre ne sont pas abordés dans cet exposé, car ils ne peuvent être résolus que grâce à l'octroi de subventions. Le mouvement coopératif du Canada a dès ses débuts, essayé de se tirer d'affaires tout seul, sans recourir à une aide extérieure. L'un des buts essentiels des coopératives et des caisses populaires, est d'aider les gens afin qu'ils puissent s'aider eux-mêmes, en faisant fructifier leurs talents et leur confiance en soi. A notre sens, des subventions aux logements sont indispensables à certains infortunés; mais qu'il soit bien entendu que cette formule n'a rien à voir avec le programme coopératif de logement.

Les principes coopératifs appliqués au logement, même dans le cadre du bill 102 dans sa forme actuelle, peuvent puissamment contribuer à résoudre le problème de l'habitation qui se pose pour les groupes à faible revenu. Répondant aux Communes aux critiques dirigées contre ce projet de loi, M. Winters a affirmé qu'en vertu de la loi, on construisait des maisons destinées aux familles dont le revenu annuel ne dépassait pas $2,600 (1). Il devait songer aux coopératives en disant cela; en effet, dans l'Ontario et le Québec, on trouve des groupements coopératifs (2) comptant parmi leurs membres des familles dont le revenu ne dépasse pas $2,450 et qui construisent leurs maisons aux termes de la Loi nationale sur l'habitation.

C'est avec étonnement que nous entendons des propositions visant à relever le taux d'intérêt actuel, qui est de 5¼ p. 100. Si nous nous fondons sur une valeur d'emprunt de $10,000 par maison, un relèvement de ¼ p. 100 du taux

---

[1] *Débats*, page 1661.

[2] Nous songeons tout particulièrement à la *Marrocco Homebuilding Co-operative* qui aménage à l'heure actuelle 34 maisons à Deschênes (province de Québec). Ce lotissement se situe à 6 milles de l'édifice du Parlement. Nous serons heureux d'y amener ceux des membres du Comité qui voudraient se rendre sur place.

d'intérêt exigerait près de $66 supplémentaires de revenu annuel. Si le taux d'intérêt devenait de 5¾ p. 100, cela réduirait considérablement le nombre de membres en puissance des groupements coopératifs de logement.

On ne saurait trop souligner la valeur potentielle des programmes de logement coopératif, car ces programmes offrent un abri aux hommes mariés et aux pères de famille qui vivent dans des conditions qui n'ont rien d'idéal et à qui leur revenu ne permettrait jamais normalement d'avoir un toit à eux. Grâce aux formules coopératives, ces intéressés peuvent acquérir des logements convenables. Ils connaissent le bonheur et la confiance en eux-mêmes, ce qui les anime d'une énergie nouvelle.

Nous espérons avoir établi que ce qui semble au premier abord impossible peut être atteint grâce à l'intelligence, au courage, à l'initiative et au labeur des membres des groupements coopératifs, qui n'ont besoin ni d'aide, ni de subventions. Les programmes coopératifs permettent de résoudre le problème du logement en faisant appel aux efforts des particuliers. Nous ne demandons pas l'insertion de dispositions nouvelles dans le bill 102.

Si l'on modifiait le bill 102, de manière à permettre aux familles à faible revenu d'obtenir, pour leurs maisons bâties selon la formule coopérative, une aide financière à l'instar des "compagnies de logement à dividendes limités" dont il est question à l'article 16, un grand nombre de ces familles pourraient suivre les méthodes coopératives. C'est là notre thèse fondamentale, monsieur le président; la différence serait prodigieuse. En adoptant le taux actuel d'intérêt, qui est de 3¾ p. 100 et en répartissant sur 50 ans le paiement du principal, on permettrait aux personnes à revenu très faible, de profiter de notre programme de logement. Grâce aux économies qu'un programme coopératif permet de réaliser, une maison destinée à plusieurs familles (Plan nº 305 de la S.C.H.L., 996 pieds carrés, 1 étage et demi) exigerait une hypothèque de $6,000. Les versements mensuels seraient de $22.05, avec un impôt mensuel estimatif de $10, et une assurance-incendie de $1.50: soit un versement mensuel total de $33.55 ou 23 p. 100 de $145.87, ce qui représente un revenu minimum annuel de $1,750.44. (Une proportion de 23 p. 100 du revenu peut être trop élevée pour les groupes à revenus très faibles; 20 p. 100 serait peut-être préférable, même s'il fallait inclure dans le programme les familles dont le revenu annuel ne dépasse pas $2,000). Mais bien que nous ayons dans notre arsenal des arguments aussi évidents que ceux-ci, nous n'avons pu convaincre les autorités compétentes du fait que les programmes coopératifs de logement peuvent s'inscrire dans le cadre des dispositions visant les compagnies de logement à dividendes limités dont il est question à l'article 16 du projet de loi.

Certains des membres des mouvements coopératifs, voient là une disparité de traitement, car, en somme, les sociétés coopératives ne sont-elles pas, au premier chef, des compagnies à dividendes limités? Le principe même d'une limitation des dividendes inspire tout mouvement coopératif; le principe d'un intérêt financier strictement limité remonte aux jours lointains des Pionniers de Rochdale. Les membres d'un groupement coopératif ne placent pas de capital pour toucher des intérêts; à notre sens, nos capitaux de placement peuvent escompter un taux acceptable de location ou de salaire,—un point c'est tout. Ceux qui deviennent coopérateurs aspirent à un service, comme c'est le cas dans le domaine du logement; les membres de nos sociétés veulent avoir des maisons; nous avons démontré comment ils les obtiennent, même ceux qui se rangent dans la catégorie des petits salariés.

Cependant, nous nous garderons bien de promettre le Pérou, en ce qui concerne la méthode d'aide à soi-même, quand il s'agit d'étendre les dispositions de l'article 16 aux logements coopératifs. Même placées dans un milieu éminemment favorables, les coopératives n'ont qu'un essor fort lent, étant donné que cet essor est fonction de la faculté que pourraient avoir les gens de résoudre leurs

problèmes par une action collective et que cette faculté se développe progressivement. Fondamentalement, les méthodes coopératives de logement permettent aux intéressés d'établir leur programme, et de construire leurs propres maisons, et d'y parvenir en tant qu'éléments d'un groupe organisé plutôt que comme individus isolés. L'expérience nous a prouvé que le succès dépend ici d'études approfondies et d'une réserve d'énergie illimitée. Il en est, parmi les personnes à faible revenu, qui estimeront que le jeu ne vaut pas la chandelle et qui ne voudront pas d'une maison à elles, acquise à ce prix-là. Nous visons cependant à élargir les frontières de ce secteur de l'économie canadienne, à l'intérieur duquel les gens peuvent s'aider grâce à leurs propres efforts.

Le principe de la propriété est un principe essentiel. N'est-il donc pas plus sage d'encourager les citoyens à acquérir eux-mêmes leurs logements qu'à pousser des tiers, même animés des meilleures intentions, à les leur fournir? Aux termes de l'article 16, chaque membre d'une société coopérative serait en quelque sorte propriétaire, dès le début. Ainsi que ses voisins, il jouirait d'un droit de propriété, représentant l'influence éducative et stabilisatrice la plus puissante qu'il soit possible d'imaginer. Le programme coopératif porterait des fruits splendides, étant donné que les hommes prennent plus de soin de ce qui leur appartient en propre.

Nous ne demandons rien qui ne soit déjà contenu dans le bill 102. L'article 16 vise à encourager la construction de maisons pour des tiers. Mais, par suite de négligence, ces logements peuvent devenir des éléments dangereux. Les habitants de ces maisons n'en seront en aucune façon propriétaires, et les propriétaires ne seront pas poussés par l'aiguillon qui généralement incite ceux qui possèdent les maisons à les maintenir en bon état; les taudis offrent une démonstration tangible de ce manque d'intérêt. Pour éviter cela à l'avenir, il n'y a qu'un moyen sûr: que ceux qui résident dans les maisons en soient propriétaires.

Pourquoi ne profiterait-on pas de l'article 16 pour permettre aux gens de s'aider? Une fois qu'ils auraient travaillé comme membres d'un groupe et qu'ils auraient accompli leur part de la besogne commune, ils deviendraient réellement propriétaires. Pour ceux qui songent à l'avenir, il est essentiel de tenir compte du respect de soi, de la dignité nouvelle, qui viennent à ceux qui ont appris à résoudre leurs propres problèmes. L'effort coopératif représente une éducation parfaite; il enseigne à vivre, à collaborer, à être démocrate. Les secteurs où se sont élevées des maisons construites sur une base coopérative, n'abriteront jamais de taudis, ce ne seront jamais des lits de haine et de maladies, ils ne verront jamais fleurir des idéologies subversives. Dans ces districts, les hommes, les femmes et les familles qu'ils auront fondées, vivront d'une manière modeste, mais pleinement conscients de leurs responsabilités; animés d'une louable dignité et sachant se suffire à eux-mêmes, ils formeront l'élite de nos citoyens de demain.

M. TUCKER: Comment s'appelle le témoin, monsieur le président?

Le PRÉSIDENT: C'est M. Staples.

M. TUCKER: Je voudrais lui poser quelques questions.

Le PRÉSIDENT: Une seconde je vous prie. Nous n'en avons pas encore terminé et d'ailleurs vous venez en sixième sur la liste.

M. TUCKER: Je croyais venir en tête.

Le PRÉSIDENT: Non pas; j'ai intercepté les signes de ceux qui veulent parler.

M. MCILRAITH: Qui sont-ils?

Le PRÉSIDENT: MM. Fleming, Stewart, Cameron, Balcom, Tucker et Hellyer.

M. HELLYER: M. Fleming se classera-t-il donc toujours en tête?

Le PRÉSIDENT: C'est lui dont j'ai d'abord remarqué les signes.

M. CRESTOHL: J'ai bien essayé aussi d'attirer votre attention.

Le PRÉSIDENT: Je ne vous ai pas vu, monsieur. M. Fleming a la parole.

M. Fleming:

D. Monsieur Staples, sauf erreur, dans le domaine du logement, les coopératives visent à mettre en commun leurs ressources et leurs efforts?—R. C'est bien cela.

Le PRÉSIDENT: Pourriez-vous parler un peu plus haut? L'acoustique est exécrable.

M. Fleming:

D. Monsieur Staples, combien y a-t-il de coopératives qui soient à l'heure actuelle constituées en société?—R. Voulez-vous parler de l'ensemble du Canada?

D. Oui. Pourriez-vous dans ce domaine nous tracer un tableau d'ensemble? —R. Nous n'avons pas sous les yeux les chiffres pour le Canada de l'Ouest; mais dans les régions orientales, il y a dans la province de Québec près de 60 coopératives de logement, constituées en corporation. En outre, il y en a près de 35 en Nouvelle-Écosse et 18 environ à Terre-Neuve; quant à l'Ontario, je ne possède pas de précisions, mais j'estime qu'il doit y en avoir là une demi-douzaine.

D. Votre réponse a trait aux coopératives constituées en corporation?—R. Parfaitement.

D. Si je vous ai bien compris, il semblerait que jusqu'à présent les dispositions de la Loi sur l'habitation aient été interprétées quant aux logements coopératifs de façon que (bien que vos organisations-sœurs aient été constituées en sociétés) on leur ait dénié l'assimilation aux compagnies à dividendes limités? —R. En effet.

D. Leur aurait-on accordé cette assimilation là où elles se seraient constituées en compagnies de logement à dividendes limités, sous les auspices de l'une quelconque de vos organisations-sœurs?—R. Je présume qu'une coopérative pourrait se prévaloir de la loi dans ce sens; mais je ne crois pas que la chose ait jamais été tentée. M. Mansur en est peut-être au courant. Je ne crois pas qu'il existe de coopératives qui fassent cet usage de l'article 16.

D. Il me semble que la nouvelle loi contient, dans le domaine du logement coopératif, des dispositions semblables dans leur effet aux dispositions législatives qui vous ont régis jusqu'à présent. Vous avez énuméré certaines choses auxquelles vous aspirez. Avez-vous préparé des modifications précises à la loi que vous voudriez proposer,—ou désirez-vous tout simplement qu'on assouplisse l'interprétation qu'il convient de donner à l'expression "compagnies de logement à dividendes limités"?—R. Franchement, nous ne savons trop que faire, en ce qui concerne de possibles modifications; en effet, il nous semble que le nœud du problème réside dans l'interprétation qu'on donne à la loi. Il serait bon peut-être de modifier la rédaction du deuxième article, qui définit les compagnies de logement à dividendes limités. Les difficultés qui se dressent devant nous, peuvent sans doute être aplanies grâce à un amendement; mais il semble bien établi que même dans sa forme actuelle, la loi devrait permettre aux coopératives de profiter des avantages accordés aux compagnies de logement à dividendes limités, à condition bien entendu que les autorités responsables y consentent.

D. Estimez-vous que les coopératives constituées en société pourraient être juridiquement considérées comme des compagnies de logement à dividendes limités? Ou bien voudriez-vous qu'elles soient constituées en de telles sociétés? —R. Non. Si les coopératives pouvaient invoquer l'article 16, certaines sociétés coopératives de logement seraient constituées en corporation pour pouvoir profiter des dispositions dudit article.

D. Autrement dit, vous voudriez la constitution en compagnies de logement à dividendes limités?—R. C'est bien cela.

D. Sous les auspices de vos associations-sœurs constituées en société?—R. Je ne saisis pas très bien ce que vous entendez par "sous les auspices".

D. Prenons le cas d'une de vos coopératives déjà constituée en société. Nous pouvons supposer qu'en cette qualité elle n'est pas légalement une compagnie de logement à dividendes limités; elle pourrait toutefois se constituer en société sous l'égide des lois provinciales, et une fois devenue compagnie de logement à dividendes limités elle pourrait construire des maisons pour ses membres...—R. En tenant compte avant tout de l'élément crucial de la limitation des dividendes, une compagnie coopérative aurait le droit d'agir ainsi, étant donné qu'une véritable coopérative limite le montant des revenus du capital et répartit l'excédent existant sous forme de ristourne, plutôt que sous forme d'intérêt en espèces.

D. Je ne veux pas m'engager trop loin dans le domaine technique; mais, si je ne m'abuse, votre thèse est la suivante: vous voudriez que là où vos coopératives peuvent se ranger dans la classe des compagnies de logement à dividendes limités, elles puissent profiter des dispositions que la loi étend à ces compagnies?—R. Je ne parle pas au nom d'une organisation donnée s'occupant de logements; je ne suis ici aujourd'hui que le représentant de l'ensemble du mouvement coopératif et je cherche à obtenir pour ce mouvement le droit de fonctionner dans le cadre des dispositions s'appliquant aux groupements à dividendes limités.

D. Je veux en venir à ceci: par quelle méthode pouvez-vous espérer vous faire reconnaître comme compagnies à dividendes limités? Il semblerait qu'il s'agisse ici surtout d'une question de taux d'intérêt. Vous voudriez pouvoir bénéficier du taux d'intérêt de 3¾ p. 100?—R. Oui et aussi d'une période d'amortissement plus longue et d'une plus grande fraction du capital requis.

D. Ce qui m'intéresse pour le moment, c'est par quelle voie vous pensez pouvoir atteindre votre objectif. Sauf erreur, vous avez eu maille à partir dans ce domaine avec la Société centrale d'hypothèques et de logement.—R. Des groupements de personnes voulant ériger leurs propres maisons (comme d'ailleurs la plupart de ceux qui sont ici aujourd'hui) étudient la question du logement coopératif puis, le moment venu, voulant faire usage de l'article 16, se mettent en rapport avec la S.C.H.L. pour demander l'aide prévue dans cet article.

D. Vous vous rendez compte que si vos associations ne peuvent être assimilées aux compagnies de logement à dividendes limités, il faudra alors introduire des modifications. Il faut tout d'abord que le groupement intéressé soit constitué en corporation. Je n'insiste pas sur ce point. Ensuite, il vous faudrait prendre en considération l'amendement d'ordre technique, grâce auquel les dispositions ayant tarit aux compagnies de logement à dividendes limités pourraient s'étendre aux membres de votre association.—R. Il me semble que la seule modification requise est celle qui établirait nettement que l'article en cause peut s'appliquer aux coopératives qui ont les qualités requises.

Le PRÉSIDENT: C'est au tour de M. Stewart.

M. MCILRAITH: Monsieur le président, avant que M. Stewart prenne la parole, puis-je soulever un point qui représente un certain intérêt? Sauf erreur, M. Staples est président de l'Association des coopératives de l'Ontario?

Le PRÉSIDENT: Oui.

M. MCILRAITH: Par ailleurs, le père Marrocco a été chargé de l'administration des coopératives de logement au cours des sept ou huit dernières années. Si c'est bien ainsi que les choses se présentent, M. Staples aimerait peut-être que le père Marrocco réponde à certaines questions.

Le PRÉSIDENT: J'ai dit à M. Staples qu'il pouvait consulter n'importe laquelle des personnes qui l'accompagnent, ou leur demander de répondre aux questions posées, si celles-ci deviennent un peu trop techniques pour lui. A vous, monsieur Stewart.

M. Stewart:

D. Je veux poser une question qui, selon moi, est l'une des questions essentielles découlant du mémoire qu'on nous a soumis. Je me demande si le père Marrocco ou M. Staples peuvent nous dire comment fonctionnent ces groupements. On nous affirme qu'ils étudient les problèmes de construction, afin de s'organiser avant que les travaux commencent.—R. Si vous le permettez, monsieur le président, j'aimerais que ce soit le père Marrocco qui réponde.

Le rév. père F. A. MARROCCO: Monsieur le président, messieurs: nous nous efforçons d'encourager les chefs de famille à se joindre à des associations coopératives de logement; à notre avis, il importe d'établir pour eux un programme d'études avec des éléments substantiels qui les aideraient à être versés dans toutes les connaissances qui leur seront indispensables avant et pendant tout projet de construction qu'ils pourront entreprendre. Par ailleurs, nous pensons que ce programme doit être assez complet pour non seulement les renseigner, mais encore les former en quelque sorte. Nous sommes convaincus, il est vrai, que tous les renseignements du monde, n'amèneront pas forcément les gens à adopter l'attitude et à être imbus de l'esprit grâce auxquels ils pourraient collaborer entre eux au cours d'un programme de construction. La majorité d'entre les intéressés peuvent être requis de faire abstraction de leurs propensions personnelles, pour songer au membre le plus infime de leur groupe qui a peut-être le revenu le plus faible. A ceux qui ont un revenu leur permettant de se bâtir une maison munie de tous les perfectionnements et du confort dernier cri, il n'est pas toujours aisé d'y renoncer afin d'aider leurs camarades moins favorisés, qui doivent se refuser ces luxes. Vous concevrez donc aisément que le programme d'étude dont je parle ne doit pas se borner à fournir l'information voulue, mais doit encore amener peu à peu les intéressés à s'intégrer en une fraternité véritable, afin qu'ils puissent songer aux autres, avant de penser à eux-mêmes. Je dirai plus: il faut qu'ils soient persuadés que même en leur absence, leurs camarades prennent leurs intérêts à cœur. C'est en cela que réside le véritable esprit coopératif, c'est là le premier point à établir.

En second lieu, je tiens à souligner, quant à la nature du programme d'étude que nous avons tracé, que nous avons la série dite *"A Guide to Cooperative Housing"*, publiée par les soins du Collège St-Patrick, à Ottawa. La série comprend huit brochurettes contenant chacune un chapitre. Le premier étudie le programme éducationnel à couvrir, donne un historique succinct du mouvement coopératif, expose les principes dont il s'inspire et fournit les renseignements préliminaires requis. Ainsi, les intéressés peuvent décider en connaissance de cause s'ils veulent ou non s'engager dans cette voie.

Le deuxième chapitre expose certains des résultats obtenus grâce aux méthodes coopératives. Nous ne dissimulons pas que certains efforts dans cette voie n'ont pas été couronnés de succès et nous exposons les raisons ayant amené ces échecs. Le chapitre en question renferme les citations de propos formulés par les membres de nos groupes situés dans toutes les régions du pays; ainsi les intéressés ont-ils sous les yeux un tableau d'ensemble des efforts accomplis.

Le troisième chapitre décrit les formalités à suivre pour financer les programmes coopératifs.

Le quatrième traite des aspects juridiques de la question.

Le cinquième renseigne sur tout ce qu'il faut savoir pour être capable de choisir un emplacement approprié.

Le sixième énumère les éléments qu'il faut avoir présents à l'esprit avant de s'arrêter aux plans.

Le septième donne tous les détails sur les travaux matériels que les membres des coopératives devront exécuter et décrit d'une manière rudimentaire ou élémentaire les étapes techniques de la construction de maisons.

De la sorte, avant de commencer à construire une maison, les membres de nos groupes ont quelque idée de ce qui les attend. En outre, à Ottawa et ailleurs, nous avons organisé ce que nous appelons une classe d'études ou une école du soir. Tous les aspirants, sans distinction de race, de religion ou de couleur, peuvent venir s'inscrire et apprendre ce qu'il faut entendre par logements coopératifs, se renseigner sur le programme d'études et nous dire s'ils veulent devenir membre d'un groupe d'étude. Un groupe d'étude comprend de 20 à 25 chefs de famille qui élisent leurs propres dirigeants et qui étudient chez eux les données qui leur sont communiquées. Pour rendre la chose plus aisée, chaque groupe de 25, 30 ou 40 personnes se subdivise en unités d'études. Dans ces cellules, il y a des chefs qu'on forme de manière à leur permettre de parcourir toute la série des chapitres, de 1 à 8. Ils participent aux conférences ayant lieu de temps à autre et où on leur communique des renseignements que le "Guide" ne contient pas toujours.

Quand les intéressés veulent se constituer en corporation, ils peuvent s'adresser soit à l'Institut d'action sociale au collège même, soit à la *Co-operative Union of Ontario* et à la *Co-operative Union of Canada,* qui leur fournissent tous les conseils techniques dont ils peuvent avoir besoin.

Je voudrais que mes compagnons disent ce qu'il reste à dire sur ce chapitre; en effet, je remarque qu'il y a ici aujourd'hui nombre d'hommes qui participent, à Ottawa, à notre programme d'études. Je suis persuadé que tous, ils sont prêts à affirmer que même s'ils n'avaient pu se construire une maison grâce au programme coopératif, nos études représenteraient néanmoins pour eux un apport prodigieux.

Ainsi, comme il ressort de mon exposé, non seulement les gens peuvent-ils plus aisément construire leurs maisons, mais encore ils apprennent à devenir des chefs, à connaître la procédure parlementaire, à travailler avec d'autres, grâce à l'action collective, formation dont il serait fort malaisé de trouver l'équivalent ailleurs.

M. STEWART: Pourriez-vous poursuivre? Vous nous avez décrit le fonctionnement des groupes d'études; mais il doit y avoir bien autre chose encore. Une fois les études terminées et les premiers pas faits, de quelle façon vos membres peuvent-ils s'aider mutuellement?

Le père MARROCCO: Quand le moment est venu de se constituer en société, ils élisent un conseil d'administration et un directeur. Souvent celui-ci (ainsi que les autres membres importants de la société) font partie du conseil d'administration; en outre, il y a un vice-président. Tous les chefs calculent le nombre d'heures que chaque membre (compte tenu de son travail ailleurs) peut consacrer les soirs et en fin de semaine à la construction des maisons. Ils estiment également dans quelle mesure il convient d'avoir recours à une main-d'œuvre spécialisée pour les travaux d'experts et convoquent les sous-entrepreneurs. Il est évident que les membres des coopératives ne sont pas en mesure d'installer les tuyaux de plomberie ni le chauffage; une fraction des travaux doit être confiée à un sous-entrepreneur. De même certains travaux de menuiserie requièrent une main-d'œuvre spécialisée.

Dans la région d'Ottawa, le premier groupe de construction se compose surtout de fonctionnaires, dont les deux tiers n'ont jamais manié un marteau. Même s'ils bâtissaient des maisons pendant deux années de suite, ils n'auraient pas le temps d'acquérir les connaissances nécessaires à l'accomplissement de certains travaux d'experts. En outre, et dès le début, nous avons estimé que

tout groupe coopératif devait faire appel à des entrepreneurs à la réputation bien établie depuis nombre d'années et qui guideraient et surveilleraient l'ensemble de nos programmes de construction; par contrat, ils assument la pleine responsabilité pour l'achèvement de nos maisons.

Tous ces arrangements doivent être faits par un groupe coopératif. Le groupement à l'œuvre, à Lakeview-Terrace, a donné en moyenne 25 heures de travail par semaine environ par membre, temps que chacun consacre à la tâche commune pendant ses périodes de loisir. L'expérience a permis de faire d'immenses progrès: ainsi, la première fois qu'il a fallu à nos membres poser sur un toit le revêtement en métal, ça leur a pris une semaine. Ils étaient 12, six hommes de chaque côté du toit. Avant qu'elle ait recouvert la moitié des maisons, la même équipe ne prenait plus que deux heures pour ce travail. Il en va de même pour les divers aspects de la construction. N'est-ce donc pas là une formation splendide? Je voudrais souligner le fait que ces 25 heures de travail que nos membres consacrent en moyenne à nos projets sont des heures qu'ils prennent sur leurs loisirs.

M. STEWART: Et ces heures sont portées à leur crédit par la Société centrale d'hypothèques et de logement, pour couvrir une partie du premier versement?

Le père MARROCCO: Oui.

M. STEWART: Je voudrais savoir ceci: à titre de membres d'un groupement constitué en société, ces gens auraient-ils le droit de louer ces logements à bon marché, dans le cadre de l'article 16?

Le père MARROCCO: J'en doute fort, car la coopérative de Deschênes se compose de propriétaires qui sont désignés comme tels dans le texte les constituant en société. S'ils se sont constitués en société, c'est justement pour devenir propriétaires. C'est au groupe tout entier, en tant qu'entité, de décider si, une fois les travaux terminés, ce droit de propriété appartiendra au groupe tout entier ou non. Autrement dit, il faut décider si, dans le cas d'un groupement de 34 membres par exemple, chacun d'eux détiendra un titre de propriété d'un 34e, ou si on lui accordera un titre individuel. Les membres des coopératives qui détiennent des "titres individuels" sont propriétaires et non pas locataires.

M. STEWART: Pour reprendre les termes du mémoire, vous n'avez pu "convaincre les autorités" de l'excellence de votre idée. Estimez-vous qu'il soit préférable d'être propriétaire ou locataire de maisons?

Le père MARROCCO: Je pourrais, là-dessus, parler d'abondance. Il me semble qu'il est évident qu'un droit de propriété est toujours préférable, là où la conjoncture le permet.

M. STEWART: J'ai encore des questions à poser, mais il y en peut-être parmi nous, qui ont également quelque chose à demander.

M. MACDONNELL: Puis-je poser une question sur la procédure? Il ne faudra qu'un mot pour rendre la chose claire. Quelles sont précisément les modifications que la *Co-operative Union of Canada* voudrait que l'on apportât au bill qui nous occupe?

Le PRÉSIDENT: La réponse est contenue dans le mémoire, où sont exposés les difficultés que rencontre l'Union, et ses desiderata.

M. MACDONNELL: Mais nous n'avons pas entendu encore de propositions concrètes pour le remaniement de l'article 16.

Le PRÉSIDENT: Ces propositions ne sont sans doute pas revêtues d'une forme juridique mais je conçois très clairement ce que l'Union expose dans son mémoire.

M. CAMERON: Pour moi, les questions que je voudrais poser touchent à la chose même à laquelle songe M. Macdonnell. Sauf erreur, monsieur Staples,

vous avez affirmé que selon vous les dispositions actuelles de la Loi sur l'habitation pourraient être étendues aux entreprises coopératives de construction. Je ne me trompe pas en interprétant ainsi votre pensée?

M. STAPLES: Je ne voudrais pas vous laisser dans l'équivoque, monsieur Cameron. Tout se ramène, au fond, à une question d'interprétation. M. Stewart a touché du doigt certaines des difficultés existantes. On pourrait dire sans doute qu'au sein d'une société coopérative de logement, il n'est pas toujours facile de distinguer propriétaires et locataires. Nous préférons d'ailleurs parler de "membres" et non de "propriétaires" ou de "locataires"; quoi qu'il en soit, les deux qualités se retrouvent souvent dans une seule et même personne. Ce que nous voudrions est ceci: étant donné que notre groupement est constitué en société, qu'il est, de fait, une entité jurdique distincte et qu'il existe réellement, nous voudrions qu'on lui permette de louer ses maisons ou ses appartements à ses propres membres afin que, si ceux-ci le voulaient, ils puissent être considérés comme locataires. Mais de fait, la loi n'est pas interprétée dans ce sens, car les autorités responsables mettent l'accent sur le droit de propriété. Personnellement nous voyons la chose sous deux angles différents; chacun des membres est une sorte de Janus bifrons, à la fois propriétaire et locataire. Il est donc évident que c'est, au premier chef, une question d'interprétation qui nous préoccupe.

M. CAMERON: Le père Marrocco pourrait-il me dire ceci: vous parlez de la nomination d'un conseil d'administration et d'un directeur. S'agit-il ici d'une institution permanente? Ce conseil d'administration existe-t-il en permanence ou ne fonctionne-t-il que pendant la période de construction?

Le père MARROCCO: La société demeure une société, tant qu'elle ne décide pas de se dissoudre.

M. CAMERON: Une fois les maisons terminées et les membres de la société installés, quelles seraient les fonctions de ce conseil et de son directeur?

Le père MARROCCO: Aux termes de l'acte qui constitue notre groupement en société, celle-ci a pour objet l'aménagement d'habitations familiales et non pas de maisons. Une fois que les maisons sont finies, il reste nombre d'initiatives d'esprit coopératif visant à encourager divers aspects de la vie de famille dans ces logements. Si une fois les maisons bâties, un de nos groupements décidait de se dissoudre, il le pourrait facilement. Un des principes de la construction coopérative que nous avons toujours souligné, est celui d'après lequel nos membres doivent renoncer à toute idée de spéculation, que ce soit avant leur constitution en société ou après la fin des travaux. Car, si on pouvait ériger pour $7,000 une maison valant, sur le marché, $11,000 ou $12,000, ceux qui possèdent déjà une maison pourraient se dire: "En vendant, je pourrais réaliser un bénéfice de $4,000 à $5,000"... et les autres membres du groupe les aideraient de fait à réaliser ce bénéfice. C'est pourquoi les coopératives s'efforcent de prévenir de semblables spéculations; elles demeurent constituées en société aussi longtemps qu'elles le veulent et le conseil d'administration est muni de pouvoirs qui lui permettent de faire appliquer le règlement pour combattre les spéculateurs ou les profiteurs qui pourraient entrer en lice une fois les maisons terminées.

M. CAMERON: Mais si on modifiait le paragraphe 23 de l'article 16 qui définit les compagnies de logement à dividendes limités de façon à étendre ses dispositions aux groupements coopératifs, ceux-ci fonctionneraient-ils comme organisations permanentes?

Le père MARROCCO: Certainement. De fait, comme je vous l'ai dit, dans certaines coopératives les membres n'obtiennent pas de titre individuel de propriété. Ils peuvent être propriétaires à titre coopératif plutôt qu'individuel pour une période de temps illimitée.

M. CAMERON: Les groupes dont les membres ne sont jamais propriétaires privés se sont-ils adressés à la S.C.H.L. pour demander qu'on leur étende les dispositions visant les compagnies de logement à dividendes limités?

Le père MARROCCO: Je ne le pense pas. Sauf erreur, la chose ne s'est pas produite; l'une des raisons en est peut-être que ceux d'entre nous qui ont pris contact avec les autorités compétentes n'ont guère reçu d'encouragement dans ce domaine, comme il ressort clairement de ce que nous disons ici aujourd'hui. On ne nous a jamais promis de nous classer comme compagnies à dividendes limités. La seule catégorie de compagnie à dividendes limités qui soit admise à l'heure actuelle, est celle qui s'occupe des logements à bas loyer.

Le PRÉSIDENT: Monsieur Balcom, vous avez la parole.

M. BALCOM: A la page 3, troisième alinéa de votre mémoire, vous faites mention d'un projet-type de logement coopératif. S'inspire-t-il des dispositions de la *Nova Scotia Commission Act*, sous l'égide de laquelle on a bâti des maisons avec grand succès, depuis bon nombre d'années?

Le TÉMOIN: Oui, notre projet s'apparente étroitement à cela.

Dans les grandes lignes, on peut dire qu'il y a deux catégories de logements coopératifs: dans l'une, l'entité corporative demeure propriétaire et ses membres occupent les logements à titre de locataires pour ainsi dire; l'autre catégorie n'est, à tout prendre, qu'une société coopérative de construction, qui accorde à un moment donné à ses membres le titre entier de propriété sur la maison qu'ils occupent.

Le PRÉSIDENT: Monsieur MacEachen, lors de l'interrogatoire du témoin qui comparaissait le 11 février, je vois que vous avez demandé ceci (fascicule 5, page 139 du texte anglais):

> D. J'ai une autre question à poser. La voici: La Société centrale d'hypothèques et de logement a-t-elle fait des avances à la Commission du logement de la Nouvelle-Écosse au sujet de ses entreprises dans ce domaine?—R. Oui. Nous avons conclu avec le gouvernement de la Nouvelle-Écosse, en vertu de l'article 35 de la Loi nationale sur l'habitation, une convention suivant laquelle le gouvernement de la Nouvelle-Écosse a institué une commission provinciale du logement qui doit agir comme intermédiaire auprès de notre Société. D'après les termes de l'article 35, nous pouvons nous joindre à la Commission du logement de la Nouvelle-Écosse et fournir les trois quarts des fonds requis pour les travaux que dirige la Commission en question. Comme vous le savez, ses opérations ont été très fructueuses. A mon avis, cette Commission est l'exemple de l'exploitation coopérative sous son meilleur aspect et j'estime très opportune la disposition qui nous permet, en vertu de l'article 35, de fournir une aide financière et d'accroître par là les entreprises de la Commission du logement de la Nouvelle-Écosse.

Voilà ce que nous trouvons dans la déposition du 11 février, faite par M. Mansur.

M. CAMERON: L'article 35 dont il est question serait l'article 36?

Le PRÉSIDENT: Oui. Je voulais vous mettre au courant, étant donné qu'il y avait peut-être des membres du Comité qui n'ont pas assisté à la séance du 11 février. Monsieur Tucker?

M. TUCKER: Où en sont vos maisons à Deschênes? Sont-elles presque terminées?

Le père MARROCCO: Nos membres espèrent pouvoir y entrer en mai; la construction a commencé le 12 juin 1953.

M. TUCKER: Combien y a-t-il de maisons dans ce groupe?

Le père MARROCCO: Trente-quatre.

M. TUCKER: Combien chaque maison coûtera-t-elle, en espèces, en sus du travail qu'on y a mis?

Le père MARROCCO: Par "en espèces" vous voulez dire l'argent des membres?

M. TUCKER: Oui.

Le père MARROCCO: Cela dépend. Quand les intéressés agissent en tant que particuliers, ils éprouvent parfois bien plus de difficultés à obtenir un emprunt qu'en agissant en groupe. Ainsi, si quelqu'un disposait de $1,500, il pourrait venir en aide à celui qui n'aurait pas cette somme. C'est pourquoi les montants varient, dans le groupe de Lakeview-Terrace; mais en moyenne on peut dire que nos membres doivent avoir assez d'argent pour payer au moins le prix du terrain et pour poser la première poutre de la maison.

M. TUCKER: Cela équivaudrait à combien?

Le père MARROCCO: Les lots coûtent en moyenne $630, certains plus, d'autres moins.

M. TUCKER: La somme que chaque membre devrait verser en moyenne, en plus du prix du terrain, se monterait à combien?

Le père MARROCCO: Une coopérative peut faire de grandes choses avec bien peu de fonds, quand il s'agit de poser la première poutre, étape à laquelle s'effectue le paiement du premier stade. Chaque membre verse de $750 à $900, entre le jour où on creuse les fondations et celui où on pose la première poutre.

M. CAMERON: A quoi vient s'ajouter le prix du terrain?

Le père MARROCCO: Oui.

M. TUCKER: Pourriez-vous nous dire à combien se monte en moyenne la contribution de chacun? Autrement dit, si nous prenons une maison qui vaut tant, nous devrions connaître quand elle sera finie, son coût moyen en espèces. Je veux savoir combien on épargne, en appartenant à une coopérative et en travaillant en commun à l'érection d'une maison.

Le père MARROCCO: L'un des types de maison qu'on bâtit là-bas, est le nº 309 de l'album des "petits logis" de la S.C.H.L.; sauf erreur, cette maison se vend entre $10,500 et $11,000. Or, le programme coopératif permet de la construire pour environ $6,300.

M. TUCKER: Êtes-vous au courant du programme de construction coopérative pour les petits édifices, sous l'égide de la Loi sur les terres destinées aux anciens combattants?

Le père MARROCCO: Oui. Il est mis en œuvre à Carleton-Heights.

M. TUCKER: On a bâti des maisons qui vaudraient $11,000 ou même davantage et si je ne me trompe, le prix de revient est d'environ $7,000. Je ne me rappelle pas les chiffres exacts.

Le père MARROCCO: Je n'avance pas que toutes les maisons de Lakeview-Terrace aient coûté $6,300. Je présume que le prix moyen s'établirait aux alentours de $7,000, si vous calculiez la moyenne du coût pour l'ensemble des 34 maisons.

M. TUCKER: Ce que vous dites est bien vrai; les intéressés ont travaillé d'arrache-pied à Carleton-Heights pour aménager leurs maisons mais ils ont obtenu de magnifiques résultats.

Le père MARROCCO: En effet. Nous avons, vous le savez, fait appel à une maison d'entrepreneurs chargés de la surveillance des travaux, et à une certaine quantité de main-d'œuvre spécialisée. Nous estimons avoir bien fait vu que la plupart des coopératives mettent de 2 à 4 ans pour terminer les maisons, ce qui fait qu'entre temps une bonne fraction des membres versent toujours leur loyer pendant cette période. Ces loyers représentent un montant qu'on peut facilement employer pour payer une main-d'œuvre spécialisée et les bons

offices d'entrepreneurs grâce auxquels les maisons seront prêtes non plus en quatre ans mais en un an. Autrement dit, au prix des maisons en cours de construction on devrait incorporer le loyer payé pendant tout ce temps; si on peut réduire ce coût, l'écart en espèces peut servir à l'érection des maisons en cours de construction.

M. TUCKER: Est-il vrai qu'aux termes de cette loi sur l'habitation, les intéressés pourront emprunter, d'une façon ou d'une autre et en versant une certaine somme, la presque totalité de la mise de fonds en espèces?

Le père MARROCCO: Non, ce n'est pas exact. De fait, si une coopérative est bien administrée, j'estime qu'en fin de compte elle ne devrait disposer que de la mise de fonds couvrant le prix du terrain; tout dépend évidemment de la quantité de travail que ses membres fournissent. Plus cet apport est grand, moins il faut de main-d'œuvre spécialisée, ce qui réduit le prix de revient.

M. TUCKER: Des programmes similaires sont mis en œuvre dans d'autres régions du Canada?

Le père MARROCCO: C'est exact.

M. TUCKER: Autre chose: dans certaines régions périphériques et dans les petits centres urbains sans eau et sans tout à l'égout, encouragez-vous la mise en œuvre de programmes du même genre? Dans ces endroits les maisons reviendraient sans doute au plus à $4,000.

Le père MARROCCO: Jusqu'à présent nous n'avons même pas été en mesure d'aider tous les habitants des grands centres qui ont fait appel à nous. Chaque groupe compte de 25 à 40 familles et à l'heure actuelle nous pilotons dans un programme d'études plus de 30 groupes dans les villes de la seule province de l'Ontario.

Le PRÉSIDENT: Monsieur Hellyer, à vous.

M. HELLYER: J'ai un certain nombre de questions à poser. Tout d'abord, combien de temps dure le programme d'étude de logement coopératif?

Le père MARROCCO: Le temps varie; puisqu'il s'agit ici non seulement de renseigner les intéressés, mais encore de leur insuffler un esprit et une attitude véritablement coopératifs, nous estimons qu'il leur faut au moins 8 mois.

M. Hellyer:

D. Ensuite à la page 2, vous parlez d'une maison d'une valeur d'emprunt de $10,000 sur laquelle on paie des impôts mensuels de $20; mais à la page 5, décrivant ce qui serait possible d'accomplir par les coopératives aux termes de l'article 16, vous estimez ces impôts à $10 par mois. Pourquoi cet écart?—R. Voilà une question pertinente. Dans le premier cas, nous avons cité les chiffres que l'on trouve non seulement au *Hansard*, mais encore qu'on a évoqués plus d'une fois au sein de ce Comité; dans le second cas, nous avons tiré notre exemple de conditions existant dans les régions rurales. Le groupe de Deschênes fonctionne dans le cadre de l'économie rurale et à l'heure actuelle ses membres paient des impôts d'environ $10. Je ne pense pas que les intéressés dont les revenus sont faibles puissent financer leurs propres maisons dans les régions urbaines. Ils devront s'éloigner considérablement des centres.

D. En troisième lieu, monsieur Staples, je voudrais savoir ceci: ayant lu votre mémoire, je crois comprendre qu'en réalité ce que vous voudriez obtenir, serait un prêt de 90 p. 100 du coût total, avec un intérêt de 3¾ p. 100 et un amortissement de 50 années. Ai-je bien raison?—R. Je crois que l'article prévoit des prêts amortissables en 50 ans et, sauf erreur, le bill mentionne un taux d'intérêt ne dépassant pas de plus d'un demi pour cent celui des obligations d'État. Quant à l'intérêt de 3¾ p. 100, nous nous fondons sur le taux actuel consenti aux compagnies de logement à dividendes limités. Si je me trompe sur ce point, M. Mansur aura peut-être l'obligeance de rectifier.

D. Mais essentiellement, c'est bien cela que vous demandez?—R. C'est précisément cela.

D. Si vous estimez que ces dispositions devraient être étendues aux coopératives, ne pensez-vous pas que tous les propriétaires potentiels de maisons devraient également pouvoir en profiter?—R. Dès maintenant?

Le PRÉSIDENT: Mettons qu'il s'agisse de tous les propriétaires en puissance qui se rangent dans la catégorie des petits salariés.

M. HELLYER: Ce n'est pas là exactement ma question, monsieur le président.

Le PRÉSIDENT: Bien; qu'elle garde la forme que vous lui avez donnée.

Le TÉMOIN: Nous estimons qu'il faudrait étudier la situation des coopératives. Je m'efforce de trouver le mot approprié. Nous estimons que les organisations d'ordre coopératif pourraient bénéficier des dispositions actuelles du projet de loi, si les autorités y consentaient. Les compagnies coopératives pourraient louer des logis à leurs membres, administrant ainsi des maisons de rapport. Il est malaisé de voir comment les particuliers pourraient profiter de cette formule, sur la base de logements à loyer.

M. HELLYER: Selon vous, il s'agirait donc de logements à loyer mais il vous faudrait pouvoir agir en vertu des dispositions de la loi?

Le PRÉSIDENT: Ce qui me chiffonne un peu, c'est une affirmation que je trouve à la page 6: vous avancez que le principe du droit de propriété est fort important; comment concilier cela avec ce que vous venez de dire?

Le TÉMOIN: Vous posez là une question intelligente, monsieur le président; je ne sais si je puis me faire bien comprendre. Selon moi, le principe de la propriété est de toute première importance, mais, dans ce cas-ci, l'individu n'est pas propriétaire, c'est la société qui l'est.

Quand nous prenons contact avec des représentants du gouvernement pour discuter des impôts sur les coopératives, ces messieurs insistent sur le fait que la coopérative est une entité légale et que ses membres sont des personnes juridiques, de leur propre chef; les juristes officiels n'ont jamais consenti à fusionner les deux concepts. Ici, nous suivons la même formule; nous estimons à notre tour qu'une coopérative de logement constituée en société représente une entité légale. Il se trouve qu'elle loue chaque unité d'habitation à ses membres,—qui peuvent à l'occasion être actionnaires de bon nombre d'autres sociétés; ils ont un intérêt de propriétaire, sans être vraiment propriétaires puisque le titre de propriété est détenu par la société.

M. Hellyer:

D. Je conclus de vos paroles, monsieur Staples, que vous voudriez qu'on vous étendît des dispositions semblables à celles que vous avez décrites tout à l'heure; vous ne pensez pas, par ailleurs, que la loi renferme de telles dispositions. C'est pourquoi vous pensez qu'on pourrait aboutir au même résultat en modifiant la définition des "compagnies à dividendes limités"?

Le PRÉSIDENT: C'est cela.

Le TÉMOIN: Puisqu'on me talonne pour que je présente un projet d'amendement, je vais céder, mais non sans hésitation. Je préférerais laisser ce soin à ceux qui sont plus versés que moi en la matière; néanmoins il me semble qu'on pourrait modifier le paragraphe 23 de l'article 2 en y ajoutant quelques mots, afin que le nouveau texte dise:

> (23) "compagnie de logement à dividendes limités" signifie une compagnie ou un groupement de logement coopératif, constitués en corporation pour construire, détenir et administrer un projet d'habitation à bas loyer..."

Ainsi, la formule serait d'une limpidité parfaite; elle ne s'appliquerait d'ailleurs qu'à un certain genre de coopératives. C'est pourquoi j'hésite; la

coopérative doit demeurer propriétaire et pouvoir louer des logements à ses membres. La chose n'est pas si simple qu'elle le paraît, mais vous comprenez ce que je veux dire.

M. Hellyer:

D. Y a-t-il des limites sur les revenus de ceux qui veulent devenir membres d'une association coopérative?—R. Non.

D. Vous dites qu'il n'y a pas de limite. Si l'un d'entre nous voulait faire partie d'une coopérative, et si ces dispositions recevaient force de loi, nous pourrions alors contracter un emprunt sous l'égide de la coopérative, grâce à l'article touchant les compagnies à dividendes limités?—R. Sans doute, la limite essentielle est-elle celle des 5 p. 100 maximums d'intérêt sur les capitaux placés; mais ce n'est pas la seule condition qui s'applique aux compagnies de logement à dividendes limités. En outre, la compagnie devrait être acceptée par la Société centrale d'hypothèques et de logement.

D. Vous pensez donc qu'on passerait au crible les gens ayant un revenu supérieur et qu'on les écarterait au profit des petits salariés?—R. Les gens dont le revenu est très élevé ne représentent pas pour nous de véritable problème.

M. STEWART: Bâtissez-vous des logements pour ceux qui, autrement, n'en auraient pas?

Le TÉMOIN: Dans bien des cas, c'est exact, monsieur. Ils pourraient avoir des maisons, mais fort médiocres.

M. STEWART: Je veux parler de ceux qui autrement n'auraient pas de logements suffisants.

Le TÉMOIN: Oui.

M. Hellyer:

D. A la page 5, vous dites, monsieur Staples:

> (Une proportion de 23 p. 100 du revenu peut être trop élevée pour les groupes à très faibles revenus; 20 p. 100 serait peut-être préférable, même s'il fallait inclure dans le programme les familles dont le revenu annuel ne dépasse pas $2,000).

Pourriez-vous, je vous prie, expliquer ce que cela veut dire?—R. C'est qu'il me semble à moi, qui suis un profane en ce qui concerne le problème du logement, que plus le revenu d'une personne est élevé, plus est important le pourcentage de ce revenu qu'il peut mettre de côté pour son logement; en effet, en dépit de ce pourcentage élevé, il lui reste davantage de dollars pour vivre et faire vivre les siens. Pour les propriétaires dont le revenu est modeste, le pourcentage de ce revenu mis de côté est tout aussi important. Mais nous parlons du pourcentage qu'il faudrait mettre de côté et nous estimons que pour ceux du palier inférieur, ce pourcentage devrait être plus petit que pour ceux du palier moyen ou supérieur. Dans notre mémoire, nous nous bornons à déclarer que pour la S.C.H.L., ces 23 p. 100 semblent représenter le chiffre généralement accepté. Nous l'employons pour les besoins de la cause et nous disons:

> ...soit un versement mensuel total de 33·5 ou 23 p. 100 de $145.87, ce qui représente un revenu minimum annuel de $1,750.44. (Une proportion de 23 p. 100 du revenu peut être trop élevée pour les groupes à revenus très faibles...)

Il ne nous faudrait peut-être pas exiger autant que 23 p. 100.

Le PRÉSIDENT: Justement. Pourquoi dire 20 ou 23 p. 100? Pourquoi plutôt l'un que l'autre, et pourquoi s'y tenir avec tant d'insistance?

Le TÉMOIN: Il me semble que cette insistance s'est fait sentir tout au long de la discussion.

Le PRÉSIDENT: Vous élévez-vous contre ce chiffre?

Le TÉMOIN: Non. De fait, nos groupes coopératifs de logement estiment généralement que le chiffre de 23 p. 100 est raisonnable.

M. Hellyer:

D. Cependant, 20 p. 100 seraient plus avantageux pour les petits salariés? —R. Sans doute, si vous entendez par là qu'ils auraient plus d'argent de reste pour leurs autres dépenses.

M. TUCKER: Monsieur le président, j'aurais une seule question à poser.

Le PRÉSIDENT: Je regrette mais c'est M. MacEachen dont c'est le tour. Je vous permettrai de prendre la parole plus tard.

M. MacEachen:

D. Monsieur Staples, au cours de la déposition qu'il a fait il y a quelques jours, M. Mansur a affirmé que le terme "compagnies de logement à dividendes limités" englobait les associations de logement et sans doute a-t-il expliqué cette interprétation; je présume qu'il s'en tient à ce qu'il a dit. Il me semble toutefois (si je puis pour édifier ma question sur une base solide et invoquer la province qui a ouvert la voie aux expériences de logement coopératif) que la *Nova Scotia Housing Commission* dispose d'une agence qui traite directement avec les associations coopératives de logement; chacune de ces associations est constituée en corporation en vertu de la *Nova Scotia Companies Act* et, sauf erreur, reçoit de la Commission des prêts à 4½ p. 100 environ d'intérêt; la période d'amortissement est de 25 ans.

C'est la commission qui joue le rôle d'intermédiaire entre les associations de logement de la Nouvelle-Écosse et la S.C.H.L.—dans le domaine exclusif des finances. J'en viens à la question que je veux poser à M. Staples: ne ferait-on pas entrer le Comité au cœur même du problème, en demandant que la S.C.H.L. traite les coopératives de logement comme l'aurait fait la *Nova Scotia Housing Commission*? On éviterait ainsi de les assimiler aux compagnies de logement à dividendes limités, ce qui risque de mêler les idées de propriétés et de location. Au lieu donc de souhaiter une interprétation différente, pourquoi ne pas carrément demander autre chose?—R. N'est-il pas exact que les succès de la S.C.H.L. en Nouvelle-Écosse dans le domaine du logement coopératif, dépendent des lois provinciales complémentaires à la Loi nationale sur l'habitation? Pour que les autres provinces puissent jouir d'une situation semblable, ne faudrait-il pas faire adopter des lois particulières à chaque province?

D. Il me semble bien qu'on peut déduire de votre déposition, qu'au fond, vous voudriez que les coopératives de logement profitent des dispositions de cet article, sans qu'il soit besoin de modifier lesdites dispositions; ainsi on garderait la période d'amortissement de 50 ans, ou on la réduirait; la coopérative de logement serait donc une compagnie à dividendes limités et consentirait des prêts à ses propres membres, comme le club des Rotariens pourrait avancer de l'argent aux groupes à faible revenu. Je vois clairement les bons côtés de votre formule, mais j'aimerais que vous présentiez des revendications plus directes.—R. Nous devons tenir compte du projet de loi existant qui est soumis au Comité. Ce à quoi nous tendons réellement, est à une augmentation du nombre de ceux qui pourraient faire partie des coopératives de logement, et qui profiteraient des méthodes coopératives pour se procurer des habitations convenables. Nous ne pouvons atteindre cet objectif qu'en réduisant le coût pour les très petits salariés. Si nous pouvions faire admettre un taux d'intérêt de 4½ p. 100 au lieu des 5¼, 5½ ou 5¾ qu'on prévoit, cela représenterait une aide

considérable et nous pourrions immédiatement calculer le revenu minimum pour les acheteurs en puissance. Mais il y a cet article 16 qui vise à procurer des maisons à ceux qui en ont besoin. Nous tous, qui siégeons aujourd'hui autour de cette table pourrions organiser une corporation qui aménagerait des maisons pour tous ceux qui se trouvent dans cette chambre; si nous acceptions certaines conditions, le gouvernement avancerait la plus grande partie des sommes requises, avec une longue période d'amortissement et à un taux d'intérêt très bas. Par ailleurs, si ceux de nous qui sont ici aujourd'hui voulaient se bâtir des maisons, ils ne pourraient obtenir d'aide semblable. Nous nous bornons à tenter de faire usage du mécanisme existant pour essayer de faire baisser le plus possible le prix de revient.

M. MACEACHEN: A l'heure actuelle, père Marrocco, vous construisez ce projet avec les fonds que fournit la *Marrocco Home Building Co-operative*; ces fonds, les touchez-vous en tant que particuliers et non en tant que membres d'une coopérative?

Le père MARROCCO: En notre qualité de particuliers, du moins en ce qui concerne l'argent au stade de la première poutre.

M. MACEACHEN: Étant donné que vous faites des affaires comme particuliers, quelles limites avez-vous fixées quant au revenu, pour les membres de vos groupements de logement? Par ailleurs, comment la mise en pratique de cet article se répercuterait-elle sur vos activités?

Le père MARROCCO: Les limites du revenu ont été baissées jusqu'au bas de l'échelle et s'établissent à l'heure actuelle autour de $2,300 ou $2,400. C'est là l'échelon inférieur. Ceux qui ont un revenu aussi bas doivent d'ailleurs faire partie d'un groupe dont d'autres membres jouissent de revenus plus élevés; ainsi en tant qu'ensemble, le groupement disposera d'assez d'argent pour atteindre sans encombre l'étape de la première poutre. En deuxième lieu, plus le taux d'intérêt baisse, plus il y a de gens gagnant moins de $2,400 qui pourront profiter des avantages que nous avons à offrir. Vous savez que ceux qui gagnent $2,400 peuvent contracter une hypothèque, mais ceux qui gagnent moins ne pourraient faire face aux versements hypothécaires mensuels. Le taux d'intérêt importe donc beaucoup—bien qu'on puisse ajouter que le salarié à $2,400 ne peut se permettre de choisir un plan de maison dont les dimensions, la superficie ou le cubage entraîneraient un prix trop élevé; toutefois un taux d'intérêt plus bas permettrait à davantage de gens de profiter des programmes coopératifs de logement.

Le PRÉSIDENT: J'ai sur ma liste MM. Fraser, Boucher, Johnston et Henderson. Puis-je vous demander de bien vouloir vous limiter à 5 minutes chacun?

M. FRASER (*Peterborough*): On a répondu à deux questions que j'avais à l'esprit. Je voudrais maintenant savoir ceci: sous l'égide du programme du père Marrocco, les intéressés reçoivent des prêts individuels. On voudrait maintenant que ces prêts deviennent collectifs et couvrent de 30 à 40 maisons. A l'heure actuelle, par conséquent, si les circonstances l'y forçaient, n'importe quel membre du groupe coopératif pourrait rentrer dans ses fonds, puisqu'il agit en tant que particulier et que l'opération s'est faite en son nom à lui; mais si la même personne avait investi $600 par exemple, avec un groupe de 30 ou 40, et s'il devait se retirer de l'affaire, comment lui ou ses héritiers rentreraient-ils dans ces fonds?

Le père MARROCCO: En ce qui concerne notre groupe de logements à Lakeview-Terrace, les fonds hypothécaires empruntés sous l'égide de la Loi nationale sur l'habitation n'ont pas été empruntés à titre individuel; c'était un prêt global consenti à la coopérative par la S.C.H.L., prêt représentant le total des hypothèques individuelles consenties à chacun des intéressés.

M. TUCKER: Quel est le taux d'intérêt sur ce prêt?

255

Le père MARROCCO: Je crois qu'il est de 5·25.

M. FRASER (*Peterborough*): Si on adoptait la formule que vous préconisez, qu'arriverait-il si un des intéressés quittait le groupe?

Le père MARROCCO: De fait, la situation existe déjà à l'heure actuelle. La nouvelle formule ne changerait rien, ce me semble, aux données présentes, étant donné que les emprunts se font sur la base de prêts globaux, prêts qui demeureraient globaux à l'avenir. Si l'un des intéressés retirait son épingle du jeu, on transférerait tout simplement son affiliation à quelqu'un d'autre.

M. FRASER (*Peterborough*): Je vous remercie.

M. BOUCHER: Monsieur le président, le témoin affirme que l'Union fonctionne dans toutes les provinces, à l'exception du Québec. A la page 4 du mémoire, il cite une déclaration de M. Winters aux Communes, et ajoute "Il songeait probablement aux coopératives", puis, au bas de la page, il mentionne Deschênes, dans le Québec. Je n'ai pas très bien compris ce que vous vouliez dire au sujet de Québec. Fonctionnez-vous dans cette province? Avez-vous un programme mis en œuvre là-bas?

Le TÉMOIN: Quand j'ai donné lecture de cette phrase, je l'ai corrigée. Le texte devrait être "de fait, il y a des groupements coopératifs dans l'Ontario et le Québec".

M. BOUCHER: Fonctionnez-vous dans Québec? Y avez-vous des programmes coopératifs de ce genre?

Le TÉMOIN: Je voudrais que le père Marrocco explique la différence entre le projet de Deschênes....

Le PRÉSIDENT: La réponse est "oui" car vous fonctionnez bien dans le Québec, n'est-ce pas?

Le TÉMOIN: En effet, le groupement qui aménage Lakeview-Terrace, dans la province de Québec fait également usage du matériel d'étude et des plans émanant du Collège St-Patrick.

M. MCILRAITH: Donc les études ont lieu au Collège St-Patrick dans l'Ontario, mais le terrain sur lequel on bâtit les maisons se situe dans la province de Québec.

Le PRÉSIDENT: Monsieur Johnston?

M. Johnston:

D. Quelques brèves questions, monsieur le président. Vous avez bien dit, monsieur Staples, qu'une maison revenant à $10,000 suivant les plans de la Société centrale d'hypothèques, peut être érigée par vous pour environ $6,000?— R. Je ne me rappelle pas avoir dit cela.

Le PRÉSIDENT: Quelqu'un avait dit $6,300.

M. FLEMING: C'est le père Marrocco.

M. JOHNSTON: Une maison qui coûterait $10,000, selon les plans de la S.C.H.L. pourrait être bâtie pour $6,300?

Le PRÉSIDENT: Le père Marrocco peut sans doute nous répondre.

Le père MARROCCO: Le plan nº 309 qui, sauf erreur, coûte environ $10,000 quand il est construit par des entrepreneurs, revient à Lakeview-Terrace à environ $6,300.

M. JOHNSTON: Avez-vous des méthodes d'inspection, grâce auxquelles on peut s'assurer de ce que ces maisons sont bâties selon les normes établies par la S.C.H.L.?

Le père MARROCCO: La Société envoie ses propres inspecteurs et il y en a un, à Lakeview-Terrace, qui y vient d'une façon régulière, je dirai même constante.

M. JOHNSTON: Mais la Société demande-t-elle forcément à ses inspecteurs de veiller à ce que les maisons répondent aux normes?

Le père MARROCCO: Oui.

Le PRÉSIDENT: Vous ne pensez pas que la Société vous néglige dans ce domaine?

Le père MARROCCO: Pas du tout; je dois même dire en toute franchise que la Société "coopère" étroitement avec les groupes coopératifs de logement.

M. JOHNSTON: Voici toutefois ce à quoi je pense: sauf erreur, M. Mansur a dit l'autre jour que les inspecteurs de la Société centrale d'hypothèques et de logement n'avaient pas nécessairement pour fonction de vérifier si les maisons étaient construites conformément aux normes établies par la loi sur l'habitation, mais plutôt de veiller à ce que la part de propriétaire de la Société soit sauvegardée. Ma question est autre; je veux savoir quelles dispositions vous prenez vous-mêmes, dans le domaine de l'inspection, pour vous assurer de ce que les maisons répondent aux normes établies par la Loi nationale sur l'habitation.

Le père MARROCCO: Tout d'abord, il est évident que les membres de nos groupements qui sont futurs propriétaires, sont eux-mêmes des inspecteurs émérites.

M. JOHNSTON: Ce sont des amateurs, pour la plupart?

Le père MARROCCO: Oui, mais vous seriez surpris de voir comme les gens deviennent fureteurs, quand ils se savent propriétaires. En outre, comme je vous l'ai dit, il y a sur place des entrepreneurs qui surveillent les travaux de construction.

M. JOHNSTON: Voilà un point à établir. Ces entrepreneurs inspectent-ils les maisons pour en vérifier les normes de qualité?

Le père MARROCCO: Un surveillant surveille tous les travaux, du début à la fin.

M. JOHNSTON: Donc la Société centrale ne trouve rien à redire à la qualité de la besogne?

Le père MARROCCO: Non. Je crois que M. Mansur est parmi nous aujourd'hui, et il pourrait parler au nom de la Société; je me suis trouvé en personne sur les lieux avec certains représentants de la Société; pour autant que j'aie pu m'en rendre compte, ils se sont déclarés satisfaits des travaux. Pour ma part, le problème du logement m'intéresse depuis longtemps, et je ne crains pas de dire qu'il vous serait malaisé de trouver ailleurs des maisons mieux bâties.

Le PRÉSIDENT: A vous, monsieur Henderson.

M. HENDERSON: Je pense que le père Marrocco pourrait répondre à ma question. M. Fraser a demandé ce qui arriverait si l'un des locataires partait, après avoir constaté qu'il ne pouvait verser son loyer. Je veux savoir pour ma part de quelle manière vos statuts protègent les locataires qui font partie d'un groupement coopératif de logement et qui constatent que ce groupement ne peut faire face à ses engagements?

Le père MARROCCO: Vous savez sans doute que ces coopératives sont constituées en société sous le régime des lois provinciales. Elles ont un certain capital social et sont liées par les règlements qui s'appliquent à toutes les sociétés.

Le PRÉSIDENT: Je dois vous prévenir, mon père, que vous avez affaire à un avocat-conseil des plus éminents.

Le père MARROCCO: En vous décrivant notre programme d'études approfondi et notre calcul des risques existants, j'espère que j'ai pu vous convaincre du fait que nous mettons tout en œuvre pour ne former de coopératives qu'une

fois tous les risques éliminés. La faillite d'une coopérative ne pourrait être amenée à mon sens que par une trahison des principes coopératifs; mais si on veille à ce que cela ne se produise pas, je ne vois pas ce qui pourrait causer une telle faillite.

Le PRÉSIDENT: Je remarque que MM. Adamson, Weaver, Crestohl et Stewart ont des questions à poser. Je propose que chacun ne prenne que deux minutes, et que nous finissions la séance avec les questions que peut avoir à poser M. Macdonnell.

M. ADAMSON: Je voudrais savoir, monsieur Staples, à quel moment les détenteurs de maisons coopératives reçoivent leur plein titre de propriété?

Le père MARROCCO: A Lakeview-Terrace, ils seront légalement propriétaires dans les plus brefs délais une fois les maisons terminées.

M. ADAMSON: Quels engagements ont-ils envers la coopérative?

Le TÉMOIN: Une fois qu'ils sont devenus propriétaires?

M. ADAMSON: Oui.

Le père MARROCCO: Comme j'ai déjà eu l'occasion de le dire, il existe dans les statuts des dispositions aux termes desquelles les membres de l'organisation prennent certains engagements en ce qui concerne le genre de maison qu'ils bâtiront sur leur terrain, les modalités de location et ainsi de suite; chacun des coopérateurs signe à cet effet un accord écrit.

M. ADAMSON: Mais je ne comprends pas très bien si, une fois la maison terminée et la famille intéressée installée dans ses murs, le prix de la maison est entièrement acquitté. Est-ce oui ou non?

Le PRÉSIDENT: Il y a bien une hypothèque sur les maisons?

Le TÉMOIN: Oui.

M. ADAMSON: Le paiement de cette hypothèque s'effectue donc suivant la formule traditionnelle?

Le père MARROCCO: Oui, une fois que l'intéressé a reçu son titre individuel; mais on conçoit aisément que les avantages que présente la formule coopérative soient nombreux. Ainsi, maints groupements coopératifs ont ce qu'on appelle un "fonds de crise", qui aide ceux qui tombent malades et qui par suite de maladie ne pourraient verser leurs paiements mensuels plusieurs mois de suite.

M. STAPLES: Pour dissiper toute équivoque, je voudrais redire qu'il y a deux genres de projets coopératifs. Comme l'a souligné M. MacEachen, les membres de la coopérative de la Nouvelle-Écosse ne deviennent jamais propriétaires de leurs maisons. Les groupements du Père Marrocco appartiennent à l'autre classe et il a raison dans son exposé, en ce qui concerne ses propres coopératives.

M. MACEACHEN: Pour éclairer votre lanterne; je crois, sauf erreur, qu'en Nouvelle-Écosse les intéressés ne reçoivent pas de titre de propriété jusqu'à ce que le groupement ait éteint l'hypothèque; toutefois après 25 ans, l'hypothèque étant remboursée, les membres devenus propriétaires peuvent disposer de leur titre à leur guise. Les particuliers peuvent-ils ici devenir légalement propriétaires quand la dette du groupement est payée?

Le PRÉSIDENT: Ce n'est qu'une fois l'hypothèque payée, que les particuliers deviennent pleinement propriétaires; ce qui se passe ensuite dépend de chacun.

M. ADAMSON: Je vous remercie de m'avoir renseigné avec précision. Autre chose encore: prévoit-on l'érection de maisons à logements multiples, destinées aux petites familles et aux célibataires qui, par la nature même de leur emploi, ne travaillent dans un endroit que pendant quelques mois ou deux ans au plus, puis déménagent ailleurs ou vont travailler pour un autre employeur, afin d'améliorer leur sort?

Le TÉMOIN: Les membres d'une société coopérative de logement donnée, construisent le type de maison qui les intéresse, que ce soient des unités pour une seule famille, ou autre chose. Pour autant que je sache, ce n'est que dans la province de Québec que nous bâtissons des maisons pour plusieurs familles.

M. ADAMSON: Sauf erreur, il existe à Toronto une coopérative de cheminots qui est très active; savez-vous si elle bâtit des maisons?

Le TÉMOIN: Je n'en ai jamais entendu parler.

Le père MARROCCO: Je n'en ai pas entendu parler non plus. Il y a à l'heure actuelle des groupements de Toronto qui étudient la possibilité d'aménager coopérativement des maisons de rapport.

M. ADAMSON: C'est que les employés de chemins de fer peuvent toujours être déplacés d'un endroit à l'autre et qu'ils s'intéresseraient à ce genre de logement. Je ne me suis peut-être pas expliqué assez clairement, mais je voulais parler d'immeubles à appartements.

Le PRÉSIDENT: Monsieur Weaver, vous avez la parole.

M. WEAVER: Monsieur Staples, si vous vous présentiez devant la S.C.H.L. comme délégué d'une organisation coopérative, dont la totalité des membres pourraient s'attendre à bénéficier des dispositions touchant les logements à bas loyer, ne pensez-vous pas que la Société étudierait la possibilité de vous étendre les bénéfices de l'article 16?

Le TÉMOIN: Je ne crois pas que le cas se présente; en effet, nous avons pris contact avec la Société et M. Mansur n'aura sans doute pas oublié nos discussions.

Le président:

D. Monsieur Staples, je suis persuadé que vous ne voulez pas donner l'impression que tous les ponts sont coupés entre vous et la Société centrale d'hypothèques et de logement?—R. Ma foi, ils sont coupés en ce qui concerne l'article 16.

D. L'article 16?—R. C'est bien de l'article 16 que vous parliez?

M. WEAVER: Oui.

Le président:

D. Bon, eh bien, il s'agit donc de l'article 16.—R. Je tiens cependant à souligner que lorsque les débats portent sur les autres articles de la loi, la Société nous prête une oreille fort sympathique. Le père Marrocco a parlé de "collaboration" et je ne puis mieux faire que de dire comme lui.

D. Mettons les choses au point. L'article 16 touche les habitations à bas loyer?—R. C'est cela.

D. C'est bien là votre pierre d'achoppement, n'est-ce pas? Voyons la vérité en face. L'article 16 est l'obstacle principal que vous trouvez sur votre chemin. Ce qu'on vous dit revient à affirmer que vous ne pouvez invoquer à votre profit les dispositions de l'article 16.—R. En effet.

M. MACEACHEN: M. Weaver voudrait savoir si un groupe de coopérateurs pourrait profiter de ces dispositions?

Le TÉMOIN: J'estime, monsieur le président, que c'est une question d'interprétation.

Le PRÉSIDENT: Monsieur Weaver, vous avez la parole.

M. WEAVER: Je pourrais peut-être présenter ma question autrement. M. Stewart a demandé si tous les membres d'une coopérative pourraient invoquer l'article 16 pour obtenir une habitation à bas loyer et, sauf erreur, M. Staples a répondu non. Mais un "oui" ne correspondrait-il pas bien davantage à l'esprit qui anime la loi eu égard aux habitations à bas loyer?

Le TÉMOIN: Je ne me souviens pas que M. Stewart ait posé sa question dans ces termes-là. Il n'y a pas de raison pour laquelle les membres d'un projet coopératif de logement ne peuvent être des personnes dont le revenu se range dans une certaine catégorie. C'est bien là votre question?

Le PRÉSIDENT: Non, ce n'est pas la question posée.

M. WEAVER: Vous êtes-vous jamais présentés devant la S.C.H.L. comme représentant d'une coopérative dont tous les membres ont un revenu ne dépassant pas un certain montant et répondent aux exigences quant au faible taux d'intérêt?

Le TÉMOIN: Monsieur Mansur pourrait peut-être répondre, car je ne connais pas tout le détail des contacts qu'on a pris avec la Société et je ne sais pas si la question des revenus des membres à l'heure actuelle avait donné lieu à discussion, ni si on a étudié ce qui arriverait si ces revenus dépassaient un beau jour un certain chiffre, et représenteraient par exemple six fois le montant du loyer. Peut-être l'accent d'importance a-t-il plutôt porté sur ce point, au cours des débats, et non sur les revenus actuels des membres.

Le PRÉSIDENT: La famille à faible revenu est définie au paragraphe 13 de l'article 2: "famille à faible revenu" signifie une famille recevant un revenu familial global qui, de l'avis de la Société, est insuffisant pour lui permettre de louer des facilités de logement proportionnées à ses besoins, au taux courant des loyers dans la région où la famille habite.

Le TÉMOIN: Si ma mémoire ne me fait pas défaut, M. Mansur a dit ici l'autre jour qu'aux termes de l'article 16 ou de tout article semblable, les loyers variant entre $20 et $60 par mois environ, à moins que ce ne fût entre $22 et $58, ou quelque chose d'approchant. Pour un loyer de $60 par mois, un revenu six fois plus élevé serait de $360, chiffre que nous pouvons accepter. Il y a quantité de gens à revenu bien plus faible et qui aimeraient construire des maisons suivant un programme coopératif.

Le PRÉSIDENT: Monsieur Crestohl, à vous.

M. CRESTOHL: Je suis très en faveur de la construction coopérative de maisons; l'une des questions que je voulais poser quant à la proposition du père Marrocco est celle-ci: M. Weaver a éveillé mon intérêt en demandant si on avait soumis ce programme à M. Mansur et, en soulignant qu'il serait applicable à la lumière des modifications qu'on voudrait apporter au bill 102. Dans l'affirmative, je voudrais connaître le résultat éventuel de ces négociations? Une dernière question pour terminer: j'aimerais voir une proposition ou un projet d'amendement d'une genre ou de l'autre, inspiré par le père Marrocco ou par M. Staples, projet qui permettrait à notre Comité d'étudier les modifications requises et peut-être même d'en conseiller l'adoption.

Le TÉMOIN: Pour répondre à la première question: j'ai reçu une lettre que M. Mansur a écrite il y a environ une semaine et qui définit une fois de plus avec une grande netteté, la ligne de conduite suivie par la Société centrale sur le point qui nous intéresse. Nous avons beaucoup goûté cette netteté même. M. Mansur déclare dans sa lettre qu'en vertu de la Loi nationale sur l'habitation, la Société ne peut ranger les coopératives dans la classe des compagnies à dividendes limités,—à moins qu'elles ne consentent à louer leurs logements à des personnes qui ne sont pas membres des coopératives. Voilà qui est on ne peut plus clair.

M. CRESTOHL: A-t-on essayé de trouver un compromis entre le point de vue de M. Mansur et le vôtre?

Le PRÉSIDENT: C'est justement pour cela que notre Comité est ici. Nous allons étudier le problème qu'on nous expose verbalement et qui est consigné au compte rendu. A vous, monsieur Stewart.

M. STEWART: Je voudrais poser une ou deux questions au père Marrocco. Peut-on logiquement conclure, de la lecture du mémoire, que les organisations coopératives estiment de leur devoir, sur le plan social, d'aider les familles à avoir leurs propres maisons bâties, de leurs mains et grâce à l'aide coopérative?

Le père MARROCCO: C'est bien cela.

M. STEWART: Vos succès semblent certains, sinon spectaculaires. Dans une des réponses que vous avez données, vous affirmez n'avoir jamais reçu d'encouragement; songiez-vous à un projet en particulier en disant cela? Songiez-vous à celui de Lakeview-Terrace, par exemple?

Le père MARROCCO: Vous voulez parler du domaine des logements coopératifs?

M. STEWART: Je veux parler de la mise en œuvre de votre programme; j'ai cru comprendre que la Société centrale d'hypothèques et de logement ne vous avait jamais aidés.

Le PRÉSIDENT: Ce n'est pas exact, et devrait être redressé.

Le père MARROCCO: Je dirais ceci: nous n'avons jamais été encouragés à construire des maisons coopératives, *dans le cadre des dispositions de l'article 16.*

M. STEWART: Ah, c'est tout autre chose.

Le PRÉSIDENT: Monsieur Macdonnell.

M. MACDONNELL: Ma question est presque la même que celle de M. Crestohl; mais je voudrais néanmoins la poser, car elle provoquera peut-être une réponse différente. Je pense comme lui qu'il est essentiel pour nous de découvrir si les groupements coopératifs peuvent bénéficier de l'article 16. A la page 5, je lis:

> Bien que nous ayons dans notre arsenal des arguments aussi évidents que ceux-ci...

L'un d'eux est le calcul qui a ramené à $1,750 le revenu annuel minimum, ce qui signifie un taux d'intérêt plus bas et une période d'amortissement plus longue. Je citais donc:

> Bien que nous ayons dans notre arsenal des arguments aussi évidents que ceux-ci, nous n'avons pu convaincre les autorités compétentes du fait que les programmes coopératifs de logement peuvent s'inscrire dans le cadre des dispositions visant les compagnies de logement à dividendes limités dont il est question à l'article 16 du projet de loi.

Selon moi, nous n'y voyons pas encore très clair; M. Mansur peut-il éclairer notre lanterne? Nous ferions bien de lui demander de s'expliquer là-dessus. Le problème est d'importance et il me semble que la proposition de M. Cresthol vaut son pesant d'or.

Le PRÉSIDENT: Monsieur Mansur consent à répondre.

M. MANSUR: Monsieur Macdonnell, au cours de la discussion on a répété plusieurs fois cet après-midi que la Société centrale ne veut pas étendre aux associations coopératives de logement les dispositions de l'article 16.

Sauf erreur, l'article 16 a trait à des logements loués aux familles à faible revenu; la chose ressort clairement de la définition et du texte de l'article.

Prenons une coopérative qui a des logements à louer à ses membres; cela fait bénéficier lesdits membres d'une sécurité, à titre de locataires, qui ne dépend plus du niveau de leur revenu. Nous estimons que la chose irait à l'encontre de l'esprit de l'article 16; en effet, les logements financés sous l'égide dudit article doivent être loués à des personnes dont le revenu demeure dans les limites prévues dans le projet de loi.

En second lieu, si nous ne voulons pas accorder aux coopératives les bénéfices de l'article 16, c'est que dans le domaine des logements coopératifs chaque

locataire supposé, en dépit de son bail, est dans une certaine mesure propriétaire, ce qui est contraire à la lettre et à l'esprit de l'article 16 qui ne vise que les logements loués aux familles à faible revenu.

En lisant notre lettre, M. Staples a fait connaître notre point de vue, qui, en dépit de ce qu'on a pu dire ici aujourd'hui, n'est pas un point de vue négatif. Je crois pouvoir affirmer que nous avons collaboré sincèrement dans le domaine du logement coopératif; mais selon nous, et à cause des deux motifs que je viens d'indiquer, nous estimons que les associations coopératives de logement ne peuvent invoquer à leur profit l'article 16; j'ajoute que nous ne sommes pas les seuls à le penser. Le problème nous semblait d'une importance telle, que nous en avons appelé au gouvernement, pour voir s'il pensait comme nous et pour établir que notre manière de voir n'était pas aussi implacable qu'on l'a suggéré ici cet après-midi et ailleurs, à deux ou trois reprises.

M. FLEMING: Et quel a été l'avis du gouvernement?

M. MANSUR: Il a estimé que notre interprétation était la bonne.

Le TÉMOIN: Monsieur le président, si j'ai donné l'impression que la Société centrale d'hypothèques bloquait nos efforts, je me hâte de dire que ce n'est pas du tout ce que je pense. Peut-être me suis-je mal exprimé, mais je m'efforçais de répondre à une question ayant trait à l'article 16 et à son usage par les coopératives; mais mes paroles ne se rapportaient pas du tout aux efforts de la S.C.H.L. Comme l'a dit le père Marrocco, la Société a été, dans l'ensemble, toute prête à nous aider.

M. Fleming:

D. Je voudrais émettre une proposition, espérant que la besogne du Comité pourrait s'en trouver facilitée. Il apparaît de toute évidence que pour que les projets coopératifs de logement réussissent dans les régions rurales, il est indispensable de modifier le bill. Les coopératives consentiraient-elles à nous soumettre le texte de la modification qu'elles aimeraient voir apporter au projet de loi? Autrement, nous ne pourrons que former des conjectures sur l'amendement que les coopératives voudraient obtenir. Sans doute, nous faut-il décider si des modifications d'une sorte ou d'une autre sont à souhaiter; mais j'estime qu'il nous faut d'abord savoir au juste quelles sont les modifications voulues par les coopératives.

Le PRÉSIDENT: Monsieur Tucker?

M. Tucker:

D. Monsieur le président, je voudrais poser une question découlant de la déclaration de M. Mansur. Le père Marrocco est parmi nous aujourd'hui. Sauf erreur, si on prête de l'argent à un taux d'intérêt très faible, c'est pour permettre à ceux qui n'ont pas les fonds nécessaires, d'avoir un logement. La Société centrale pense que les coopératives se refuseraient à déplacer au profit d'un membre moins fortuné, un autre membre à qui elles auraient loué un logement et qui aurait vu son revenu augmenter. Mais si c'est là l'obstacle principal, les coopératives ne consentiraient-elles pas à ce qu'au cas où leurs membres fondateurs passaient dans une catégorie de revenus supérieurs, ils transmettent leurs logements à ceux pour qui ces habitations ont été destinées à l'origine: à ceux qui ont un revenu très faible? Ne saurait-il y avoir d'association coopérative qui consentirait à suivre une telle ligne de conduite?

M. STAPLES: J'ai deux commentaires à formuler, monsieur le président. Tout d'abord, il me semble que ce principe n'est pas solide si on l'applique à la mise en pratique de l'article, quel que soit le point de vue où on se place. Je ne crois pas qu'il faille souhaiter que les locataires de logements à dividendes limités, voient couper les ailes à leurs ambitions légitimes, ce qui arriverait forcément si on leur demandait (sinon en pratique, du moins en théorie) de

déménager ailleurs, le jour où leur revenu atteindrait ou dépasserait un certain niveau. La chose va à l'encontre des principes coopératifs, c'est tout à fait exact. Mais nous veillerions à ce que les membres fondateurs aient un revenu contenu dans les limites prescrites; si ce revenu passait à un niveau supérieur nous invoquerions nos statuts pour placer le membre intéressé devant deux solutions possibles; nous lui dirions: vous pouvez ou bien déménager, ou bien accepter une augmentation de loyer, calculée proportionnellement à votre traitement actuel. Ainsi, il contribuerait au bien-être financier de la coopérative, dans la même proportion que les autres locataires. Je suis sûr que si nous voulons vraiment résoudre le problème, c'est la manière de nous y prendre.

Le PRÉSIDENT: Au nom du Comité, je remercie M. Staples et le père Marrocco; nous espérons qu'ils nous soumettront le texte de la modification qu'ils veulent voir apporter à l'article 16. Ce texte peut être adressé au président et je veillerai à ce que les membres du Comité en soient saisis en temps utile. Puis-je ajouter, au nom de notre Comité, que nous apprécions comme il convient vos exposés d'aujourd'hui; nous sommes frappés par vos dépositions et nous estimons à leur juste valeur les efforts de M. Staples, du père Marrocco et d'autres encore, qui s'efforcent de contribuer à l'aménagement d'habitations plus nombreuses pour davantage de Canadiens. Merci beaucoup.

263

CHAMBRE DES COMMUNES

Première session de la vingt-deuxième Législature

1953-1954

COMITÉ PERMANENT

DE LA

BANQUE ET DU COMMERCE

Président: M. DAVID A. CROLL

PROCÈS-VERBAUX ET TÉMOIGNAGES

Fascicule 8

BILL Nº 102

Loi favorisant la construction de nouvelles maisons, la réparation et la modernisation de maisons existantes, ainsi que l'amélioration des conditions d'habitation et de vie.

SÉANCE DU JEUDI 18 FÉVRIER 1954

TÉMOINS:

M. Graham Towers, gouverneur de la Banque du Canada;
M. D. B. Mansur, président de la Société centrale d'hypothèques et de logement.

EDMOND CLOUTIER, C.M.G., O.A., D.S.P.
IMPRIMEUR DE LA REINE ET CONTRÔLEUR DE LA PAPETERIE
OTTAWA, 1954.

PROCÈS-VERBAL

Le JEUDI 18 février 1954.

Le Comité permanent de la banque et du commerce se réunit à 11 heures du matin, sous la présidence de M. David A. Croll.

Présents: MM. Adamson, Applewhaite, Arsenault, Ashbourne, Balcom, Benidickson, Bennett (*Grey-Nord*), Cameron (*Nanaïmo*), Cannon, Cardin, Crestohl, Dumas, Fleming, Follwell, Fraser (*Peterborough*), Fraser (*Saint-Jean-Est*), Gagnon, Hees, Hellyer, Henderson, Johnston (*Bow-River*), Macdonnell, MacEachen, Macnaughton, Matheson, McIlraith, Mitchell (*London*), Monteith, Philpott, Pouliot, Quelch, Robichaud, Stewart (*Winnipeg-Nord*), Thatcher, Tucker, Weaver et Wood.

Aussi présents: M. Graham Towers, gouverneur de la Banque du Canada; MM. D. B. Mansur, président, et H. Woodard, secrétaire adjoint, de la Société centrale d'hypothèques et de logement; et M. J. A. MacDonald, de la Division de la politique économique au ministère des Finances.

Le Comité reprend l'étude du bill 102; Loi favorisant la construction de nouvelles maisons, la réparation et la modernisation de maisons existantes, ainsi que l'amélioration des conditions d'habitation et de vie.

M. Towers est appelé et interrogé sur les aspects financiers du bill.

Durant l'interrogatoire de M. Towers, M. Mansur est appelé à répondre à plusieurs questions qui lui sont spécialement renvoyées.

A midi et 55 minutes, l'interrogatoire du témoin n'étant pas terminé, le Comité suspend la séance jusqu'à 3 h. 30 de l'après-midi.

REPRISE DE LA SÉANCE

Le Comité reprend la séance à 3 h. 30 de l'après-midi, sous la présidence de M. David A. Croll.

Présents: MM. Adamson, Ashbourne, Balcom, Benidickson, Bennett (*Grey-Nord*), Boucher (*Restigouche-Madawaska*), Breton, Cameron (*Nanaïmo*), Cannon, Cardin, Crestohl, Dumas, Fleming, Follwell, Fraser (*Peterborough*), Fraser (*Saint-Jean-Est*), Gagnon, Hellyer, Henderson, Low, Johnston (*Bow-River*), Macdonnell, MacEachen, Macnaughton, McIlraith, Michener, Mitchell (*London*), Monteith, Philpott, Pouliot, Quelch, Robichaud, Rouleau, Stewart (*Winnipeg-Nord*), Tucker et Wood.

Aussi présents: Les mêmes que dans la matinée.

Le Comité reprend l'interrogatoire de M. Towers, durant lequel M. Mansur est appelé à répondre à certaines questions qui lui sont spécialement renvoyées.

A 5 h. 25 du soir, l'interrogatoire de M. Towers étant terminé et ce dernier s'étant retiré, le Comité s'ajourne au vendredi 19 février 1954, à 11 heures du matin.

Le secrétaire du Comité,
R. J. GRATRIX.

TÉMOIGNAGES

Le 18 février 1954,
11 heures du matin.

Le PRÉSIDENT: Messieurs, nous sommes en nombre. M. Graham Towers, ici présent, sera le premier témoin. Je compte que vous pourrez terminer votre témoignage avant la suspension de la séance à 1 heure. Le premier de ma liste est M. Quelch, suivi de MM. Wood, Macdonnell et Tucker.

M. FLEMING: M. Towers a-t-il une déclaration préliminaire à formuler?

Le PRÉSIDENT: M. Towers n'a pas de déclaration par écrit à présenter ce matin.

M. Graham Towers, gouverneur de la Banque du Canada, est appelé:

M. Quelch:

D. Je voudrais tout d'abord demander à M. Towers une question que j'ai posée à M. Mansur. M. Towers affirmerait-il que les prêts affectés à l'habitation seront limités dans la mesure où les banques pourront consacrer plutôt à l'habitation des prêts et placements faits dans d'autres domaines, ou admettrait-il que les capitaux destinés à l'habitation seront aussi accrus par une expansion du crédit de la part des banques à charte et que cette mesure soit la dernière à prendre pour que le bill 102 atteigne son objectif?—R. Le mieux que je puisse faire pour répondre à la question, monsieur le président, c'est de parler des conditions économiques changeantes. Ainsi, en période où ne s'exerce pas de poussée inflationniste, c'est-à-dire en période normale, et à moins que n'éclate une nouvelle guerre totale ou ne se produise un incident comme celui de la guerre de Corée, la banque centrale a pour fonction principale d'assurer aux banques à charte assez de disponibilités pour leur permettre de répondre à toutes les demandes de crédit judicieuses et légitimes de leurs clients, au nombre desquels sera le futur propriétaire ou le constructeur d'une maison. Certes, "judicieuses" et "légitimes" sont des termes vagues, mais ils signifient tout d'abord pour moi que l'emprunteur est en mesure d'offrir une proposition qui paraisse sûre et convenable à une banque et, ensuite, que la somme des demandes de crédit n'est pas trop élevée au point de donner lieu à une situation inflationniste. Par conséquent, dans les circonstances économiques que j'ai mentionnées, je m'attendrais que la masse globale du crédit soit assez considérable pour permettre aux banques de consentir ces prêts hypothécaires sans les mettre à court et les empêcher de répondre à tous les besoins de leurs autres clients. Il se peut bien qu'avec les années la masse de l'actif des banques soit différente de ce qu'elle aurait été sans l'adoption du bill. Ainsi, dans cinq ans, bien que nul ne pourra jamais le prouver, les banques détiendront peut-être moins d'obligations du gouvernement qu'elles ne le feraient autrement et un peu plus d'hypothèques, mais je ne prévois pas que les clients des banques se trouvent plus mal en point du fait des prêts hypothécaires consentis par les banques. Si, cependant, une nouvelle poussée inflationniste allait s'exercer en même temps que l'expansion du crédit bancaire, on pourrait supposer que la banque centrale tenterait par tous les moyens de décourager plutôt que d'encourager une trop forte expansion. Naturelle-

ment, toutes les catégories d'emprunteurs,—hypothécaires, commerciaux ou autres,—auraient peine alors à obtenir tout le crédit qui leur semblerait nécessaire.

D. Sur la fin de l'an dernier, les banques à charte n'avaient pas assez, n'est-ce pas, de disponibilités pour consentir des prêts et ont accru leurs disponibilités en vendant 24 millions d'obligations à la Banque du Canada?—R. Elles ne se sentaient pas particulièrement à court à la fin de l'année, mais depuis l'ouverture de la guerre de Corée et par suite de la poussée inflationniste à laquelle elle a donné lieu les banques, à plusieurs occasions, se sont trouvées à court d'espèces et ont dû réduire leur avoir en obligations du gouvernement pour compenser en partie la très forte expansion qu'ont connue les prêts. Un effort a été fait en vue de restreindre l'expansion du crédit qui a quand même été très forte.

D. Si le chômage augmentait et si les prêts étaient en forte demande, l'expansion du crédit serait alors probablement motivée?—R. Oui. Je dis "oui" peut-être trop vite. Il peut exister du chômage à certains endroits, à cause des difficultés qu'éprouve une industrie particulière, tandis que le reste du pays connaît une prospérité croissante. On ne saurait régler le programme monétaire général en fonction d'un seul cas, cela va de soi.

D. J'ai mentionné cette conjoncture tout d'abord parce que d'aucuns semblent craindre que l'intervention des banques dans le domaine de l'habitation se traduise par une restriction de leurs prêts aux agriculteurs. Selon vous, il n'en serait pas nécessairement ainsi?—R. Je ne le crois certainement pas.

D. Sauf erreur, l'an dernier le gouvernement a engagé plusieurs millions,—j'ignore le chiffre exact,—dans l'habitation en vertu de la disposition de la Loi nationale sur l'habitation concernant le prêt conjoint. Croyez-vous que les banques pourront combler et même plus que combler la lacune et fournir d'autres capitaux à l'habitation?—R. Cela me paraît probable, monsieur Quelch. Il en sera certainement ainsi au bout de quelques années, mais j'ignore ce qui se passera exactement au cours de la période de transition.

D. Pourriez-vous indiquer exactement par quelle mesure la Banque du Canada assurera de plus grandes disponibilités aux banques à charte?—Sera-ce par l'achat d'hypothèques, ou encore d'obligations?—R. Ni de l'une ni de l'autre façon, monsieur Quelch. La Banque du Canada influe sur les disponibilités des banques en achetant ou en vendant des valeurs de l'État sur le marché libre. Si nous augmentons un peu notre avoir en valeurs, comme nous l'avons fait ces derniers temps, nous nous trouvons à augmenter les espèces des banques.

D. On nous a dit que le grand obstacle à l'expansion de l'habitation à l'heure actuelle est le manque de capitaux et de terrains aménagés. Sauf erreur, la question du manque de capitaux intervient dans celle des terrains aménagés parce que dans bien des cas les municipalités n'ont pas les capitaux nécessaires à l'aménagement des terrains. D'après vous, quel serait le pourcentage moyen des frais des prêts consentis par les banques à charte?—R. Je ne possède pas ce renseignement, monsieur Quelch.

D. Vous nous avez donné des chiffres en 1939 et de nouveau en 1944. Les frais ont-ils augmenté ou diminué depuis, par suite du chiffre d'affaires accru, ou sont-ils à peu près égaux?—R. Il faudrait que je m'informe, car je n'ai pas ce renseignement à l'esprit.

D. Comment la Banque du Canada influe-t-elle sur les taux d'intérêt?—R. Si la demande de crédit est relativement forte, si les circonstances sont telles que la Banque du Canada doive résister à une augmentation exagérée du crédit en s'efforçant de comprimer les disponibilités des banques, elle se trouve ainsi naturellement à influer sur les taux d'intérêt commandés par le jeu de l'offre et de la demande.

L'action de la Banque tendra peut-être à influer plus immédiatement sur les taux d'intérêt du marché général des valeurs que sur le taux des prêts bancaires. Mais ce qui tend à relever les taux, c'est l'importance de la demande par rapport à l'offre.

D. Est-il juste d'affirmer que la Banque du Canada a cherché depuis quelques années à faire monter les taux d'intérêt?—R. Ce n'est pas là l'objectif qu'elle visait délibérément à atteindre. Nous visons plutôt à rendre l'emprunt plus difficile quand la demande dépasse les moyens d'y répondre en fait de main-d'œuvre et de matériaux. Il en a été ainsi à diverses reprises depuis la guerre.

De la sorte, en cherchant à modérer la demande, nous rendons l'emprunt un peu plus difficile. Les taux d'intérêt s'en trouvent à monter, mais notre objectif principal est de freiner l'emprunt plutôt que de le rendre plus coûteux.

D. On a beaucoup dit que nous avions perdu les marchés mondiaux à force d'augmenter nos prix. On l'a dit aux Communes. Le président me fait signe de la tête, mais j'en arrive à un point qui, vous en conviendrez, se rapporte à la question. Les taux d'intérêt se répercutent immanquablement en partie, directement ou indirectement, sur les prix et, quant à l'habitation, ils tendent, s'ils sont élevés, à augmenter les mensualités de l'emprunteur qui doit y affecter une plus grande partie de son revenu. Il en résulte peut-être, entre autres effets, que l'ouvrier est porté à demander une augmentation de salaire qui, à son tour, se répercutera sur les prix. Ne pourriez-vous pas indiquer quelque moyen permettant de consentir des prêts à intérêt moins élevé afin de répondre au besoin des gens à petit revenu qui ne semblent pas capables d'acquérir une maison sous le régime actuel?—R. Je ne saurais indiquer d'autre moyen qu'une forme quelconque de subvention.

D. S'agirait-il d'une subvention directe à l'acquéreur ou aux institutions financières qui fournissent les capitaux?—R. Je l'ignore. Une subvention directe, je suppose.

D. Directe, dites-vous. J'aimerais à formuler une proposition, si le président me le permet, simplement pour connaître votre sentiment, monsieur Towers. Modifions la loi de la Banque du Canada et celle des banques à charte afin d'augmenter leur réserve en numéraire obligatoire de 5 à 10 p. 100; que cette réserve soit constituée de billets de la Banque du Canada et non de dépôts à cette dernière comme c'est le cas actuellement; et que les dépôts des banques à charte à la Banque du Canada soient transférés à ces dernières sous forme de billets de banque afin que leur réserve en numéraire de 10 p. 100 soit constituée de billets de banque. Pourrait-on s'opposer alors à ce que la Banque du Canada prête aux municipalités, mettons, 100 millions à un taux d'intérêt comparable à ce qu'il en coûte aux banques à charte pour s'occuper de leurs comptes de dépôts? Les municipalités pourraient déposer leurs chèques aux banques à charte qui, à leur tour, les remettraient à la Banque du Canada pour n'en recevoir que 10 p. 100 de billets et posséder ainsi la réserve en numéraire de 10 p. 100 en contrepartie des dépôts provenant des chèques des municipalités; le solde de 90 p. 100 serait crédité au compte des banques à charte à la Banque du Canada et l'intérêt versé par les municipalités à la Banque du Canada serait crédité aux banques à charte où les chèques ont été déposés. De cette façon, nous ne mettrions pas les banques à contribution et elles toucheraient un taux d'intérêt égal à leurs frais. Du moins rentreraient-elles dans les frais que leur occasionne la gestion des dépôts provenant des chèques. Les municipalités obtiendraient ainsi des capitaux à un taux d'intérêt fort inférieur et les prêts pourraient être consentis à celles qui en ont le plus besoin.

Verriez-vous dans cela une subvention? Si oui, ce serait une subvention de l'État parce qu'il serait seul à souffrir de la diminution des bénéfices transférés de la Banque du Canada au Fonds du revenu consolidé, tandis que les

banques à charte toucheraient les frais que leur coûte la gestion des comptes provenant de l'opération au lieu de toucher un taux d'intérêt plus élevé.—R. Je le regrette, monsieur Quelch, mais je ne puis vous suivre dans toutes ces opérations. Cependant, votre proposition aurait pour effet général, je crois, de permettre aux banques de consentir un prêt sans intérêt au gouvernement ou à la Banque du Canada. La réserve en numéraire des banques à charte est normalement déterminée par le seul programme bancaire général. Si la réserve est relevée au delà des exigences du programme, les banques se trouvent alors à consentir un prêt sans intérêt, mettons, à la Banque du Canada. Pour ma part, s'il devait en être ainsi, je préférerais que le prêt soit fait au gouvernement. Votre proposition aurait en somme pour effet d'imposer une taxe aux banques pour les faire contribuer à subventionner les prêts que vous mentionnez.

D. Vous admettez, cependant, que cela aurait en dernière analyse pour résultat de fournir aux municipalités des fonds à intérêt moins élevé sans qu'il en coûte ni aux banques ni aux particuliers?—R. Ce serait miraculeux. Il y a octroi d'une subvention, mais il s'agit de savoir qui en fait les frais.

D. Si ce programme était adopté, les banques à charte toucheraient les frais que leur occasionne la gestion des dépôts.—R. Le résultat serait qu'elles auraient à maintenir des réserves en numéraire plus élevées que normalement.

D. Non. Elles auraient à maintenir leurs réserves au niveau requis à l'heure actuelle, non pas à un niveau supérieur au niveau généralement pratiqué aujourd'hui, soit 10 p. 100; par contre, ce serait affaire de loi plutôt que de pratique.—R. Je ne vois pas alors où la Banque du Canada se procurerait les fonds additionnels qu'elle serait censée prêter aux municipalités si les banques à charte ne doivent pas maintenir des réserves supérieures à leurs réserves actuelles.

D. Les fonds seraient fournis par la Banque du Canada, non pas par les banques à charte.—R. Je croyais que la contrepartie de ces prêts, quant à la Banque du Canada, serait une émission plus considérable de billets aux banques qui maintiendraient une réserve en numéraire supérieure à la réserve actuelle.

D. Une réserve plus élevée en billets qu'en dépôts à la Banque du Canada. Leurs dépôts à la Banque du Canada ne comptent-ils pas pour du numéraire? —R. Oui.

D. Le montant de leur réserve en numéraire ne serait donc pas modifié. —R. La Banque du Canada n'aurait alors pas d'autres ressources à affecter aux prêts que celles qu'elle possède actuellement.

D. Le gouvernement pourrait, naturellement, y aviser en déposant des certificats à la Banque du Canada.—R. En d'autres mots, la Banque augmenterait son actif au moyen des prêts additionnels, ce qui aurait pour effet d'augmenter les réserves en numéraire des banques...

D. La Banque du Canada.—R. ...peu importe que l'intérêt général de l'économie le demande ou non.

D. Selon que la population juge nécessaire et opportun d'assurer des maisons à ceux qui n'en peuvent acquérir à l'heure actuelle?—R. Il vaudrait mieux, je crois, que le gouvernement agisse directement au lieu d'y mêler la Banque du Canada. Notre premier devoir est d'appliquer le programme monétaire qui semble servir le mieux l'ensemble de l'économie et de laisser le gouvernement ou quelqu'un d'autre s'occuper directement de l'habitation.

D. Vous entendez que le gouvernement, en ce cas-là, emprunterait des banques à charte plutôt que de la Banque du Canada?—R. Du public, des banques à charte ou de la Banque du Canada.

M. PHILPOTT: Pourquoi donc emprunter quand nous avons toujours un excédent?

M. Quelch:

D. Quelles directives, s'il en est, la Banque du Canada donne-t-elle aux banques à charte en matière de prêts? Donne-t-elle pareilles directives?—R. La Banque du Canada n'en donne pas car elle n'en a pas le pouvoir, mais à diverses occasions nous avons demandé aux banques de se réunir afin de discuter les programmes. C'est au tout début de 1951 que s'est présentée la dernière occasion importante de le faire. Au cours des six mois précédents, l'expansion du crédit bancaire avait été très forte et semblait se maintenir à un rythme trop rapide. Nous avons discuté la question avec les banques et nous leur avons proposé de s'engager à s'efforcer de contenir la masse de leur crédit jusqu'à la fin de la conjoncture. On ne peut pas, naturellement, fermer trop soudainement un robinet. Le crédit a augmenté un peu après janvier 1951 durant quelques mois, mais on a pu ensuite dominer davantage la situation et le plafond a été maintenu durant un an environ après notre discussion. Lorsque la situation s'est détendue au printemps de 1952, nous avons relevé les banques de leur engagement et il nous a fallu dès lors nous en remettre au fonctionnement normal du régime bancaire central.

D. Surtout pour régulariser leurs réserves?—R. Oui.

Le PRÉSIDENT: Messieurs, je vous demanderais de faire porter vos questions sur les aspects du bill qui ont trait à l'habitation.

Monsieur Wood, vous êtes le suivant.

M. Wood:

D. Monsieur le président, je serai bref. Je voudrais que M. Towers nous dise quels seront les effets du projet de loi, s'il est adopté, sur les prêts à court terme consentie aux agriculteurs? Je songe en particulier à la Loi sur les prêts destinés aux améliorations agricoles, loi adoptée il y a quelques années et permettant aux cultivateurs d'emprunter des capitaux au taux de 5 p. 100? —R. Je ne crois pas que le bill nuise aux prêts relevant de cette loi, sauf si la situation générale devenait très tendue et si les banques, ne pouvant répondre à toutes les demandes, favorisaient les hypothèques prévues par le bill aux dépens des autres domaines. Je ne crois pas qu'il en sera ainsi, surtout s'il ne s'exerçait pas de poussée inflationniste. Je suis convaincu, je le répète, que les banques pourront répondre à toutes les demandes légitimes de leurs clients.

D. Je suis heureux de l'entendre. Sauf erreur, le taux d'intérêt sera porté à environ 5¾ p. 100 en vertu du bill. Je tiens à vous faire remarquer que le taux d'intérêt aux termes de la Loi sur les prêts destinés aux améliorations agricoles est de 5 p. 100 et je me demandais si cela vaudrait plus de capitaux à l'habitation qu'à l'agriculture. Y aura-t-il autant de capitaux de disponibles pour des fins agricoles? La loi, sauf erreur, a permis depuis ses débuts aux agriculteurs de se construire pour 100 millions de dollars de bâtiments et je sais par expérience que les banques dans l'Ouest du pays sont très favorables à la mesure, qui a été très utile aux agriculteurs. Je n'aimerais pas que les cultivateurs ne puissent trouver des capitaux avec autant de facilité.—R. Je ne crois pas du tout qu'il en sera ainsi. Les banques tiennent à diversifier leurs prêts et en consentent quelques-uns à un taux d'intérêt moins élevé que d'autres; à mon sens, elles voudront garder l'équilibre entre leurs prêts et répondre aux besoins des cultivateurs en vertu de la loi qui les touche.

D. Vous ne croyez pas que ce taux de 5 p. 100 jouera au détriment des cultivateurs?—R. Non, à moins de quelque autre raison.

Le PRÉSIDENT: Messieurs, j'ai entendu proposer que le taux de 5¾ p. 100 soit le taux d'intérêt prévu par le bill. La *Dominion Mortgage and Investments Association* a proposé ce taux et M. Bryden, son porte-parole, a dit qu'il

attirerait amplement de capitaux. Je n'ai pas entendu le ministre, ni le sous-ministre et ni le gouvernement le mentionner. Je ne crois pas qu'il soit de 5¾ et le Comité ne devrait pas prendre pour acquis qu'il le sera.

M. FLEMING: On ne l'a pas démenti.

Le PRÉSIDENT: Le taux pourra aussi bien être de 5½ ou de 5¼ que de 5¾. Nous n'en savons rien.

M. TUCKER: Un peu inférieur à 6 p. 100. Chacun convient que les frais d'administration des prêts sont d'environ 2 p. 100 ou un peu plus, de sorte que les frais des prêts à long terme s'élèvent approximativement à 3½ p. 100 et qu'il faut exiger 5½ p. 100.

Le PRÉSIDENT: C'est le président qui sera fort désappointé ou ce seront les membres du Comité qui le seront. Je n'en reviendrai pas si le taux est fixé à 5¾ p. 100. Je ne crois pas que nous devrions prendre pour acquis qu'il sera de 5¾.

M. TUCKER: Monsieur le président, mon nom figure-t-il dans votre liste?

Le PRÉSIDENT: Oui. Monsieur Macdonnell?

M. Macdonnell:

D. Monsieur Towers, ma première question se rattache réellemnt à la première que vous a posée M. Quelch. Sera-t-il possible, dans la situation actuelle du commerce bancaire, aux banques à charte de consentir des prêts considérables en vertu de la nouvelle loi de l'habitation sans avoir à recourir à la banque centrale pour la création de crédit additionnel. Dans certains milieux bancaires on a dit assez volontiers que cela serait nécessaire. Sauf erreur, vous avez répondu que dans la conjoncture actuelle, que vous ne regardez pas comme une période d'inflation, vous aviez tout lieu de croire que les banques auraient tout normalement les disponibilités nécessaires aux opérations d'un certain nombre d'années. Vous n'avez pas mentionné de chiffres précis, mais telle a été, je crois, votre réponse.

Je voudrais entrer un peu plus avant dans la question de la liquidité qui a presque complètement disparu de notre vocabulaire parce que nous n'avons connu aucune difficulté de ce genre depuis tant d'années. Quand il l'a annoncé pour la première fois, le gouvernement a laissé entendre que le nouveau régime devait rendre les hypothèques garanties admissibles à servir de gages aux avances de la Banque du Canada au même titre que les obligations de l'État. Il semble donc que la seule garantie du gouvernement suffira à la Banque et qu'elle acceptera les nouvelles hypothèques garanties au même titre que les obligations de la Victoire.

Avant hier, M. Bryden, de la *Dominion Mortgage and Investments Association,* nous a signalé certains, comment dirais-je, "traquenards" que comportait la garantie, certaines éventualités. Vous les connaissez probablement autant que moi. M. Bryden a mentionné la nécessité d'entrer en possession du gage avant d'être admissible à la garantie, la possibilité de difficultés d'ordre juridique ainsi que la possibilité de moratoires provinciaux si tant est que des moratoires provinciaux puissent atteindre la législation fédérale. Il y a aussi le fait, naturellement, que la garantie n'est que de 98 p. 100, et le reste. Voici ma question. Les hypothèques garanties ne font-elles ni chaud ni froid à la Banque du Canada, pourvu qu'elles portent cette garantie, quelque peu limitée? La Banque verrait-elle du même œil une hypothèque garantie et une obligation de l'État?

Voici une autre question avant que vous ne répondiez. J'aurais supposé, étant donné les dispositions très rigoureuses de l'article 18 de la Loi sur la Banque du Canada concernant les placements de la Banque, que vous seriez intéressé à la nature intrinsèque du placement et non au seul fait qu'elle porte

une garantie quelque peu limitée de l'État. La question est plutôt compliquée, mais j'espère m'être exprimé clairement.—R. Monsieur le président, la raison pour laquelle la modification proposée tend à faire de ces hypothèques des gages admissibles quant aux prêts de la Banque du Canada aux banques à charte, c'est qu'on ne voulait pas discréditer les hypothèques assurées. Les banques peuvent emprunter de la Banque du Canada sur la garantie des obligations de l'État et d'une foule d'autres valeurs, et on ne tenait pas à en exclure les hypothèques assurées. Je ne crois pas vraiment que la modification change en rien le programme d'emprunts des banques ni le programme de prêts de la Banque du Canada. Les banques pourront offrir des hypothèques en gage, mais je suis beaucoup plus porté à penser qu'à l'occasion d'emprunts à court terme elles continueront d'engager des obligations de l'État. En tout cas, les hypothèques ne sont pas discréditées sur ce point.

D. Je vous remercie de votre réponse. Il semble bien établi que les banques engageraient leurs valeurs les meilleures.—R. Et les plus commodes, à coup sûr.

D. Oui, leurs plus commodes. Il s'agit actuellement des prêts d'une durée de six mois aux termes de l'article 18 *i*). En est-il bien ainsi? Vous êtes limité à une période de six mois?—R. Oui, je ne puis pas me rappeler; peut-être y a-t-il un renouvellement. Nous n'avons jamais consenti de prêt pour aussi longtemps.

D. En d'autres mots, si les banques ont à recourir à la Banque du Canada,—et la seule raison de cette discussion, c'est qu'il peut arriver que tout n'aille pas aussi bien qu'actuellement...

M. CANNON: Article 18?

M. MACDONNELL: Article 18, paragraphe (1) *i*).

M. Macdonnell:

D. Je reviens à la question du prêt. Je veux connaître la situation exacte des banques à charte. C'est peut-être le fait d'une coïncidence, mais on parle actuellement dans les journaux de l'opportunité de rendre plus rigoureuses les exigences relatives aux réserves en numéraire des banques, réserves qui sont actuellement fixées, sauf erreur, à 10 p. 100 bien que la loi n'exige qu'une réserve de 5 p. 100, n'est-ce pas?—R. Oui.

D. Vous commenterez peut-être la question de la réserve, mais je reviens à ceci: mettons que nous en arrivions au point où les banques à charte comptent parmi leurs dépôts normaux à la banque centrale certaines de ces hypothèques. Quelle sera l'attitude de la banque centrale à cet égard? Considérera-t-elle ces hypothèques comme équivalant exactement aux obligations de l'État? Ou bien s'inquiéterait-elle d'une baisse du marché de l'immeuble et du fait que certains de ces prêts ne seraient notoirement pas en bonne situation? Le jugement de la banque s'en ressentirait-il? La banque passerait-elle outre à la garantie pour examiner la valeur intrinsèque des hypothèques déposées, à supposer que nous en arrivions au point où le dépôt en serait nécessaire, faute d'autres valeurs plus habituelles?—R. Le premier souci de la banque centrale est la solvabilité du débiteur, c'est-à-dire de la banque à charte. Son deuxième souci est la sécurité, mais si elle est entièrement satisfaite quant au premier point, elle voit alors d'un même œil les obligations de l'État ou les hypothèques. Si la banque a quelque raison de s'inquiéter de la solvabilité de l'emprunteur, cela n'est plus naturellement la même question.

D. Tout d'abord, par "solvabilité" de la banque à charte vous entendez implicitement "liquidité"?—R. Non, j'entends bien la solvabilité.

D. La liquidité vous intéresserait également?—R. Oui.

D. Alors, s'il arrive que les temps ne soient plus aussi faciles, que la liquidité commence à compter et que les banques ne soient pas aussi abondam-

ment pourvues de ressources, la banque centrale se préoccupera d'un autre point. Si elle s'inquiétait le moindrement de la situation d'une banque, elle croirait alors devoir se soucier de la valeur intrinsèque des hypothèques, garantie mise à part?—R. La solvabilité d'une institution concernerait évidemment l'inspecteur général et le gouvernement, mais pour ce qui est des emprunts de l'ensemble des banques nous ne sommes pas sans avoir quelque idée de la situation économique du moment. Je ne crois pas qu'en période non inflationniste, l'ensemble des banques ait à emprunter de la Banque du Canada sur la garantie d'obligations ou d'autres valeurs, sauf pour de très courtes durées. Voilà pour l'ensemble du régime bancaire. Il peut arriver qu'une banque particulière, qui se soit engagée plus loin que la moyenne dans l'ouverture de crédits, se trouve un peu gênée quant à la liquidité, bien que l'ensemble du régime bancaire soit tout à fait à l'aise sous ce rapport.

D. Et pourtant, bien que vous croyiez improbable que la situation devienne tendue, les journaux nous apprennent que vous songez actuellement à relever le chiffre des réserves. Les journaux ont-ils raison?—R. Je ne saurais dire. Je suppose que si la nouvelle a quelque fondement, le ministre s'en ouvrira à la Chambre en temps opportun.

M. MACDONNEL: Je me rends compte que c'est à vous de juger de la réponse que vous donneriez, et je ne devrais peut-être pas poser la question si vous ne voulez pas y répondre.

Le PRÉSIDENT: Ce n'est pas qu'il ne désire pas y répondre. Il y a déjà donné la réponse fort appropriée.

M. MACDONNELL: Je dirai simplement que je suis désappointé. C'est le premier témoin, je crois, qui a cru nécessaire de se dérober très gentiment à une question.

Une VOIX: Non.

Le PRÉSIDENT: Non.

M. MACDONNELL: On me dit que ma question vise un projet de loi qui doit être déposé; ce n'était pas mon intention de le faire. Je croyais qu'il s'agissait d'une question de pratique. Je ne croyais pas qu'il s'agissait d'une question de législation puisque la pratique des réserves de 10 p. 100 n'était pas suivie strictement; d'ailleurs la loi n'exige qu'une réserve de 5 p. 100. Je n'aurais pas autrement interrogé le témoin là-dessus, mais je pensais bien qu'il s'agissait d'une question de pratique. Quoi qu'il en soit, le gouverneur de la Banque a répondu.

Le TÉMOIN: Les journeaux ont mentionné qu'une modification serait apportée à la loi.

Le PRÉSIDENT: Vous n'avez pas l'habitude de dire qu'un témoin se dérobe aux questions.

M. MACDONNELL: Que ma remarque soit rayée du compte rendu alors, étant donné ce qu'a dit M. Towers au sujet de la législation. Je n'aurais pas dû lui poser cette question.

Le TÉMOIN: Je ne faisais que sauver ma peau, monsieur le président.

M. Macdonnell:

D. Autre sujet. Vous pourriez peut-être nous dire ce qu'il en est aux États-Unis. Sauf erreur, on y a créé un marché semblable pour les hypothèques dans des circonstances qui, je crois, sont fort différentes. On m'a dit que ces hypothèques deviendront sous peu négociables et circuleront de main en main à peu près comme des obligations de l'État. Je reviens à ce que vous avez dit il y a quelques instants et je vous demande si, à supposer que la situation d'une banque commencerait à vous inquiéter, vous auriez à vous soucier de la valeur intrinsèque des hypothèques, peu importe la garantie. Je trouve cela

un peu étonnant,—si je vous ai bien compris, et j'espère qu'il en est ainsi,—car il m'a semblé qu'à un certain moment vous considériez la garantie du gouvernement comme absolument la seule chose qui vous intéressait, alors qu'à un autre moment vous avez dit que vous passeriez outre pour examiner la valeur intrinsèque de l'hypothèque garantie par le gouvernement.—R. J'ai dû alors mal m'exprimer. Voici ce que j'entendais réellement. Ce qui nous occupe d'abord, c'est l'emprunteur, la banque dans ce cas-ci. Ce n'est que si nous prévoyons des difficultés que nous nous soucions alors grandement de la sécurité, peu importe qu'il s'agisse d'obligations de l'État, d'hypothèques, de billets des clients, et le reste.

D. Voici une autre question, monsieur le président. Elle ne se rattache peut-être guère au sujet, mais vous en déciderez. Vous attendriez-vous que, parmi les pouvoirs en matière de placements prévus à l'article 18 de la loi sur la Banque du Canada,—pouvoirs définis avec grand soin et qui limitent votre liberté d'action à peu près comme dans le cas d'institutions moins importantes,—vous attendriez-vous, dis-je, qu'une disposition expresse vous attribue parmi ces pouvoirs celui d'acquérir ces hypothèques?—R. Non, je ne m'y attendrais pas. Nous pouvons les accepter en nantissement, mais non pas les acquérir. La loi nous autorise à convertir un nantissement en espèces s'il le faut, mais cela n'est pas du tout la même chose que de l'acquérir.

D. Est-ce là le seul cas où vous avez le pouvoir de prêter, mais non d'acheter?—R. Non, car il existe plusieurs effets sur lesquels nous pouvons prêter, en ce qui concerne les banques, comme les lettres de change, les billets de clients, et le reste, mais nous n'avons pas le pouvoir d'en acheter, limités que nous sommes aux obligations fédérales et provinciales, à l'or, au change étranger, et aux débentures de la Banque d'expansion industrielle. Voilà l'ensemble de nos pouvoirs, autant que je m'en souvienne.

D. Une dernière question, celle-ci au sujet de la liquidité. Les milieux bancaires et gouvernementaux ont durant plusieurs années tiré orgueil,—orgueil presque coupable,—du fait que les banques ne prêtaient pas sur hypothèques, ce qui rendait leur situation plus liquide et les a empêchées d'être ébranlées en 1932 alors que les banques américaines se sont effondrées.

M. MACDONNELL: Vous en saurez probablement plus long à ce sujet. Je veux simplement aller un peu plus loin. Au premier stade où nous en sommes, la seule idée que les exigences relatives aux réserves pourraient éventuellement devenir plus rigoureuses met en cause la question de la solvabilité et de la liquidité, bien que nous soyons habitués depuis longtemps à ne plus y penser en ce qui concerne nos banques à charte. Préconiseriez-vous que les banques aient tous pouvoirs de prêter sur hypothèque? A supposer qu'une banque se mette à pratiquer intensément ces prêts, la Banque du Canada, qui dispose d'un grand pouvoir de persuasion, chercherait-elle à l'amener à y mettre plus de modération?

M. CANNON: Monsieur le président, j'invoque le Règlement. A mon sens, la discussion s'est fort éloignée de l'habitation. Après tout, le Comité sera saisi plus tard des modifications à apporter à la Loi des banques et ferait bien de ne pas épuiser le sujet dès maintenant. Les prêts hypothécaires des banques, les modalités des prêts et leur répercussion sur la liquidité de l'actif des banques est une question que nous devrions discuter lorsque nous étudierons le fonctionnement de la Loi sur les banques.

M. FLEMING: La discussion est tout à fait pertinente.

M. MACDONNELL: Je suis d'ordinaire d'accord avec mon ami M. Cannon, mais pas cette fois. Si j'ai bonne souvenance, l'article dont nous sommes saisis est très libéral; si son texte actuel est adopté, nous aurons beaucoup fait pour permettre des prêts sans restriction aucune.

Le PRÉSIDENT: Article 3.

M. MACDONNELL: Voici le texte de l'article 3:

> Nonobstant toute restriction à son pouvoir de prêter ou de placer des sommes, contenu dans quelque autre statut ou loi, tout prêteur agréé assujéti à la juridiction du Parlement peut...

L'un des pouvoirs accordés aux banques, c'est de consentir des prêts hypothécaires. Je soutiens, et fort à propos, que si nous adoptons l'article, nous devons nous intéresser à sa portée parce que nous apportons un changement des plus importants et presque sans précédent à la loi sur les banques. Je ne vois pas que nous puissions dire: "Nous y verrons plus tard", parce que la question se pose dès maintenant.

Le TÉMOIN: Comme le Comité le sait, nos banques canadiennes naturellement ne sont pas seulement des banques commerciales, mais aussi des caisses d'épargne qui reçoivent le gros des épargnes du pays. Ainsi qu'on l'a déjà expliqué au sujet du bill, il est normal dans d'autres pays de permettre aux caisses d'épargne de prêter une partie de leurs disponibilités sur des hypothèques. Le bill pourrait certainement interdire aux banques d'affecter aux hypothèques plus d'un certain pourcentage des épargnes personnelles, mais, quant à moi, il vaudrait beaucoup mieux ne pas légiférer trop en détail sur ces questions et s'en remettre au sens des affaires des intéressés.

Tout en tenant bien à m'abstenir d'indiquer quel pourcentage des dépôts d'épargne les banques voudraient peut-être affecter aux hypothèques, je crois que ce pourcentage sera probablement fort modéré. Qu'on ne me demande pas, de grâce, de définir ce que j'entends par "modéré". Cependant, le pourcentage ne serait évidemment pas 50 p. 100 et je ne crois pas qu'il atteigne 25 p. 100. Cela pris pour acquis, le placement d'un pourcentage modéré des dépôts d'épargne en obligations à long terme ne porterait pas atteinte, à mon sens, à la liquidité de l'actif des banques.

Le PRÉSIDENT: Monsieur Tucker.

M. Macdonnell:

D. Juste un instant, s'il vous plaît, monsieur le président. Mon opinion se rapproche fort de la vôtre, monsieur Towers. Je n'aime pas d'habitude les exigences par trop rigides. Ce que vous avez dit m'intéresse, mais je persiste à croire que le projet de loi a une portée si profonde que nous ne devrions pas tout simplement remettre la prise en considération de cet élément au moment où nous étudierons la revision de la Loi sur les banques. Voici un autre point que je voudrais que vous commentiez. Vous avez dit que les prêts de la Banque du Canada avaient une durée de six mois et qu'il était possible de la prolonger en certains cas. Vous avez mentionnez que les prêts ordinaires de la Banque du Canada aux banques à charte valaient pour six mois ou un peu plus et que, au surplus, ils étaient nantis. En êtes-vous arrivé au point, dites-moi, où vous vous occuperiez de ces hypothèques et les vendriez à tout preneur au même titre que les obligations de l'État. Croyez-vous qu'il en sera probablement ainsi et avez-vous envisagé que ces hypothèques pourraient bien devenir elles-mêmes des valeurs facilement négociables et vendables?

Un prêteur agréé m'a signalé l'autre jour que la comptabilité du principal, des impôts, des intérêts, et le reste, sera très compliquée. Si les hypothèques doivent avoir la faculté d'être négociées et vendues, il ne sera guère facile d'établir exactement la part du principal et celle des intérêts, et le reste. Que vous en semble-t-il? Y a-t-il quelque doute que ces hypothèques trouveront facilement preneur?—R. Je ne crois pas que les banques puissent en vendre en grand nombre et en un rien de temps.

D. Même si elles portent la garantie du gouvernement?—R. Si la banque désire se procurer des espèces à bref délai, je ne crois pas que le moyen pratique soit de vendre des hypothèques. Par contre, j'espère qu'on finira par s'intéresser aux hypothèques garanties qui, vous le savez, doivent être administrées par un prêteur agréé. J'espère qu'avec le temps elles attireront les capitaux d'autres sources comme les caisses de retraite et autres. J'espère que l'intérêt que, non seulement certaines banques, mais aussi d'autres institutions prendront aux hypothèques garanties aura pour effet d'en créer un marché.

Le PRÉSIDENT: Très nombreux sont les membres qui désirent interroger le témoin. Il y en a douze autres après M. Tucker. Qu'on ne l'oublie pas et qu'on ne soit pas trop long. Monsieur Tucker.

Le TÉMOIN: Je vais répondre aux questions tout en restant assis. Vous me le permettez, monsieur le président?

Le PRÉSIDENT: C'est parfait.

M. Tucker:

D. Je suis très heureux que M. Towers soit ici de nouveau et qu'il ait l'air si bien portant. Cela me rappelle le bon vieux temps.

Je désirais, monsieur Towers, que vous nous exposiez en quelque sorte la situation devant laquelle nous nous trouvons aujourd'hui.

On nous dit que le nouveau régime permettra de répondre aux besoins de l'habitation. Les représentants des institutions prêteuses nous ont déclaré que nous ne pouvons nous attendre à une forte augmentation du volume de leurs prêts et que la cadence à laquelle ils se sont accrus doit ralentir à l'avenir. Aussi, sauf erreur, afin de disposer des capitaux accrus nécessaires à l'habitation, on a pensé que les banques devraient pénétrer dans ce domaine et prêter des fonds sur des hypothèques données par ceux qui construisent des maisons.

Vous avez mentionné au sujet des institutions déjà existantes que les banques auraient le droit de leur prêter des capitaux, mais il semble qu'on envisage que les banquiers prêteront aussi de l'argent directement à ceux qui veulent se faire construire une maison; c'est ainsi, pense-t-on, qu'on obtiendra des capitaux nouveaux. Il semble aussi que les institutions prêteuses ordinaires exigent de 2 à 2½ p. 100 en plus du prix des capitaux, prix qui a augmenté dans leur cas, de sorte que d'après le projet de loi le taux qu'elles exigeront à l'égard des prêts ordinaires ne doit pas dépasser de plus de 2¼ p. 100 le prix des capitaux.

Cela me paraît soulever un problème dont je veux vous signaler deux ou trois aspects. Si l'on s'adresse aux banques pour obtenir de nouveaux capitaux, on se trouve à les faire pénétrer dans le domaine du prêt à long terme et il faut leur accorder un taux d'intérêt qui permettra à d'autres institutions de s'intéresser à ce domaine. Voilà à quoi tient le taux de 5¾ p. 100.

Voici la première difficulté que j'y vois. On nous a dit, sauf erreur, que sous le régime actuel de la loi on verse du 5¾ p. 100 aux prêteurs privés. L'acquéreur d'une maison devra se trouver en bonne situation financière pour assumer une pareille hypothèque; il lui faudra verser un paiement comptant de $2,400 et compter sur un revenu annuel d'au delà de $3,600. Comme, cependant, la plupart de nos gens ne gagnent pas autant, le nouveau régime n'aidera pas le salarié moyen. Voilà la première difficulté que j'y vois, monsieur Towers. La suivante se rattache au loyer de l'argent prêté à long terme.

M. BENIDICKSON: Monsieur le président, nous ne pouvons pas entendre M. Tucker dans ce coin-ci de la salle.

M. Tucker:

D. J'en suis navré. Je vais essayer d'élever la voix. Monsieur Towers, je soutiens que la politique monétaire devrait faire en sorte qu'il soit plus facile au salarié moyen de s'acheter une maison sous le nouveau régime. A mon sens, la politique adoptée en 1935 et qui rendait l'argent facile à obtenir visait à abaisser tous les taux d'intérêt à un niveau abordable au salarié moyen. Je vois au hansard que, lorsqu'il a présenté la loi sur la Banque hypothécaire centrale en 1939, l'honorable M. Dunning a déclaré que la mesure réduirait les taux d'intérêt et que le gouvernement désirait diminuer les taux des prêts à long terme. Les prêts à long terme coûtaient au taux pratiqué à l'époque environ 6½ p. 100 et la disposition établissant la Banque hypothécaire centrale et donnant aux sociétés le droit de réescompte à cette banque visait à leur permettre de se procurer des capitaux à un taux assez faible pour qu'elles puissent les prêter à un taux de 5½ p. 100, même si leurs frais d'administration devaient s'élever à 2 p. 100. En d'autres mots, le rôle de la Banque hypothécaire centrale était de réduire de 1 p. 100 en moyenne le taux d'intérêt. Il me semble que nous utilisions les rouages de la Banque afin d'abaisser le loyer de l'argent et de permettre à nos gens de se tirer d'affaires sous le régime de notre économie. Voici le point que je veux soulever en troisième lieu, et je tiens aussi en passant à reprendre la question qu'a posée, je crois, mon ami M. Wood. Si l'on donne aux banques l'idée qu'elles ont le droit de toucher du 5¾ p. 100 sur des hypothèques à long terme que la Société centrale d'hypothèques et de logement a contrôlées de très près et que le gouvernement garantit à concurrence de 98 p. 100 du principal, leur attitude au sujet du taux qu'elles peuvent exiger de l'entrepreneur moyen désireux d'étendre ses opérations ne s'en ressentira-t-elle pas? Les banques croiront-elles qu'il est juste de lui prêter des capitaux à un taux de 4½ p. 100 ou moins?

Le PRÉSIDENT: Monsieur Tucker, voudriez-vous...

M. TUCKER: Je vais demander à M. Towers, quand j'aurai terminé, de traiter chacun de ses points séparément, peut-être demain quand il paraîtra de nouveau devant le Comité.

Le PRÉSIDENT: Il n'est pas question que M. Towers revienne demain.

M. TUCKER: J'estime la question suffisamment importante et je voudrais que M. Towers m'indiquât la réponse qu'il entend y donner. Sa déclaration sera plus satisfaisante s'il lui est permis de la rédiger et de la remettre au Comité. Sauf le respect que je vous dois, je crois que cela épargnerait du temps.

Je situe d'abord mes questions pour les poser ensuite. Il me sera certainement permis de le faire de la façon qui, à mon sens, nous permettra d'obtenir une réponse intelligible de la part de l'une des personnes les plus compétentes en la matière qui soit en Amérique. Le témoin ne paraît pas devant un tribunal de simple police et nous pouvons obtenir de lui une déclaration plus satisfaisante s'il lui est permis de la formuler d'une pièce au lieu de répondre bribe par bribe. Je demande qu'il me soit permis d'exposer le problème afin que M. Towers l'étudie.

J'en étais à un aspect du projet de loi, c'est-à-dire à ses répercussions sur d'autres prêts, sur la psychologie des banques et sur les emprunts aux fins des améliorations agricoles.

Ce sont là des problèmes que pose l'entrée des banques dans le domaine des hypothèques. Les spécialistes ont déclaré en 1939 devant le Comité de la banque et du commerce qu'il y avait pénurie de capitaux pour les prêts à long terme et que les taux d'intérêt étaient trop élevés. Ils ont conseillé d'établir la Banque hypothécaire centrale afin que les institutions prêteuses puissent y engager leur actif à concurrence de sa valeur nominale et obtenir ainsi de nouveaux capitaux au taux courant des valeurs à long terme de l'État en vue

de prêter à un taux d'au plus 5½ p. 100. On s'attendait à l'époque que cela assurerait tous les nouveaux capitaux nécessaires et réduirait le taux moyen des prêts hypothécaires de 1 p. 100. Ce qui me frappe, c'est que nous sommes dans la même situation aujourd'hui. Le taux courant est 6½ p. 100. Nous ne pouvons pas obtenir des institutions prêteuses les nouveaux capitaux dont nous avons besoin, mais nous proposons qu'on s'adresse aux banques au lieu de donner aux institutions prêteuses déjà existantes le droit d'obtenir de nouveaux capitaux de la Banque hypothécaire centrale.

Pourquoi, monsieur Towers, n'utilisons-nous pas les rouages établis en 1939 aux fins d'obtenir de nouveaux capitaux et en vertu d'un régime qui nous permette d'espérer réduire le loyer de l'argent affecté à l'habitation à un niveau abordable au salarié moyen?—R. Monsieur le président, je n'ai, naturellement, aucune idée des vertus que M. Tucker attribue au taux en question. Pour ce qui est tout d'abord de la Banque hypothécaire centrale, l'un des grands problèmes, plusieurs s'en souviennent, qu'elle était appelée à régler portait sur les hypothèques agricoles de l'Ouest du pays. Elle devait aussi s'occuper du domaine dit nouveau et disposait de certains pouvoirs aux fins d'avancer des capitaux aux sociétés affiliées. On ne s'attendait pas que les sociétés d'assurance fussent les emprunteurs. La Banque hypothécaire centrale devait travailler à améliorer la situation d'autres sociétés comme les compagnies de fiducie et de prêt en augmentant un peu la liquidité de leurs hypothèques grâce à la faculté qui leur était donnée d'emprunter chez elle. Je ne me rappelle pas, puisque je n'ai pas le texte de la loi sous les yeux, le chiffre des capitaux que la Banque était autorisée à prêter ainsi aux sociétés qui consentaient,—je cite la déclaration que j'ai sous les yeux,—"consentaient des hypothèques à long terme jusqu'à concurrence de 60 p. 100 de la valeur de la garantie portant intérêt à un taux ne dépassant pas de plus de 2 p. 100 le taux des obligations à long terme de l'État". On ne s'attendait pas que les montants en cause soient extrêmement élevés, mais on pensait que la mesure serait utile. A mon sens, la Société centrale d'hypothèques et de logement possède à cet égard des pouvoirs fort semblables à ceux qu'a obtenus la Banque hypothécaire centrale. Monsieur Mansur voudra bien me reprendre si je me trompe. La Société a le pouvoir d'acheter ces hypothèques ou de consentir des prêts sur leur garantie.

D. M. Mansur n'a-t-il pas dit qu'on avait besoin de nouveaux capitaux en 1939 et qu'on a établi la Banque hypothécaire centrale afin de se les procurer?—R. Excusez-moi, mais la Banque aurait eu à emprunter pour faire ces opérations.

D. Elle avait un capital.—R. Obtenu du gouvernement, tout comme la Société centrale d'hypothèques et de logement. Il n'existe vraiment aucune différence à cet égard.

D. Pourquoi alors la Société n'exerce-t-elle pas ces pouvoirs? Le gouvernement entendait apparemment que la Banque exerçât ces pouvoirs puisque M. Clark avait déclaré au comité que cela allait fournir tous les nouveaux capitaux nécessaires. Si la Banque n'a que les mêmes pouvoirs que la Société, pourquoi M. Mansur nous affirme-t-il qu'il lui faut plus de capitaux pour s'occuper de ce domaine? Il ne fait pas de doute que ces capitaux auraient pu lui être fournis en vertu de la loi sur la Banque hypothécaire centrale puisque, l'a-t-on déclaré, tel était l'objectif de la loi.—R. A mon sens, on prévoyait au sujet de la Banque, bien que nous nous trouvons en face d'éléments impondérables, que les montants en cause ne seraient pas très élevés; toutefois, la liquidité accrue des hypothèques devait permettre à d'autres prêteurs de s'intéresser davantage à l'habitation.

D. Les prêteurs pouvaient emprunter jusqu'à concurrence du chiffre de leurs hypothèques afin de prêter de nouveau leurs disponibilités, ce qui ferait baisser le taux d'intérêt.—R. La loi présentait en réalité deux aspects. Le premier était celui des anciennes hypothèques rectifiées au sujet desquelles la Banque avait à emprunter. La situation était très spéciale, vous vous en souvenez.

L'autre aspect, celui qui ressemble davantage à la situation actuelle, autorisait la Banque à consentir des prêts, mais on ne prévoyait pas que ces prêts, dont le gouvernement devait fournir les sommes, atteindraient un chiffre très élevé.

D. Mais, monsieur Towers, dans tous les débats qui ont eu lieu à la Chambre des communes en 1939,—j'en ai le compte rendu,—on a dit que la loi allait faire baisser les taux d'intérêt parce que les prêteurs se procureraient leurs fonds de la Banque hypothécaire centrale à un taux moindre qu'il ne leur en coûtait d'ordinaire et parce que les frais d'administration s'élèveraient à 2 p. 100, ce qui permettrait un taux de 5½ p. 100 qui aurait pour effet de réduire le loyer de l'argent.—R. Je le crois.

D. Bien qu'on jugeât suffisant un crédit de 200 millions de dollars pour commencer, on prévoyait donc que si la mesure faisait apparaître force nouveaux capitaux à meilleur marché rien n'empêcherait le Parlement d'y affecter d'autres crédits?—R. Étant donné les circonstances, les taux d'intérêt des obligations à long terme du gouvernement, on s'en souvient, étaient inférieurs à ceux d'aujourd'hui.

D. Raison de plus pour que nous adoptions des dispositions bien définies en vue d'abaisser le loyer de l'argent au bénéfice de ceux qui veulent acquérir une maison. Il ne suffit pas d'affirmer, comme sous le faisons, qu'on ne saurait rien faire de plus pour remédier à la situation sauf d'ouvrir le champ aux banques et de leur permettre d'exiger le taux presque le plus élevé qu'autorise la Loi sur les banques. Voici ce que je ne puis comprendre: si l'on croyait possible en 1939 que les sociétés d'hypothèque et de prêt répondent aux besoins énormément accrus de prêts hypothécaires commandant un intérêt moins élevé, pourquoi ne recourons-nous pas aux mêmes moyens avant d'y mêler les banques et de nous embarquer dans toutes les complications que cela entraîne?—R. Ce à quoi vous songez, je crois, monsieur Tucker, c'est que le gouvernement devait fournir une part très importante des capitaux affectés à de nouvelles hypothèques. Le gouvernement a fourni force capitaux par le canal de la Société centrale d'hypothécaire et de logement. Si le Parlement le décidait, la Société pourrait continuer d'en fournir de plus en plus, mais si le gouvernement ne le juge pas opportun il faut bien ajouter d'autres prêteurs à la liste de ceux qui peuvent consentir des prêts hypothécaires. La question revient réellement à ceci: appartient-il au gouvernement de fournir un très gros volume de capitaux ou est-ce à d'autres de le faire? Je ne saurais, naturellement, me prononcer.

D. M. Mansur est, il me semble, celui à qui il incombe de répondre aux questions intéressant l'habitation et le reste. Vous avez dit que la Société a les pouvoirs qui ont été conférés à la Banque hypothécaire dont vous deviez être l'administrateur en chef?—R. Par accident.

D. L'idée était excellente. En tout cas, la question vous intéresserait dans la mesure où vous auriez à aider ces institutions à fournir plus de capitaux à meilleur marché. Votre domaine à vous, c'est le commerce bancaire. Celui de M. Mansur, c'est celui de l'habitation. Si nous avons conféré ces pouvoirs à la Société centrale d'hypothèques et de logement, pourquoi ne pas compter que la Société fournisse les nouveaux capitaux nécessaires à un taux d'intérêt moins élevé? Voilà ce que je ne puis comprendre.—R. Je ne crois pas que ces questions relèvent expressément du domaine de la Société. Tout

ce que l'administration de la défunte Banque hypothécaire centrale a fait d'utile a été de retenir les services de M. Mansur. Peut-être répondrait-il à la question.

D. A titre d'administrateur en chef de la banque, monsieur Towers, ne pourriez-vous pas nous dire si la raison pour laquelle la banque n'est pas entrée en fonctionnement, ce n'est pas parce que vous croyiez irréalisables les objectifs du gouvernement mais bien parce que la guerre a éclaté presque au lendemain de l'établissement de la banque? Lorsqu'on nous a demandé d'adopter le bill en 1939 et qu'on nous a indiqué les avantages qu'on en attendait, le gouvernement se fondait sur les avis les plus compétents, dont le vôtre, monsieur Towers. Qu'y a-t-il de différent aujourd'hui? Je voudrais bien le savoir?—R. Je ne suis peut-être pas assez au courant des pouvoirs de la Société centrale d'hypothèques et de logement, mais je ne crois pas que la situation soit différente. Je ne crois pas que les pouvoirs de la Société soient bien différents. M. Mansur voudra peut-être répondre à la question?

M. MANSUR: C'est exact, monsieur Towers. De fait, les pouvoirs de la Société sont, je crois, plus grands que ceux que prévoyait la Loi sur la Banque hypothécaire centrale.

M. TUCKER: Que dites-vous là, monsieur Mansur?

M. MANSUR: Je crois qu'aux termes de l'article 29 de la loi sur la Société centrale d'hypothèques et de logement ainsi que de l'article 11 du bill 102 nos pouvoirs seront plutôt plus grands que ceux que prévoyait la loi sur la Banque hypothécaire centrale.

M. TUCKER: Voici, alors, la question qui se pose, monsieur Mansur. Quand on nous a dit en 1939 qu'on avait un besoin extrêmement urgent de nouveaux capitaux, on nous a affirmé que la Banque hypothécaire centrale devait les fournir. Pourquoi la Société centrale ne les fournit donc pas maintenant, puisqu'elle en a le pouvoir?

M. MANSUR: Monsieur Tucker, le président a indiqué au cours d'une réunion précédente qu'il ne croyait pas que j'étais le témoin qu'il convenait d'interroger sur ce point.

M. TUCKER: On nous a dit que M. Towers serait le témoin compétent. Or, M. Towers, qui est ici présent, nous dit que c'est vous qui l'êtes. Je voudrais savoir...

Le PRÉSIDENT: Un moment, s'il vous plaît, monsieur Tucker. Pouvez-vous répondre à la question, monsieur Mansur?

M. MANSUR: Monsieur Tucker, je crois que M. Towers a déjà mentionné qu'il s'agit non pas des pouvoirs que la Société centrale possède en vertu de la loi mais de la décision du gouvernement, savoir s'il est préférable de chercher les capitaux nouveaux dans l'épargne privée plutôt que dans la trésorerie fédérale. Tout comme M. Towers, il m'est difficile de me prononcer sur ce point.

M. Tucker:

D. Eh bien, je voudrais alors, monsieur Towers, que vous répondiez à la question que voici. Pourquoi ne pouvons-nous utiliser aujourd'hui la solution qui semblait opportune autrefois, c'est-à-dire abaisser les taux d'intérêt pour celui qui voulait se faire construire une maison et fournir les capitaux nécessaires en donnant aux institutions prêteuses le droit de réescompte dont jouissent déjà les banques pour les prêts à court et à moyen terme. Si cette solution, à votre avis, semblait bonne en 1939, pourquoi ne l'est-elle pas aujourd'hui?—R. Je crois que c'est une bonne solution et qu'elle donnera ce résultat. Elle permettra de consentir des prêts hypothécaires certainement pas plus onéreux que si le bill n'était pas adopté et même moins onéreux, je

l'espère, mais l'échafaudage actuel des taux d'intérêt diffère un peu de celui d'alors. Si la situation fait descendre encore les taux d'intérêt, car je dois dire en passant qu'ils ont un peu baissé depuis quelques mois, les taux d'intérêt hypothécaire établis en vertu du nouveau régime s'en ressentiront et baisseront.

D. Très bien, mais nous espérons que les banques s'occuperont de ce genre d'affaires et fourniront les nouveaux capitaux et vous avez déjà indiqué que vous surveillerez de très près les banques afin qu'elles n'y consacrent pas trop de leurs disponibilités?—R. J'ai dit, je crois, que les banques se surveilleront elles-mêmes.

D. Mais vous les surveillez, vous aussi. La Loi sur la Banque du Canada vous oblige à les empêcher de s'engager trop à fond dans un domaine qui n'offre pas une entière liquidité. Je ne puis comprendre pourquoi nous ne pouvons pas faire aujourd'hui comme en 1939 alors que nous pouvions obtenir une abondance de nouveaux capitaux en accordant le droit de réescompte aux institutions qui consentaient des prêts à long terme, c'est-à-dire en leur permettant de s'adresser à la Banque hypothécaire centrale et d'engager leurs hypothèques afin de se procurer des fonds à meilleur compte et de les prêter à plus faible intérêt aux emprunteurs. Le mécanisme était très simple alors et je reconnais qu'il devient fort compliqué maintenant qu'on fait appel aux banques. Les banques peuvent s'adresser à vous naturellement, et je suppose que les sociétés de prêt hypothécaire s'adressent aux banques qui à leur tour peuvent s'adresser à vous. Je ne vois pas pourquoi nous ne pourrions pas appliquer aux prêts à long terme le principe du réescompte à la Société centrale au bénéfice des sociétés de prêt et des sociétés de prêt hypothécaire, quitte à nous assurer qu'elles s'occupent pleinement de répondre à la situation et qu'elles fassent profiter l'emprunteur du taux d'intérêt plus faible que leur coûtent les capitaux nouveaux.

En d'autres mots, vous pourriez, en votre qualité de chef de la Banque hypothécaire centrale, surveiller ces institutions directement afin qu'elles exécutent bien les volontés du Parlement, mais le bill ne vous le permet pas parce qu'il y a trop de mailles à la chaîne. Je ne puis comprendre pourquoi on n'adopte pas cette mesure, elle permettrait au gouvernement de faire en sorte, grâce au réescompte à la Société centrale, que les sociétés de prêt hypothécaire et de prêt baissent le taux d'intérêt et que M. Mansur dispose d'abondants capitaux pour continuer à remplir sa tâche de façon aussi excellente. Je ne vois pas pourquoi on ne le ferait pas. On nous a dit en 1939 que la mesure ferait naître une abondance de nouveaux capitaux et ferait baisser les taux d'intérêt d'environ 1 p. 100. Nous avons certainement les mêmes besoins aujourd'hui. Puisque l'on nous dit que le bill ne permettra pas de fournir des capitaux à un prix abordable à l'emprunteur moyen à qui il faudrait un revenu mensuel d'environ $300, il est temps de nous demander si nous ne pouvons faire aujourd'hui ce que nous devions faire sous le régime de la loi sur la Banque hypothécaire centrale?—R. Monsieur Tucker, il n'a jamais été prévu, je le pense bien, que la Banque hypothécaire centrale prêterait des centaines de millions aux sociétés de fiducie et de prêt. Je ne crois pas que ces sociétés voudraient s'endetter jusqu'à ce point là. Quant à l'abaissement des taux d'intérêt, je ne crois pas que le taux d'intérêt des hypothèques urbaines de ce genre, c'est-à-dire de 50 ou 60 p. 100 de la valeur de la maison, était alors de 6½ p. 100. Étant donné le taux des obligations à long terme du gouvernement à cette époque, les sociétés affiliées pouvaient prêter des capitaux au taux maximum de 5 p. 100 sur ces hypothèques de 50 ou 60 p. 100 de la valeur d'emprunt.

D. Monsieur Mansur, l'une des objections contre lesquelles s'est buté le Comité de la banque et du commerce en 1939 n'était-elle pas que les sociétés de prêt affirmaient qu'elles pouvaient prêter beaucoup de capitaux à 6½ p. 100

et qu'on ne devait pas, par conséquent, leur demander de n'exiger que 5¼ p. 100?—R. Monsieur Mansur voudra bien me reprendre si je me trompe, mais je ne crois pas qu'un taux de 6½ p. 100 était commun en 1939.

D. C'est ce qu'on a déclaré, à tort ou à raison, aux Communes d'après le témoignage de M. D'Arcy Leonard. J'ai le compte rendu en main. La situation en 1939 et aujourd'hui semble parfaitement parallèle.

M. MANSUR: Monsieur le président, les hypothèques consenties avant 1935 portaient bien intérêt au taux de 6 à 6½ p. 100, mais le taux d'intérêt des nouvelles hypothèques consenties en 1938 et 1939 variait de 5 à 5½ p. 100.

M. TUCKER: Je ne voulais pas retenir le Comité en citant des déclarations, mais je voudrais rappeler les discours prononcés aux Communes à cette époque ainsi que les témoignages entendus par le Comité de la banque et du commerce.

Le PRÉSIDENT: Je crois que les témoignages rendus devant le Comité sont plus sûrs que certains des discours que j'ai entendus aux Communes quand les députés ont discuté les questions de finance.

M. Tucker:

D. J'ai le compte rendu des témoignages entendus par le Comité. C'est M. D'Arcy Leonard qui était le témoin. L'une des raisons pour lesquelles le bill a été adopté, c'était justement qu'il allait permettre de réduire le taux d'intérêt. Les institutions prêteuses devaient pouvoir se procurer des fonds à la Banque hypothécaire centrale pour les prêter à un taux de 5½ p. 100. Naturellement, les institutions prêteuses s'opposèrent tant qu'elles purent, mais à la fin elles acceptèrent la mesure même si elle allait abaisser les taux d'intérêt d'environ 1 p. 100 en les réduisant à 5½ p. 100, et atteindre l'ensemble de leurs opérations. Mais qu'y a-t-il de mal,—je me le demande,—à mettre à jour la loi sur la Banque hypothécaire centrale et à essayer de réduire les taux d'intérêt? On obtiendrait ainsi de nouveaux capitaux à meilleur compte.—R. Si le taux d'intérêt des obligations du gouvernement à long terme était aujourd'hui le même qu'alors, vous ne mentionneriez pas le chiffre hypothétique de 5¾ p. 100.

D. Quel serait-il?—R. Il serait de 5 p. 100 comme on le prévoyait alors, du moins serait-il plus proche de 5 p. 100.

D. Autant que je me souvienne, il variait entre 3 et 3½ p. 100 à cette époque et c'est la raison pour laquelle le taux maximum auquel les institutions pouvaient emprunter a été finalement fixé à 5½ p. 100. M. Dunning, en effet, a dit à l'époque qu'elles devaient appliquer un taux de 2 p. 100, du moins d'au plus 2 p. 100. Le bill prévoit un taux hypothécaire de 2¼ p. 100 plus élevé que le taux auquel les institutions prêteuses obtiendront leurs capitaux. On s'est opposé à cette époque à ce qu'il soit fondé sur un taux de 1½ p. 100. Voilà pourquoi le taux a été fixé à 5 p. 100, mais le comité l'a relevé à 5½ p. 100. Il me semble donc que le loyer de l'argent était à peu près le même.—R. A cette époque, les obligations perpétuelles du gouvernement commandaient un taux de 3 p. 100.

D. Étaient-elles au pair ou au-dessous du pair?—R. Elles furent au-dessous du pair durant quelque temps, mais elles revinrent au pair.

D. Je soutiens qu'elles se sont vendues durant longtemps au-dessous du pair.—R. Oui, certainement au début de 1939; jusqu'à ce que nous nous trouvions dans la période de guerre, le taux ne dépassait pas 3 p. 100 et il est resté, comme vous le savez, à ce chiffre durant toute la guerre.

D. Je soutiens que le bill ne permettra pas de prêter des capitaux à moins de 5¾ p. 100. S'il en est bien ainsi, s'il existe une différence d'environ ½ p. 100 dans le rendement des obligations à long terme, le taux d'intérêt des capitaux

prêtés aujourd'hui ne devrait pas dépasser au plus 5½ p. 100. Monsieur le président, je crains que si l'on exclut les sociétés d'hypothèque et les sociétés de prêt le taux dépassera 5½ p. 100.

Le PRÉSIDENT: Voulez-vous dire qu'un taux de 5½ p. 100 vous satisferait?

M. TUCKER: Il ne me satisferait pas du tout, mais ce serait mieux que 5¾ p. 100.

Le PRÉSIDENT: D'accord.

M. Tucker:

D. Pour moi, si nous appliquions l'expérience que nous avons des services bancaires centraux au domaine des prêts à long terme sous l'habile direction de M. Towers, nous pourrions à coup sûr faire baisser à au moins 5½ p. 100 les taux d'intérêt des prêts à long terme. Je voudrais bien que M. Towers nous indiquât pourquoi nous ne pouvons accorder le droit de réescompte directement aux prêteurs intéressés afin qu'ils puissent s'acquitter de leurs obligations envers la société comme en 1939?—R. Je crois qu'ils peuvent obtenir de la Société centrale d'hypothèque et de logement les facilités qu'offrait la Banque hypothécaire centrale en 1939. L'emploi de ces facilités dépend d'une part de la participation des prêteurs et d'autre part du programme du gouvernement.

D. Voici alors à quoi se résume la question, si les prêteurs ont aussi ce pouvoir. On a cru à l'époque que la question pouvait avoir des répercussions inflationnistes ou déflationnistes,—parce qu'elle se rattachait aux mesures inflationnistes ou déflationnistes que pouvait adopter la Banque du Canada,—et devait par conséquent dépendre également de la Banque du Canada.—R. Non. Je ne veux pas vous contredire, monsieur Tucker, mais cela s'est fait purement par accident. Voici comment cela s'est passé. La Banque hypothécaire centrale n'était pas un organisme lié à la Banque du Canada. Elle était une institution distincte, dotée d'un conseil d'administration distinct. Cependant, l'une de ses grandes tâches était, en un sens, d'attribuer des fonds de l'État parce que le gouvernement devait participer au rabaissement des hypothèques agricoles de l'Ouest.

D. Cela est exact, en effet.—R. C'est une question très délicate que celle d'attribuer des fonds fournis par l'État. Le gouvernement voulait faire vite, mais il était embarrassé au sujet de l'établissement de la direction de la nouvelle institution qui devait s'attaquer sans tarder à cette délicate question.

Aussi, préférant les maux qu'il connaissait à ceux qu'il ne connaissait pas, le gouvernement a demandé à la Banque du Canada,—c'est-à-dire au gouverneur, au sous-gouverneur et à l'adjoint,—si elle ne se chargerait pas de la direction de la nouvelle banque, bien que le rôle de cette dernière ne cadrât pas du tout avec celui de la Banque du Canada. La Banque du Canada a accepté, mais à contre-cœur. Bien que ces dispositions n'eussent rien d'officiel, on s'attendait que les administrateurs de la Banque du Canada soient libérés de leur tâche le plus tôt possible et que la Banque hypothécaire centrale remplirait elle-même son rôle.

Il était aussi officieusement entendu que si la guerre allait éclater, la Banque hypothécaire centrale serait mise en cocon. C'est bien ce qui s'est ultimement produit.

D. La répugnance des administrateurs de la Banque du Canada tenait sans doute à ce que la réduction de toutes les hypothèques à 80 p. 100 de leur valeur réelle présentait une tâche énorme. Toutes les hypothèques rurales et urbaines étaient visées. Je comprends fort bien la répugnance qu'on a pu éprouver à se charger de la besogne. Mais la question de l'exercice de pouvoirs

de réescompte est autre chose. Je me souviens, monsieur Towers, que tous les intéressés pensaient que ces pouvoirs devaient être liés de très près à ceux de la Banque du Canada parce que l'exercice de ces pouvoirs aurait des répercussions inflationnistes ou déflationnistes.

La deuxième partie de la loi portait sur le réescompte. Je me souviens qu'on prenait pour acquis qu'il fallait tout naturellement rattacher de très près ce pouvoir à ceux de la Banque du Canada parce qu'il touchait au domaine même de la Banque du Canada, la réglementation du crédit. Voilà pourquoi je crois que le droit de réescompte des valeurs à long terme,—je le dis afin que vous le commentiez, si vous le voulez bien,—devrait relever de la Banque du Canada plutôt que d'une société d'habitation. Il s'agit là essentiellement de commerce bancaire central en matière de valeurs à long terme.—R. Le réescompte ne devait pas se faire à la Banque du Canada. C'étaient les sociétés affiliées qui devaient le pratiquer et c'était le gouvernement, non pas la Banque du Canada, qui devait fournir les capitaux à la Banque hypothécaire centrale. Bien que l'action du gouvernement sur ce plan intéresse la Banque du Canada, elle n'est qu'une partie de l'ensemble de l'activité du gouvernement dans ce domaine.

D. Oui, mais puisque le gouvernement fournissait les 200 millions de dollars, on s'attendait alors que vous réescomptiez les valeurs à long terme des institutions prêteuses. En même temps, vous mettiez en œuvre un programme d'argent à bas prix facilitant les ouvertures de crédit en général et fournissiez au gouvernement lui-même les moyens de le faire. Les deux choses étaient subordonnées l'une à l'autre et, en réalité, la Loi sur la banque hypothécaire centrale allait permettre d'appliquer un mode de crédit facile en abaissant les taux d'intérêt.—R. Monsieur Tucker, je crois que cette méthode existait avant que la Banque centrale fût établie.

D. Mais c'était dans le but de l'appliquer aux prêts hypothécaires à long terme.—R. C'était une tentative en vue de rendre les prêts hypothécaires plus efficaces et plus économiques et de tirer davantage parti du taux peu élevé qui s'appliquait au crédit à long terme.

D. Il s'agissait d'appliquer cette méthode au crédit à long terme et, en même temps, on cherchait à abaisser le taux d'intérêt en général.—R. En améliorant le système de prêts hypothécaires plutôt qu'en prenant des mesures additionnelles ou particulières dans le domaine monétaire?

D. Parfaitement. Je dirai même que cela a grandement amélioré le système et qu'avant que la Banque centrale se chargeât pour nous de cette tâche, nous ne disposions d'aucun organisme moderne qui s'occupât de crédit à long terme. C'était le seul moyen d'obtenir une sorte de banque centrale qui s'occuperait de prêts à long terme. Un organisme de ce genre est indispensable dans ce domaine, et nous devrions le rétablir, ce me semble. M'est avis que ceux qui sont chargés de la construction domiciliaire ne sont pas ceux qui devraient le diriger, vu qu'il s'agit d'affaires de banque. Je présume que c'est la raison pour laquelle M. Mansur n'a guère exercé ces pouvoirs en faisant des prêts de ce genre. C'est probablement parce qu'il considérait que la loi devrait être modifiée de façon à y inclure les banques qui deviendraient la source de nouveaux fonds. Pour abréger, disons qu'il n'a pas considéré la chose comme étant de son domaine.

Je ne veux pas prendre davantage le temps du Comité, mais il me semble qu'on pourrait très bien étudier l'opportunité de se servir de cet organisme dont M. Clark et autres experts m'ont convaincu de l'utilité. On s'attendait qu'il fournisse de nouveaux fonds et abaisse les taux d'intérêt sur les prêts à

long terme. Je crois qu'ils avaient raison et que si nous le faisions maintenant, nous serions portés à abaisser le taux d'intérêt au point où l'individu moyen serait en mesure d'emprunter pour se construire une maison. J'espérais que vous traiteriez de cette question, je veux dire de la possibilité d'en agir ainsi dans les conditions actuelles.

Le PRÉSIDENT: Monsieur Tucker, vous avez fait part de vos vues au Comité. Je suis sûr que les membres du gouvernement les liront avec grand intérêt et les prendront en considération.

M. TUCKER: Je vous remercie, monsieur le président, de m'avoir fourni l'occasion de les exprimer. Je n'ai plus rien à ajouter.

Le PRÉSIDENT: A vous, monsieur Low.

M. Low:

D. Monsieur le président, je vais être bref. Ce que M. Tucker a dit touche à ma question. Il a présenté des vues que le Comité ferait bien de prendre en sérieuse considération. Il a fait ressortir l'un des grands problèmes du logement, celui de fournir des habitations aux gens à revenus modiques qui désirent vraiment se procurer une maison. C'est là un problème auquel les autorités municipales, provinciales et fédérales devraient apporter remède. Je songe actuellement à la Loi pour favoriser les améliorations municipales, adoptée en 1938, je pense, et à ce que l'on a accompli sous l'autorité de cette loi.

L'État fournissait de l'argent dans le but de financer des projets rentables dans les municipalités, à un taux de 2 p. 100, pour une période pouvant aller jusqu'à 20 ans. Si je me rappelle bien, des avances étaient faites aux municipalités à la suite d'ententes portant sur les garanties successives de la part des gouvernements provinciaux et fédéral. Les projets étaient dirigés par les municipalités et, si mes renseignements sont exacts, le système a très bien marché et aucune perte n'a été subie.

Je veux demander ceci à M. Towers: un programme de logements pour les gens à revenus modiques établi d'après cette idée et comportant un taux d'intérêt d'au plus 3 p. 100, par exemple, serait-il possible et d'application pratique? Le montant de ces prêts serait naturellement assujetti aux conditions que vous avez si bien expliquées déjà. Peut-être M. Towers pourrait-il répondre et je poserai ensuite une autre question.—R. J'aimerais pouvoir le faire, mais je crains que cela me soit impossible, car tout dépendrait de la ligne de conduite adoptée par le gouvernement. La méthode et l'étendue des subventions nécessaires, s'il y a lieu seraient matières relevant de la politique gouvernementale sur laquelle je ne dois pas exprimer de vues.

Le PRÉSIDENT: Cette loi a été adoptée en 1938. Vous rappelez-vous quelles étaient les intentions exprimées dans le texte?

M. LOW: Oui, je m'en souviens parfaitement et vous verrez qu'elles sont tout à fait conformes à celles du bill 102 dont nous nous occupons en ce moment. Les maisons bâties dans les municipalités pour les gens à revenus modiques peuvent sûrement être considérées comme projet rentable. Le gouvernement du Canada ne pourrait-il pas s'entendre avec la Banque du Canada et les banques à charte afin que des titres autorisant la création d'un fonds automatiquement renouvelable pour la construction d'habitations y soient déposés et que ce fonds soit mis à la disposition des municipalités, disons à un taux d'intérêt de 3 p. 100, afin de fournir des habitations aux gens de la catégorie en cause. Cette entente relèverait de la Loi pour favoriser les améliorations municipales. Une méthode de ce genre présente-t-elle quelque impossibilité, au point de vue bancaire, en dehors de la politique du gouvernement?—R. Il n'y a là rien d'impossible. Dans le moment, je n'aimerais pas qu'on augmente trop les ouvertures de crédit à cette fin. Mais, de toute façon, je crois que de tels arrangements constituent un effort dans le but de découvrir la pierre

philosophale, si je peux m'exprimer ainsi, en attaquant la question de façon économique. Le gouvernement pourrait faire la même chose en empruntant de l'argent au moyen de la vente de ses titres sur le marché. Ce que l'on veut, c'est une source de fonds à bon marché. Le gouvernement peut les fournir s'il le veut, soit au même prix qu'il les emprunte, ou à un peu moins, en recourant à une méthode de subventions. Pour autant que le coût soit moindre que celui de l'emprunt, cela retombe sur le contribuable.

D. Je songeais aux sommes provenant de ces fonds qui pourraient servir à augmenter le pouvoir d'achat général en notre pays, mais, aux termes de la loi, ce sont les banques à charte qui en fourniraient les moyens que nous cherchons. Si ces fonds étaient rendus disponibles autrement, peut-être ne faudrait-il pas se servir des banques à charte de la même façon. Voilà ce que je pensais. Maintenant, est-ce qu'il y a quelque obstacle insurmontable à ce que vous fournissiez ces fonds d'une façon plus directe et d'après la méthode que j'ai proposée?—R. Je le répète, le gouvernement pourrait emprunter et fournir ces fonds. Il serait peu sage de compter sur la Banque du Canada à cette fin, car elle doit s'occuper des problèmes économiques du pays tout entier, plutôt que de celui, plus restreint, du logement. Nous nous y intéresssons vivement, comme à tous les autres, mais nous devons baser notre politique sur l'ensemble des conditions économiques: le logement, les importations et les exportations, ainsi que le commerce.

D. Je m'en rends parfaitement compte, mais voici ce qui m'intéresse dans le moment: si, à la suite des dispositions du bill 102, on peut s'attendre que les banques à charte, au moyen de la création de fonds supplémentaires, rendent disponible un certain montant d'argent pour la construction de logements, pourquoi cette somme ne pourrait-elle pas être rendue disponible à un taux d'intérêt moins élevé, en utilisant la méthode que j'ai proposée?—R. Par qui?

D. D'après le procédé que j'ai suggéré: disons que la Banque du Canada se joindrait au Trésor fédéral et aux banques à charte pour rendre ces fonds disponibles. Je citerai un exemple. De 1933 à 1940, le gouvernement du Brésil puisait au Trésor fédéral et déposait des titres dans les banques à charte les autorisant à effectuer des prêts pour le logement à un taux d'intérêt de 2 p. 100, et c'était à une période où les banques à charte du Brésil devaient payer 7 p. 100 d'intérêt pour inciter les gens à y déposer leurs épargnes. Elles l'ont pourtant fait pendant 17 années avec grand succès. Grâce à elles, 75 p. 100 des habitants des grandes villes brésiliennes possédaient leurs propres maisons. —R. Je sais que la situation au Brésil est désastreuse.

M. McILRAITH: Sur quelles normes vous appuyez-vous pour dire qu'elles l'ont fait avec succès?

M. LOW: Sur le niveau économique général d'alors.

Le PRÉSIDENT: M. Low dit qu'ils avaient des logis. C'est là la question.

M. Low:

D. Le point qui nous occupe, c'est de fournir des logis à ceux qui ne peuvent pas en obtenir sous le régime de la présente loi; c'est là ce qui nous intéresse. Voici ce que je veux savoir: qu'est-ce qui empêche qu'un fonds de ce genre, automatiquement renouvelable, soit établi?—R. Je crois qu'au point de vue du coût modique, c'est un peu comme de créer de la nouvelle monnaie. Je ne crois pas que la Banque du Canada devrait en créer pour cette fin seulement. Comme je l'ai dit, notre politique à cet égard devrait s'inspirer des besoins de notre économie générale et je crois qu'il serait très imprudent de s'écarter de ce principe pour établir de nouveaux fonds devant servir à une fin particulière.

D. Je ne m'étendrai pas davantage sur ce point. J'aurai sans doute l'occasion d'y revenir. Je désirais relier ma question à la Loi sur l'habitation. Mais nous en reparlerons lorsque nous étudierons les modifications à la Loi sur les banques.

J'ai une autre question à poser: les hypothèques de la Société centrale, dont nous parlons aujourd'hui, seront-elles assujetties à la hausse et à la baisse du marché? Le prévoit-on?—R. Le taux d'intérêt?

D. Non, leur valeur marchande. La valeur de l'hypothèque variera-t-elle suivant les fluctuations du marché?—R. Voilà une question difficile. En ce qui concerne le prêteur original, ces hypothèques sont assurées par le gouvernement et inscrites dans les livres du prêteur à leur valeur nominale. Si ce dernier désirait vendre sa part de l'hypothèque, rien dans la Loi ne l'empêche de la vendre à réduction. Cependant, je doute fort qu'il y ait fluctuations de ce marché.

M. Low: Je vous remercie beaucoup.

M. Hees:

D. Je ne vois pas très bien d'où proviendront ces fonds additionnels que nous comptons obtenir des banques à charte pour le logement. J'en ai causé avec quelques employés supérieurs de nos grandes banques, il y a quelques semaines, et ils m'ont expliqué qu'il leur est permis, à la suite d'ententes ou d'arrangements, d'investir une partie de leurs fonds en titres autres que ceux de l'État; cette proportion, je pense, est maintenant de 55 p. 100. Ils m'ont dit qu'actuellement cette partie de leurs fonds est placée dans le commerce et l'industrie et que, si des sommes additionnelles considérables doivent être rendues disponibles pour le logement, ils ne conçoivent pas que cela puisse se faire autrement qu'en les soustrayant des fonds actuellement placés dans le commerce et l'industrie, ou à la suite d'un nouvel arrangement avec la Banque du Canada qui leur permettrait d'investir une grande partie de leurs fonds en titres autres que ceux de l'État. Pouvez-vous me dire d'où proviendront ces fonds?—R. Je crois que ce chiffre de 55 p. 100 appliqué aux prêts et titres autres que ceux de l'État, est celui dont je me suis servi déjà en parlant du système bancaire, alors que la proportion était inférieure à ce chiffre. J'ai dit alors que nous verrions avec un peu d'inquiétude une augmentation qui porterait le crédit à plus de 55 p. 100 de l'ensemble. Cependant il faut en tout tenir compte des circonstances. Il fut un temps où le système bancaire comportait des prêts et des titres autres que ceux de l'État au montant de 65 p. 100 ou plus. Il se peut aussi que plus tard, cela soit à nouveau parfaitement possible. L'écart, naturellement, est très prononcé entre les diverses banques: il va de 50, 51 jusqu'à 65 et même 66.

Je pourrais peut-être ajouter que, jusqu'à un certain point, ce bill arrive à un moment inopportun, car les forces d'inflation ont à peine cessé de se faire sentir. A compter de 1951 à peu près, elles étaient si fortes que des efforts constants ont été nécessaires pour empêcher l'expansion du crédit des banques d'atteindre des proportions incontrôlables, ce qui a produit un certain malaise au sujet des sources de prêts hypothécaires. Nous savons que, dans les circonstances normales, la structure du système bancaire devient plus élastique à mesure que le pays se développe et que le besoin d'emprunt s'accroît. A titre d'exemple, si l'on avait dit aux banques, en mai ou juin 1952, alors que leurs possibilités de prêts leur semblaient épuisées, que leurs clients allaient, au cours des 15 prochains mois, avoir besoin d'une somme additionnelle de 600 millions, je crois qu'elles auraient répondu: "Où donc prendrons-nous cet argent?" Cependant, depuis lors, le système a évolué et l'on a trouvé les 600 millions. Au point de vue économique, c'était un peu fort, mais les choses en sont là.

D. Alors, monsieur Towers, dois-je en conclure que vous ne voyez aucune difficulté à ce que les banques puissent fournir à même leurs ressources actuelles les fonds nécessaires à la construction d'habitations?—R. Il me semble que leurs ressources vont augmenter.

D. Vous ne prévoyez aucune restriction sur les placements qui ont été faits dans le commerce et l'industrie?—R. Aucune.

D. Ah! bon.—R. Il se peut fort bien que si les exigences du commerce et de l'industrie diminuaient, si les gens dont les inventaires étaient très élevés décidaient de les réduire, l'argent qui sert aux prêts hypothécaires ne représenterait pas une addition égale à leurs avoirs. Il se peut aussi que d'autres titres soient réduits pour faire place à d'autres, mais, advenant le cas, ils le seraient simplement à la suite d'une réduction des besoins de l'emprunteur, et non pas parce que les banques les rejettent pour faire place à autre chose.

M. HEES: Je vous remercie.

Le PRÉSIDENT: Messieurs, les délibérations de ce matin ont été très intéressantes. Comme il est près d'une heure, nous suspendrons donc la séance jusqu'à 3 h. 30. Peut-être pourrons-nous terminer cet après-midi.

REPRISE DE LA SÉANCE

Le PRÉSIDENT: Messieurs, nous sommes en nombre. M. Cameron a la parole.

M. Cameron:

D. J'aimerais poser quelques questions à M. Towers au sujet de la situation des hypothèques prévues par la présente loi et détenues par les banques par rapport, si je puis m'exprimer ainsi, aux obligations régulières du gouvernement. Croyez-vous que ces titres soient aussi sûrs l'un que l'autre?—R. Je le crois.

D. Ils seraient aussi sûrs?—R. Oui.

D. Alors, quel est votre avis, monsieur Towers? S'ils présentent la même sécurité, ou à peu près, ne vous paraît-il pas raisonnable que les obligations du gouvernement fédéral... je crois qu'elles sont à 3·55?—R. A peu près, oui.

D. Que ces prêts hypothécaires ne s'en écartent pas trop? Quels frais additionnels comporteraient-ils pour les banques?—R. Je l'ignore, monsieur Cameron. Les banques n'ont guère d'expérience en ce domaine. Cependant, si l'on veut établir la différence entre ce que le prêteur peut s'attendre à obtenir comme revenu d'une obligation du gouvernement et d'une de ces hypothèques, il faut d'abord considérer le fait qu'une obligation peut être vendue immédiatement, si cela convient à la banque, alors que les hypothèques sont des valeurs à long terme, et, deuxièmement, les frais d'administration, de perception et autres ajoutent aux frais des banques qui s'occupent de prêts de ce genre. Quel écart peut-il y avoir à cause du fait que l'un de ces titres est immobilisé et que l'autre peut être immédiatement écoulé, et quelle différence peut-il y avoir en matière de frais, je ne saurais vous dire dans le moment.

D. L'écart est-il à ce point prononcé? Quel effet cela pourrait-il avoir sur la valeur de l'hypothèque ou, si je puis m'exprimer ainsi, quelle perte subirait une banque à charte qui déciderait de tirer parti du privilège d'escompter ces hypothèques et les présenterait en bloc à la Banque du Canada? —R. Elle n'en subirait aucune si elle donnait ces hypothèques en nantissement pour obtenir un prêt de nous. Elle paierait le taux d'escompte courant de la Banque du Canada, le taux minimum du moins. Naturellement le prêt ne serait que pour une période temporaire.

D. La banque ne pourrait-elle pas les repasser directement à la Banque du Canada?—R. Non, celle-ci n'est pas autorisée à acheter ces hypothèques.

D. Lui est-il permis de faire des avances sur ces titres?—R. Oui.

D. Vous m'avez dit que vous ne pouviez me donner aucune idée de ce que seraient pour les banques les frais d'administration de ces prêts?—R. Je n'en ai aucune idée. Je sais que d'autres sont au courant en ce qui concerne l'expérience des compagnies d'assurance en la matière, mais je suis sûr que les banques elles-mêmes ne le savent pas encore au juste et ne le sauront qu'après s'en être occupées.

D. A la suite de certaines remarques que M. Mansur a faites au cours de son témoignage concernant les responsabilités qu'assumera la Société centrale d'hypothèques et de logement, je me demandais si les banques porteront les frais qu'assument actuellement les compagnies d'assurance-vie à cet égard, parce que, si j'ai bien compris les paroles de M. Mansur, il a dit quelque chose comme ceci: si les banques n'ont pas les moyens et ne disposent pas du personnel nécessaires pour s'acquitter du travail qu'ont fait les autres institutions prêteuses, la Société centrale d'hypothèques et de logement allait se charger de cette tâche.

Le PRÉSIDENT: C'est ce qu'elle fait pour toutes les institutions prêteuses, non pas seulement pour les banques.

M. Cameron:

D. Oui, les banques auraient pu en bénéficier. Les frais des banques à charte seraient-ils les mêmes que ceux des compagnies d'assurance-vie?—R. Je crois que quelqu'un d'autre... je n'aime pas à me décharger sur M. Mansur, mais je suis convaincu qu'il est beaucoup plus au courant que moi des frais d'exploitation dont il s'agit.

Le PRÉSIDENT: Aimeriez-vous que M. Mansur réponde à votre question?

M. MANSUR: Monsieur Cameron, l'autre jour, M. Bryden nous a dit que les frais d'administration de sa compagnie à l'égard des valeurs hypothécaires en portefeuille étaient de ·6 à 1 p. 100. Dans mon témoignage de l'autre jour, j'ai mentionné une moyenne de ·85 p. 100. Je parlais alors des frais relatifs à un portefeuille existant. Les frais de la Société sont des frais d'acquisition plutôt que ceux que comporte l'administration continue des valeurs hypothécaires en portefeuille.

M. CAMERON: Je sais, monsieur le président, que vous vous opposez à ce que nous fassions des suppositions au sujet des taux d'assurance, mais je ferai remarquer que M. Winters, dans son discours à la Chambre, les a considérablement réduits. Il nous a dit prévoir que le taux dépasserait légèrement le taux courant et, si je me rappelle bien, qu'il serait un peu en deça de 6¼ p. 100. Il varierait entre 5¼ et 6¼. Je pense qu'on peut raisonnablement anticiper 5¾.

Le PRÉSIDENT: Je ne m'oppose pas à ce que vous supposiez 5¾, mais dans la deuxième question, mettez plutôt 5½, voulez-vous?

M. Cameron:

D. Je voulais demander ceci à M. Towers, monsieur le président: à la suite de la déclaration de M. Mansur et considérant la situation en ce qui concerne les obligations du gouvernement, ne pense-t-il pas que la proposition serait fort intéressante pour les banques à charte, en présumant toutefois que le taux d'intérêt sera d'environ 5¾ p. 100?—R. J'hésite à me servir du terme "fort intéressante", mais il me semble qu'elle présente un certain intérêt.

D. Bon. Maintenant, monsieur Towers, vous prétendiez, je pense, et avec raison, puisque vous n'aviez aucune idée de la proportion des dépôts qui serait rendue disponible...—R. Des dépôts d'épargne personnelle.

D. Oui. Considérez-vous que les sommes que nous pouvons attendre des banques à charte, sous le régime de la présente loi, seraient à ce point importantes que, si elles provenaient d'autres sources, il y aurait danger d'inflation, c'est-à-dire si nous ne pouvions compter sur les fonds dont elles disposent déjà et devions plutôt recourir à d'autres moyens?—R. Qu'il serait dangereux de compter sur d'autres moyens?

Le PRÉSIDENT: Non, vous n'avez pas compris la question. Voulez-vous la répéter, monsieur Cameron?

M. Cameron:

D. Je ne me suis peut-être pas très bien exprimé. Je présume que le gouvernement du Canada pourrait, par divers moyens, faire en sorte que ces fonds soient mis en disponibilité. L'un de ces moyens serait de légiférer de façon à amener les institutions actuelles, les banques à charte dans ce cas-ci, à libérer les fonds déposés chez elles à titre d'épargne personnelle. L'autre moyen serait de prendre des mesures fiscales en se servant de la Banque du Canada. Considérez-vous que le fait d'adopter cette dernière mesure comporterait danger d'inflation?—R. Oui, je le crois parce que ces fonds qui, après une certaine période, pourraient s'élever disons à 300 millions de dollars et proviendraient de la Banque du Canada, augmenteraient la réserve de caisse des banques à charte de 300 millions. En d'autres termes, la réserve de caisse serait nettement haussée d'environ 35 p. 100, ce qui comporterait de grands risques d'inflation.

D. Vous dites que ce serait une dangereuse inflation?—R. Oui, et avec le temps, la situation s'aggraverait.

D. J'ai posé la question parce que je songeais à la possibilité que la Société centrale prenne des mesures semblables à celles que M. Tucker préconisait ce matin, c'est-à-dire qu'elle fasse des prêts directs, à un taux d'intérêt beaucoup plus bas que ce que l'on peut attendre des banques. Considérez-vous que cela présenterait aussi un certain danger d'inflation?—R. C'est mon avis, monsieur Cameron, si la Banque du Canada devait fournir ces fonds. Mais si la Société devait en être la source...

D. Vous voulez dire les revenus de l'État?—R. Les revenus de l'État ou des emprunts, mais c'est une autre question.

D. Je vous remercie. Je n'ai plus rien à ajouter.

Le PRÉSIDENT: Merci, monsieur Cameron. A votre tour, monsieur Fleming.

M. Fleming:

D. Monsieur Towers, nous convenons tous, je pense, que la méthode proposée, c'est-à-dire les prêts de banque sur garantie hypothécaire, s'écarte radicalement des lois et principes qui régissent notre système bancaire depuis la Confédération?—R. Oui, en effet.

D. D'après vous, monsieur Towers, quelles considérations autres que la pénurie naissante de fonds hypothécaires, pourraient justifier cette dérogation? Est-ce qu'il y en a d'autres?—R. Je ne sais trop si l'histoire des banques au Canada comporte quelque détail indiquant pourquoi la clause interdisant les prêts sur hypothèque s'est trouvée là. On craignait, je suppose, que les banques prêtent sans trop de discernement sur les propriétés industrielles, avec garantie hypothécaire. Ces prêts, ou d'autres du même genre sur terrains vacants, auraient pu être très risqués, surtout dans un pays jeune. Je suppose que cette clause a été insérée pour cette raison-là.

Naturellement, les banques peuvent prêter sur hypothèques, au moyen d'obligations de sociétés industrielles qui sont des hypothèques déguisées. Je crois qu'il est à peu près temps de passer de nouveau la situation en revue et de la considérer, non pas en prenant comme point de vue qu'il faut main-

tenir l'interdiction puisqu'elle existe depuis le début, mais plutôt en se posant la question: cette interdiction a-t-elle encore sa raison d'être au point de vue de la sécurité bancaire ou de la liquidité de ces titres?

Quant au facteur sécurité, l'assurance de l'État entre en ligne de compte. Au point de vue liquidité, je présume que la proportion des dépôts d'épargne ainsi utilisée ne sera jamais assez élevée pour que la liquidité pose un problème sérieux.

Tout ceci considéré, nous pourrions ensuite peser les avantages au point de vue de l'emprunteur et à celui du pays. Tenant compte de la rareté des fonds hypothécaires qui se produira sans doute si nous empêchons l'utilisation à cette fin de vastes sommes provenant des épargnes personnelles, j'en viens à la conclusion que cette initiative est désirable.

D. Pour exprimer brièvement, dois-je comprendre qu'à part cette pénurie imminente de fonds suffisants pour maintenir notre programme de construction au rythme de 100,000 maisons par année, vous voyez une raison de recourir à cette initiative, et que vous êtes d'avis qu'il faudrait abroger ces restrictions qui empêchent les banques de prêter directement sur hypothèque?—R. Oui, et c'est mon avis depuis de nombreuses années.

D. Ce matin, lorsqu'on vous a demandé quelle serait l'étendue probable de la participation des banques au nouveau régime, vous avez dit d'abord qu'il s'agissait d'un pourcentage plutôt faible des fonds que les banques peuvent consacrer aux prêts. Vous avez dit qu'à votre avis ce serait un peu moins que 25 p. 100 de ces fonds. Je me demande si vous pourriez spécifier davantage.—R. Non, vraiment, car c'était là une simple supposition de ma part. En outre, nous prévoyons qu'il y aura expansion graduelle. Les dépôts d'épargne personnelle sont très considérables et ils s'accroîtront largement au cours des dix prochaines années, pourvu que les conditions économiques du pays s'y prêtent. Dans dix ans, ces dépôts seront peut-être de 7 milliards de dollars, ce qui veut dire que 15 p. 100 de ce montant mis en circulation n'importe quand, représente un milliard; c'est une jolie somme.

D. Je suppose que vous étudiez attentivement le problème depuis quelque temps?—R. Oui, j'y ai moi-même sérieusement réfléchi. Mais ce sont les divers ministères fédéraux qui ont vraiment étudié la question.

D. Au cours de votre étude de la question, en êtes-vous arrivé à quelque chiffre approximatif quant au montant disponible qui proviendrait de cette nouvelle source de fonds hypothécaires, les banques?—R. Non.

D. Pas du tout?—R. Non.

D. Vous n'avez aucune idée du montant approximatif sur lequel on pourrait compter durant les douze mois qui suivront la mise en vigueur de la loi?—R. Non.

D. Ou dans cinq ans?—R. Non, car j'ignore quelle sera la demande au cours de cette période et quelle part les banques fourniront pour répondre à cette demande.

D. Vous êtes-vous arrêté à ce problème-ci: dès la mise en vigueur de la loi, les institutions prêteuses devront fournir les fonds hypothécaires en entier dans chaque cas; par conséquent, s'il n'y a aucun accroissement de fonds destinés au marché hypothécaire dans les banques à charte, le total disponible pour prêts hypothécaires sera de 25 p. 100 inférieur à ce qu'il serait sous le régime de la loi actuelle?—R. Oui.

D. En êtes-vous arrivé à une conclusion sur cet aspect du problème, c'est-à-dire si le montant mis en disponibilité par les banques serait suffisant pour contrebalancer cette réduction de 25 p. 100?—R. Je vous répondrai de façon indirecte, monsieur Fleming. Je ne veux faire aucune prédiction du montant que les banques prêteront au cours de l'année, parce que je pourrais

induire le Comité en erreur. Cependant, si la demande le justifie et si les banques s'intéressent à ce genre d'affaires, des prêts de 100 millions ne représentent pas un chiffre exorbitant pour le système bancaire au Canada.

D. Les prêts de la Société centrale, sous le régime des prêts conjoints, se sont élevés, je crois, à 65 millions de dollars l'an dernier, dont 50 millions étaient des prêts directs.

M. MANSUR: Les prêts conjoints se sont élevés à 60 millions de dollars.

M. Fleming:

D. C'est exact. Pouvons-nous en conclure alors que vous ne redoutez guère une diminution du montant disponible pour prêts hypothécaires, ou, en d'autres termes, pensez-vous que les banques combleront la diminution qui résultera de la non-participation du gouvernement aux prêts conjoints?—R. Vous prenez pour acquis, je le présume, que les banques trouveront satisfaisant ce genre d'affaires. S'il en est ainsi, et tenant également compte du délai possible qui précédera la mise en œuvre du régime, je ne considère pas le montant que vous avez mentionné comme étant disproportionné.

D. La Banque du Canada et les banques à charte en ont-elles discuté entre elles?—R. Non. Les discussions ont eu lieu entre les banques à charte et la Société centrale d'hypothèques.

D. Jusqu'à quel point, selon vous, les banques utiliseront-elles leur portefeuille de prêts hypothécaires assurés comme nantissement auprès de la Banque du Canada pendant une période d'un an ou un peu plus?—R. Elles en utiliseront très peu, à mon avis.

D. Est-ce possible dans ce domaine restreint?—R. Je pourrais peut-être aller plus loin et vous dire que je ne prévois pas du tout qu'elles s'en servent à titre de garantie, à moins que, pour des raisons psychologiques, elles ne jugent la chose pratique. Autrement, si elles avaient l'occasion d'emprunter des fonds, elles offriraient plutôt des obligations du gouvernement, car elles en ont en abondance et c'est une façon commode de procéder.

D. Vous avez dit ce matin que lorsqu'elles auront besoin d'argent liquide, elles se serviront des titres les plus commodes. Vous ne considérez pas que les titres hypothécaires assurés sont les plus commodes pour fins d'escompte.—R. Cela comporte un peu plus de travail.

D. Mon autre question a moins d'importance à la suite de votre dernière réponse. Après avoir étudié le présent bill et la nouvelle méthode proposée, voulez-vous nous dire quel effet ces dispositions auraient sur les frais de construction des habitations?—R. Je ne saurais dire.

D. Je suppose que vous ne voulez pas non plus exprimer votre opinion au sujet de la portée plus étendue qu'elles pourraient avoir sur l'ensemble de notre système économique et si le niveau des prix subira une poussée vers la hausse?—R. Tout dépend de l'idée que l'on se fait de notre système économique. Ainsi, si la situation s'était présentée en 1952, ou même davantage en 1951, et si quelqu'un avait pu annoncer qu'à la suite de cette mesure, on tenterait de construire 50,000 habitations de plus et que l'argent serait disponible pour financer l'entreprise, on aurait pu dire, surtout en 1951, que cela conduirait à l'inflation réelle. L'un des résultats aurait été de faire augmenter les frais de construction et de retarder le parachèvement des habitations.

Cependant, aussi longtemps que les forces d'inflation ne se font pas sentir, que la main-d'œuvre et les matériaux sont disponibles pour la construction, financer l'entreprise de cette façon ne peut, à mon avis, faire hausser les frais de construction.

D. Ni se répercuter sur l'économie générale, je suppose?—R. Si l'on construit plus d'habitations de cette façon qu'autrement, si la demande le justifie et qu'il soit matériellement possible de le faire, cela influera favorablement sur notre économie, à condition que nous ne dépassions pas la mesure.

D. Quand vous dites "favorablement", faites-vous un rapport avec la poussée sur le niveau général des prix?—R. Je crois qu'il y a vraiment place pour cela, et dans ce cas, la pression n'existe pas.

D. Vous vous êtes servi du mot "favorablement". Voulez-vous l'exprimer en termes de pression exercée sur le niveau général des prix?—R. Il en résultera un niveau d'affaires plus élevé, mais sans qu'il y ait poussée à la hausse du niveau des prix.

D. Dans les transactions entre les banques à charte et la Banque du Canada, en tenant compte naturellement de l'opinion que vous avez exprimée, c'est-à-dire que les banques à charte, probablement, ne tireront guère parti de l'escompte auprès de votre banque, je présume que, si elles le font, il reviendra à la Banque du Canada de fixer les termes d'acceptation de ces prêts à titre de nantissement?—R. Accepter les titres hypothécaires en nantissement?

D. Oui, les hypothèques assurées.—R. Elles sont admissibles comme nantissement et, à ce point de vue, si une banque voulait faire un emprunt sur ces titres, cela nous conviendrait parfaitement.

D. Si les banques à charte désiraient réellement obtenir des avances de votre banque en se servant de ces titres hypothécaires assurés comme nantissement, ont-elles ou non le droit de le faire, ou le cas est-il le même qu'entre prêteur et emprunteur, c'est-à-dire qu'il s'agit pour elles de s'entendre sur les termes?—R. Oui. Les banques n'ont pas le droit, j'insiste là-dessus, de se servir des obligations du gouvernement pour obtenir des prêts.

D. Elles n'ont pas droit non plus, au sens strict du mot, d'emprunter de vous en nantissant des titres hypothécaires assurés?—R. C'est exact.

Le PRÉSIDENT: Monsieur Fleming, un genre de titre donne-t-il plus de droits qu'un autre? Si j'ai bien compris, le témoin a dit qu'il n'y a aucune distinction.

M. Fleming:

D. Je poserai une autre question pour faire suite à celle-là. La situation qui existe entre la Banque du Canada et les banques à charte désireuses d'offrir en nantissement leurs titres hypothécaires assurés n'est-elle pas la même qu'entre l'emprunteur et le prêteur, en n'importe quelle circonstance?—R. Oui. Et j'ajouterai que même si le droit d'emprunter n'existe pas dans les statuts, je suis convaincu que nous ne dirions pas non à une banque qui voudrait obtenir un prêt de nous pour une période raisonnable. Le résultat est identique, même si le droit n'existe pas.

D. Vous est-il arrivé de refuser un prêt à une banque à charte?—R. Jamais.

D. Vos taux d'intérêt varient-ils de temps en temps?—R. Pas jusqu'ici. Naturellement, le nombre de nos prêts aux banques à charte a été très restreint au cours des dix-neuf années d'existence de la Banque du Canada. La loi nous oblige à fixer un taux minimum d'intérêt sur nos prêts. Il est actuellement de 2 p. 100. Cela n'exclut pas la possibilité de hausser le taux d'intérêt dans le cas d'une banque qui demanderait des prêts trop fréquents et de trop longue durée. Mais cela ne s'est jamais produit. Tous nos prêts ont été consentis au taux annoncé.

D. Que pensez-vous du fait que les institutions prêteuses reçoivent un taux d'intérêt de 5¾ p. 100 sur leur partie du prêt conjoint. Après avoir soigneusement étudié ce nouveau système, êtes-vous porté à croire, pour une raison quelconque, qu'il y aura réduction du taux de rendement pour ceux qui prêtent sur garantie hypothécaire.—R. Je m'aventurerais sur un terrain dangereux si je faisais des prédictions à ce sujet, parce que, à la banque du Canada, nous ne sommes pas des devins. J'ignore quelles seront les conditions économiques dans six mois et quel sera le taux d'intérêt en vigueur.

D. Je vous le concède. De nombreux facteurs peuvent influencer les taux d'intérêt et leurs fluctuations. Êtes-vous prêt à dire si nous avons raison ou non d'espérer qu'à la suite de l'adoption de ce nouveau système, en remplacement des prêts conjoints, il y aura réduction véritable du taux de rendement des fonds hypothécaires fournis par les institutions prêteuses?—R. Comme résultat de cette modification? Il est très difficile de répondre. La question est plutôt celle-ci, et je me servirai de deux taux hypothétiques, 5½ et 5¾: "un taux de 5½ p. 100 sera-t-il suffisant pour se procurer tous les fonds nécessaires?" Je l'ignore. Mais sûrement, la venue de nouveaux prêteurs qui, même s'ils n'ont guère d'expérience en ce domaine, ont formé une organisation à travers le pays et sont des gens compétents et expérimentés, sûrement ce nouvel élément n'ajoute en rien à la possibilité que les taux soient plus élevés que dans le moment.

D. Je suppose que vous opposeriez à cela le fait que s'allonge la liste des acheteurs possibles à cause des autres caractéristiques du présent bill: la réduction du paiement initial et l'extension de la période d'amortissement.—R. Oui.

D. J'en conclus donc qu'en raison de tous ces éléments pour et contre, vous ne croyez pas pouvoir hasarder une opinion quant à l'effet probable de ce bill sur le taux d'intérêt?—R. Non. Mais je ne peux pas non plus croire que l'introduction d'une nouvelle source de fonds est un élément qui pourrait faire hausser les taux. Je dirais, toutes choses égales d'ailleurs, que ce serait plutôt un élément favorisant la réduction des taux. Seulement, les sociétés privées, —et je ne parle pas maintenant des banques,—les sociétés d'assurance privées auront leurs propres idées; si un taux ne semble pas leur convenir, elles s'y opposeront. Si cette opposition n'est pas vraiment justifiée, à la fin elle disparaîtra; mais si elle est justifiée, naturellement elle se continuera.

D. Voici une question relative aux taux d'intérêt. Quel moyen la Banque du Canada prend-elle actuellement pour influer sur les taux d'intérêt au Canada?—R. Eh bien, voilà une question à laquelle je devrais demander au Comité l'autorisation de ne pas répondre, même si nous étions ici rassemblés pour discuter la Loi sur la Banque du Canada. En vérité, si je disais qu'elle fait telle ou telle chose dans l'espoir qu'il en résultera un marché de l'argent beaucoup plus facile, ce qui suppose des taux d'intérêt plus bas, je devrais être fusillé pour une telle remarque; de même j'aurais grand tort de dire que nous craignons l'inflation et que nous allons tâcher de freiner le mouvement.

Je puis bien commenter les choses après leur réalisation et alors que le temps les a un peu mûries, mais je ne puis parler de l'avenir.

D. Je n'ai pas posé cette question avec l'intention de vous gêner.—R. Non, je m'en rends compte, monsieur Fleming.

D. Seriez-vous prêt à nous dire, sans dévoiler les mesures qu'elle a adoptées, si la Banque du Canada cherche oui ou non à influer sur les taux d'intérêt d'une façon générale?—R. Ici encore, je suis embarrassé.

D. Vous faites la même réserve?—R. Oui.

D. Seriez-vous prêt à nous dire, en accord avec vos observations, par exemple, qu'est-ce que la Banque du Canada a fait en 1953, si elle a fait quelque chose et si cette période de 1953 est assez reculée pour que ma question ne vous embarrasse pas, dans l'intention d'influer sur les taux d'intérêt?—R. Comme je l'ai dit ce matin, notre but n'est pas particulièrement d'augmenter ou de diminuer les taux d'intérêt, mais d'adopter des mesures qui restreindront ou encourageront les emprunts; comme sous-produit si l'on peut dire, la question de l'intérêt entre évidemment en jeu. Ce que nous faisons depuis l'automne de 1950, sans avoir recours aux moyens extrêmes, c'est d'exercer toute l'influence dont nous disposons, directement ou indirectement, en vue de restreindre les emprunts; par ricochet, l'intérêt a augmenté. Aucune activité semblable de notre part n'a pu être remarquée au cours des derniers mois, et le prix des obligations a augmenté assez sensiblement.

D. Je ne continuerai pas dans cette veine maintenant. Nous aurons peut-être une occasion plus favorable quand nous en viendrons à la Loi sur la Banque du Canada.

Le PRÉSIDENT: Bon, j'espère que vous vous limiterez tous de la même manière, sachant bien que l'occasion vous sera amplement donnée de poser des questions à M. Towers quand nous étudierons la revision de la Loi sur les banques. Monsieur Fraser?

M. FRASER (*Peterborough*): Encore une fois, monsieur le président, la plupart des questions que je désirais poser ont déjà reçu leurs réponses.

Le PRÉSIDENT: C'est ce que j'espérais.

M. Fraser (Peterborough):

D. Cependant, pour faire suite à la question de M. Fleming relativement aux valeurs que les banques détiendraient, est-ce que la Banque du Canada les classerait parmi les valeurs de l'État étant donné que l'État les garantit?—R. Nous les considérons dans la même catégorie, en effet.

D. Alors, ce classement parmi les valeurs de l'État fournirait aux banques un motif de plus d'accepter ce genre de titres, n'est-ce pas?—R. Eh bien, m'est avis que l'assurance les ferait estimer par les banques, au point de vue sûreté, très proches des valeurs de l'État, bien qu'ils puissent entraîner une perte modérée, comme on l'a expliqué déjà au Comité. Je crois, en ffet, que les banques les estimeraient très rapprochés, au point de vue sûreté, mais pas du tout, évidemment, dans la catégorie exacte des obligations de l'État qu'elles peuvent librement échanger en tout temps.

D. Mais, n'est-il pas permis aux banquiers de détenir une certaine quantité d'actions privilégiées de diverses sociétés?—R. Il n'y a aucune restriction à cet égard.

D. Très bien. Maintenant, puisque les actions privilégiées et les actions ordinaires sont régies par l'article de la Loi de l'impôt sur le revenu qui permet de déduire 20 p. 100 aux fins de l'impôt, ne croiriez-vous pas qu'en bien des cas les banques préféreraient détenir des obligations privilégiées à 4¼ ou 5 p. 100, étant donné qu'il n'y aurait pas pour celles-là de frais d'administration?—R. Peut-être que quelque chose m'échappe, mais est-ce qu'une société qui détient des actions d'une autre société bénéficie du privilège de l'impôt que vous mentionnez?

D. Je le crois.—R. Ou n'est-ce pas seulement les personnes?

M. MCILRAITH: Seulement les personnes.

D. Alors, elles le passent à leurs actionnaires et ceux-ci préparent leurs rapports.

Le PRÉSIDENT: Attention, monsieur Fraser, vous faites une nouvelle loi en ce moment. Nous allons passer cela.

D. Vous avez dit ce matin que, d'après vous, ces valeurs seraient négociées sur le marché public après un certain temps. Entendiez-vous par là qu'elles seraient négociées publiquement ou seulement échangées entre les diverses institutions prêteuses et les institutions bancaires?—R. Je ne pensais pas à des échanges sur le marché public; j'avais à l'esprit des affaires convenues. En d'autres termes, si une banque détenant certaines de ces hypothèques avait un client à la recherche d'un placement de ce genre, la banque pourrait s'arranger pour lui en vendre. Ces hypothèques pourraient ainsi passer à la caisse de retraite d'une société, à un client de la banque, ou autre chose du même genre.

D. Considéreriez-vous qu'une banque vendant des valeurs de cette espèce devrait continuer d'assurer les services relatifs à ces valeurs à titre de courtier?—R. C'est dans la loi. La loi décrète qu'une institution approuvée y serait tenue.

D. Merci. C'est tout.

Le PRÉSIDENT: Monsieur Adamson?

M. Adamson:

D. Monsieur Towers, il m'est venu une question, en examinant le sommaire statistique de la Banque du Canada sur les prêts consentis par les banques à charte. A la page 7, vous dites que le total des prêts au Canada était de 4,052·3 millions de dollars, et vous classez ces prêts. J'ai remarqué, cependant, que de ce total considérable il n'y a que 154·5 millions de dollars inscrits sous la rubrique: "Total des services de l'État et autres services publics", alors que seulement 92·1 millions de dollars ont été prêtés aux municipalités et aux districts scolaires. Ceci indique-t-il que la grande majorité des prêts consentis par les banques à charte de nos jours sont des prêts commerciaux et qu'il y en a très peu sur garantie de l'État et des municipalités? Il y a d'autres avoirs en obligations municipales en plus des prêts aux municipalités.—R. Je n'ai pas les chiffres sous la main. Puis-je emprunter l'exemplaire du sommaire statistique que vous avez là?

D. Certainement.—R. Au fait, je vois que je ne pourrai pas obtenir ici les renseignements que je désire puisque les obligations municipales et autres sont groupées ensemble et je n'ai pas le partage de ces chiffres. Mais, pour revenir à ce que vous disiez, la grande majorité des prêts sont consentis au commerce, à l'industrie et à l'agriculture.

D. Ensuite, à la page 1.—R. J'aurais dû ajouter "personnels".

D. Oui, la répartition est faite ici. Vous aimeriez peut-être que le sténographe y mette les rubriques.

Le PRÉSIDENT: Posez simplement la question.

M. Adamson:

D. Le passif que représentent les dépôts au Canada est de 9,122 millions de dollars alors que le total des prêts est de 4,052 millions. Maintenant, cela signifie-t-il que moins de la moitié, disons, des dépôts seulement soit prêtée?—R. Oui, mais si vous comprenez dans cela les obligations des provinces, des municipalités et des sociétés, alors environ 54 p. 100 des dépôts dans les banques du Canada sont engagés dans ces obligations et dans les prêts commerciaux et industriels. En général, le solde est en espèces, soit environ 10 p. 100, et en obligations de l'État.

D. Je remarque ici également, à la page 5, que le total des réserves de caisse et des obligations du Canada a diminué régulièrement depuis quatre ans, tombant d'environ 55 p. 100 à un peu moins de 40 p. 100. Comment expliquez-vous cet état de choses, considérant la situation très saine de nos banques en matière de fonds?—R. Les réserves de caisse sont d'environ 10 p. 100. Ce sont les avoirs en obligations de l'État qui ont un peu diminué, et je devrais peut-être faire remarquer que ceci est une proportion exprimée en pourcentage. En d'autres termes, si le total des dépôts et des prêts augmente considérablement alors que celui des obligations du Canada reste le même, ces obligations finissent par représenter un plus petit pourcentage du plus grand total. Ce qui est arrivé, c'est le concours des deux éléments, c'est-à-dire une augmentation bien marquée des prêts et des dépôts et une légère diminution des avoirs en obligations du Canada.

D. En d'autres termes, les banques ont vendu des obligations de l'État, probablement à la Banque du Canada, afin d'obtenir des fonds?—R. Elles ont vendu des obligations de l'État. A qui, la banque l'ignore en bien des cas. Ces valeurs peuvent être vendues par l'entremise d'un courtier en valeurs. Ainsi, le gros des obligations que les banques ont vendues est allé ailleurs qu'à la Banque du Canada. Toutefois, la Banque du Canada, dans ses opérations

de bourse, a ajouté un peu à son avoir en obligations, augmentant ainsi les réserves de caisse des banques à charte et leur permettant de conserver le rapport de 10 p. 100, même avec des dépôts beaucoup plus élevés.

D. Parce que la Banque du Canada maintient le marché des obligations de l'État?—R. Elle ne le maintient pas.

D. Le dirige-t-elle?—R. Pas même cela; mais nous sommes des marchands de titres actifs sur le marché.

D. C'est-à-dire...—R. A des prix flexibles.

D. C'est une de vos fonctions, de diriger. Ensuite il est une autre question que j'aimerais vous poser. Puisque ceci est un écart radical,—je crois que le mot a été employé,—de notre pratique bancaire, quelles sont les divergences entre notre système bancaire et les caisses d'épargne américaines qui prêtent directement pour la construction de logements?—R. Il y a toujours des différences d'ordre technique entre les deux pays, à cause de la forme très détaillée sous laquelle se présente souvent leur législation. Cependant, en négligeant tous ces détails, la principale différence est qu'aux États-Unis il y a un certain nombre de caisses d'épargne considérées à part comme telles.

D. Qui ne font pas d'affaires commerciales?—R. Exactement. Nous en avons une ou deux assez semblables au Canada, mais elles sont petites au regard de tout le système. Comment se fait-il qu'un assez bon nombre de caisses d'épargne qui ne sont que cela soient nées aux États-Unis et qu'il n'y en ait pas ici, je ne saurais vous dire, mais je suppose qu'il y a une relation entre cette situation et l'obligation dans laquelle se trouvent nos banques et leurs succursales, à cause de la plus grande étendue de notre pays, de faire tous genres d'opérations pour réussir. Je crois que c'est là la raison. Mais, quelle que soit la raison, les Américains ont des caisses d'épargne et nous n'en avons point. Nos banques sont à la fois des banques de commerce et des caisses d'épargne.

D. Et c'est l'objet de cette loi d'introduire, en une certaine mesure, la possibilité de faire des prêts à même les fonds d'épargne dans les banques, comme aux États-Unis?—R. Comme aux États-Unis et en d'autres pays. C'est afin d'accorder aux services d'épargne des banques au Canada l'une des attributions des caisses d'épargne.

D. Je vois. Et aussi dans l'espoir de faire passer en valeurs hypothécaires une partie de l'écart de 46 p. 100, que j'ai mentionné, entre les dépôts et les prêts.—R. Pas tout à fait, monsieur Adamson, car si on envisage que la chose se passera ainsi, cela signifie que les banques devront vendre des obligations de l'État afin de consentir des prêts hypothécaires. Elles peuvent le faire de temps à autre, naturellement, mais il est plus vraisemblable qu'elles consacreront une partie de l'augmentation des dépôts aux prêts hypothécaires plutôt que de réduire volontairement un autre actif. Cela peut arriver. Il y aura peut-être concours des divers moyens.

Le PRÉSIDENT: Monsieur Stewart.

M. Stewart:

D. Monsieur le président, M. Towers nous a dit que, selon lui, les banques considéreront ces hypothèques un placement de tout repos.—R. Au point de vue de la garantie.

D. Elles offrent d'assez bonnes garanties?—R. Oui.

D. Je ne vous demande pas de penser comme moi, mais j'estime que le taux de rendement sera de 5·75 p. 100. Le représentant de la Société centrale d'hypothèques et de logement et les représentants des sociétés d'assurance nous ont dit que les frais d'administration étaient d'environ 60 cents à un dollar. M. Mansur dit qu'ils sont de 85 cents. Disons 75 cents. A l'heure actuelle, les banques doivent payer 3·5 p. 100.—R. Sur les valeurs à longue échéance.

D. Ainsi, les banques retirent une prime de 40 p. 100 en acceptant ces hypothèques. Le témoin considérerait-il que cette prime est suffisamment alléchante pour encourager les banques à accepter les nouvelles hypothèques?—R. Je ne voudrais pas émettre une idée sur ce sujet, mais j'aimerais ajouter que l'avoir des banques en obligations de l'État est généralement à brève échéance. Les banques trouvent très utile de posséder, dans une certaine proportion par rapport à leurs dépôts, ces valeurs très faciles à convertir, et ce pour diverses raisons qu'il ne m'est pas nécessaire d'expliquer. Quand elles en possèdent une quantité suffisante aux fins de la liquidité, un grand nombre d'occasions se présentent à elles, et des occasions qu'elles peuvent juger bien garanties, de placer le solde de leurs fonds. Peut-être ces occasions de placement n'offriront-elles pas les mêmes sûretés qu'une garantie de l'État, mais elles sont bonnes. Alors, même si ces hypothèques portent une garantie de l'État, elles doivent faire aussi concurrence quant à leur attrait à un certain nombre d'autres éléments.

D. Il reste l'augmentation de 40 p. 100 sur les obligations à long terme. —R. Ce serait à peu près cela, si l'on concède vos prémisses.

D. Maintenant, les banques commerciales pourraient déposer ces hypothèques à la banque centrale et en obtenir un prêt sur leur nantissement, n'est-ce pas?—R. Un prêt temporaire, oui.

D. Un prêt temporaire qui augmenterait leur encaisse?—R. Oui.

D. Qu'est-ce que les banques devraient payer pour ces prêts temporaires? —R. A l'heure actuelle, elles paient 2 p. 100.

D. Vous dites qu'elles paient 2 p. 100 et elles reçoivent 5 p. 100. Les banques peuvent aussi consentir des prêts.—R. Peut-être devrais-je souligner que je parle de prêts de quelques semaines.

D. Quel serait le plus long terme d'un prêt accordé aux banques?—R. Oh, je pense qu'en théorie six mois serait le maximum, mais une banque n'emprunterait pas pour si longtemps.

D. Mais les banques pourraient continuer de les faire jouer et d'emprunter sur leur nantissement?—R. Non. Les banques n'agiraient pas de la sorte. D'abord, je suis sûr que nous n'aimerions pas cela; et, en deuxième lieu, si ce jeu était aussi rapide, cela deviendrait vraiment un prêt constant.

D. Vous avez dit plus tôt dans la journée, monsieur Towers, que selon vous les prêts des banques seraient puisés dans les dépôts à préavis?—R. C'est un peu difficile à dire... Au fait, il est impossible de dire, à un moment donné, si un prêt vient des dépôts à préavis ou des dépôts à vue. Je pensais plutôt aux autres pays où c'est la coutume que la part des dépôts d'épargne qui a tendance à se maintenir au même montant soit employée par les caisses d'épargne aux prêts hypothécaires. J'ai prétendu, en outre, que si le montant total des prêts hypothécaires consentis par les banques du Canada ne représentait pas une partie bien importante des dépôts d'épargne, l'opinion dans plusieurs autres pays serait que rien de très dangereux ou de bien radical n'a été accompli.

D. Et ils seraient amortis également?—R. J'ai l'impression qu'en 1964, lorsque le Comité de la banque et du commerce étudiera la prochaine revision de la Loi sur les banques, cette proportion ne sera pas parvenue à un point assez élevé pour que le Comité s'en inquiète, et ce sera alors le moment de repasser toute l'affaire.

D. Vous considérez comme bien modérée une proportion de 25 p. 100?—R. J'estime que ce chiffre élevé est improbable.

D. Mais il est possible.—R. Dans les prochains dix ans.

D. Il est probable que les banques prêteront jusqu'à 10 p. 100 de leurs dépôts à préavis?—R. Je le crois.

D. Vous avez mentionné 300 millions de dollars, ce qui représenterait 6 p. 100?—R. C'est simplement un chiffre que j'ai choisi au hasard pour un temps assez limité.

D. Eh bien, monsieur Towers, j'en prends un qui est un peu plus généreux, soit 10 p. 100. Si les dépôts à préavis dans les banques sont, mettons, de l'ordre de 5 milliards de dollars, 10 p. 100 de ce montant seraient 500 millions. Si, donc, cet argent était prêté pour la construction d'habitations au cours des trois prochaines années, il en résulterait environ 60,000 maisons en tout, tandis que notre programme de logement prévoit environ 100,000 habitations. Ainsi, ces prêts hypothécaires additionnels consentis par les banques donneraient seulement 60,000 habitations de plus au cours d'un certain nombre d'années. Le nombre ne serait donc pas très élevé.—R. D'abord, est-ce que des prêts au montant de 500 millions de dollars ne donneraient pas plus de 60,000 maisons? Ceci tient-il compte de la part du propriétaire?

D. Je me base simplement sur la somme de 8,000 dollars par hypothèque.—R. Disons 70,000 environ. Deuxièmement, il y a le roulement des fonds, car si 600 millions de dollars sont prêtés au cours d'une période de cinq ans, une certaine partie de cette somme sera remboursée. Le montant à percevoir serait donc inférieur à 600 millions.

D. Admettons qu'il y aurait un roulement de fonds, monsieur Towers; mais les hypothèques seraient sûrement à long terme?—R. C'est vrai, mais elles sont amorties.

D. En effet, elles sont amorties, alors les fonds de revenu n'ajouteraient pas plus qu'un certain nombre de maisons par année. Je suppose que les dépôts à préavis dans les banques sont ce que nous avons dit et que le plus que l'on puisse espérer, en fonction des chiffres que j'ai supposés, sont des prêts par les banques dans une proportion de 10 p. 100 par rapport à leurs dépôts à préavis, ce qui veut dire une augmentation de 60,000 à 70,000 habitations au Canada.—R. Le roulement rapporte des fonds chaque année. Si je dois accepter les 10 p. 100 que vous avez supposés ainsi que l'hypothèque voulant que les dépôts d'épargne n'augmenteront pas, en calculant à l'aide d'un crayon et d'un papier, on en vient à peu près à ce que vous dites, monsieur Stewart.

D. N'est-ce pas?—R. Mais il est deux choses à remarquer: je n'oserais pas dire que le rapport de 10 p. 100 est tout à fait la limite; et je crois également que si les temps continuent d'être prospères, selon nos espérances et nos prévisions, les dépôts d'épargne vont augmenter.

D. En effet, il y a cette possibilité. Seulement, en une autre occasion, certains d'entre nous n'étaient pas aussi optimistes.

Le PRÉSIDENT: Tout dépend du point de vue, monsieur Stewart.

M. STEWART: Oui, selon qu'on siège ici ou là. L'addition "considérable" au nombre de logements qu'on obtiendra à la faveur des prêts bancaires sur hypothèques ne sera pas phénoménale.

Le TÉMOIN: Je ne sais pas ce que vous entendez par "phénoménale", mais je crois que l'addition sera considérable.

M. Stewart:

D. Je ne vous demanderai pas de faire des commentaires sur une remarque d'ordre politique. Mais nous devons construire environ 100,000 habitations par année. Et il semblerait que le plus auquel nous pouvons nous attendre est 70,000 habitations au cours d'un certain nombre d'années; cela n'ajoutera donc pas grand chose. Sur ce, je m'arrête pour un moment, monsieur le président.

Le PRÉSIDENT: A votre tour, monsieur Macnaughton.

M. Macnaughton:

D. Monsieur le président et monsieur Towers, j'aimerais poser une question d'un caractère général. Si vous vous sentiez autorisé à exprimer une opinion, en raison de la haute situation que vous occupez dans la vie économique de la nation, ce serait chose très utile.

Il circule plusieurs rumeurs voulant que le gouvernement désire raviver l'économie, et qu'il se servira des banques à cette fin aux termes de ce bill, c'est-à-dire que les banques serviront d'influence inflationniste. Aimeriez-vous faire des commentaires à ce sujet?—R. Je n'ai aucune idée. Tout ce que je sais, c'est qu'au cours des discussions auxquelles j'ai participé, même aux premières étapes du projet, cette idée n'a pas été considérée.

D. Il me semble que M. Fleming s'est arrêté plus ou moins à la même question, mais évidemment en d'autres termes. Et votre réponse tout à l'heure a été que le résultat net de ce bill pourrait être un niveau d'affaires plus élevé sans qu'il y ait poussée ascendante du niveau des prix. Tenez-vous toujours à cette idée?—R. Certainement; seulement j'ajouterais pour l'élargir que toute amélioration de nos rouages financiers et de nos services bancaires apportera sa part de contribution à cette fin.

D. Bon, ce n'était qu'une rumeur et j'avais cru qu'il serait bon d'entendre votre opinion afin de la discuter, et que si nous pouvions dire que ce bill est utile, ce serait tant mieux.

Le PRÉSIDENT: A votre tour, monsieur Follwell.

M. Follwell:

D. Monsieur le président, j'avais une question à laquelle M. Towers a déjà partiellement répondu, mais pas complètement. Peut-être pourrait-il y répondre en très peu de mots. Voici la question: quel est, d'après vous, le taux d'intérêt le plus bas qui puisse être exigé pour ces prêts afin d'assurer au prêteur un profit raisonnable et les rendre attrayants à l'emprunteur, de sorte que nous aurons le plus grand nombre possible d'habitations construites pour la catégorie de gens à revenu modique?—R. Je l'ignore, monsieur.

Le PRÉSIDENT: Monsieur Michener.

M. Michener:

D. Je suis intéressé à la possibilité de rendre une plus grande quantité de fonds américains disponibles pour le logement dans notre pays. J'aimerais donc demander à M. Towers d'exprimer une opinion à ce sujet. Je crois savoir qu'il y a eu, aux États-Unis, des prêts garantis pour le logement?—R. Au cours des années, la situation a été tellement compliquée là-bas que je ne puis vous répondre de mémoire. Les Américains ont connu un certain nombre de plans de construction financés avec l'aide de l'État.

D. Ainsi, le financier américain est habitué, dans une certaine mesure, aux prêts garantis ou assurés?—R. Oui.

D. Considérant l'intérêt général des Américains à placer des capitaux dans notre pays, intérêt qui s'est beaucoup manifesté depuis quelques années, que penseriez-vous des perspectives d'un afflux considérable de fonds américains pour des prêts hypothécaires assurés de cette espèce?—R. Là-dessus encore, je dois répondre que je ne le sais pas, mais peut-être pour d'autres raisons que la fois précédente. Il peut en venir. Je ne suis pas porté à croire, en ce moment, que la quantité en serait grande, mais je puis très facilement me tromper.

D. Connaissez-vous des cas de ce genre, c'est-à-dire où des capitaux sont entrés au Canada afin d'être prêtés pour la construction d'habitations?—R. Pour autant que je sache, il n'y en a pas.

Peut-être M. Mansur pourrait-il répondre à cela.

M. MANSUR: Je n'en connais pas, du moins en quantité importante.

M. Michener:

D. Est-ce à cause de la dévalorisation du dollar?—R. Il y a d'autres raisons. Même alors que notre dollar était à perte et que les fonds américains entraient au pays pour des placements financiers, cet argent servait à acheter des obligations et autres choses plutôt qu'à prêter sur hypothèque.

D. Si un tel déplacement de fonds avait lieu, quel en serait le mécanisme? —R. Si un Américain désirait détenir une de ces hypothèques?

D. C'est cela.—R. Je suppose qu'il irait voir un des détenteurs d'hypothèques, par exemple une société d'assurance, une banque ou une société de fiducie, et lui dirait: "Puis-je acheter de vous certaines de ces hypothèques?". Si la réponse était affirmative, il en achèterait.

D. Alors, il posséderait à la fin des valeurs garanties par l'État et rapportant des bénéfices d'après le taux fixé?—R. Parfaitement.

D. Il me semble que ce genre de placement serait assez alléchant pour un Américain qui cherche à placer des capitaux dans notre pays et faire des profits intéressants en valeurs de l'État.—R. En effet. De toute façon, ils n'ont pas acheté récemment de titres de l'État payables en monnaie canadienne. En achetant une de ces hypothèques, un Américain devrait se rendre compte qu'il est moins libre d'en disposer que des obligations de l'État; puis il y a en outre, évidemment, le risque du change.

D. Oui, mais sur une longue période, le risque est assez bon. Je conclus que, d'après vous, nous ne pouvons nous attendre à voir entrer un montant considérable de fonds pour le logement en provenance des États-Unis comme résultat de cette nouvelle loi?—R. Je n'entrevois pas cette probabilité, en effet.

D. Le deuxième point que je désirais examiner brièvement est celui-ci: avons-nous, dans le passé, utilisé pleinement les fonds fiduciaires dans notre programme de logement; j'entends par là les fonds administrés en fiducie plutôt que les capitaux des sociétés de prêts et de fiducie. Nous avons entendu le témoignage de M. Mansur, qui nous a dit que les sociétés de prêt et de fiducie avaient prêté beaucoup d'argent sur hypothèques. Ces sociétés administrent cependant des fonds beaucoup plus considérables que leurs propres capitaux, et il y a en plus un très grand nombre de placements fiduciaires individuels d'un genre ou l'autre qui pourraient constituer, je pense, un montant fort considérable à prêter. Il me semble donc qu'aux termes de la Loi nationale sur l'habitation, on n'a pas utilisé pleinement ces fonds, et j'aimerais proposer cette nouvelle source de fonds, en plus des épargnes déposées dans les banques. Je vous demanderais votre opinion à ce sujet?—R. Je ne suis pas au courant de ce qu'ont fait les sociétés de fiducie en matière de placement de tels capitaux en prêts hypothécaires, ou de ce que peuvent être les restrictions imposées par les provinces ou les individus en ce qui a trait à un compte particulier. Je ne connais vraiment pas ce domaine. Je croirais que l'assurance des hypothèques serait une invitation à utiliser des fonds de l'espèce que vous mentionnez, à condition qu'il n'y ait pas d'empêchements juridiques.

D. Voilà un problème, en effet, de savoir quels sont les empêchements juridiques qui s'appliquent dans les provinces en matière de placements de valeurs fiduciaires, n'est-ce pas?—R. Oui.

D. Je ne sais pas si le sujet a été traité ici?

Le PRÉSIDENT: Non, il est nouveau.

M. Michener:

D. Peut-être M. Towers n'aimera-t-il pas être ennuyé avec cela. Quoi qu'il en soit, avez-vous songé aux sources possibles de nouveaux fonds hypothécaires et avez-vous considéré que les fonds fiduciaires pourraient peut-être contribuer pour une part égale à celle qui viendrait des banques?—R. Non, je ne l'avais pas fait. Que ce soit des caisses de retraites ou autres choses du même genre; de cette façon-là, je songeais vaguement aussi aux fonds fiduciaires. J'oserais croire qu'au cours des années une plus grande partie de cet argent sera utilisée de cette façon.

M. MICHENER: Je vous remercie.

M. Hellyer:

D. Ce matin, M. Macdonnell a fait mention de la valeur intrinsèque des hypothèques assurées; je me demande si M. Towers voudrait bien faire une comparaison entre la valeur intrinsèque des hypothèques garanties par l'État et celle des obligations de l'État.—R. Au point de vue de la sûreté, elles se valent. La seule différence serait la perte minime que le détenteur d'une hypothèque assurée pourrait subir s'il y avait saisie. Au point de vue du rendement, on pourrait s'attendre à une différence étant donnés les divers degrés de facilité de conversion ainsi qu'une certaine différence des frais d'administration qui entrent en considération. Enfin, il y a la préférence du financier, ce qui n'est pas la moindre considération. De tout ceci il ressort que je ne vois pas comment l'on pourrait avec confiance se prononcer d'avance sur le genre de placement qui pourrait l'emporter. Je crois que c'est là une situation qui devra s'établir, en quelque sorte, en fonction de l'offre et de la demande. J'allais dire sur le marché, mais ces valeurs ne seront pas l'objet d'opérations de bourse, évidemment.

Le président:

D. Monsieur Towers, je crois que M. Stewart a soulevé, plus tôt dans la journée, la question du montant d'argent que la Société centrale d'hypothèques et de logement a dépensé l'an dernier et de sa participation financière à la construction de 100,000 logements. En supposant que notre objectif minimum soit de 100,000 maisons en 1954, la contribution de la Société aux prêts conjoints a été de 60 millions de dollars, alors qu'elle a contribué pour 50 millions en prêts directs, ce qui fait un total approximatif de 110 millions de dollars. N'avez-vous pas déclaré, plus tôt dans votre témoignage, soit avant que M. Stewart ne vous ait posé des questions, que vous ne voyiez aucune difficulté pour les banques à se charger de cette contribution, ou, en d'autres termes, à rendre disponible dans un avenir immédiat un montant égal?—R. A condition que l'affaire leur paraisse désirable. Je prétends que 100 millions de dollars ne représentent pas du tout un chiffre impossible dans un pays où les prêts bancaires ont passé de 500 mililons de dollars à 600 millions dans l'espace de 12 mois.

D. De 500 millions à 600 millions? Sans avoir à consulter les rapports, pouvez-vous nous dire de mémoire avec quelle rapidité nos épargnes ont augmenté?—R. Oui. Puis-je remonter jusqu'en 1949 et revoir les quatre années suivantes?

D. Très bien.—R. Au cours de cette période, l'augmentation a été de 700 millions de dollars.

D. Pouvez-vous nous dire ce que cela représente en pourcentage?—R. Cela représente un peu plus de 15 p. 100. Incidemment, en choisissant l'espace de temps de 1949 à la fin de 1953, j'inclus les 12 mois de l'année 1953 au cours desquels l'augmentation des dépôts d'épargne a été seulement de 110 millions de dollars. Je pourrais ajouter en guise d'explication que c'est

en partie un résultat de la forte vente d'obligations d'épargne du Canada au mois de novembre. Au cours des années précédentes, les épargnes avaient tendance à augmenter chaque année d'une couple de centaines de millions de dollars en moyenne.

M. Stewart:

D. Prévoyez-vous une augmentation semblable au cours des quatre prochaines années?—R. Oui, à moins que le public ne vienne à préférer aux dépôts d'épargne un autre genre de placement. C'est ce qui est arrivé jusqu'à un certain point lors de la récente émision d'obligations d'épargne du Canada. Je pense que, d'après le témoignage du passé, il est peu probable que le public vienne à préférer autre chose que les obligations d'épargne. En laissant de côté les émissions d'obligations d'épargne et en supposant la continuation de conditions satisfaisantes, je m'attendrais à une augmentation considérable des dépôts d'épargne chaque année.

Le PRÉSIDENT: Un instant, monsieur Johnston.

M. JOHNSTON: J'ai seulement une courte question à poser.

Le PRÉSIDENT: Aucune question n'est brève, mais je suis prêt à vous écouter.

M. Johnston:

D. J'aimerais savoir, monsieur Towers, quelles sont les chances qu'un particulier vienne à détenir ces hypothèques sous le régime de l'assurance? Il me semble que les particuliers pourraient disposer de fonds considérables au Canada s'ils pouvaient placer leur argent avec la garantie d'une assurance. Qu'est-ce que le bill contient qui permette aux particuliers de participer aux prêts assurés?—R. Il est permis à n'importe quelle personne d'essayer d'acheter l'un de ces prêts.

D. Avez-vous dit: "essayer d'acheter"?—R. Peut-être devrais-je dire faire une offre à un des prêteurs afin d'acheter de lui une telle hypothèque. Je n'ai pas discuté la chose avec aucune société d'assurance, mais je suppose que lorsque ces sociétés consentent un prêt hypothécaire de ce genre, elles en conservent l'hypothèque. Je ne sais pas ce qui va se produire pour autant que les banques sont concernées, mais il n'est certainement rien qui les empêcherait de vendre à un client une hypothèque ou même un groupe de deux ou trois.

D. Supposons le taux d'intérêt à 5¾ p. 100, car je ne crois pas qu'il sera moindre, et disons que c'est là le taux de rendement aux banques sur les prêts assurés, quel serait le taux d'intérêt payé au client qui voudrait en acheter un?—R. Cela, je l'ignore. Je suppose que c'est un point que les banques devront éclaircir, ou peut-être même qu'elles pourraient répondre, mais, pour ma part, je ne connais pas le chiffre.

D. Vous ne connaîtriez pas un chiffre estimatif en général? Je comprends que vous n'ayez pas de chiffre définitif, mais n'auriez-vous pas une idée générale?—R. Oh, il serait préférable, il me semble, que ceux qui feront ces affaires et qui en auront les frais cherchent à se former une opinion là-dessus plutôt que moi je hasarde une estimation.

D. Mais le point est celui-ci: si les banques exigent suffisamment pour ce qu'elles pourraient appeler les frais d'administration, elles pourraient réduire le rendement au particulier au point que celui-ci ne serait plus intéressé; alors, vous perdriez une source immense de fonds?—R. C'est vrai. Je voudrais croire que, quelle que soit la "rémunération", si l'on peut dire, elle suffira à couvrir les frais des banques en leur accordant quelque chose pour leur peine tout en étant aussi raisonnable que possible afin d'amener exactement l'état de choses que vous avez à l'esprit.

Le PRÉSIDENT: Les banques sont très désireuses de plaire à leur clientèle.

M. JOHNSTON: Ce n'est pas ce que j'ai remarqué; elles veulent généralement se plaire à elles-mêmes.

Le PRÉSIDENT: Elles ne s'arrangeraient pas très bien si elles ne devaient pas plaire à leur clientèle.

Lorsque vous posez vos questions, vous n'aidez pas beaucoup le président en parlant toujours de 5¾ p. 100. Il éprouve déjà assez de difficulté à tâcher de faire accepter l'idée de 5½ p. 100. Je comptais que les membres de ce Comité espéreraient du moins en arriver à ce bas taux. A vous, monsieur Crestohl.

M. Crestohl:

D. Je crois que M. Towers a déjà répondu à la question à laquelle je songe, mais je lui serais reconnaissant d'y répondre de nouveau. Jusqu'à quel point, s'il en est un, l'empiétement des prêts hypothécaires sur les fonds bancaires restreindrait-il la disponibilité de ces fonds pour le commerce et le progrès à travers le pays?—R. Je répondrais, aucunement.

M. MCILRAITH: C'était là ma question.

Le TÉMOIN: Je dis cela pour diverses raisons. Comme je l'ai mentionné plus tôt, en des circonstances non inflationnistes, les ressources de notre système bancaire seraient assez considérables pour répondre à toutes les demandes légitimes, et en deuxième lieu, ce qui est une opinion personnelle, je pense que les relations entre nos banques et leur clientèle commerciale sont telles que les banques feront en sorte que rien de préjudiciable à ces bonnes relations n'arrive.

M. Crestohl:

D. En partant de cela, monsieur Towers, les banques exigent généralement des garanties pour les prêts. Elles prêtent un certain montant d'argent sous forme de comptes soutirés, sans ce degré de garantie, ou disons qu'il est garanti en vertu de l'article 88 de la Loi sur les banques. Par conséquent, les banquiers seraient-ils plus intéressés à prêter de l'argent, sous la garantie de l'État, plutôt que d'avancer leur argent en comptes soutirés, qui constituent un risque, même en considérant l'article 88 qui, évidemment, ne se compare pas à la garantie d'un État.—R. Eh bien, si on considère les ressources bancaires comme étant de tel montant, de sorte que, pour les banques, prêter sur hypothèque signifierait qu'elles ne pourraient plus prêter à leur clientèle en vertu de l'article 88, je crois que même alors, leur préférence irait au client. Mais ce ne sont pas des ressources fixes. Ce sont des ressources grandissantes, et de plus, dans le cas d'un bon client, il y a toujours la menace qu'une autre banque consentira un prêt si une première banque ne veut pas le faire, alors que le plan hypothécaire n'entre pas dans cette catégorie.

D. Je songeais à la tentation qu'éprouvent les banques de chercher le moyen le mieux garanti de prêter leur argent, et ce moyen serait, naturellement, le prêt hypothécaire.

Le PRÉSIDENT: Monsieur Michener?

M. Michener:

D. M. Towers a exprimé son opinion sur ce que comporte cet aspect de la question. J'aimerais attirer son attention sur un autre aspect du bill lequel, si je comprends bien, prolonge la durée du remboursement jusqu'à 25 ou 30 ans. Je crois que 25 ans constituent probablement la durée normale d'amortissement, mais cela peut aller jusqu'à 30 ans. Ceci est une extension au domaine de l'immeuble du système d'achats à tempérament et, d'après moi, les achats

à tempérament sont un élément important de la politique financière de notre pays; ils ont été soumis à une réglementation assez serrée de la part de l'État au cours des dernières années. Aimeriez-vous exprimer une opinion sur cet aspect du bill qui encourage les Canadiens à faire plus d'achats à tempérament, avec des termes plus longs, d'une autre sorte de marchandise?—R. J'aimerais diviser ma réponse en deux points. Le premier a trait à l'économie générale. Si l'ensemble des besoins des Canadiens en matière de logements à construire ou d'automobiles à acheter ne dépasse pas ce que le pays peut produire ou importer, très bien. Pour autant que les choses se font à crédit, il y a le risque de s'engager jusqu'à en être gêné et de payer cher en 1956 pour une certaine prospérité en 1954. D'autre part, on pourrait espérer, étant donné l'accroissement de la population, et aussi, je l'espère, un encouragement à tous les genres d'immobilisations, y compris la construction d'habitations, que tout le système économique continuera de s'étendre. Si la production de tous les objets que les gens veulent acheter à crédit en 1954 peut être absorbée, il semblerait regrettable qu'ils ne les achètent pas, car le niveau des affaires baisserait en raison de la crainte qu'en 1956 on ne saurait comment utiliser les fonds.

D. Je suppose que notre économie est réellement un peu plus vulnérable du fait que plus de gens ont grevé leurs revenus pour plus longtemps?—R. Oui, en effet.

D. Et s'il y avait déflation, un plus grand nombre de gens en seraient affectés?—R. Je pense que le Canada et les États-Unis sont plus exposés que les pays, disons, où le niveau de vie est plus bas, et ce pour deux raisons: la première, parce que, lorsqu'un système de crédit bancaire est très étendu, la chose que vous avez mentionnée peut se produire; et deuxièmement, quand le niveau de vie est élevé, les gens peuvent se passer pour un peu de temps d'un plus grand nombre d'objets.

D. Supposons qu'il y ait régression des affaires, il en faudrait peu pour mettre en péril la part qu'un grand nombre d'acheteurs ont mise dans leurs maisons, et vous découvririez peut-être que le résultat serait cumulatif; ainsi, peut-être que la Société centrale d'hypothèques et de logement, à même son fonds de réserve d'assurance, serait appelée à débourser beaucoup. Je crois que sous le régime du présent bill, elle pourrait avoir à débourser jusqu'à un maximum de 2 millions de dollars?—R. Je n'ai pas à la mémoire ce chiffre.

D. Supposons le pire, est-ce que cela serait une situation désastreuse pour l'économie du pays?—R. Je dirais que cela représenterait une situation bien semblable à celle du début des années 30. Ce n'est pas une situation où un particulier, peut-être à cause d'une malchance ou peut-être par sa faute, a manqué à ses obligations; c'est un état de choses affectant une partie considérable de la population; par conséquent, il reflète une dépression grave et très générale. Je dirais que dans le cas où une telle situation surgirait, il faudrait s'y attaquer sur une base *ad hoc*, et, deuxièmement, j'ajouterai qu'une telle situation ne doit pas se produire.

Le PRÉSIDENT: Avec cette nouvelle différence qu'au moins nous aurions des maisons. La dernière fois, nous n'avions rien à montrer après la dépression.

M. CAMERON: Je me demande si vous serez assez bon de vous montrer un moment indulgent pour moi? Je suis comme les bêtes qui périssent parmi les hautes branches de la finance.

M. Cameron:

D. Voici ce que je désire connaître, monsieur Towers. Comment les choses se passent-elles quand une banque à charte dépose des obligations de l'État à la Banque du Canada; ceci amène la question que j'ai à l'esprit? J'aimerais que vous fassiez un effort extraordinaire d'imagination pour concevoir que je

suis devenu directeur général d'une banque, que je détiens des obligations du Canada pour une valeur de cent mille dollars, que mes administrateurs ont décidé que nous allions nous embarquer dans l'industrie du logement et, par conséquent, que nous vous arrivons avec des obligations de l'État pour une valeur de cent mille dollars. Quelle est exactement la marche à suivre; qu'est-ce qui va se produire? Me remettrez-vous $98,000, ou à peu près?—R. Vous imaginez que vous demandez, à titre de directeur général, un prêt de la Banque du Canada?

D. Je demande si je puis simplement déposer les obligations et tirer sur la Banque.—R. Je pense que, dans ce cas, ce que vous auriez à faire, si vous étiez directeur général d'une banque un peu à court de fonds en caisse, ce qu'à Dieu ne plaise, et que vous désiriez consentir un prêt hypothécaire, serait probablement de vendre sur le marché des obligations de l'État pour une valeur de cent mille dollars. Peut-être la Banque du Canada les achèterait-elle et peut-être pas, mais en tout cas, en les vendant vous en obtiendriez de l'argent en espèces par le virement.

D. Je croyais qu'il m'aurait été possible, par l'entremise de la Banque du Canada, de prendre des mesures pour l'obtention d'un prêt à long terme.—R. Non.

D. Pour quelle durée?—R. Quelques semaines ou un mois.

D. Voilà où je voulais en venir. J'avais de la difficulté à concilier vos déclarations avec celles de M. Winters lors de la présentation du bill à la Chambre. Il disait à cette occasion qu'afin d'assurer la liquidité des portefeuilles hypothécaires, les hypothèques seraient classées dans la même catégorie que les obligations de l'État et que les portefeuilles hypothécaires des banques pourraient être grossis des prêts de la Banque du Canada, comme c'est présentement le cas pour les obligations de l'État. Maintenant, ceci vaut-il pour tous les cas qui pourraient se produire dans ce domaine?—R. Oui. Ce que je veux vraiment...

D. Il n'y aurait pas d'autre distinction entre les obligations de l'État et ces hypothèques?—R. Non, pour ce qui concerne la garantie additionnelle.

Le PRÉSIDENT: Monsieur Fleming.

M. Fleming:

D. Monsieur Towers, vous avez basé votre opinion que les prêts bancaires sous le régime des hypothèques assurées ne nuiraient pas aux demandes d'argent pour tous genres d'expansion...—R. Oui.

D. Sur la prévision, si je comprends bien, que l'on peut s'attendre à une augmentation de l'ensemble des dépôts d'épargne d'une année à l'autre. Voulez-vous ajouter des commentaires sur deux autres éléments qui semblent se rapporter directement à la situation?—R. Puis-je lancer une remarque ici?—Je voudrais souligner que si les temps sont prospères, je m'attendrais à une augmentation des épargnes et de tous les autres dépôts. Si les temps sont plus durs, la demande auprès des banques pour des prêts commerciaux tomberait.

D. Je crains que vous veniez de gâter ma question. Vous avez anticipé sur elle. Je voulais entendre vos commentaires explicites sur deux points: le premier, la possibilité d'une régression des affaires; le second, la possibilité d'une demande accrue auprès des banques pour du capital devant servir à l'essor économique du pays à part le logement.—R. Les banques ne sont pas la source normale de capitaux pour une expansion à long terme. Voilà une chose qui vient, comme vous le savez, de la bourse. Si donc nous envisageons une période de prospérité, nous n'avons pas à craindre un fléchissement des prêts bancaires à l'industrie et au commerce, et ainsi de suite; mais je prévoirais une augmentation suffisante des dépôts pour que les prêts hypothécaires puissent également être intégrés au système. Ainsi que je crois l'avoir dit plus

tôt, si nous étions en plein milieu d'une poussée inflationniste véritable, avec un crédit bancaire montant en pointe, la Banque chercherait à enrayer cette situation, de sorte que les personnes désireuses d'obtenir des prêts hypothécaires ou d'autres sortes de prêts seraient en un sens rationnées.

D. Il y a d'autres éléments relatifs à la situation qui viendront influer sur toute décision dans ce domaine?—R. Parfaitement.

M. Monteith:

D. Une question me vient en ce moment. D'après vous, le fait que les banques aux États-Unis font depuis longtemps des placements dans l'immeuble, c'est-à-dire sur hypothèques, etc., a-t-il eu quelque chose à voir au fait qu'elles n'ont pu trop bien résister à la crise du début des années 30?—R. Il y a tant d'éléments qui entrent en jeu dans le système bancaire américain que ma réponse sera brève et, par conséquent, ne couvrira pas adéquatement le terrain. D'après une des rares études qui a été faite des prêts sur hypothèque amortissables pour la construction de logements consentis par les banques américaines, le rapport des pertes aux prêts a été extrêmement bas. Par conséquent, leurs difficultés ne leur sont pas venues simplement de ce qu'elles avaient consenti des prêts pour la construction de logements sur une base de prêts amortis. Il y avait beaucoup d'autres raisons que celle-là, bien qu'une petite banque particulière qui serait allée trop loin dans les prêts hypothécaires non garantis aurait pu facilement se créer des difficultés tout comme elle l'aurait pu à l'égard des comptes industriels.

D. Mais il y avait la question de la liquidité de ces valeurs. Vous parlez de beaucoup de titres à long terme sur le logement. Les banques en question n'ont pas souffert de cela seulement. N'est-ce pas?—R. Non.

D. D'après vous, l'ensemble de leurs affaires a contribué à leur faire détenir ces titres à long terme sur des habitations?—R. Non, je ne pense pas qu'on puisse s'en prendre à aucune partie singulière de leur actif et dire voilà ce qui a contribué pour la plus forte partie à la fermeture généralisée des banques. En premier lieu, une banque quelconque a failli parce qu'elle avait mal dirigé ses affaires. En second lieu, d'autres personnes ont commencé à s'inquiéter au sujet d'autres banques. Et en troisième lieu, l'inspecteur des banques vient dévaloriser les titres à tel point que les administrateurs disent de leur banque qu'elle n'est pas solvable, et les voilà partis.

M. FRASER (*Peterborough*): Il n'y avait pas à cette époque de prêts à long terme.

Le TÉMOIN: Sur hypothèques?

M. FRASER (*Peterborough*): Oui.

Le TÉMOIN: J'ignore quelle était alors l'échéance habituelle des prêts.

M. FRASER (*Peterborough*): Je crois que c'était cinq ans.

M. Tucker:

D. Le paragraphe (2) de l'article 4 du bill se lit ainsi:

> 4. (2) Le taux d'intérêt prescrit d'après le paragraphe (1) ne doit pas excéder le taux d'intérêt sur les obligations à long terme du gouvernement.
>
> *a*) de plus de deux et un quart pour cent quant aux prêts consentis selon la Partie I.

Si cet article est adopté dans sa forme actuelle, quel est le taux maximum d'intérêt pouvant être fixé dans les conditions présentes?—R. Chose assez étrange, monsieur Tucker, c'est environ 5¾ p. 100.

D. J'ai encore une question à poser.

Le PRÉSIDENT: Le président n'en démord pas.

M. Tucker:

D. En pareilles circonstances, quels sont les taux maximums exigés des gens qui veulent construire des maisons aux États-Unis aux termes d'une législation semblable de l'État?—R. Je me demande si M. Mansur ne voudrait pas répondre à cette question.

M. MANSUR: Sous le régime actuel de la F.H.A., un taux statutaire maximum de 4½ p. 100 a été arrêté. Ce taux maximum est net pour l'institution prêteuse et ne comprend pas ½ p. 100 en prime d'assurance sur la réduction du solde.

Dans la proposition du président des États-Unis au Congrès, il est suggéré que la Loi fédérale sur l'habitation soit modifiée jusqu'à prendre une forme presque identique à celle du paragraphe (2) de l'article 4 du bill 102.

Pour autant que je me rappelle la recommandation au président de la commission présidentielle du logement, le taux serait celui des obligations à long terme du gouvernement augmenté de 2½ p. 100 au maximum. Maintenant, je ne puis vous dire, monsieur Tucker, si ce chiffre a été modifié lorsque le président a fait sa recommandation au Congrès.

M. Tucker:

D. Merci, monsieur Mansur. Et voilà qui amène une autre question qui me préoccupe beaucoup. Ces opinions sont basées sur le rendement des titres à long terme de l'État lequel, aux États-Unis, est à l'heure actuelle inférieur au nôtre d'environ ½ p. 100, n'est-ce pas?—R. Une petite fraction de plus, je pense, mais pas beaucoup.

D. Ne pourriez-vous pas nous fournir les chiffres là-dessus? Si le présent bill est adopté et qu'il soit basé sur le commerce des valeurs d'État à long terme aux États-Unis, quel serait le taux maximum?—R. Voulez-vous répéter votre question, s'il vous plaît.

D. Si ce bill est adopté et qu'il soit basé sur le rendement des valeurs à long terme aux États-Unis, quel serait le taux maximum?—R. Ceci n'est pas leur plus long terme, mais leurs obligations qui deviendront échues en 1968 rapportaient en janvier 261.

D. Et la différence, quelle est-elle?—R. Je crois que leurs obligations à plus longue maturité serait,—je devrais être en mesure de vous fournir ces chiffres,—270, ou autour de cela.

M. ADAMSON: Ce ne sont pas là les obligations exemptes d'impôt?

Le TÉMOIN: Non.

M. Tucker:

D. Et le nôtre, quel est-il?—R. Disons 350.

D. Puisque nos devises sont primées, que notre budget est équilibré alors qu'eux n'ont pas réussi à équilibrer le leur depuis plusieurs années, et en comparant nos façons respectives de diriger les finances depuis 30 ans...

M. FLEMING: Y compris le surchargement d'impôts ici.

M. Tucker:

D. Pourquoi nos émissions n'ont-elles pas été administrées de telle façon que le rendement des obligations de l'État dans ce pays soit au même niveau qu'aux États-Unis?—R. Ma foi, lorsqu'un pays fortement débiteur avoisine un pays immensément créancier et qui a de vastes sommes à placer, il est normal que les titres du pays débiteur se vendent sur une base de rendement

un peu plus élevée. L'écart du rendement entre les deux marchés a été assez considérable. La différence a été parfois de ½ p. 100, parfois aussi un peu moins quand l'argent était facile à obtenir; mais quand l'argent était rare, la différence était parfois plus grande. Il est normal qu'un pays débiteur, bien qu'il soit dans une très bonne situation, ait un rendement un peu plus élevé que le pays créancier.

D. Je suis habitué à entendre dire la même chose. Et je me demande alors ce qui a pu arriver au rendement des obligations du gouvernement en Grande-Bretagne depuis la fin de la Seconde Guerre mondiale en comparaison du rendement de nos obligations. La situation de la Grande-Bretagne est beaucoup plus mauvaise que la nôtre au regard des autres pays, aujourd'hui; pourtant, je me demande quel est le rendement de leurs obligations à long terme?—R. Ce rendement a toujours été bien au-dessus de 4 p. 100 depuis quatre ans. Les affaires ont repris dernièrement et j'ai appris que les obligations à terme moyen, ou ce que j'appellerais moyen, rapportent environ 363.

D. Et qu'en est-il des obligations à long terme du Royaume-Uni que nous avons mentionnées?—R. Je n'ai pas ici le taux des obligations au terme le plus long, mais il serait peut-être de 3¾ p. 100.

D. Alors, puisque le rendement s'établit là à 3·63 contre 3·50 chez nous, ce que vous dites est-il bien la seule raison d'un pareil écart? Est-ce là toute la différence qui existe entre notre situation et celle du Royaume-Uni?—R. La politique intérieure en matière de monnaie peut avoir, ce qu'elle a effectivement, une influence sur le rendement. Dans le cas du Royaume-Uni, ce pays est encore soumis à des restrictions sur le change qui l'entourent comme un mur de pierres, alors que nous en sommes exempts: Et si notre politique monétaire cherchait, par exemple, à faire baisser le taux de rendement de nos obligations au niveau de celui des États-Unis ou même plus bas, j'imagine que les Américains en possession d'obligations du gouvernement canadien les vendraient. Ils les ont achetées en premier lieu parce qu'ils en obtenaient un profit un peu meilleur que celui que leur auraient rapporté des obligations de leur propre gouvernement. Si les Canadiens ne pouvaient pas absorber toutes ces ventes, j'imagine que l'écart serait bientôt comblé.

D. Quand notre monnaie est à prime au regard de la monnaie américaine, nos exportateurs ont des difficultés. Ne serait-il pas bon que certaines de ces personnes qui sont en possession d'obligations du gouvernement canadien les vendent afin que nous reprenions notre argent?—R. Elles en ont vendu une certaine quantité.

D. Quel danger y aurait-il à leur fournir un appât afin qu'elles se débarrassent du reste?—R. Je répondrai que le marché leur a rendu la chose beaucoup plus intéressante dernièrement puisque le prix des obligations du Canada a augmenté; évidemment, les obligations des États-Unis ont augmenté en prix également.

D. Voici ce qui m'étonne: puisque ½ p. 100 est tellement important quand il s'agit de permettre aux gens de se construire des maisons et puisque toute l'affaire se rattache à la valeur monétaire sur le plan national...—R. J'ai fait cette remarque seulement pour l'Angleterre.

D. Nous avons ici une politique intérieure de la monnaie et son seul effet serait de faciliter la vente d'obligations du Canada. L'essor industriel du Canada étant celui que nous savons, il ne semble pas que les capitaux manquent au pays. La seule chose que nous ayons à craindre c'est que les Américains vendent les obligations qu'ils détiennent. Il me semble que l'avantage qui en résulterait pour les gens à qui cela permettrait de se construire des maisons contre-balancerait cet inconvénient?—R. Il y a beaucoup plus que cela. La situation du Canada est très bonne, mais en même temps nous avons eu déficit à la balance des paiements l'an dernier. Les chiffres ne sont pas encore déterminés exactement, mais je crois qu'ils ne seront pas loin de 500 millions de

dollars. Nous avons donc besoin d'un montant substantiel de nouveau capital. Il est possible que si le montant du capital cherchant à pénétrer dans notre pays avait été un peu moindre, la situation en aurait été meilleure puisque la pression aurait été moins forte sur le taux du change. Seulement, dire à ce point des affaires que nous pouvons ne pas faire cas du niveau des taux aux États-Unis et avoir ici des taux aussi bas ou même plus bas que les Américains, de sorte qu'aucun emprunteur canadien n'irait emprunter aux États-Unis et que les détenteurs de titres en Amérique viendraient vendre ces titres au Canada, serait peut-être nous créer des embarras qui ne seraient corrigés qu'à un coût considérable pour le pays et une modification massive du taux du change.

D. Le point est que le pays connaissait le progrès, que notre commerce à l'étranger et les producteurs s'en portaient bien en général quand notre monnaie était à perte de 10 p. 100. Les Américains ne détiennent sûrement pas assez d'obligations du Canada pour opérer ce changement?—R. Évidemment, le taux d'intérêt ne touche pas seulement les obligations détenues aux États-Unis, mais également toute décision des emprunteurs canadiens quant aux emprunts qu'ils désireraient faire chez nos voisins. Par conséquent, tout changement du taux d'intérêt produit des résultats considérables dans ce domaine. Vous comprenez que je dois naturellement éviter d'exprimer des vues sur l'encouragement à donner à une dévalorisation de notre monnaie. Cette question reviendra peut-être plus tard.

M. FRASER (*Saint-Jean-Est*): J'aimerais demander à M. Towers si les hypothèques détenues par les caisses d'épargne des États-Unis au moment de la crise étaient garanties par l'État?

Le TÉMOIN: Non.

M. FRASER (*Saint-Jean-Est*): Et maintenant?

Le TÉMOIN: Pas toutes, mais une très grande partie, oui.

M. FRASER (*Saint-Jean-Est*): Merci.

Le PRÉSIDENT: Nous avons été très heureux aujourd'hui d'avoir M. Towers avec nous. Je suis assuré qu'il a favorablement impressionné les membres du Comité. Même si ses réponses n'ont pas contenté tout le monde, leur tournure et leur intelligence ont certainement su plaire.

M. FRASER (*Peterborough*): Il a donné une réponse qui vous a déplu.

Le PRÉSIDENT: C'est lui le spécialiste, et son témoignage nous a été très instructif. Certains des membres ont eu de très belles paroles à l'endroit de M. Towers. Je désire que M. Towers sache que tous les membres de ce Comité partagent ce sentiment.

Messieurs, demain matin, M. Atkinson, président de l'Association des banquiers canadiens, sera ici à onze heures, la séance durera toute la journée.

312

CHAMBRE DES COMMUNES

Première session de la vingt-deuxième Législature

1953-1954

COMITÉ PERMANENT

DE LA

BANQUE ET DU COMMERCE

Président: M. DAVID A. CROLL

PROCÈS-VERBAUX ET TÉMOIGNAGES

Fascicule 9

BILL Nº 102

Loi favorisant la construction de nouvelles maisons, la réparation et la modernisation de maisons existantes ainsi que l'amélioration des conditions d'habitation et de vie

---

SÉANCE DU VENDREDI 19 FÉVRIER 1954

TÉMOIN:

M. T. H. Atkinson, président de l'Association des banquiers canadiens.

EDMOND CLOUTIER, C.M.G., O.A., D.S.P.
IMPRIMEUR DE LA REINE ET CONTRÔLEUR DE LA PAPETERIE
OTTAWA, 1954.

PROCÈS-VERBAL

VENDREDI 19 février 1954.

Le comité permanent de la banque et du commerce se réunit à 11 heures du matin, sous la présidence de M. David A. Croll.

Présents: MM. Adamson, Applewhaite, Ashbourne, Balcom, Benidickson, Boucher (*Restigouche-Madawaska*), Breton, Cameron (*Nanaïmo*), Cannon, Cardin, Dumas, Fleming, Fraser (*Peterborough*), Fraser (*Saint-Jean-Est*), Gagnon, Hees, Hellyer, Henderson, Low, Johnston (*Bow-River*), Macdonnell, McEachen, Macnaughton, Matheson, McIlraith, Michener, Mitchell (*London*), Philpott, Pouliot, Quelch, Robichaud, Stewart (*Winnipeg-Nord*), Thatcher, Tucker, Weaver et Wood.

Aussi présents: M. T. H. Atkinson, président de l'Association des banquiers canadiens; MM. D. B. Mansur, président et H. Woodard, secrétaire adjoint, de la Société centrale d'hypothèques et de logement; et M. J. A. MacDonald, de la Division de la politique économique du ministère des Finances.

Le Comité reprend l'étude du bill 102, Loi favorisant la construction de nouvelles maisons, la réparation et la modernisation de maisons existantes et l'amélioration des conditions d'habitation et de vie.

M. Atkinson, appelé, présente un exposé succinct au sujet du bill à l'étude et il est interrogé à cet égard.

A 1 heure de l'après-midi, l'interrogatoire du témoin est interrompu et la séance est suspendue jusqu'à 3 h. 30.

REPRISE DE LA SÉANCE

Le Comité reprend la séance à 3 h. 30 de l'après-midi, sous la présidence de M. David A. Croll.

Présents: MM. Adamson, Balcom, Benidickson, Cameron (*Nanaïmo*), Cannon, Dumas, Fraser (*Saint-Jean-Est*), Gagnon, Henderson, Low, Johnston (*Bow-River*), Macdonnell, McIlraith, Michener, Mitchell (*London*), Philpott, Quelch, Stewart (*Winnipeg-Nord*), Thatcher, Tucker, Weaver et Wood.

Aussi présents: Les mêmes que dans la matinée.

Le Comité reprend l'interrogatoire de M. Atkinson.

A 4 h. 30 de l'après-midi, M. McIlraith assume la présidence.

A 4 h. 50 de l'après-midi, l'interrogatoire du témoin étant terminé, celui-ci se retire et le Comité s'ajourne au mardi 23 février 1954, à 11 heures du matin.

Le secrétaire du Comité,
R. J. Gratrix.

TÉMOIGNAGES

Le 19 février 1954,
11 heures du matin.

Le PRÉSIDENT: Messieurs, nous sommes en nombre. Aujourd'hui, le premier témoin sera M. T. H. Atkinson, premier vice-président et directeur général de la Banque Royale du Canada et président de l'Association des banquiers canadiens, il va sur le champ donner lecture d'un rapport succinct.

M. T. H. Atkinson, vice-président et directeur général de la Banque Royale du Canada, est appelé.

Le TÉMOIN: Monsieur le président, bien que je sois président de l'Association des banquiers canadiens, je voudrais qu'il fût entendu que je suis ici à titre de directeur général de la Banque Royale du Canada et que toutes les opinions et tous les points de vue que j'émettrai se rapportent à cette institution. Je ne suis pas en mesure de parler au nom de toutes les banques, mais seulement au nom de celle que je représente.

Par tradition, le rôle des banques à charte, au Canada, pour tout ce qui a trait à la finance, s'est principalement limité aux prêts à court terme. Les honorables membres de ce Comité savent qu'aux termes de la Loi sur les banques les prêts sur hypothèques nous sont interdits, directement ou indirectement, et nous avons respecté cette défense. Le projet de loi soumis à l'étude de ce Comité tend à nous engager dans une voie qui nous est complètement inconnue et où nous n'avons acquis aucune expérience.

Le 1er octobre dernier, lorsque le premier ministre a annoncé la nouvelle, qui a été communiquée aux banques le même jour par le ministre des Finances, nous ignorions absolument que le gouvernement eût un tel projet en tête. Comme je l'ai laissé entendre, les banques n'auraient pas, dans le moment du moins, je pense, alors qu'une partie relativement considérable de leurs fonds est engagée dans des prêts, pris l'initiative d'une telle mesure. Pour notre part, nous ne l'aurions certainement pas fait.

Toutefois, je n'ai pas l'intention de dire que nous sommes opposés au projet. Depuis que la nouvelle a été annoncée, de concert avec de hauts fonctionnaires, nous avons sincèrement voulu contribuer à l'établissement d'un système pratique qui fût de nature à nous aider à faire ce que le gouvernement attend de nous.

Après avoir délibéré pendant quelque temps, vous constaterez sans doute que la loi contient des choses qui ne sont pas tout à fait favorables aux banques. Il est plus que probable que les règlements subséquents qui, en somme, constitueront la partie la plus importante du plan, comporteront des dispositions également sujettes à discussion. Toutefois, comme je l'ai dit,—toujours en parlant au nom de ma propre banque,—nous voulons bien tenter l'aventure et sommes disposés à ne rien épargner pour la mener à bien.

Les honorables membres de ce Comité comprennent que l'argent déposé à une banque à charte pouvant être payé sur demande à celui à qui il appartient, les banques ne peuvent certainement pas commettre l'imprudence de prêter des fonds à longs termes. Je ne saurais dire jusqu'où peut aller la limite de sécurité, mais je pense que l'on aurait tort de croire qu'une forte proportion de l'argent dont disposent les banques pour des prêts puisse s'obtenir pour les fins du bill.

On nous laisse entendre qu'en vertu du présent bill les banques à charte pourront déposer leurs titres hypotécaires auprès de la banque centrale, comme garantie des prêts qu'elles obtiendront de celle-ci. Mais les prêts d'une banque centrale à une banque à charte étant ordinairement censés n'être faits que pour une durée relativement courte, je ne crois pas que la banque centrale accepte de garder indéfiniment les titres hypotécaires en garantie de l'argent prêté aux banques.

En certains milieux, on semble penser que les banques font une immense réserve des épargnes qui leur sont confiées et qu'elles peuvent disposer de cet argent pour consentir des prêts sur hypothèques. J'ai le devoir de dire que cette conception est fausse. Il est exact que les épargnes déposées aux banques s'élèvent à près de cinq billions de dollars, mais on ne laisse pas dormir cet argent. En principe, il sert à des prêts commerciaux, industriels et individuels, d'un côté, et, de l'autre, à des prêts aux gouvernements et municipalités, en échange de valeurs que détiennent les banques. Le bill 102 va simplement ouvrir une nouvelle artère où engager ces fonds. Il appartiendra aux banques de décider quelle proportion des fonds pourra être prêtée de cette façon, sans perdre de vue d'abord,—et ceci est très important,—la nécessité de se garder une réserve d'argent liquide suffisante pour protéger leurs déposants et, ensuite, pour répondre aux besoins du commerce et de l'État, afin d'assurer le développement du pays en général.

Je me félicite de l'avantage qui m'est donné de comparaître devant le présent Comité. Mon but est de faire tout en mon pouvoir pour vous aider à accomplir la lourde tâche qui vous incombe. Il me semble qu'il est d'importance primordiale que la loi et les règlements soient conçus de manière à permettre aux prêteurs agréés de faire le plus possible en vue du bien national.

Afin d'éviter toute ambiguité, monsieur le président, permettez-moi de dire que je parle exclusivement au nom de la Banque Royale du Canada. Autrement je trouverais embarrassant en tâchant de répondre aux questions, d'avoir constamment dans l'idée: La réponse que je vais donner conviendra-t-elle à toutes les autres banques associées? J'ajoute que la déclaration que je fais ici a été, au préalable, soumise au directeur général de chacune des autres banques, afin qu'ils fussent au courant. Ils n'ignorent donc pas les déclarations que je fais.

Toujours dans le but de clarifier les choses, je veux mentionner également que mon rapport a été rédigé et imprimé précédemment à la journée d'hier. Conséquemment, l'allusion que je fais aux prêts de la Banque centrale n'aurait pas été la même, si j'avais eu le témoignage antérieur de M. Towers. Mais il m'a semblé qu'il était plus sage de m'en tenir à cela, et je crois que ce que j'avance, au sujet des emprunts de la banque centrale s'accorde parfaitement avec ce qu'a déclaré le gouverneur, hier.

Le PRÉSIDENT: Sur la liste que j'ai, après celui de M. Macdonnell, viennent les noms de MM. Macnaughton, Weaver et Fleming.

M. MCILRAITH: Voulez-vous ajouter le mien, monsieur le président, s'il vous plaît?

Le PRÉSIDENT: Oui, monsieur McIlraith. Nous entendrons maintenant M. Macdonnell.

M. Macdonnell:

D. Monsieur Atkinson, à la troisième page de votre mémoire, vous insistez sur le fait que les banques devraient se garder une forte réserve d'argent liquide. J'ai toujours compris que la défense, à laquelle s'en tenaient les banques de ne pas prêter sur hypothèques, était faite dans le but de garder aussi élevée que possible leur réserve d'argent liquide. Je pense que nous avons appuyé là-dessus, il y a quelques années, autour de 1930, alors que les banques américaines périclitaient.

Auriez-vous l'obligeance de donner quelques brèves explications de nature à illustrer l'obligation qu'ont les banques de maintenir leurs réserves d'argent liquide bien au-dessus du niveau de 5 p. 100 que la loi exige. Vous pourrez aussi émettre votre opinion quant à la façon la plus rationnelle de remplir cette obligation et nous dire si vous pensez qu'il est désirable ou nécessaire de tenir ces réserves au niveau que je viens de mentionner.—R. Pour répondre d'abord à la dernière partie de votre question, monsieur Macdonnell, comme vous le savez, nous sommes tenus de déposer à la banque centrale 5 p. 100 des dépôts canadiens confiés à notre responsabilité.

A l'heure actuelle, les banques se gardent environ 10 p. 100 de façon à avoir beaucoup plus de sécurité que ne le prescrit la loi. Quant à l'argent liquide, de façon générale, évidemment, comme vous le savez, nos valeurs passives, qu'il s'agisse soi-disant des dépôts à terme ou exigibles sur demande, sont tout aussi disponibles que des dépôts à demande.

Dans le système bancaire canadien, on n'a jamais eu l'habitude d'exiger un avis pour le retrait des dépôts dits d'épargne. Il est vrai que nous n'avons que bien peu de dépôts qui soient réellement des dépôts à terme, soit, des dépôts faits pour une période déterminée, de mois ou de jours. Il s'ensuit donc que tous nos dépôts sont payables sur demande, c'est-à-dire, à la demande des déposants.

C'est pour cette raison que les banques ont toujours cru nécessaire d'avoir, en plus des réserves légales, ce que nous appelons nos deuxième, troisième et quatrième catégories de réserves.

La deuxième catégorie de réserve est sous forme de bons du Trésor du gouvernement fédéral, conformément au pourcentage que la direction croit sage.

La troisième catégorie se compose d'un montant considérable d'obligations du gouvernement à courte échéance et d'un autre montant à longue échéance, et j'oserais dire que l'échéance de toutes ou presque toutes ces obligations n'atteint pas huit années.

Jusqu'à présent, nous n'avons pas eu à nous occuper de prêts à long terme comme l'autorise ou le stipule le présent bill.

M. TUCKER: Monsieur le président je n'ai pas entendu la dernière phrase.

Le PRÉSIDENT: Le témoin a dit que les banques n'avaient pas eu à s'occuper de prêts à long terme comme le mentionne le bill. Il a aussi parlé de la période de temps, la période de maturité étant généralement de huit années.

M. MACDONNELL: Si le bill est adopté ou s'il est légalement décidé de permettre aux banques de prêter sur hypothèques, serez-vous ou non en faveur de fixer une limite du pourcentage ou bien de laisser cela à la discrétion des banques à charte et de la banque centrale?

Le PRÉSIDENT: Le pourcentage de quoi, monsieur Macdonnell?

D. Le pourcentage des capitaux prêtés sur hypothèques?—R. De façon générale, lorsqu'il s'agit d'affaires, nous préférons le moins de règlements possible.

Pour notre part, je pense que nous préférerions ce qui est proposé, soit que le pourcentage des capitaux investis soit fixé conformément à l'expérience que nous avons de la conduite des affaires.

D. Je suppose qu'il ne serait pas juste de vous demander si vous songez au pourcentage à obtenir. Je ne vous poserai pas la question.

Croyez-vous que la finance commerciale et industrielle soit la plus grande et la principale responsabilité des banques?—R. C'est l'impression que nous avons toujours eue.

D. Vous considérez-vous uniquement comme des prêteurs ou comment évitez-vous l'alternative de devenir involontairement un associé en affaires plutôt qu'un prêteur? Je comprends que, pour leur part, les banques sont

désireuses de se faire payer leurs prêts une fois l'an.—R. Certainement. Le directeur d'une banque a toujours visé à n'avoir dans ses livres que des prêts qu'il croit susceptibles de recouvrement et bien que les banques aient autrefois presque toujours exigé le remboursement annuel, je pense qu'aujourd'hui tel n'est plus le cas. Un directeur qui consent des prêts qui ne sont pas recouvrables assez promptement ne fait pas preuve de bonne administration. Il arrive évidemment, chaque année, que nous ayons des prêts dont le recouvrement devient impossible.

D. Vous considérerez comme tout à fait nouveau d'avoir dans vos livres des prêts à 25 ans? Pourriez-vous nous dire quelle est la durée moyenne de vos prêts? Vous avez parlé en général des différentes catégories de réserves d'argent liquide. Nous diriez-vous, en général, pour combien de temps les prêts commerciaux sont ordinairement consentis? Sont-ils remboursables sur demande, dans quelques mois. Quelle est la coutume établie?—R. Nos prêts commerciaux, comme ceux des autres banques, j'imagine, sont pour la plupart remboursables sur demande. Ils varient en intensité, de jour en semaine, selon les fluctuations des affaires.

Dans le cas de prêts personnels ou individuels, la durée moyenne est de trois mois, je pense. Il se peut qu'il ait été entendu de les renouveler, si nécessaire, à l'échéance.

Mais c'est la coutume de ne pas prêter pour plus d'un an. Je pense que, pour notre part, la somme de prêts consentis pour une année est loin de s'élever à 1 p. 100 du total de nos prêts. Nous n'avons pas l'habitude de faire des prêts dont l'échéance s'étende à plus de 6 mois.

D. Si l'on considère vos prêts comme automatiquement recouvrables, soit consentis et remboursés, dois-je en conclure que, d'après le chiffre de 1 p. 100 que vous avez mentionné, vous obteniez, en moins d'une année, le remboursement de 99 p. 100 de ces prêts?—R. Non, pas nécessairement le remboursement, monsieur Macdonnell.

D. Ou bien les prêts sont-ils remboursés ou négociés de nouveau?—R. Oui, négociés de nouveau.

D. Serait-il équitable de vous demander combien de prêts sont remboursés et à combien s'élèvent les recouvrements?—R. Je ne crois pas que je puisse répondre à cette question. Il me faudrait faire un long calcul.

D. Je ne crois pas que ce soit une question importante. Quelle somme votre banque a-t-elle affectée à des prêts, cette année, et en regard de l'an dernier?—R. A ma propre banque, uniquement au point de vue des affaires canadiennes, à la fin de 1953, nous avions $890 millions de dollars d'engagés, alors que nous n'en avions, l'an dernier, que 769 millions, soit une augmentation de 121 millions en une année.

D. Cela s'accorde avec les chiffres cités hier par M. Towers pour toutes les banques. Y a-t-il eu un changement remarquable depuis les quelques mois derniers?—R. Au cours des trois derniers mois, les prêts ont eu tendance à diminuer.

D. Voulez-vous dire diminuer ou égaliser?—R. En réalité, il y a eu tendance à diminuer, mais c'est normal au début de l'année, après Noël. Je ne saurais dire à peu près, sans avoir fait le calcul nécessaire, si oui ou non la baisse a été normale au cours des derniers mois. Je suis porté à croire qu'elle a été un peu au-dessous de la normale. Peut-être aussi est-ce à peu près normal à ce moment-ci de l'année.

D. Avez-vous quelque chose à dire au sujet de la rumeur qui circule dans les milieux bancaires, selon laquelle les banques auraient presque tout engagé leurs capitaux dans des prêts et, si elles devaient prêter davantage, il leur faudrait le faire à même le crédit créé par la banque centrale?—R. Je pense que c'est un fait assez connu que les banques canadiennes ont, à l'heure actuelle, d'assez gros capitaux prêtés. Tel que l'a dit le gouverneur hier,

il n'existe ni chiffres précis, ni manuels indiquant jusqu'à quelle limite peuvent aller les banques, dans le domaine des prêts, sans se soustraire aux lois de la prudence. Tout dépend des conditions, mais, pour notre part, nous considérons que les prêts que nous avons consentis sont relativement élevés. Pour répondre à la deuxième partie de votre question, la banque centrale a, comme l'a mentionné hier le gouverneur, l'obligation de veiller à ce que les banques aient assez de réserves pour répondre comme il convient aux exigences normales du pays. Je ne saurais dire à quel moment la Banque du Canada jugera bon d'accroître ou de diminuer les réserves. Il appartient à la Banque du Canada d'en décider, en ne perdant pas de vue la situation économique du pays.

D. Au cours de vos déclarations, vous avez dit "pour notre part, nous n'aurions certainement pas pris l'initiative d'une telle mesure". Je crois que vous vouliez parler du pouvoir de prêter sur hypothèques.—R. Oui.

D. Le gouverneur de la Banque du Canada a exprimé hier, ouvertement, l'opinion qu'il ne s'opposait pas à ce que les banques fussent autorisées à prêter sur hypothèques et que, effectivement, il y songeait depuis quelque temps. Y aviez-vous songé vous-même?—R. Non. Nous sommes satisfaits de ce que nous faisons en ce moment.

D. La situation est maintenant celle-ci. Avec la protection du gouvernement, vous êtes appelés à négocier des emprunts d'une façon nouvelle, c'est-à-dire non pas au moyen d'hypothèques avec échéance fixée à cinq ans, mais à vingt-cinq ou trente ans et j'ai l'impression que cela vous frappe de consternation?

Le PRÉSIDENT: Il ne s'est pas servi du mot "consternation". Laissez-le dire de quelle façon il envisage la question.

M. HEES: Il peut se tirer d'affaire lui-même, monsieur le président.

M. MACDONNELL: C'est juste. Je dois dire, monsieur le président, que vous avez pleinement démontré aujourd'hui que vous saviez diriger l'interrogatoire. Je dois me rappeler que je ne suis pas le président et qu'il ne m'appartient pas de poser des questions tendancieuses.

Le PRÉSIDENT: C'est tout à fait exact, monsieur Macdonnell. Le droit est réservé au président de demander un éclaircissement lorsqu'il y a lieu.

M. Macdonnell:

D. J'exprime l'opinion, monsieur le président, que les banques ne seraient peut-être pas enchantées de prêter pour vingt-cinq ans sur hypothèques. Mais nous en arrivons toujours à la question de garantie du gouvernement. C'est à ce sujet que j'aimerais poser à M. Atkinson une ou deux autres questions. M. Bryden, de la *Dominion Mortgage and Investments Association,* a avancé qu'il était possible que la garantie recélât quelques embûches, qu'elle comportât certains risques. J'aimerais donc vous demander, monsieur Atkinson, si vous avez quelque chose à dire à ce sujet. Sauf votre respect, monsieur le président, ceci nous amène à la question des règlements au sujet desquels je vous ai prévenu que je serais si désagréable et j'espère que nous saurons accomplir quelque chose aujourd'hui en ce qui concerne les règlements, parce que, en parlant garantie, je présume que la nature en sera indiquée dans les règlements. Monsieur Atkinson, auriez-vous une opinion à émettre concernant la forme à donner à cette garantie,—cette question fait suite à celle, du même genre, qui a déjà été posée à notre Comité: en ce qui concerne les hypothèques dont on a dit dans des déclarations publiques émanant du gouvernement,—du moins l'on s'attendait à de telles déclarations,—qu'elles prendraient la forme d'obligations du gouvernement, quelle est votre opinion quant à la possibilité d'un marché pour ces hypothèques, dans le moment?—

R. Je suis forcé de parler sans aucune expérience, parce que nous ne connaissons absolument rien quant à ce genre d'affaires. Je crois que nous pouvons espérer qu'il se créera un marché de ces hypothèques, en dehors du contrôle des prêteurs autorisés. A mon avis, un tel marché est l'une des choses les plus importantes, si l'on veut mener à bien l'entreprise. Il y a des limites que les banques ne sauraient qu'imprudemment franchir, lorsqu'il s'agira d'accepter ces hypothèques et de les supporter jusqu'à leur échéance. Conséquemment, monsieur le président, on ne pourra disposer d'argent que si un marché est créé. A cet égard, je crois que tout ce que je puisse dire, c'est qu'il est très important, à mon avis, que cette affaire d'hypothèque, ainsi que les règlements qui s'y rattachent, soit présentée de façon à rendre la vente automatique et l'administration efficace. Il faudra aussi des arguments propres à attirer l'attention des acheteurs éventuels. En d'autres termes, si nous devons tenter l'aventure, il nous faut les moyens nécessaires pour réussir.

D. En répondant à la dernière question, vous avez touché deux ou trois points d'une grande importance et au sujet desquels nous sommes bien peu renseignés et je ne crois pas que l'on doive s'attendre à ce que nous le soyons. Vous avez parlé de la nature de l'hypothèque et des règlements s'y rattachant et de l'importance des points que vous avez énumérés, si l'on veut créer un marché, comme vous l'espérez. J'ai l'impression, monsieur le président, que l'on nous traite comme des enfants. On nous demande de discuter indéfiniment sans même avoir les règlements qui sont indispensables. J'ai l'impression, monsieur le président, de devenir de plus en plus désagréable.

M. McILRAITH: C'est assez délicieux.

Le PRÉSIDENT: Je m'en réjouis.

M. HEES: Comme il sait être méchant!

M. Macdonnell:

D. Tout comme M. Towers, hier, vous avez insisté, ce matin, sur l'aspect provisoire des prêts que la Banque du Canada fait aux banques dans le but d'améliorer leurs réserves d'argent liquide. Avant que M. Towers en ait parlé, je ne me rendais pas compte jusqu'à quel point c'était provisoire, ou combien exceptionnel. Désirez-vous ajouter quelque chose à cela? J'éprouve quelque difficulté à me représenter exactement la situation. Peut-être pourriez-vous y ajouter quelque chose?—R. Voici comment nous envisageons la chose. Nous n'obtenons ces emprunts de la Banque du Canada qu'à titre tout à fait provisoire et pour répondre à des demandes subites que nous ne pouvons pas prévoir. Nous avons toujours professé qu'il fallait se débarrasser au plus tôt des emprunts contractés à la banque centrale, et par plus tôt, j'entends au bout de quelques jours. A notre avis, ce n'est qu'un moyen à employer en cas d'urgence et, d'après le témoignage du gouverneur, j'ai l'impression que nous entrevoyons la chose du même angle. Nous serions fort embarrassés s'il nous était permis de garder dans nos livres des emprunts de la banque centrale qui fussent en quelque sorte permanents.

D. Ce que vous avancez s'accorde certainement avec le dire du gouverneur concernant la nature provisoire de toute accommodation. Mais cela laisse encore dans mon esprit une question sans réponse. Des banquiers ont sûrement déclaré que s'il fallait trouver des fonds pour ces hypothèques, il faudrait qu'ils fussent "créés",—je pense que c'est le mot que l'on a employé,—par la banque centrale, la Banque du Canada. D'après ce que vous venez de dire et ce qui a été dit hier, vous ne pouvez pas créer des fonds pour quelques jours dans le but de parer à une éventualité d'un caractère provisoire, mais urgent. Ce ne serait pas là créer des fonds, mais un simple expédient. Je reviens donc à ce qui me semble être une question très importante. Jusqu'à quelle limite peut-on aller pour trouver des fonds sans recourir aux

arrangements d'urgence? Vous avez dit ce matin que, d'après vous, votre banque a déjà beaucoup d'argent de prêté. D'un autre côté, vous avez laissé entendre, comme le gouverneur l'a fait hier, que, l'an dernier, vos prêts courants ont augmenté de près de 60 millions de dollars, je crois. Y a-t-il quelque contradiction entre ces deux déclarations. Vous avez pu augmenter vos prêts de 160 millions, l'an dernier, vous-même et le gouverneur serez-vous d'accord avec moi pour estimer que la situation aujourd'hui n'est pas pire qu'elle ne l'était l'année précédente?—R. Je crois que vous oubliez une chose. Les emprunts à la Banque du Canada sont d'un caractère provisoire et nous voulons qu'il en soit ainsi. Je ne peux pas me prononcer au sujet de la ligne de conduite de la Banque du Canada, parce qu'il ne m'appartient pas de faire des conjectures au sujet de l'attitude qu'elle pourrait prendre en telle ou telle situation économique, mais je pense que la Banque du Canada profiterait d'un moment où l'inflation ne se fait pas trop sentir pour accroître ses réserves d'argent de façon normale et afin d'être en mesure de faire des prêts. Cela est possible, comme l'a expliqué le gouverneur. En augmentant les réserves, j'imagine que l'on pourrait acheter des obligations du Canada, ce qui aurait pour effet de drainer plus d'argent vers la banque et de nous donner plus de réserves à même lesquelles nous pourrions prêter plus d'argent. C'est le moyen normal et classique dont dispose une banque centrale pour ouvrir le crédit nécessaire et faire face aux exigences ordinaires, et dont elle fait toujours usage en un moment où il n'y a pas trop d'inflation. Je crois savoir ce que vous avez dans l'idée ou peut-être suis-je en train de prévoir que des questions semblables à celles d'hier seront posées. Je devrais sans doute attendre qu'elles fussent posées.

Le PRÉSIDENT: Je pense que l'idée de M. Macdonnell est formée au sujet de l'inflation. N'est-ce pas le cas?

M. MACDONNELL: Non pas, je cherche plutôt à comprendre; tout comme chacun de nous, j'imagine. Il y a encore une chose qui m'intrigue un peu. Hier, le gouverneur a dit,—et je crois qu'il avait parfaitement raison,—que dans les cas d'urgence, la négociation aurait un caractère uniquement provisoire. Vous dites maintenant que sans déroger à sa ligne de conduite la Banque du Canada, grâce au marché libre, pourrait prêter davantage à votre banque ou à d'autres banques et que, sans considération d'inflation, ce serait une question d'affaires régulières. J'espère que ma question est inoffensive, monsieur le président.

Le PRÉSIDENT: Parfaitement.

M. Macdonnell:

D. Voici une autre question. Pourriez-vous émettre une opinion, au mieux de votre connaissance, quant au cours probable des valeurs immobilières et aux affaires en général par rapport à l'objectif du bill 102. J'admets que c'est là une question dont la portée est étendue et que vous ne teniez pas à y répondre.—R. J'ai malheureusement l'impression que mes connaissances en fait d'immeuble n'aillent pas plus loin que ma propre maison.

Le PRÉSIDENT: Messieurs, j'espérais que M. Macdonnell eût posé toutes les questions que vous attendiez, mais je ne crois pas qu'il ait réussi. Le témoin suivant est M. Macnaughton.

M. Macnaughton:

D. Monsieur le président, monsieur Atkinson, j'ai trois brèves questions auxquelles votre déclaration semble répondre en partie. Elle répond du moins à l'une d'elles. De toute façon, il est peut-être utile que je les pose.

La première est celle-ci: si, à la suite de la nouvelle loi sur l'habitation, les banques sont autorisées à négocier des prêts hypothécaires, est-il certain qu'elles accepteront de pénétrer dans ce nouveau domaine? Elles ne sont

pas tenues de le faire. C'est absolument facultatif.—R. Comme je l'ai dit précédemment, nous avons sincèrement l'intention d'essayer, pourvu qu'on nous propose un système acceptable. Nous ferons certainement tout notre possible pour réussir.

D. Je pense que c'est là une réponse satisfaisante. Voici ma deuxième question: Est-ce qu'il arrive que les banques soient forcées de faire des prêts hypothécaires alors qu'elles aimeraient mieux ne pas les faire? Il y a certainement des rumeurs à cet égard.—R. Je ne le crois pas.

Le PRÉSIDENT: Voilà qui est bien.

Le TÉMOIN: Comme je l'ai déclaré, nous n'aurions pas de nous-mêmes pris une telle initiative, mais nous nous rendons parfaitement compte, comme nous l'avons toujours fait, de notre immense responsabilité envers le public. J'ai déjà constaté que l'on nous considérait un peu comme des "services publics". Nous comprenons, et j'ai ici l'impression de me faire l'interprète de toutes les banques, qu'on ne nous oblige pas à agir contre notre gré. Tout en n'ayant pas désiré une telle innovation, si on la juge bonne, nous nous devons de mettre tout en œuvre pour la mener à bien, puisque nous travaillons dans l'intérêt du pays.

D. Troisième question. Quelles sont les dispositions de ce projet de loi auxquelles les banques s'opposent et pourquoi?—R. Depuis le début des délibérations au sujet du bill, l'une des dispositions nous a inquiétés,—je crois que le terme est juste,—je veux dire celle qui a trait à la "libre possession". Le bill, comme vous le savez, prévoit que l'assurance, sujette à une remise, sera au compte de la Société centrale d'hypothèques et de logement, ce qui fera vraisemblablement l'objet de nouvelles questions, mais cette assurance n'est payable qu'au prêteur agréé, lorsque une maison lui est remise vacante, avec les titres nécessaires et tout ce qui peut être exigé, selon le cas. Je pense que, en toute justice, je puis affirmer que les banques ont dépensé beaucoup d'argent dans le but d'améliorer leur publicité,—et je crois qu'elles ont réussi,—depuis un certain nombre d'années. Nous demeurons assez perplexes en songeant que le seul moyen de protection que nous ayons, lorsqu'un homme ne peut plus s'acquitter de ses obligations, soit celui de mettre sa famille dans la rue. J'admets bien cependant qu'il faut que quelqu'un prenne les mesures qui s'imposent, à moins qu'on ne laisse un propriétaire occuper sa maison sans avoir à payer quoi que ce soit. Il est toutefois regrettable que ce soit les banques qui doivent intervenir, d'après le bill.

Le PRÉSIDENT: Ce n'est pas tout ce qu'ordonne le bill, monsieur Atkinson. Il stipule que les banques peuvent s'attribuer tous les bénéfices que rapportent les hypothèques.

M. MCILRAITH: Il leur accorde aussi les intérêts qu'elles ont le droit de percevoir.

M. MACNAUGHTON: Y a-t-il d'autres dispositions?

Le TÉMOIN: Ici encore, nous devons parler sans expérience. Nous avons bien réfléchi au manque de protection accordée au prêteur agréé advenant le cas d'un moratoire provincial sur lequel, disons-le, nous n'exerçons aucun contrôle, et si cela se produisait, nous n'aurions aucun moyen de toucher l'assurance. Je répète que nous n'avons aucune expérience dans ce domaine. Nous ignorons quelle importance cela peut avoir ou plutôt quelle importance cela aura dans l'avenir.

M. MACNAUGHTON: Merci, monsieur le président.

Le PRÉSIDENT: Monsieur Weaver. Ensuite, ce sera le tour de MM. Fleming, Stewart, McIlraith et Hees.

M. Weaver:

D. Plusieurs des questions que j'avais dans l'idée ont été posées et on y a répondu. J'ai ici un tableau pris dans un journal, montrant la situation

des banques à charte au Canada jusqu'au 30 novembre 1953 et réparti en rapports mensuels envoyés au ministre des Finances. Ce tableau doit vous être familier, sans doute.—R. Je ne sais pas au juste de quel tableau vous parlez.

D. Il s'agit d'un état de l'actif et du passif de toutes les banques du Canada.—R. Le rapport mensuel, quoi.

D. Oui, le rapport mensuel. D'après ce rapport, le total du passif des banques s'élève à quelque 10,700 millions et celui de l'actif, à quelque 10,700 millions également. Le bill limite à deux billions de dollars la valeur totale de ces hypothèques. Les compagnies d'assurance ont témoigné ici, je pense, qu'elles avaient dans leurs livres pour environ 400 millions d'hypothèques, ce qui signifierait que, dans dix ans, disons un certain temps, en gardant cette moyenne et en l'augmentant, y compris les compagnies de prêts, le plus que les banques pourraient avoir en hypothèques serait un billion de dollars. Cette hypothèse a-t-elle du bons sens?—R. Dans combien de temps?

D. Mettons dix ans.—R. Je pourrais émettre une opinion meilleure si je savais quel sera l'actif de la banque au cours des dix années à venir.

D. Serait-il raisonnable de prévoir que, en comptant sur le progrès économique et en s'appuyant sur l'expérience du passé, cet actif pourrait s'accroître d'environ 2 p. 100 par année?—R. C'est à peu près ce qui s'est produit depuis cinq ans.

D. Ai-je donc raison de supposer qu'en augmentant au rythme de 2 p. 100 par année, l'actif puisse atteindre le billion de dollars dont je viens de parler, ce qui impliquerait que le total de l'actif et celui du passif pourraient s'élever à environ 13,700 millions? Conséquemment, à cause de la loi, il faudrait ajouter du côté de l'actif une colonne surmontée du titre "Hypothèques assurées", est-ce exact?—R. Je ne suis pas sûr de la formule qu'exigerait la comptabilité, s'il faudrait ou non faire une distinction. Dans le moment, je ne saurais dire.

D. Il faudrait faire une indication quelconque?—R. Il faudrait soit une désignation particulière soit se servir d'une autre qui existe déjà. Je ne saurais dire ce que l'on choisira précisément lorsqu'il s'agira de préparer le rapport.

D. En se servant d'une colonne séparée, le total indiqué serait d'un billion de dollars, si mon hypothèse est bonne et si les réserves étaient indiquées de la même façon que l'est ici le pourcentage. Ici, le montant des réserves est de 625 millions. En conséquence, les réserves s'élèveraient à 800 millions, n'est-ce pas?—R. Si votre hypothèse est bonne, je répondrai dans l'affirmative.

D. Le pourcentage de ces hypothèques serait alors d'environ 7 p. 100 de l'actif total. Partant du fait que la garantie du gouvernement fédéral ferait plus que doubler le montant converti en prêts hypothécaires, à titre de banquier, croyez-vous que 7 p. 100 de l'avoir des banques ainsi placé en valeurs de ce genre constituerait un danger pour elles ou bien est-ce que cela dépasserait la limite?—R. Au bout de dix ans, nous aurons bien plus d'expérience. Dans le moment, pour donner une idée, il faudrait avoir en regard du montant des dépôts d'épargne celui des affaires courantes. Je pense que les prêts hypothécaires devraient être plutôt proportionnés aux dépôts d'épargnes qui sont d'une nature moins changeante que les dépôts à vue. D'après la même hypothèse, si l'on fait une égale répartition en élevant les dépôts à terme de 5 milliards qu'ils sont aujourd'hui jusqu'à peut-être 6 milliards, sans cesser de tenir compte de mon inexpérience, il me semble que ce serait beaucoup trop.

D. Une autre question, monsieur Atkinson. Une fois amortis, des prêts à 25 ans équivaudraient-ils en somme à des prêts à douze ans et demi?—R. Certainement pas, je pense. Les premières années, le remboursement d'un

prêt à long terme n'entame qu'un faible pourcentage du principal, à cause de l'intérêt. On ne peut donc pas dire que le terme se réduise de moitié. Je n'ai pas ici les tableaux qu'il faut, mais je suis certain que M. Mansur pourrait répondre.

D. Disons que ce soit à peu près 60 p. 100 de la période tout entière. Vous ne voudriez pas dire les 25 années complètes?

Le PRÉSIDENT: A vrai dire, les hypothèques amortissables en 20 ans sont pour la plupart remboursées en l'espace de 12 ans. Telle est l'expérience de la Société centrale d'hypothèques et de logement.

M. FLEMING: Jusqu'à ce moment-ci?

Le PRÉSIDENT: Oui, jusqu'à présent.

M. Weaver:

D. Vous avez dit qu'en ce moment vous avez beaucoup d'argent prêté. N'est-ce pas là l'état de choses que vous recherchez toujours, pourvu que vous ayez les garanties suffisantes? C'est bien le propre des banques que de prêter? N'est-ce pas votre désir qu'il en soit toujours ainsi?—R. En principe, oui. Je préfère, il est vrai, que l'on ait moins d'argent prêté lorsque viennent les crises économiques, à moins qu'on les puisse prévoir. D'une façon générale, nous n'avons jamais assez de prévoyance.

D. C'est tout. Merci.

Le PRÉSIDENT: M. Fleming, maintenant.

M. Fleming:

D. Ce matin, au début de votre exposé, vous disiez que celui-ci avait été soumis au directeur général de chacune des autres banques à charte. Avez-vous quelques raisons de croire que l'opinion de ces messieurs, concernant les points dont il est question dans votre déclaration, puisse différer de la vôtre? —R. Monsieur Fleming, j'ai tout lieu de croire qu'ils pensent comme moi, d'abord parce que quelques-uns d'entre eux me l'ont affirmé et, ensuite, parce que, si les autres n'avaient pas été du même avis, ils m'en auraient avisé.

D. En disant que la loi projetée, en vous autorisant à faire des prêts directs sur des immeubles, au moyen de garanties hypothécaires, vous fait déroger aux lois et aux habitudes bancaires, n'avez-vous dans l'idée que l'intérêt de la banque ou celui du public en général en même temps?—R. Les deux sont presque inséparables, monsieur Fleming. Dans l'exercice de nos fonctions, nous ne devons jamais perdre de vue le bien du public, parce que nous dépendons du public qui constitue notre clientèle.

D. D'après vos commentaires, je présume que vous n'avez pas voulu ce genre d'affaires, que vous n'y auriez même pas songé; d'un autre côté vous dites vous soucier autant de l'intérêt du public que de celui des banques.— R. Je répète que les deux sont inséparables.

D. Nous en arrivons maintenant à la question de la participation de la banque. Permettez-moi de dire tout de suite que, d'après ce que vous avez déclaré, je me rends compte que vous ne voulez peut-être pas vous compromettre en répondant à une question trop précise. Pourtant, sur ce sujet, je vais vous demander d'aider le Comité en étant aussi précis que possible. En êtes-vous arrivé à une décision quant à la limite, fixée par votre banque, des fonds à engager dans cette nouvelle entreprise?—R. Je ne puis que répondre non. Nous n'avons encore aucune idée de la proportion dont nous pourrions disposer à cette fin. J'irai jusqu'à dire qu'à mon avis et jusqu'à ce que nous ayons acquis l'expérience nécessaire, le plus bas des pourcentages dont on a parlé hier est encore trop élevé.

D. Vous pensez que 10 p. 100 est élevé?—R. Oui.

D. Vous ne pensez pas que vous puissiez y engager 10 p. 100?—R. Pas avant d'avoir acquis l'expérience. De toute façon, il devra s'écouler beaucoup

de temps avant que nous puissions atteindre cette somme. Cependant, avec les années, il est possible que nous changions d'avis, que notre manière de voir devienne différente.

M. HELLYER: Vous voulez dire 10 p. 100 des dépôts d'épargne?

Le TÉMOIN: C'est exact.

M. Fleming:

D. Les autres banques partagent-elles votre opinion également?—R. J'ignore quelles sont les intentions des autres banques. Je ne sais pas ce qu'on en pense.

D. Vous savez que dès la mise en vigueur du bill, le gouvernement va cesser de participer aux prêts conjoints comme il le fait en ce moment, De façon générale, le gouvernement a effectué récemment des prêts au rythme de 60 millions de dollars par année. Croyez-vous que, au cours des 12 mois à venir, les banques soient disposées à égaler cette somme pour parfaire les disponibilités de fonds hypothécaires?—R. Les banques en sont capables, mais je ne sais pas quelle sera la demande, ni d'où celle-ci viendra. Voilà deux facteurs qui influenceront grandement l'attitude que prendra chacune des banques. J'ai donc le sentiment qu'en exprimant une opinion, je pourrais vous induire en erreur. Je ne sais vraiment pas.

D. Vous comprenez notre inquiétude à ce sujet, monsieur Atkinson; nous ne voulons abandonner aucune de nos prérogatives avant d'avoir la certitude d'obtenir quelque chose de meilleur quant à l'objectif fixé, soit 100,000 nouvelles maisons annuellement.—R. J'ai été assez surpris de constater qu'à un moment donné l'on pourrait ainsi et soudainement passer d'une façon à l'autre de procéder. Il est possible que j'aie encore mal interprété les paroles de M. Mansur, mais je pensais qu'il y aurait eu un certain chevauchement.

Le PRÉSIDENT: Vous voulez dire une période de transition?

Le TÉMOIN: Précisément. C'est ce que j'avais cru comprendre, mais j'ai pu me tromper.

Le PRÉSIDENT: Peut-être que non.

M. Fleming:

D. Voilà qui pourrait entrer en ligne de compte quand viendra le moment de fixer la date de proclamation, car, une fois la nouvelle loi en vigueur, rien ne pourra plus être fait en vertu de l'ancienne. Mais s'il y avait une période de transition, avez-vous une idée de la somme dont on pourrait disposer pour placer sur hypothèques au cours des douze mois qui suivront la mise en vigueur du nouveau système?—R. Tout ce que je puisse dire, c'est qu'une fois le système établi, je pense que l'on pourra obtenir les fonds nécessaires, mais cela dépendra, dans une large mesure, des demandes qui nous seront faites. Nous ne pouvons pas proclamer tout de suite: Au cours des prochains deux mois, nous allons prêter 40 millions de dollars sur hypothèques. A moins qu'on ne vienne nous dire: je veux négocier un emprunt, nous ne disposons d'aucun moyen de contrôle. Jusqu'alors, nous ne pouvons rien faire.

D. Pendant tout l'interrogatoire, nous n'avons pas perdu de vue qu'il y a constamment des demandes pour environ 100,000 maisons et plus. De temps à autre, il a été question que les succursales de banques devinssent des bureaux locaux de prêts hypothécaires. Avez-vous réfléchi à la façon de procéder à adopter concernant vos succursales? Il appert qu'il y a environ 4,000 succursales de banque dans tout le pays?—R. Nous concevons que chaque succursale deviendra un bureau de prêts et que les hypothèques émanant de la région qu'elle dessert seront inscrites dans le livre de cette succursale. Chaque gérant de banque continuera, comme il l'a toujours été, d'être l'objet de notre surveillance. Supposons, par exemple, que quelqu'un se présente à la succursale de Kamloops

en disant qu'il a l'intention de se construire une maison, dès que la Société centrale d'hypothèques et de logement aura donné son autorisation et ques les arrangements seront faits au point de vue de l'assurance,—peut-être même avant,—de toute façon, à un moment quelconque, sa demande sera nécessairement soumise à notre bureau de Vancouver pour approbation. Voilà comment nous négocions tous les emprunts. Notre gérant de succursale n'a le pouvoir de négocier des prêts que dans une certaine mesure et, la plupart du temps, la marge qui lui est accordée n'est pas suffisante pour procurer les fonds nécessaires à la construction d'une maison. Autrement dit, sauf en certains cas particuliers, la limite attribuée au gérant de succursale ne permet à celui-ci de négocier que des prêts inférieur à $10,000.

D. Nous parlons ici d'hypothèques sur des maisons neuves. Nous savons quels sont les pourcentages des prêts, 90 p. 100 sur les premiers $8,000, ce qui laisse une hypothèque assez considérable. Dans tous les cas de ce genre, le gérant de succursale aurait donc le pouvoir nécessaire pour approuver les demandes d'emprunt?—R. Non.

D. Vous pensez que dans les cas que l'on vient de citer, c'est le directeur régional ou local qui accorderait l'autorisation?—R. Oui.

Le PRÉSIDENT: Vous voulez dire l'approbation finale?

Le TÉMOIN: Le gérant donnerait son avis.

Le PRÉSIDENT: Et ensuite, le bureau régional donnerait l'approbation finale, n'est-ce pas?

Le TÉMOIN: C'est exact.

M. Fleming:

Combien y a-t-il de bureaux régionaux, présentement?—R. Exception faite du Nouveau-Brunswick, de l'Île du Prince-Édouard et de Terre-Neuve, il s'en trouve un dans chaque province.

D. Quel sera, d'après vous, le mode d'administration des prêts qu'adopteront les banques, une fois ces prêts acceptés et garantis? Est-ce le gérant de banque qui devra voir aux réparations à la propriété, aux réparations générales ainsi qu'à la perception du remboursement du capital et au paiement des taxes?—R. Pourvu qu'il n'y ait pas défaut de paiement et que l'emprunteur fasse honneur à ses obligations chaque mois, je ne prévois pas que les gérants aient à prendre le rôle d'inspecteurs chargés de voir à la bonne administration de la propriété.

D. Savez-vous comment se comportent en général les créanciers hypothécaires, sans considération des détails concernant la maison et la réparation?—R. Nous avons si peu d'expérience.

D. L'autre question a trait à vos rapports avec la Banque du Canada. Vous avez clairement déclaré que vous admettez maintenant—si jamais il a été nécessaire de le dire—à la lumière du témoignage de M. Towers, hier, que dans l'espace de quelques semaines au plus, vous pourrez obtenir, sur demande, l'aide de la Banque du Canada. A votre sens, que résultera-t-il de la disponibilité des dépôts en banque et quel effet aura sur le marché des prêts assurés l'usage limité des hypothèques placées en nantissement auprès de la Banque du Canada. Vous avez dit que vous espériez en la création d'un marché, je présume que vous vouliez dire parmi vos clients?

Le PRÉSIDENT: Je ne comprends pas votre question.

M. Fleming:

D. Ma question porte réellement sur deux points. En tout premier lieu, je pense que nous devons nous préoccuper de cette question de disponibilités bancaires. D'un autre côté, nous avons encore à délibérer au sujet de ce que

M. Atkinson considérait, ce matin, comme désirable, soit la création d'un marché. J'imagine qu'il s'agit d'un marché où la banque pourrait, à l'occasion, disposer des hypothèques assurées auprès de ses propres clients?—R. Oui.

D. Puis-je être mis au courant de ce que vous avez à dire, monsieur Atkinson, au sujet de ce que peut représenter l'usage plus ou moins limité des prêts assurés pour obtenir l'aide de la Banque du Canada, quant à ces deux plans?—R. Je dirais qu'il n'y a, pour ainsi dire, aucune conséquence à prévoir, à cause du caractère provisoire de ces emprunts à la Banque du Canada. Je suis tout à fait de l'avis de M. Tower lorsqu'il dit que les banques ne se serviront presque pas de ces hypothèques en nantissement, alors que nous avons tellement d'obligations du gouvernement canadien qu'il est beaucoup plus facile de mettre en garantie.

D. Vous dites qu'aucune conséquence n'est à prévoir. Que gagneraient les banques à pouvoir obtenir l'aide limitée de la Banque du Canada en échange d'hypothèques assurées offertes en garantie?—R. Du point de vue pratique, rien.

D. Elles n'auraient rien à gagner?—R. Non.

D. Puis-je revenir sur le sujet de la création d'un marché. Je pense que vous avez avancé qu'il s'agirait d'un marché constitué par vos propres clients. —R. Même en dehors de nos clients. J'ose espérer que peut-être ce marché pourrait attirer des capitaux américains, voire même européens.

Le PRÉSIDENT: Vous allez favoriser vos clients?

Le TÉMOIN: Pas seulement nos clients.

M. Fleming:

D. Peut-être n'étaient-ils pas des clients auparavant, mais vous espérez qu'ils le deviendront?—R. Oui.

D. Si je comprends bien, vous ne pensez pas simplement à cela dans le but de garder en portefeuille les prêts assurés, mais vous tâcherez de trouver un marché pour les écouler, et la facilité avec laquelle vous pourrez trouver un marché dépendra de la négociabilité des valeurs et de la facilité de transfert?—R. Oui.

D. Et cela dépendra de la forme des règlements?—R. Inévitablement, je le crois.

D. Puis-je vous poser une question sur l'effet sur le niveau des prix de construction des maisons qui, d'après vous, pourrait découler de la mise par la banque de fonds à la disposition du marchré hypothécaire? Vous vous rappelez qu'hier M. Towers a signalé certains facteurs et déclaré que d'une part, il y a possibilité de placer des valeurs sur le marché hypothécaire, ce qui aurait pour effet de faire baisser les taux d'intérêt, toutes autres choses étant égales, cependant que, d'autre part, la disponibilité de fonds ou la demande croissante du marché en raison de l'abaissement du paiement initial ainsi que d'autres facteurs, pourraient avoir pour effet d'augmenter la demande et ainsi, probablement déterminer une tendance à la hausse du coût de la construction des maisons. Quelles conclusions avez-vous tirées de votre étude de cette question, d'abord quant à l'effet probable sur le coût de la construction à la suite de l'introduction de ce nouveau programme?—R. Je crains bien que je n'en ai tiré aucune conclusion. Je ne puis dire que cet aspect particulier du problème ait le moindrement retenu mon attention.

D. Quel sera, d'après vous, l'effet de l'introduction du nouveau programme sur les taux d'intérêt payables sur les hypothèques? Vous savez qu'en vertu du régime actuel de prêts conjoints, la part souscrite par les institutions de prêt porte intérêt à 5¾ p. 100?—R. Je ne crois pas que le fait que les banques se livreraient à ce genre d'opérations ait le moindre effet sur le taux actuel d'intérêt sur les hypothèques. Je crois que la fluctutation normale des taux d'intérêt en général aurait un effet plus marqué.

D. Pouvez-vous voir quelque chose dans la structure actuelle qui aura un effet sur le cours ou le comportement des taux d'intérêt sur les hypothèques ou l'immeuble?—R. Eh bien, non, je ne vois rien.

D. Je suppose donc que vous prévoyez probablement que le taux actuel se maintiendra sous le nouveau régime?—R. Sous réserve de tout changement dans les taux normaux d'intérêt.

D. J'admets qu'il y a d'autres facteurs. Vous ne pouvez éliminer tous les autres éléments. Je vous demande votre opinion sincère à la lumière des conditions actuelle.—R. Je ne crois pas que ce bill influe sur les taux d'intérêt.

D. Je voudrais vous poser une autre question sur la sauvegarde de l'hypothèque en cas de défaut. Vous avez indiqué que vous considérez cela comme une tâche plutôt désagréable qui n'est pas de nature à favoriser la publicité d'une banque. Auriez-vous des suggestions à formuler qui pourraient améliorer le système mentionné dans le bill?—R. Si l'on veut me permettre une réflexion, j'aimerais mieux que M. Mansur répondît pour moi.

D. Peut-être vaudrait-il mieux abandonner ce sujet. Il est évident que cette question promet d'être l'une des moins agréables à aborder. S'il y a du sucre sur la pilule, il n'y en a certes pas à cet endroit.—R. A mon avis, c'est là une façon originale de présenter la chose.

Le PRÉSIDENT: Pendant des années, les banques ont fait face à des passifs qui s'élevaient à des millions de dollars, et parfois elles ont été sur le point de recourir à des mesures nécessaires mais désagréables. Elles se sont toujours efforcées de ne rien faire qui fût désagréable. Dans leurs opérations, elles se montrent aussi raisonnables que quiconque, et je ne prévois aucune difficulté en ce qui concerne ces hypothèques. Je suis sûr qu'elles chercheront à résoudre les difficultés dès qu'elles surgiront.

M. Fleming:

D. Cela m'amène donc, monsieur le président, à la question suivante que je veux poser à M. Atkinson. Vous n'ignorez pas dans quelle position vous vous trouverez si vous chercher à établir ces chiffres en accordant un délai au débiteur hypothécaire?—R. Si je comprends bien, le bill comporte des dispositions assez rigoureuses, et nous devrons prendre certaines mesures si nous voulons maintenir le montant d'assurance. Je ne saurais dire que j'ai eu le temps d'étudier suffisamment le bill pour être tout à fait sûr qu'il contient ces dispositions rigoureuses, mais je crois qu'elles existent.

Le PRÉSIDENT: Monsieur Stewart?

M. Stewart (Winnipeg-Nord):

D. Monsieur Atkinson, admettez-vous que de nos jours les banques commerciales occupent une position parfaitement solide du point de vue des disponibilités?—R. Le mot "parfaitement" est un terme très général.

D. Du point de vue de la sécurité d'opérations, les banques canadiennes estiment-elles que leur situation est tout à fait satisfaisante?—R. Entièrement satisfaisante, oui.

D. Et vous pensez qu'il en a toujours été ainsi en ces dernières années—R. Mais si!

D. Croyez-vous qu'il y ait eu pour les banques danger de se noyer dans les valeurs liquides en ces dernières années?—R. Je n'ai pas pensé à une telle éventualité.

Le PRÉSIDENT: C'est une façon de se noyer qui paraît très agréable si l'on peut dire qu'il soit agréable de se noyer.

M. HEES: Quelle belle façon de mourir!

M. FLEMING: Nous associons d'ordinaire la noyade avec des valeurs diluées.

M. Stewart (Winnipeg-Nord):

D. Avez-vous senti le besoin de débouchés de placements autres que celui que prévoit la Loi des banques, en ces dernières années?—R. Non.

D. Vous dites dans votre exposé que vous n'êtes pas opposé à la mesure à l'étude. Mais êtes-vous en faveur?—R. Je ne voudrais pas en dire plus que ce que j'ai dit. Nous n'aurions pas cherché à la faire approuver.

D. Mais si c'était une mesure obligatoire, vous feriez tout votre possible pour l'appliquer?—R. Oui.

M. FLEMING: C'est tout simplement une pilule qu'il doit avaler.

M. Stewart (Winnipeg-Nord):

D. Vous ignoriez absolument tout du projet? Les fondements du système bancaire orthodoxe n'ont-ils pas été ébranlés?—R. Ce fut une surprise.

D. Si vous aviez entendu ou lu la déposition de M. Towers, dans laquelle il déclare que lui, au moins, considère ce genre de titres, qu'il qualifie "de tout repos", comme solides, seriez-vous toujours surpris? En êtes-vous content? Naturellement, vous n'avez pas lu sa déposition et il n'est peut-être pas juste de vous poser une telle question.

Le PRÉSIDENT: Il a entendu la déposition et je suppose qu'il s'en réjouit. Il est heureux de comparaître devant le Comité.

M. Stewart (Winnipeg-Nord):

D. Avez-vous eu l'occasion de calculer ce que coûterait aux banques un tel service des hypothèques?—R. Non, c'est là une chose au sujet de laquelle nous n'avons absolument aucun renseignement. J'ai écouté avec un vif intérêt l'évaluation qui en a été donnée et qui, dans un cas, est 0·60 à 1 p. 100, et je crois que M. Mansur a mentionné 0·85 p. 100, mais ces deux conjectures, ou peut-être devrais-je dire "estimations", sont basées sur des valeurs actuellement en portefeuille. Tout ce que je puis dire pour le moment, c'est que pour les premiers mois ou les premières années pendant lesquelles nous accumulerons des valeurs, nos coûts seront sensiblement plus élevés que cela. Il est évident qu'avec le peu de valeurs inscrites dans nos livres, nous devrons supporter un coût très élevé.

D. Pouvez-vous nous donner une idée approximative de la composition de vos valeurs de placement en portefeuille?—R. Vous voulez dire les prêts?

D. Laissons les prêts de côté pour un instant et examinons les obligations et autres valeurs du Canada.—R. A la fin de notre exercice, notre portefeuille contenait 26·35 p. 100 d'obligations du gouvernement du Canada et 10·7 p. 100 d'autres valeurs. Ces dernières sont des valeurs provinciales, municipales et obligations de diverses compagnies. Nous détenions 30·7 p. 100 en prêts au Canada.

Le PRÉSIDENT: Qu'est-ce que cela signifie?

Le TÉMOIN: Des valeurs industrielles, commerciales, personnelles, prêts de divers genres remboursables sur demande.

M. Stewart (Winnipeg-Nord):

D. Sur le chiffre approximatif de 26 p. 100 d'obligations du gouvernement, en aviez-vous à long terme?—R. Aucune dont l'échéance dépassait 1963, c'est-à-dire huit ans et une fraction, et la moyenne s'établit à environ trois ans et une fraction ou environ trois ans.

D. Quand vous commencerez à prêter sur hypothèque, saurez-vous déjà quelle partie de votre portefeuille sera le plus atteinte? Sera-ce le secteur des obligations du gouvernement ou celui des prêts courants?—R. Il est impossible de le dire. En supposant, comme le gouverneur l'a dit hier, qu'il n'y a à ce moment aucune tendance inflationniste qui agite le marché des valeurs, je crois

qu'il est juste de supposer que la Banque du Canada augmentera les réserves des banques pour leur permettre de consentir ces prêts à mesure qu'ils surgiront; dans ce cas-là, il ne serait pas nécessaire de comprimer les autres secteurs de placements. Les difficultés peuvent surgir si la tendance inflationniste se manifeste, et alors la Banque du Canada adopterait, comme ligne de conduite, de réduire les réserves afin de raffermir le marché des valeurs; dans un tel cas, la compression frapperait tous les secteurs de prêts, les hypothèques aussi bien que le commerce.

D. L'une des choses qui nous intéressent, c'est de savoir combien de nouvelles maisons seront construites au Canada à la suite de cette nouvelle loi. Hier, j'ai estimé que 10 p. 100 des dépôts faits à l'épargne seraient affectés aux prêts hypothécaires, mais vous croyez que ce chiffre est peut-être trop élevé. Prenons, par exemple, le chiffre de 6 p. 100 qui signifierait, à mon avis, une augmentation de 35,000 maisons. Mais ces 6 p. 100 de vos dépôts d'épargne ne seraient pas, naturellement, dépensés en une année, en deux ou même trois ans, mais seraient répartis sur plusieurs années. Est-ce exact?—R. Je ne saurais dire à quel rythme cela se ferait. Cela dépendrait beaucoup de la demande et de divers autres facteurs.

D. Supposons la rapidité la plus grande possible, ce qui signifierait que cet argent serait prêté en une année; cela, d'après moi, est peu probable. Le fait demeure que ces 6 p. 100 de vos dépôts d'épargne ne pourraient servir qu'une fois et que le renouvellement ne se produirait pas, en supposant que vos dépôts d'épargne demeurent les mêmes?—R. Eh bien, d'après cette hypothèse, je dirais que les choses se passeraient ainsi, sous réserve, toutefois, de l'expérience que nous pouvons en avoir.

D. Et s'il survenait une période d'avilissement des prix et qu'il y eût resserrement du marché de l'argent, estimeriez-vous que ce serait une bonne chose de continuer de placer autant d'argent dans ces hypothèques que vous le faites maintenant?—R. Dans ces conditions, je crois que nous tiendrions compte de la probabilité accrue de défauts de paiement.

D. Mais les banques commerciales ne verraient pas là l'occasion de placer de l'argent dans la structure économique afin de maintenir le pouvoir d'achat? Vous ne considérez pas cela comme une partie de vos fonctions?—R. Non, cela ne nous regarde pas.

D. Serait-ce une déduction raisonnable à faire de votre déclaration que, du point de vue de la construction des maisons, votre exposé a un ton de pessimisme voilé? Je m'aperçois que le président n'aime pas ma question.

Le PRÉSIDENT: Évidemment pas, et le témoin ne doit pas l'aimer non plus.

M. STEWART (*Winnipeg-Nord*): Dans ce cas, permettez-moi de dire que cette mesure législative n'est qu'un tissu de qualité médiocre qui empêche les Canadiens d'apercevoir la réalité, et cela je le prouverai.

Le PRÉSIDENT: C'est là votre opinion, monsieur Stewart. J'ai encore M. McIlraith, M. Hees et M. Quelch sur ma liste.

Monsieur McIlraith?

M. McIlraith:

D. Il y a une réponse que vous avez donnée ce matin et sur laquelle je voudrais des éclaircissements. A une question antérieure posée par M. Macnaughton au sujet de cette mesure législative, vous avez déclaré que vous n'auriez pas pris cette initiative et vous avez employé le même langage en réponse à la question posée par M. Stewart. Lorsque vous dites que vous n'auriez pas cherché à faire adopter cette loi ou à vous occuper de ce genre d'affaires, je suis un peu perplexe sur le sens de vos paroles. Je sais que vous ne l'avez pas cherché, cela est établi. N'avez-vous pas, en fait, cherché à faire passer cette mesure?—R. Non.

D. Depuis quand êtes-vous directeur général de la Banque Royale?—R. Depuis octobre 1949.

D. N'est-il pas juste de dire qu'en ces huit dernières années votre banque a fait des affaires au Canada dans un bon climat économique?—R. Oui.

D. Et je crois qu'il est juste d'ajouter que cela s'est fait dans un meilleur climat économique que depuis 50 ans ou pendant des périodes de ces 50 dernières années?—R. Un climat tout à fait satisfaisant.

D. Il y a 15 ou 18 ans, le climat n'était pas aussi bon?—R. Je m'en souviens parfaitement.

D. Dans votre réponse, avez-vous voulu dire que la banque n'aurait pas recherché ou accueilli une telle mesure dans un tel climat économique?—R. Ce que j'ai voulu dire c'est que ce n'est pas une façon de prêter que souhaite une banque à charte orthodoxe, du moins elle ne me dit rien qui vaille, et si quelqu'un m'avait demandé: "Voudriez-vous que cette voie soit ouverte?" j'aurais répondu que je préférais la voir fermée. Cela vous éclaire-t-il sur ma façon de voir?

D. Cela met les choses au point. Le point que je voulais élucider est celui-ci: Si votre expérience dans ce domaine du prêt s'avère heureuse,—et je reconnais que vous vous aventurez sans expérience dans un nouveau domaine, il se peut fort bien que les banques en arrivent à la conclusion que c'est précisément là la mesure qu'elles auraient dû chercher à obtenir.—R. C'est possible. Nous avons fait des erreurs avant aujourd'hui.

Le PRÉSIDENT: Voulez-vous permettre à M. Low de poser une question?

M. Low:

D. Je ne veux pas vous interrompre, mais comme je dois partir à midi 30, je demande qu'on me permette de prendre part à cette discussion; je dirai donc que je comprends votre point, monsieur McIlraith. J'aimerais poser trois petites questions à M. Atkinson avant de partir. Ai-je bien compris, monsieur Atkinson, que vous éprouvez certains regrets, pour employer vos propres termes, du fait que les banques à charte seront tenues de prendre possession de la maison dans tous les cas où les conditions de l'une de ces hypothèques ne seraient pas respectées? Ai-je bien compris?—R. C'est exact. C'est une obligation peu agréable.

D. Oui, je comprends cela, et je ne vous adresse pas le moindre blâme. Ai-je aussi bien compris que vous avez dit qu'il faudrait augmenter les réserves des banques à charte si elles doivent contribuer le moindrement au financement des maisons en vertu du présent bill? Je veux parler des réserves en numéraire. —R. Dans les conditions actuelles, si les prêts doivent augmenter, il faudra nécessairement augmenter les réserves.

D. Je veux être sûr d'avoir bien compris. Je vous ai entendu formuler certaines craintes parce qu'il ne semble y avoir aucune protection contre les moratoriums provinciaux qui compromettraient la sécurité de ces hypothèques assurées. Cela est exact également, n'est-ce pas?—R. Autant que je puisse comprendre, l'assurance serait inopérante ou nous ne pourrions percevoir l'assurance s'il y avait des moratoriums provinciaux.

D. Je puis comprendre cela. Avec votre permission, je désirerais vous faire une proposition des plus simples, afin d'avoir votre avis. Je parle en ce moment des maisons destinées aux gens à revenu modeste, mais la suggestion que je formulerai contribuerait également à augmenter les réserves en numéraire. Je veux parler des gens à revenu modeste qui ne peuvent se faire construire une maison sous le régime du bill 102, parce qu'ils ne sont pas admissibles à cause de leur revenu peu élevé et aussi parce qu'ils sont incapables de payer le taux d'intérêt qui paraît applicable en vertu de ce bill. Je crois que dans tous les cas, nous devrions différencier les charges. Le gouvernement doit,

naturellement, assumer la responsibilité principale, qui consiste à financer, et arrêter une ligne de conduite à l'égard des bas salariés dont je viens de parler. Je suggère à M. Atkinson que la Banque du Canada consente un prêt au gouvernement fédéral que celui-ci consentira à son tour aux municipalités sur une base de garantie successive, c'est-à-dire que la municipalité et la province intéressées se joindront pour assurer la garantie successive d'un montant global soigneusement limité aux meilleurs intérêt de l'économie en général et permettre aux familles à revenu modeste d'avoir leurs propres maisons. Une fois que les sommes prêtées aux municipalités seront déposées dans les banques à charte, les réserves en numéraire de ces banques se trouveront augmentées d'autant, ce qui les mettra en mesure de fournir des fonds pour la construction des maisons en conformité des dispositions de l'article trois du bill 102.

J'appelle votre attention sur le grand nombre de chômeurs dans le pays à l'heure actuelle et je pense que ma proposition aurait pour effet de résorber le chômage tout en augmentant les réserves en numéraire qu'il faudrait mettre en circulation si nous voulons que les banques à charte contribuent à l'exécution du programme de construction de maisons en vertu du présent bill. Quelle est votre opinion là-dessus?—R. Je suis complètement perdu, monsieur Low.

D. Verriez-vous dans ma proposition quelque moyen efficace d'obtenir les réserves en numéraire accrues dont on aura besoin?—R. Monsieur Low, je préfère ne faire aucun commentaire. Votre proposition suppose l'intervention dans les affaires du gouvernement, et c'est précisément une chose que les banquiers orthodoxes évitent soigneusement.

D. Je comprends cela, monsieur Atkinson. J'admets que ma proposition comporte l'intervention dans les affaires du gouvernement; cependant, je désirerais savoir si cette proposition contient quelque disposition qui la rendrait inacceptable dans notre pays?—R. Je ne puis me prononcer là-dessus.

Le PRÉSIDENT: Monsieur Low, vous avez posé cette question au gouverneur de la Banque du Canada, et je crois que vous avez reçu une réponse satisfaisante.

M. LOW: Ce n'était pas la même proposition.

M. QUELCH: J'ai formulé une proposition différente. Je me suis plus étendu sur les autres mesures qu'on pourrait prendre.

Le PRÉSIDENT: Je croyais que M. Low avait abordé cette question lorsque le gouverneur de la Banque du Canada est venu témoigner, et j'ai eu l'impression qu'il était d'accord avec vous.

M. LOW: Une suggestion différente a été formulée, cependant. Il n'était pas question de grossir les réserves en numéraire des banques à charte. Mais la proposition actuelle vise à ce but ainsi qu'à aider les petits salariés à se construire des maisons; ils en sont incapables sous le régime du bill 102. C'est ce point que je voulais établir.

Le PRÉSIDENT: Je ne crois pas que nous devrions en arriver à la conclusion que les gens à revenu modeste ne pourront se construire une maison sous le régime du bill 102. Nous n'en avons pas encore fini avec ce bill.

M. LOW: Dans sa forme actuelle, naturellement.

Le PRÉSIDENT: Il y a quelques changements qu'on pourrait proposer.

M. LOW: Je dis simplement: dans sa forme actuelle. Je n'insisterai pas si M. Atkinson ne tient pas à exprimer son opinion là-dessus.

M. QUELCH: Me serait-il permis de préciser que la proposition que j'ai soumise au gouverneur de la Banque du Canada visait à fixer une limite à l'emploi de ces réserves en numéraire afin d'empêcher une trop grande expansion des prêts.

M. McIlraith:

D. Je désirerais examiner un point plus à fond avec vous, monsieur Atkinson. Je suppose qu'à votre avis, le succès de ce nouveau domaine de placements par les banques dépend, entre autres choses, du marché hypothécaire comme nouveau débouché de placements, un marché facile et libre qui leur permettrait d'amplifier ce genre d'opérations. Est-ce que je me trompe?—R. J'estime que le succès de ce plan sera grandement facilité s'il est possible d'établir un tel marché. A mon sens, il ne fait pas de doute que les banques pourront prêter plus d'argent si elles peuvent "liquider" certains des prêts inscrits dans leurs livres.

D. C'est ce que je pense aussi. J'aimerais examiner ce point un peu plus à fond. Vous avez parlé de la forme de l'hypothèque et des diverses formes que peut revêtir la sécurité hypothécaire. Je suppose que parmi les valeurs que détient votre banque il y a certaines obligations scolaires amorties?—R. Parfaitement.

D. Elles sont d'ordinaire par petites tranches, mais elles sont assez nombreuses dans les régions rurales du pays, par exemple les commissions scolaires rurales et les compagnies rurales de téléphone.—R. C'est exact.

D. Avez-vous songé à faire quelque changement dans la forme et la technique hypothécaires pour mettre les garanties hypothécaires sur le même pied que ce genre d'obligations scolaires?—R. Je crains bien, monsieur McIlraith, de ne pas être assez versé dans cette question pour décider de ce qu'il vaudrait mieux faire. Cependant, il me semble que ce sont deux genres de documents tout à fait différents. A mon avis, l'une des raisons,—et j'exprime en ce moment le fond de ma pensée,—qui pourraient empêcher cela, c'est qu'il s'agit d'une charge qui n'est pas une dette intégralement amortie en ce qui concerne le principal et l'intérêt. Elle comporte un élément de taxes acquittées d'avance qui, d'après moi, complique assez la question.

D. Mais il se peut qu'avec les années, nous puissions changer les dispositions en ce qui concerne le principal et les intérêts.

Le PRÉSIDENT: Ce problème de taxes existe partout de nos jours. Il n'en était pas ainsi il y a dix ans, mais il est fréquent aujourd'hui.

M. MCILRAITH: Je comprends parfaitement cela, monsieur le président, mais je cherche en ce moment une technique en vertu de laquelle les petits rentiers pourraient facilement acheter ces valeurs par l'intermédiaire des banques au moyen de leurs épargnes.

Le TÉMOIN: J'espère sincèrement que M. Mansur en sera suffisamment convaincu pour faire en sorte que ces valeurs deviennent des titres intéressants pour l'acheteur.

D. Nous pourrions peut-être nous en tenir là. Je vois que M. Atkinson n'a pas beaucoup d'expérience dans le domaine des hypothèques et peut-être vaut-il mieux que nous en restions là sur cette question sans l'interroger davantage.

Le TÉMOIN: Je vous remercie.

M. McIlraith:

D. Il me reste un autre point à régler. On a exprimé la crainte que ces valeurs hypothécaires, en raison de la disposition de garantie par l'État, deviennent si alléchantes pour les banques commerciales qu'il y aurait danger que ces dernières ne consentent pas de prêts ordinaires à leurs nouveaux clients, mais cherchent plutôt à détourner les fonds normalement destinés à l'expansion du commerce vers les opérations de placements hypothécaires. Croyez-vous que cette crainte soit fondée?—R. Je ne partage pas cette crainte.

D. Vous dites que vous ne partagez pas cette crainte, c'est tout. Pourriez-vous préciser votre réponse?—R. Je ne le crois pas.

D. C'est tout, je vous remercie.

Le PRÉSIDENT: Il reste encore MM. Hees, Quelch, Fraser, Tucker, Gagnon, Henderson et quelques autres membres.

M. Hees:

D. Je voudrais aborder la question des inspections et des évaluations que la banque centrale fait pour votre compte. Avez-vous lieu de vous féliciter de ce que la Société effectue vos inspections et vos évaluations au lieu de les faire vous-mêmes, à la condition d'avoir le temps de recruter le personnel, ou comme le font les institutions de prêt à l'heure actuelle?—R. Pour ma part, je suis très satisfait de cet état de choses.

D. Je suppose que c'est autant de frais de moins que vous avez à solder si l'État fait ce travail pour vous. Cependant, à titre d'homme d'affaires, croyez-vous que ce soit une bonne chose de permettre à l'État de s'immiscer le moins possible dans ces entreprises?

M. McILRAITH: Sauf pour les saisies.

Le TÉMOIN: De façon générale, je suis d'accord avec vous.

M. HEES: Donc, pourvu qu'on vous donne le temps de recruter le personnel nécessaire, je crois que vous conviendrez, à titre d'homme d'affaires, qu'il serait préférable que les banques fissent leurs propres inspections et évaluations, étant donné qu'il ne convient pas que l'État s'en charge.

Le PRÉSIDENT: Veuillez laisser le témoin répondre. Vous posez une question et donnez la réponse, ce qui a pour résultat de dérouter le témoin.

M. HEES: Mais, monsieur le président, d'autres membres ont posé des questions, après quoi ils ont dit: "Je voudrais avoir votre avis là-dessus".

Le PRÉSIDENT: Veuillez vous contenter de poser votre question, puis de laisser le témoin y répondre.

M. HEES: Très bien. J'ai posé ma question.

Le PRÉSIDENT: Avez-vous bien saisi la question, monsieur Atkinson? Peut-être vaudrait-il mieux que vous la posiez de nouveau, monsieur Hees?

M. Hees:

D. Je vous ai donc demandé, monsieur Atkinson, si vous ne croyez pas qu'il soit désirable de permettre le moins possible au gouvernement de s'immiscer dans ces affaires.—R. Oui, de façon générale.

D. Par conséquent, vous admettez qu'en permettant à la Société de faire vos inspections et vos évaluations vous permettez à l'État d'intervenir.—R. Soit, mais il nous sera absolument impossible de faire autrement pour quelque temps encore, étant donné que nous n'avons pas le personnel nécessaire pour faire ce travail. Du reste, bien que je ne sois pas très versé dans ce domaine, il me semble qu'étant donné que la Société garantit le prêt, il faut nécessairement qu'elle se charge des inspections. En conséquence, si nous faisons aussi ces inspections, cela voudrait dire un double emploi, et plus ce double emploi se généraliserait plus le coût serait élevé pour celui qui construit la maison.

D. Combien de temps faudrait-il, d'après vous, pour former un personnel apte à faire ces évaluations si vous deviez les faire vous-mêmes?—R. Je n'ai pas la moindre idée des connaissances que doit posséder un homme pour pouvoir faire ces inspections.

D. Si vous admettez l'idée de faire faire les inspections et les évaluations par la Société, ne croyez-vous pas qu'il serait juste et équitable, advenant la nécessité d'une expulsion, que l'État prenne les mesures nécessaires par l'intermédiaire du même personnel?—R. Mais je l'espère bien.

D. Cela semblerait aussi raisonnable qu'opportun, n'est-ce pas?—R. C'est justement ce que j'ai toujours soutenu jusqu'ici.

D. Ne vous semble-t-il pas qu'à l'heure actuelle, le gouvernement, par l'entremise de la Société, se charge de la part la plus agréable du travail en accordant une hypothèque au propriétaire éventuel, tandis que la banque doit se charger du travail désagréable en expulsant l'occupant?—R. J'ai déjà dit que c'est une tâche qui nous déplaît.

Le PRÉSIDENT: Vous avez dit au témoin, monsieur Hees, que la Société "remet l'hypothèque", et il a semblé partager votre façon de voir. Admettez-vous que c'est précisément ce qui se fera, c'est-à-dire "remettre l'hypothèque"?

M. HEES: La Société approuve l'hypothèque. Elle l'approuve par l'intermédiaire de son inspecteur?

Le PRÉSIDENT: Elle ne fait même pas cela.

M. Hees:

D. Oui. Elle fait l'évaluation et l'inspection et statue sur l'opportunité de consentir le prêt?—R. Je crains que ma réponse ait été mal interprétée. Naturellement, nous accordons le prêt par l'intermédiaire de l'une de nos succursales s'il est approuvé. Loin de moi la pensée de faire le moindre commentaire sur votre déclaration. J'ai simplement dit qu'il nous déplaisait d'avoir à expulser.

D. Et il ne semble y avoir aucune raison pour laquelle l'État ne s'en chargerait pas tout comme il le fait pour tout le reste.—R. Je ne crois pas qu'il se charge de tout le reste.

D. Il se charge des évaluations, des inspections, de garantir le prêt et d'autres choses encore. Croyez-vous qu'il devrait raisonnablement se charger d'expulser au besoin?—R. Je crois avoir dit assez clairement que c'est ce que je pense.

Le TÉMOIN: Absolument. Si jamais nous parvenons à nous organiser pour nous charger de tout, alors, nous ne nous attendrons pas que l'État se charge des expulsions.

Le PRÉSIDENT: Je crois que nous attachons trop d'importance à la question des expulsions. Je n'en prévois pas.

M. HEES: Ce sont des propos de temps d'élections. Vous voilà dans un monde imaginaire.

Le PRÉSIDENT: Vous avez beaucoup moins d'expulsions lorsque l'État a un mot à dire que lorsque ce sont des sociétés privées qui décident.

M. Fraser (Peterborough):

D. M. Hees a à peu près vidé le sujet que je voulais aborder relativement aux inspections, et M. Atkinson a répondu à M. Fleming au sujet de la nécessité pour les succursales de transmettre la demande aux bureaux régionaux dont chaque province est pourvue. Devez-vous avoir un service immobilier dans chaque bureau régional?—R. J'ignore le nom que prendra ce service, mais nous avons l'intention d'établir un service spécial dans chaque province.

D. Lorsque les institutions de prêt sont venues témoigner, M. Bryden, à qui j'avais posé une question, a répondu qu'à son avis, les institutions prêteuses seraient obligées de continuer de faire leurs propres inspections en dépit du fait que la Société inspecterait elle-même, parce qu'étant donné qu'elles paient, elles tiendraient à suivre la marche des travaux. C'est à peu près ce qu'il a dit. Mais vous estimez que cela ne serait pas nécessaire à cause du fait que la Société effectue les inspections?—R. Nous sommes si peu qualifiés pour nous charger de ce travail qu'à l'heure actuelle, toute inspection par nos employés serait absolument inutile.

D. Dans ce cas, la plupart des demandes reçues par le temps qui court auraient la priorité si elles émanaient de personnes demeurant près du bureau régional.—R. Je ne dirais pas cela du tout, monsieur Fraser.

D. Ça ne se passerait pas comme ça?—R. Non. Les gérants de nos succursales sont très qualifiés pour représenter leurs régions respectives.

D. Je vous l'accorde. Nous avons un bon gérant à Peterborough et aussi à Lakefield. On a aussi beaucoup parlé de la vente de ces hypothèques, de ces valeurs; et en mettant ces valeurs sur le marché, seriez-vous obligés de les vendre seulement à d'autres compagnies prêteuses pour la raison qu'il faut en assurer le service jusqu'à l'échéance? C'est ce que croyaient les compagnies prêteuses si j'ai bien compris ce qu'a dit le témoin qui est venu déposer.—R. Selon nous, il faudrait les vendre à des gens qui ne prêtent pas d'argent.

Le PRÉSIDENT: Au public.

Le TÉMOIN: Et nous continuerions, comme l'exige le présent bill, d'en assurer le service.

M. Fraser (Peterborough):

D. Vous continueriez d'en assurer le service. Elles ne se vendraient pas par l'entremise d'un courtier comme cela se pratique aux États-Unis?—R. Comment le marché réagirait-il? je l'ignore, mais je ne vois pas de restrictions quant aux personnes auxquelles nous pourrions les vendre.

D. Vous ne savez pas quelle commission vous exigeriez sur une telle opération?—R. Je suppose que nous les vendrions à un prix nommé pour rapporter tel ou tel montant à l'acheteur. Quant à la commission, nous devrons la fixer à la lumière de l'expérience. Je n'en ai présentement aucune idée.

D. Il s'écoulerait des mois et peut-être même deux ou trois ans avant que vous puissiez fixer ce droit?—R. La première vente pourrait se faire sur une base qui ne nous rapporterait pas assez pour payer nos frais. Nous devrons, à la lumière de cette première expérience, fixer le prix auquel nous serions disposés à vendre; il se peut que notre première vente soit faite à prix trop élevé ou trop bas.

M. Quelch:

D. Vous dites ce qui suit à la page trois de votre mémoire: "En certains milieux, on semble penser que les banques font une immense réserve des épargnes qui leur sont confiées et qu'elles peuvent disposer de cet argent pour faire des prêts sur hypothèques. J'ai le devoir de dire que cette conception est fausse. Il est exact que les épargnes déposées aux banques s'élèvent à près de cinq billions de dollars, mais on ne laisse pas dormir cet argent. En principe, il sert à des prêts commerciaux..." Cela signifie, n'est-il pas vrai, qu'un montant équivalent à 5 milliards de dollars est à la disposition des emprunteurs? —R. Pour des prêts des diverses catégories que j'ai mentionnées, oui.

D. Étant donné que ces dépôts faits à l'épargne peuvent être retirés sur demande, ne serait-il pas sage de fixer une limite de temps à leur égard, afin que vous vous trouviez dans une meilleure position du point de vue des exigibilités, vu que vous consentiriez des prêts à long termes? Sauf erreur, dans la pratique, bien que les déposants fassent des retraits sur demande, il est stipulé dans le livret d'épargne que la banque peut exiger un préavis de trente jours.—R. Il y a si longtemps que j'ai ouvert un livret de banque que je ne saurais dire; cependant, je croyais que le délai était de quinze jours. Au cours de mes 40 années d'expérience dans la banque, nous n'avons jamais exigé un avis, et j'espère que nous ferons en sorte de n'être jamais obligés d'en réclamer un.

D. Mais si jamais vous décidiez de faire des prêts à long terme et que cette précaution semblât opportune, vous n'aimeriez pas à le faire?—R. Monsieur

Quelch, à mon avis, nous serions très imprudents si notre ligne de conduite venait à nous mettre dans l'obligation d'exiger des avis de retrait à l'égard de l'épargne.

D. Je veux être sûr que je vous ai bien compris. Dois-je interpréter votre réponse comme signifiant que vous estimez que pour être en mesure de prêter votre concours sous le régime du bill 102, vous seriez obligés soit de réduire le montant des prêts et placements actuels soit d'augmenter votre crédit?—R. C'est exact. Lorsque j'ai rédigé mon mémoire, je n'avais pas eu l'avantage d'entendre la déposition de M. Towers, et je reconnais qu'il appartient à la Banque du Canada de fournir des réserves suffisantes, à la condition que cette mesure ne vienne pas en conflit avec l'économie du pays, afin d'alimenter des prêts sans réduire ceux que nous accordons dans les autres domaines de l'activité du pays. En toute justice pour votre Comité, je dois dire qu'en cas de crise économique qui obligerait la Banque du Canada à suivre la règle qu'elle s'est fixée et à contracter les réserves des banques dans le but de paralyser l'expansion des prêts et du crédit, alors si nous devions continuer de consentir des prêts hypothécaires, il faudrait nécessairement puiser ces fonds dans les autres catégories de prêts dans lesquelles notre argent est placé. Il faudrait bien que cette réduction atteigne un domaine quelconque et il incomberait aux banquiers de décider au dépens de quelle catégorie cette réduction se ferait.

D. Ne vous ai-je pas entendu déclarer que les prêts consentis par votre banque sont à court terme et que vous supposez que si cette loi est mise en vigueur et qu'il devienne nécessaire d'augmenter vos prêts, la Banque du Canada prendra les mesures nécessaires pour augmenter vos réserves en numéraire?—R. C'est exact.

D. Et grâce à cet apport de numéraire aux réserves, les banques à charte donneraient plus de crédit?—R. C'est la vérité.

D. Peut-être n'avez-vous pas encore eu le temps d'examiner les mesures que devront prendre les banques à charte pour appliquer la loi avec succès. Vous dites que vous ne croyez pas qu'il soit nécessaire de fixer une limite en ce qui concerne les retraits de l'épargne, mais y a-t-il quelque changement que vous jugeriez nécessaire au système bancaire?—R. Nous ne prévoyons aucun changement.

D. J'aurais voulu étudier cette question plus à fond, mais vu que vous préférez ne faire aucun commentaire, j'en resterai là.

Le PRÉSIDENT: Monsieur Tucker?

M. Tucker:

D. Admettez-vous, monsieur Atkinson, qu'au cours des trois ou quatre années qui ont suivi l'ouverture des hostilités en Corée, il y a eu une tendance à l'inflation?—R. De temps à autre, j'admets qu'il y a eu une tendance inflationniste plus ou moins marquée.

D. Et il va de soi que si vos banques avaient eu à s'occuper de cette mesure législative au cours de cette période, vous auriez été obligés de retarder l'expansion des affaires ou les prêts aux producteurs, ou de recourir à quelque autre mesure semblable. Je suppose que vous ne désireriez pas rogner votre portefeuille d'obligations du gouvernement parce que vos disponibilités en seraient trop atteintes, et par conséquent, pendant une période comme ces trois ou quatre dernières années, si vous deviez continuer de participer au financement d'un programme d'habitations, vous seriez obligés de le faire aux dépens des autres secteurs de l'économie?—R. Je crois que c'est exact.

D. Cela m'amène à la question qui m'inquiète tant, à savoir celle de la Loi sur les prêts destinés aux améliorations agricoles en vertu de laquelle, comme vous savez, vous prêtez à 5 p. 100 à nos producteurs moyennant une garantie partielle de l'État et qui a permis à tant d'agriculteurs d'intensifier la mécanisation de leur exploitation. Mais en une période comme celle que nous

traversons depuis trois ans, n'y aurait-il pas tendance à refuser un certain nombre de ces prêts?—R. De façon générale, je suis à peu près sûr que pendant cette période de restriction du crédit, on n'a eu aucune preuve qu'une telle tendance se manifestait. En d'autres termes, nos prêts consentis sous le régime de la Loi sur les prêts destinés aux améliorations agricoles n'ont aucunement souffert au cours de cette période. Nous avons jugé opportun de réduire dans d'autres secteurs, mai snous estimions qu'il ne fallait pas réduire les prêts dans ce domaine. Je suis sûr de ce que j'avance, au moins en ce qui concerne ma propre banque.

D. Mais s'il y avait eu concurrence, quel secteur la réduction aurait-elle atteint? On exercerait une certaine pression sur vous pour que vous fassiez votre part dans ce secteur si important, et, par suite de l'expansion, il y aurait grand besoin d'habitations, surtout dans les grandes villes; il n'y a pas de doute que vous vous estimeriez obligés de répondre à la demande de la population. Dans quel domaine feriez-vous les coupures, voilà ce que je me demande? Serait-ce dans le secteur des affaires qui se donne de l'expansion en vue de tâcher de répondre au désir du gouvernement de régler les problèmes qui se posent, ou bien cette réduction s'opérerait-elle aux dépens de vos disponibilités en obligations du gouvernement? Dans quel domaine opéreriez-vous la réduction, voilà ce que je désirerais savoir?—R. Nous avons traversé cette période de compression de crédit en 1951 et 1952. Tous les jours toutes les banques reçoivent diverses demandes de prêt. Au cours d'une période comme celle-là, il incombe aux administrateurs d'examiner minutieusement le but de chaque prêt et un banquier doit ensuite décider laquelle des demandes présente le plus d'éléments inflationnaires. Voici un exemple imaginaire qui vous permettra de me comprendre. Supposons qu'au cours d'une telle période une compagnie ayant un inventaire de marchandises qui se classe dans la moyenne, sollicite un prêt d'un million afin d'augmenter son inventaire parce qu'elle estime qu'étant donné la tendance inflationnaire elle pourrait plus tard vendre ces marchandises à des prix beaucoup plus élevés. Or, je crois que toute banque jugerait qu'une telle attitude serait de nature à favoriser l'inflation et, par conséquent, rejetterait la demande. Voilà une pratique qu'une banque forcée de réduire son crédit doit éviter.

D. A cause du fait que vous pourriez obtenir 5¾ p. 100 sur ces prêts en plus de l'assurance quelle qu'elle soit, contre un intérêt simple de 5 p. 100 sur les prêts consentis aux agriculteurs, cette différence dans le taux de l'intérêt ne vous dicterait-elle pas votre attitude envers les gens qui sollicitent des prêts?—R. Je crois que la faible différence qui existe entre les deux intérêts, et qu'il ne faut pas confondre avec le rendement, étant donné que ce genre de prêt entraînera un coût d'administration plus élevé mais que nous ne connaissons pas, n'incitera pas une banque à décider en faveur d'un prêt à rendement plus élevé. Je crois que toutes les banques prendront en considération l'objet du prêt et ses éléments de sécurité ainsi que d'autres facteurs.

D. En vertu de la Loi sur les prêts destinés aux améliorations agricoles, ce cas était l'un de ceux où les banques pouvaient prêter sur hypothèque, n'est-ce pas, monsieur Atkinson?—R. Oui, je crois que la limite est $4,000, si ma mémoire est fidèle.

D. J'avais l'intention d'aller aux renseignements là-dessus, mais vous pouvez me répondre très facilement. A-t-on consenti un grand nombre de ces prêts à long terme sur hypothèques sous le régime de la Loi sur les prêts destinés aux améliorations agricoles?—R. Un rapport sur cette loi, daté du 31 décembre 1952, indique 83,315 prêts représentant un montant de 98 millions et quart de dollars en 1951, 75,063 prêts représentant un montant global de 85 millions, ainsi de suite.

D. Je vous demande maintenant de me donner des détails sur ces prêts à long terme que vous pouvez consentir pour des périodes allant, je crois, jusqu'à

10 ans pour fins d'améliorations agricoles. Je voudrais savoir dans quelle mesure vous vous êtes intéressés à ce genre d'opérations.—R. Ce rapport pour 1953 sur la construction de maisons seulement sous le régime de la Loi sur les prêts destinés aux améliorations agricoles indique que 627 prêts ont été accordés pour des périodes allant jusqu'à cinq ans; pour des périodes de six à neuf, il y a eu 84 prêts; et pour des périodes de 10 ans, 7 prêts.

D. Quel est le montant global qui a été affecté à ces prêts à long terme cette année-là?—R. Ce montant s'élève à $1,474,978.

D. Sur un montant total de 98 millions consenti en prêts?—R. C'est exact.

D. Par conséquent, il est clair que les banques n'étaient pas empressées de se lancer dans cette aventure de prêts hypothécaires, si j'en juge par ce qui est arrivé au sujet du programme de prêts destinés aux améliorations agricoles. Ai-je raison?—R. Votre question s'inspire-t-elle du faible montant en cause?

D. Peut-être devrais-je poser ma question comme ceci: Est-ce à cause du manque de demandes ou de la répugnance des banques à s'intéresser à ce genre de prêts qu'un aussi faible montant a été affecté à ce genre de prêts?—R. Je n'hésite pas à dire que c'est à cause du peu de demandes.

D. Même si les emprunteurs pouvaient obtenir de l'argent à 5 p. 100?—R. Exactement.

D. Et même si on leur dit que le taux actuel est 6½ p. 100. Pourriez-vous dire au Comité s'il y a eu beaucoup de demandes rejetées en vertu de cette Loi?—R. Très peu à ma connaissance.

D. Je viens de la Saskatchewan, et d'après mon expérience, les banques ont été très peu empressées à prêter de cette façon.

M. McILRAITH: En Saskatchewan.

M. TUCKER: C'est ce que j'ai dit. Avez-vous cette impression, et, si vous l'avez, est-ce que cette situation n'existe qu'en Saskatchewan?

Le TÉMOIN: D'après mon expérience, il n'en est pas ainsi. Sous l'empire de cette loi, les banques ont fait des avances représentant 25 p. 100 des maisons mises en marche sur les fermes.

Le PRÉSIDENT: En Saskatchewan?

Le TÉMOIN: Non, cela ne se limite pas à la Saskatchewan. Je ne possède pas les chiffres par province... Oui, je les ai. Il y aurait 192 prêts pour habitations en Saskatchewan.

M. Tucker:

D. Sur quelle quantité totale?—R. Sur 700 prêts.

D. C'est-à-dire pour des fermes de la Saskatchewan. Quelle est la somme totale consentie en prêts en Saskatchewan?—R. $336,193.

D. Je voudrais maintenant vous poser une autre question, monsieur Atkinson. Il me semble que le montant qui a été affecté aux prêts en vertu de cette Loi sur les prêts destinés aux améliorations agricoles, par comparaison au montant global consenti en prêts, indique que notre système bancaire n'est pas organisé ni adapté en vue de pratiquer sur une grande échelle ce genre d'opérations de prêts à long terme. N'est-il pas vrai que c'est ainsi? Il n'est pas organisé ou conçu pour entreprendre des opérations de prêts à long terme sur une grande échelle?—R. Étant donné la nature de notre système bancaire, c'est vrai. Il n'existe pas de système bancaire qui soit adapté à ce genre d'opérations.

D. Dans certains pays étrangers, il y a une distinction entre les banques d'épargne et les banques commerciales; les banques d'épargne acceptent des dépôts sous réserve d'un avis de retrait de trois mois et parfois même de six mois. Naturellement, ce genre de banque pourrait plus sûrement s'occuper de prêts à long terme, n'est-ce pas?—R. Il y a peut-être du vrai dans ce que vous dites.

D. Je suppose que mon renseignement est exact, à savoir qu'il y a des pays où vous pouvez déposer de l'argent sous réserve d'un avis de retrait de trois mois, par exemple. Je crois qu'il en est ainsi en France, n'est-ce pas?—R. A cause du peu d'expérience que j'en ai, je ne sais pas.

D. Eh bien, lorsque vous vous serez renseigné...

Le PRÉSIDENT: En avez-vous encore pour longtemps?

M. TUCKER: J'en ai encore pour environ 10 minutes.

Le PRÉSIDENT: Je crois que c'est le temps de suspendre la séance. J'ai ici sur ma liste les noms de MM. Gagnon, Henderson, Mitchell, Adamson, Michener, Cameron et Fraser (*Saint-Jean-Est*).

Nous reviendrons ici à 3 h. 30.

REPRISE DE LA SÉANCE

Le PRÉSIDENT: Continuez, monsieur Tucker.

M. T. H. Atkinson, vice-président et gérant général de la Banque Royale du Canada, est rappelé.

M. Tucker:

D. Avais-je raison de présumer ce matin que les prêts hypothécaires que vous consentez sur immeubles en vertu de la Loi sur les prêts destinés aux améliorations agricoles sont les seuls de cette nature?—R. C'est exact.

D. Si je me souviens bien des chiffres, vous avez dit qu'environ 98 millions avaient été prêtés l'an dernier, dont 2 millions sur hypothèque en vertu de cette loi?—R. $1,474,978.

D. Soit environ un million et demi?—R. Oui.

D. Et le reste de l'argent, c'est-à-dire plus de 95 millions, a été prêté sur billets à ordre en vertu de la loi?—R. Oui, en vue de l'agrandissement des bâtiments de ferme et autres choses de cette nature.

D. Et ces prêts sont garantis par des billets à ordre?—R. Oui, en vertu de la loi.

D. Alors, la proportion de vos prêts sur hypothèques à long terme serait égale à celle de 3 millions par rapport à l'actif global de combien?—R. Voulez-vous m'excuser un instant, parce que je désire rectifier la réponse que je viens de vous donner. Il existe une autre loi en vertu de laquelle nous avons prêté sur hypothèque; c'est la Loi sur les prêts commerciaux et professionnels aux anciens combattants. J'ai dit que la Loi sur les prêts destinés aux améliorations agricoles était la seule en vertu de laquelle nous prêtons sur hypothèque, mais ce n'est pas tout à fait exact. Si vous êtes intéressé, je puis essayer de vous fournir quelques chiffres au sujet de ce qui a été fait en vertu de la Loi sur les prêts commerciaux et professionnels aux anciens combattants.

D. J'aurais dû m'en souvenir moi-même, mais très peu d'argent a été prêté sur hypothèque en vertu de cette dernière loi.—R. C'est ce que je pense.

D. Si vous pouvez obtenir les chiffres d'ici à la fin de la journée, vous pouvez les consigner au compte rendu. Je ne vous retiendrai pas à ce sujet pour le moment.—R. Je suis heureux de corriger la déclaration que j'ai faite.

D. J'en suis heureux moi-même. Et la proportion de ces prêts par rapport à votre actif global serait égale à celle de 3 millions par rapport à 10 billions, n'est-ce pas?—R. Parlez-vous des banques dans leur ensemble?

D. Oui.—R. Oui, c'est à peu près cela.

D. Telle est donc la proportion de vos prêts hypothécaires à long terme?—R. Pour les fins du compte rendu, je dois répéter que le montant que vous avez

qualifié de petit visait en réalité 25 p. 100 de tous les bâtiments de ferme mis en chantier au Canada et financés par l'ensemble des prêteurs. Que 25 p. 100 en soient ainsi financés me semble une proportion assez raisonnable.

D. Je ne veux pas déprécier la contribution qui a été faite dans ce domaine, parce qu'à mon sens la Loi sur les prêts destinés aux améliorations agricoles était une loi excellente qui a eu de très bons résultats. J'aimerais que vous me disiez dans quelle mesure vous avez été attirés dans ce domaine par les prêts hypothécaires. Je connais des gens qui ont demandé des prêts de cette nature et à qui ils ont été refusés, et j'avais l'impression que vous n'aviez pas consenti autant de prêts dans la Saskatchewan que vous l'avez fait. Les chiffres que vous avez donnés se rapportent-ils à une seule année et, dans l'affirmative, quelle est cette année?—R. Les chiffres sont pour 1953, 192 sur un total de 710.

D. On a fait remarquer quelque part qu'un des espoirs d'attirer beaucoup de nouveaux fonds dans ce domaine serait la possibilité d'établir un marché où ces valeurs seraient vendues. Maintenant, en raison de l'attitude que les compagnies d'assurance et vous-mêmes avez prise apparemment quant à la possibilité de voir tout le projet anéanti par des moratoires provinciaux, et de l'impossibilité pour cette raison de réaliser en vertu du programme d'assurance, et supposant que l'intérêt maximum sur l'argent serait de 5¾ p. 100, il semble que la marge en plus du coût de l'argent dépasserait légèrement 2 p. 100. En outre, il vous faudrait continuer l'administration des prêts. Alors, quelle marge y a-t-il à offrir à un acquéreur possible pour qu'il prenne ce risque plutôt que d'acheter simplement une obligation du gouvernement? Autrement dit, il y a une marge de 2½ p. 100, mais il vous faudrait en retenir une partie pour payer l'administration du prêt. Combien reste-t-il à offrir à une personne pour l'induire à acheter cette hypothèque en réalité?—R. Je ne sais pas comment vous en arrivez à ce 2¼ p. 100, monsieur Tucker.

D. C'est le montant maximum qui peut être exigé en plus du rendement des obligations à long terme du gouvernement.—R. Oh, oui.

D. C'est le maximum que vous pourriez exiger. Maintenant, et comme vous l'avez dit ce matin, vous allez prêter à ce taux et essayer ensuite d'avoir quelqu'un qui achètera de vous et, cependant, il vous faudra continuer l'administration du prêt pour laquelle vous devez retenir une partie de ce 2¼ p. 100. Croyez-vous qu'il y a là beaucoup à offrir à un acheteur possible pour l'induire à entrer dans ce domaine extrêmement spéculatif, à en juger par les témoignages que nous avons entendus?—R. Il va sans dire, monsieur Tucker, qu'il m'est impossible de calculer ce que pourrait être la demande des acheteurs. Quant au reste de vos commentaires, si nous prenons le coût estimatif de M. Mansur comme étant ·85, il représenterait, même exact, un coût d'administration qui reste encore à prouver.

D. Oui.—R. Mais si c'est correct, il y a lieu de croire qu'une banque ou les banques pourraient considérer ·85 comme une retenue raisonnable pour l'administration du prêt, et dans ce cas, il y a lieu de croire que l'acheteur recevrait 4·90. Je ne sais pas du tout si, oui ou non, un acheteur considérerait 4·90 avec cette garantie comme étant un meilleur placement qu'une obligation directe du gouvernement à 3·55. Nous espérons trouver des acheteurs, mais nous ne le savons pas si nous en trouverons.

D. Je m'adresse à vous en votre qualité de banquier de longue expérience. Vous avez 2¼ p. 100 de jeu et il faut enlever au moins ·85 de cela, ce qui laisse approximativement moins de 1½ p. 100. En tant que banquier expérimenté, pensez-vous qu'on recherchera ces hypothèques et qu'on s'exposera à tous ces risques pour seulement 1¼ p. 100 de plus que le rendement d'une obligation à long terme du gouvernement?—R. Je ne saurais dire autre chose que d'espérer qu'il y aura des acheteurs.

D. Je crois savoir ce que vous pensez aussi. D'après moi, c'est une des difficultés. On espère beaucoup que ces obligations se vendront sur le marché.

Il y a une autre question que je désire vous poser: le chiffre .85 que vous avez mentionné ce matin est basé sur un portefeuille considérable. Vous croyez qu'il faudra un certain temps avant de pouvoir administrer les hypothèques à aussi bon marché que s'il s'agissait d'un portefeuille considérable, n'est-ce pas?—R. C'est exact, monsieur Tucker, et, dans ce cas, il nous faudra peut-être faire nos premières ventes, s'il y en a, à un prix indiquant une perte d'administration, dans l'espoir que le volume augmenterait de sorte que, par la suite, nous aurions un profit.

D. Vu le danger qu'il faille compter avec les moratoires provinciaux qui vous empêcheraient de réaliser la garantie de l'assurance, vu aussi qu'il ne saurait être question pour la Banque du Canada de vous protéger par des prêts à long terme, et que, pour vous couvrir, il vous faudrait compromettre vos relations extérieures en recourant à la forclusion, ne fût-ce que dans un seul cas, et, comme, de plus, les prêts en question ne représenteront qu'une petite partie de vos transactions, je vous demande jusqu'à quel point vous pensez vous engager dans ce domaine. On nous a dit que les compagnies d'hypothèques n'ont pas l'intention d'accroître considérablement leur apport de capitaux.

Le PRÉSIDENT: Veuillez laisser le témoin répondre à la question.

M. Tucker:

D. Je désire savoir jusqu'à quel point vous allez vous y intéresser?—R. Il m'est impossible de vous fournir le montant en dollars ou en pourcentage, monsieur Tucker.

D. Je comprends.—R. Tout dépendra de l'expérience. Je ne puis que répéter ce que j'ai dit dans mon exposé, soit que nous sommes déterminés à faire un essai raisonnable.

D. Oui, assurément. Monsieur Atkinson, s'il y avait une disposition quelconque en vertu de laquelle vous ou les compagnies d'hypothèques pourriez être sûrs d'assumer ces hypothèques et d'émettre des obligations en contrepartie et, au besoin, si vous pouviez emprunter soit de la Société centrale d'hypothèques, soit du gouvernement ou de la Banque du Canada 50 p. 100 par exemple, du montant que vous avez investi dans ce domaine, de sorte que dans le cas d'un recul ou quelque chose de semblable, votre liquidité ne serait pas atteinte gravement, n'est-ce pas que le tableau serait bien différent?—R. La Banque du Canada nous interdit d'émettre des obligations.

D. Mais nous sommes à modifier la loi en ce qui concerne les prêts sur immeubles. Vous êtes le dépositaire des épargnes du peuple et il n'est pas possible d'exiger des gens qu'ils donnent un avis avant de retirer leurs dépôts, cette exigence étant abandonnée depuis trop longtemps, mais supposons que nous vous disions, lorsque vous entrerez dans ce domaine, que nous allons vous protéger en vous permettant de vous adresser à la Banque du Canada ou à la Banque hypothécaire centrale et d'emprunter au même titre que sur vos valeurs à long terme en portefeuille et dans la même mesure où vous vous êtes engagés, de sorte que s'il survient une régression, vous n'auriez pas à vous inquiéter de vous couvrir dans la mesure de votre engagement. Est-ce que vous ne vous sentiriez pas plus en sécurité?—R. Je ne vois pas très bien la protection que vous voulez dire. Mais je suppose que tous les moyens par lesquels ces effets pourraient être convertis en argent comptant seraient meilleurs au point de vue d'une banque.

D. En fin de compte, si vous vous engagez dans ce projet pour essayer de faire votre part, qu'il survienne une période de régression et qu'un moratoire assez prolongé vous empêche de vous rattraper, je croirais que vous vous adresseriez au gouvernement et vous vous attendriez à une certaine protection. Si vous placez 100 millions dans ce projet et que, plus tard, une régression survienne, ne seriez-vous pas plus en sécurité si vous pouviez vous adresser

au gouvernement et emprunter de lui, disons, 60 p. 100 du montant que vous avez engagé?—R. J'en douterais, parce qu'en empruntant de nouveau, la responsabilité reste la même. Il est bien naturel que si vous pouvez transporter définitivement et absolument la moitié de votre responsabilité, vous vous sentirez plus en sécurité et plus à l'aise. Quant au nouvel emprunt, je suis porté à croire qu'il ne fait qu'ajouter au fardeau, parce que celui qui emprunte de nouveau ne fait qu'augmenter ses responsabilités.

D. Voici à quoi je pensais lorsqu'en 1933, il y a eu de nombreuses faillites de banques aux États-Unis, on a trouvé que le système pouvait être sauvé grâce à des prêts de la réserve fédérale en contrepartie de l'actif des banques. Cette politique a sauvé tout le système bancaire aux États-Unis. Je comprends que vous désirez conserver la liquidité de votre actif pour éviter la situation dans laquelle se sont déjà trouvées les banques aux États-Unis. Vous dites que vous ne verriez pas d'un bon œil ce genre d'affaires parce que vous ne serez pas traités de la manière à laquelle vous êtes habitués et que vous ne pourrez vous adresser à la Banque du Canada pour obtenir un prêt pour quelques semaines ou quelques jours. Mais s'il arrivait une régression ou un moratoire et que l'on vous disait: nous sommes disposés à vous avancer de l'argent en contrepartie de ces prêts jusqu'à concurrence de 50 p. 100, vous n'auriez pas alors à vous inquiéter de la liquidité, mais je conclus de votre réponse que cela ne serait d'aucune aide.—R. Ce serait plus simple et plus utile si l'on pouvait faire en sorte que les assurances couvrissent ces situations.

D. Le gouvernement estime que lorsque vous faites un profit sur la transaction, vous devriez aussi supporter une partie du fardeau ou des obligations et lui remettre en réalité un titre franc. Je comprends son attitude.—R. Moi de même.

D. Et je comprends aussi la vôtre. Alors que vous avez dépensé des milliers et des milliers de dollars pour vous faire une clientèle, vous ne voudriez pas en engageant, disons, 5 p. 100 de vos fonds dans cette entreprise, perdre ce que vous avez édifié pendant des années—R. Si nous rempruntons dans les mauvais jours, et je suppose qu'il y en aura, si nous avons des moratoires provinciaux et autres choses, si nous rempruntons et reprêtons dans ces mauvais jours, nous doublons nos responsabilités et toutes nos misères.

Le PRÉSIDENT: Monsieur Tucker, en avez-vous pour longtemps?

M. TUCKER: J'ai presque fini.

M. Tucker:

D. Cependant, je désire revenir sur ce point qui m'intéresse beaucoup. C'est là où nous allions à la recherche de l'argent et voici comment peut se résumer l'historique de la dernière dépression: si toutes les compagnies d'hypothèques et toute autre personne n'avaient pas été harcelées sans raison et s'il leur avait été permis de supporter leurs débiteurs, elles auraient pu se tirer d'affaire sans subir les pertes qu'elles ont éprouvées. Autrement dit, lorsque les compagnies d'hypothèques ont conservé les propriétés qu'elles avaient saisies, elles en ont retiré quelque chose, mais lorsqu'elles ont été forcées de les vendre, elles ont dû subir des pertes. Si le gouvernement disait à ceux qui veulent s'intéresser au projet: nous ne croyons pas que la dépression se répète, mais s'il y en a une autre, nous ne voulons pas que vous soyez dans une situation où vous devrez poursuivre en forclusion et nous allons vous aider afin que vous n'ayez pas à harceler les autres. C'est la proposition que je soumets, parce qu'il va falloir envisager la question dans un avenir rapproché. Je me demande ce que serait votre attitude à ce sujet.—R. Je répète que si quelqu'un se chargeait de la moitié de toutes nos obligations, il est évident que ce serait un soulagement pour les banques.

D. Mais il ne saurait être question d'emprunt?—R. Je ne vois pas l'utilité de remprunter simplement en contrepartie d'hypothèques pendant une période difficile. Je crois que nous serions imprudents de nous placer dans cette situation.

D. Une autre question. En 1939, lorsque nous nous sommes trouvés en face du besoin de nouveaux fonds pour construire de nouvelles maisons, il a été prévu que le gouvernement, par l'entremise de la Banque hypothécaire centrale, fournirait aux compagnies des fonds d'hypothèques, de prêts et de fiducie à condition qu'elles ne prélèvent pas plus qu'un maximum de 2 p. 100 en plus de ce qu'elles devaient payer pour ces fonds. Elles pouvaient utiliser les hypothèques existantes pour obtenir des fonds de la Banque hypothécaire centrale dans le but de consentir d'autres prêts. Autrement dit, c'était, d'après moi, leur permettre de faire le même réescompte que vous avez à la Banque du Canada. Maintenant, je voudrais savoir ceci: d'après vous, y a-t-il dans la législation actuelle une disposition qui permette aux compagnies d'hypothèques ou de fiducie de se protéger en déposant leurs portefeuilles d'hypothèques aux banques pour que celles-ci leur prêtent en contrepartie de ces hypothèques croyant que, si c'est nécessaire, elles seront protégées par la Banque du Canada? —R. Je ne connais pas de disposition de cette nature.

D. Que pensez-vous de l'idée d'accorder certains privilèges de réescompte dans le domaine des prêts à long terme aux compagnies d'hypothèques et de fiducie, tout comme vous en avez en vertu de la Loi sur la Banque du Canada dans le domaine à court terme et à terme moyen?—R. Nos privilèges d'emprunt à la Banque du Canada sont à très court terme; c'est une question de jours.

D. C'est simplement la coutume, mais en vertu de la Loi sur la Banque du Canada, s'il survenait une panique financière et que ce fût nécessaire, elle aurait le droit de vous avancer suffisamment pour protéger vos déposants même jusqu'à concurrence de 100 cents au dollar. C'est exact, n'est-ce pas? A-t-elle ce pouvoir?—R. Je crois que si ce pouvoir n'est pas dans la loi, il pourrait être obtenu. Je ne crois pas qu'il soit dans la loi actuelle, mais je suis d'opinion qu'en cas de panique, il pourrait être obtenu.

D. Je croyais que c'était dans la loi mais, à tout événement, nous devons tous voir à ce que de telles circonstances ne se présentent plus. Pourquoi ne pas rassurer tous les capitalistes éventuels en expliquant la chose en toutes lettres maintenant, afin qu'il n'aient pas à s'inquiéter de mettre leurs actionnaires ou leurs déposants dans l'embarras, alors que nous savons pertinemment qu'on ne peut tolérer une autre crise comme la précédente.—R. Je crains, monsieur Tucker, que cela touche à la ligne de conduite du gouvernement, et cela ne me regarde pas.

Le PRÉSIDENT: Monsieur Gagnon.

M. Gagnon:

D. J'ai deux courtes questions à poser. Pensez-vous qu'une des raisons pour lesquelles tant de banques ont fait faillite aux États-Unis au cours de la dépression était qu'elles avaient une proportion trop élevée de leur actif en hypothèques à long terme?—R. C'est une croyance populaire que je partage jusqu'à un certain point, sans avoir cependant étudié la question suffisamment de près pour l'analyser.

D. Pensez-vous que la même chose pourrait se produire au Canada?—R. J'espère que non.

D. Êtes-vous en faveur de prêts hypothécaires à long terme pour votre banque?—R. D'une façon générale, non; et je crois l'avoir dit clairement ce matin.

M. GAGNON: Je vous remercie.

Le PRÉSIDENT: M. Henderson, puis M. Mitchell.

M. Henderson:

D. Comme suite à votre réponse à M. Tucker, savoir que vous espérez que le marché de ces prêts intéressera aussi d'autres prêteurs que ceux qui recourent à vous et qu'ainsi les prêts à long terme seront plus faciles à obtenir, est-on justifié de présumer que les nouveaux capitaux émaneront de l'épargne privée, des excédents des sociétés, et le reste? Est-ce à quoi vous songez?—R. Je n'ai songé à rien en particulier. Nous avons constaté que depuis plusieurs années une affluence de fonds à placer provenait d'Europe et des États-Unis et, en même temps, nous avons toujours eu les épargnes du pays à notre disposition. Je ne songe à rien en particulier, si ce n'est qu'une de ces sources ou toutes ces sources créeront un marché ou une situation où l'on aura des fonds disponibles sans trop compter sur les banques.

D. En outre, monsieur Atkinson, et d'après votre expérience, ne croyez-vous pas que le taux d'intérêt qui s'établira entre 5 et 6 p. 100 aura un effet nuisible sur la valeur marchande des obligations du gouvernement du Canada? —R. Je suis porté à croire que celui qui est intéressé à placer des fonds sur hypothèque n'est pas de la même catégorie que celui qui désire les placer en obligations du gouvernement.

D. Pour en revenir à la Loi sur les prêts destinés aux améliorations agricoles dont M. Towers a parlé très brièvement hier, est-ce que, d'après vous, plusieurs de ces prêts ont été en défaut?—R. Très peu.

D. Et dans le cas où il y a défaut, qui prend la poursuite pour recouvrer par voie de saisie, d'exécution ou autrement?—R. Puis-je m'informer un moment avant de répondre?

Le PRÉSIDENT: Certainement.

Le TÉMOIN: Je ne suis pas très bien renseigné sur ce point, mais on m'informe qu'en vertu de la Loi sur les prêts destinés aux améliorations agricoles, nous transférons simplement la créance en cas de défaut. Le gouvernement devient subrogé dans notre réclamation et nous recouvrons en vertu de la garantie du gouvernement.

M. Henderson:

D. Qui intente l'action en recouvrement par voie de saisie? Il doit y avoir un demandeur?—R. Après avoir transféré la réclamation au gouvernement, il est à croire que celui-ci s'en occupera par la suite.

D. Le gouvernement est-il le demandeur dans ces poursuites-là?—R. Non. Nous transportons notre réclamation au gouvernement qui devient subrogé dans toute garantie que nous pouvons avoir. Il devient alors le créancier et peut prendre toute action qu'il juge à propos, mais à notre point de vue, il ne peut être question d'éviction.

J'ai l'impression qu'il arrive parfois aux banques d'être demanderesses dans ces poursuites?—R. Dans quelle sorte de poursuite?

D. Une poursuite en recouvrement en vertu de la Loi sur les prêts destinés aux améliorations agricoles.

Le PRÉSIDENT: J'espère, monsieur Tucker, que vous écoutez.

M. TUCKER: Il est vrai n'est-ce pas, monsieur Atkinson, qu'avant que le gouvernement vous désintéresse, vous avez essayé de recouvrer la créance?

Le PRÉSIDENT: Quelle est la coutume, le savez-vous?

M. TUCKER: C'est ce qui en est.

Le TÉMOIN: Je dois dire, sans avoir eu avis de cette question et sans avoir relui la loi comme on me demanderait de le faire afin de rendre témoignage sur ce point, que je ne le sais pas. Je suppose que nous devons faire certaines démarches en vue de recouvrer la créance mais, comme je comprends la loi, il n'est pas question d'éviction.

M. HENDERSON: D'après ma faible expérience, je comprends, et ce peut être la mauvaise procédure, que la banque prend d'abord une action si elle subit une perte, et qu'elle nomme le gouvernement comme demandeur.

M. TUCKER: Je crois qu'il lui faut épuiser sa garantie.

Le TÉMOIN: Si vous voulez une réponse à cette question, puis-je en recevoir avis et faire un exposé au Comité plus tard?

M. HENDERSON: En réalité, vous vous y connaissez dans le domaine de l'éviction?

Le TÉMOIN: On m'informe qu'il n'est pas question d'éviction en vertu de la présente loi. Si vous désirez une déclaration à cet effet, il me fera plaisir de la faire préparer.

M. TUCKER: Puis-je faire remarquer que la différence est celle-ci: en vertu de la Loi des prêts destinés aux améliorations agricoles, vous pouvez supporter le prêt aussi longtemps que vous le voulez et aussi longtemps que c'est prudent, et ce n'est que lorsque vous voulez faire une réclamation que la question se pose, à savoir si, oui ou non, vous avez épuisé tout recours; ici, en vertu de la présente loi, si vous ne voulez pas perdre trop d'intérêt, il vous faut agir. C'est la différence.

Le PRÉSIDENT: La poursuite initiale doit être prise par la banque et je ne crois pas qu'il y ait de doute à ce sujet.

Le TÉMOIN: Mais aucune éviction...

Le PRÉSIDENT: Je ne sais pas ce qui vient ensuite. Monsieur Mitchell.

M. Mitchell (London):

D. Nous avons tourné autour de la question de l'assurance elle-même, mais nous n'avons pas encore eu votre opinion sur le sujet. Vous avez mentionné divers aspects du bill, comme la liquidité, la forclusion et autres choses qui semblent ne pas vous plaire. Est-ce que les dispositions concernant l'assurance sont suffisantes pour contrebalancer les craintes que vous avez manifestées au sujet de la liquidité, et le reste. Voulez-vous nous dire ce que vous pensez de l'assurance?—R. Il va sans dire que l'assurance fait corps avec le projet et que sans assurance, il ne serait pas raisonnable de s'attendre que les banques y prennent part. En réponse à votre question, il peut être raisonnable de dire au Comité que pour fins de clarté, l'assurance n'est pas de 100 p. 100, comme vous le savez. En fait, et comme nous le comprenons, elle n'est pas même de 98 p. 100. C'est mentionné dans le bill. Si vous examinez l'exposé primitif de M. Mansur au Comité, vous trouverez que dans les circonstances les plus favorables, la perte pour le prêteur agréé est de 3·4 et d'après ce même exposé, cette situation peut être considérée comme étant une des plus favorables s'il survient un défaut, parce qu'il peut y être remédié dans un temps raisonnable et sans trop de difficulté. Si mes renseignements sont exacts, je crois que dans certains défauts, ces chiffres sont dépassés de beaucoup.

D. Est-ce que cela atteint toute déclaration que vous avez faite à l'égard de la forclusion des hypothèques? Si l'assurance était plus adéquate, seriez-vous plus satisfaits de cette nouvelle loi?—R. Nous serions plus satisfaits si l'assurance était plus complète, mais je doute que cela puisse modifier mon opinion sur les aspects défavorables de l'éviction.

D. Je crois qu'en vertu de la loi actuelle, les prêteurs agréés fournissent 75 p. 100 et la Société 25 p. 100 sur une base commune. Seriez-vous en faveur de la continuation de cette méthode en regard de la méthode nouvelle?—R. Comme vous le savez, nous ne sommes pas des prêteurs agréés en vertu du régime actuel mais, en toute sincérité, je n'ai pas eu l'occasion d'examiner la proposition de 75-25 p. 100, mais je ne puis me figurer qu'elle convienne à la situation d'une banque.

D. Pour pousser un peu plus loin les questions de M. Henderson, vous avez dit qu'il y a deux sortes de prêteurs; il y en a peut-être plus, mais deux en particulier, les prêteurs sur hypothèque et ceux qui achètent des obligations. Pensez-vous que ce genre d'hypothèque pourra faire concurrence aux prêts ordinaires à bas taux que les prêteurs peuvent obtenir sur le marché ouvert?—R. Je crois que mon opinion ne vaudrait pas grand-chose. Je ne puis qu'exprimer un autre pieux espoir. J'espère qu'il en sera ainsi, parce que c'est la marchandise qu'il nous faudra vendre.

Le PRÉSIDENT: Monsieur Adamson.

M. Adamson:

D. Je voudrais, monsieur Atkinson, vous poser la même question que j'ai posée hier au gouverneur de la Banque du Canada. Je crois que vous étiez ici. Voici: vous dites à la page 3 qu'il existe une fausse idée que les banques ont un fonds commun très considérable qui est là inactif, pour me servir de mes propres mots. Je crois que c'est votre pensée. Dans le sommaire statistique le plus récent de la Banque du Canada, que vous avez en mains, il est dit à la page 7 que le montant global des prêts de la Banque du Canada aux banques à charte s'élève à 4,052 millions, cependant qu'à la page 1, il est dit que les dépôts canadiens dans les banques à charte sont de 9,122 millions. Il semble qu'il y a un écart entre les prêts et les dépôts. Pourriez-vous l'expliquer?—R. Voici, l'actif des banques est formé de plusieurs éléments, à part les prêts. Comme je l'ai expliqué ce matin, nous devons avoir différentes manières d'utiliser nos fonds, à compter de l'argent comptant qui est l'actif le plus liquide possible, jusqu'aux bons du Trésor et aux obligations à court terme du gouvernement du Canada qui pourraient être convertis très rapidement, et ainsi de suite, de sorte que s'il n'y avait pas eu d'écart entre les prêts et les dépôts dans cette déclaration, je crains fort que les gérants généraux auraient eu en général beaucoup moins de cheveux sur la tête que je n'en ai.

D. Je comprends cela, mais ces dépôts représentent de l'argent comptant ou des valeurs négociables.—R. La différence entre les prêts et les dépôts.

D. Oui.—R. Ils sont placés dans différentes sortes de valeurs plus ou moins négociables.

D. La différence entre les neuf billions et les quatre billions serait considérée comme votre actif liquide, n'est-ce pas?—R. Oui, c'est ce que l'on considère généralement comme l'actif liquide de la banque; dans la plupart des cas, il est d'environ 60 p. 100.

D. C'est-à-dire que vous avez près de deux dollars d'actif pour chaque dollar que vous prêtez?—R. Oui, environ.

D. C'est ce que je désirais savoir.—R. D'une manière générale, probablement un peu plus.

D. On voit ici que c'est un peu plus. Vous considérez que c'est la situation convenable de liquidité pour le système bancaire du Canada?—R. Pour ma part, j'essaie de conserver cette base.

D. Vous avez déclaré, et je crois que vous l'avez répété, que les polices d'assurance dans cette nouvelle méthode de financement des hypothèques vous préoccupent et que les banques n'en connaissent rien. Tous les banquiers à qui j'en ai parlé sont absolument de votre avis sur ce sujet; ils disent qu'ils entrent dans un domaine qui leur est absolument nouveau. Vous êtes de cette opinion? —R. Oh! oui.

D. Pouvez-vous envisager qu'il pourrait y avoir un organisme central quelconque dont toutes les banques pourraient faire partie dans le but d'approuver et d'administrer les hypothèques?—R. Je crois que ce serait bien difficile, parce que nous sommes tous représentés en différents endroits. Autrement dit, si un tel organisme était créé, il serait nécessaire d'utiliser les succursales des banques, parce que dans bien des cas, il n'y a qu'une succursale dans une

ville. Il me semble que la situation serait très compliquée. Je ne peux pas prévoir comment le système fonctionnerait ni quel pourrait être l'avantage de l'ajouter à notre propre administration bancaire.

D. Le seul avantage d'avoir une telle société centrale d'hypothèques à fonds social possédant une charte fédérale serait qu'un prêt pourrait être approuvé par les experts de cette société et non par vos gérants de succursale ou par l'organisme qu'iil vous faudrait créer, vous de la Banque Royale ou de toute autre banque.—R. Il faudrait un personnel très considérable de gens d'expérience et je ne vois pas, dans le moment, où nous pourrions nous le procurer. D'après moi, les choses devraient en rester comme elles sont.

D. Très bien, c'est parfait.

Le PRÉSIDENT: Monsieur Michener.

M. Michener:

D. Monsieur Atkinson, je crois qu'il a été assez bien établi et convenu que la mesure dans laquelle les banques prêteront des fonds en vertu des dispositions proposées constitue une innovation radicale dans le régime bancaire du Canada?—R. C'est exact.

D. D'après moi, et je vous demande de me faire savoir vos commentaires sur le sujet, ce changement place les banques commerciales dans un domaine auparavant occupé par les compagnies de prêts et d'épargnes?—R. Les compagnies d'assurances aussi.

D. En effet, les compagnies d'assurances.—R. Oui.

D. Les trois groupes représentés ici l'autre jour par M. Bryden étaient les compagnies d'assurances, les compagnies de prêts et de fiducie et les compagnies d'épargnes. C'est un système bancaire assez considérable en lui-même et il existe un système de prêts qui a été dirigé par ce groupe d'institutions. Je ne sais pas si vous avez les chiffres du montant total des épargnes détenues par ces institutions en comparaison de celles détenues par les banques commerciales?—R. Je n'ai pas les chiffres devant moi.

D. On nous a informé que l'actif total des compagnies représentées était d'environ 4 billions et demi.—R. Oui.

D. Il va sans dire que dans le cas des compagnies d'assurances, cet actif n'est pas qualifié d'épargnes. Mais dans le cas des compagnies de prêts et de fiducie qui se sont spécialisées dans ce genre d'opérations de banque, avez-vous une idée du montant d'épargnes placé par la population canadienne dans ces institutions?—R. Je ne saurais dire.

D. Ou qu'elles ont en mains?

Le PRÉSIDENT: Monsieur Michener, j'ai pris des renseignements au sujet du montant d'épargnes détenues par les banques à charte et de celui confié aux compagnies de prêts, de fiducie et d'assurances. Un haut fonctionnaire du gouvernement m'a appris officieusement que les banques à charte détenaient au moins 90 p. 100 du montant, et les autres institutions, 10 p. 100 ou moins. Je me demande si c'est aussi votre opinion.

Le TÉMOIN: Je n'ai aucune idée et je n'ai pas eu l'occasion d'examiner le sujet.

M. Michener:

D. Quant au montant, nous pouvons toujours le trouver ailleurs, mais le présent bill peut amener un conflit entre les banques commerciales et les institutions qui occupent déjà le domaine des prêts sur hypothèque. Alors je vous demande s'il n'est pas vrai que dans la mesure où les banques commerciales prêtent de l'argent sur hypothèque, elles entrent dans un domaine effectivement occupé par les compagnies de prêts et de fiducie?—R. Je suppose que c'est exact par le fait même.

D. Puis, si les banques à charte entrent dans ce domaine, ne serait-il pas logique de s'attendre à ce qu'elles transigent les affaires de la même manière? —R. Comme je comprends le bill 102, nous allons de pair avec les compagnies en vertu de la présente loi.

Le PRÉSIDENT: Qu'entendez-vous par "même manière"?

M. Michener:

D. Avez-vous l'intention d'accepter des dépôts à plus long terme?—R. Je n'ai pas songé à modifier notre méthode d'agir.

D. Avez-vous pensé à la possibilité d'établir une nouvelle sorte de dépôts à plus long terme dans le but de les diriger expressément vers des prêts hypothécaires?—R. Pour ma part, je n'y ai pas songé.

D. Un tel changement de pratique vous permettrait-il de surmonter quelques-unes des difficultés de la présente loi que vous avez soulignées?—R. Je suis porté à en douter, monsieur Michener. Je suppose que le changement serait de dépôts à vue à des dépôts pour un terme d'un an, disons.

D. Oui.—R. En comparaison d'une obligation à 25 ans, je ne vois pas une grande différence entre les deux.

D. Croyez-vous qu'il y aurait un certain avantage d'avoir quelque chose qui corresponde aux certificats de compagnies de fiducie, c'est-à-dire un dépôt pour 4 ou 5 ans, ou à terme fixe, qui rapporterait un intérêt plus élevé que celui payé sur les épargnes?—R. Cela pourrait être utile, mais vous êtes encore bien en dessous des obligations que vous incrivez de l'autre côté de votre bilan. Je ne crois pas que les choses seraient changées sensiblement.

D. A tout événement, cela ne vous est pas venu à l'idée?—R. L'histoire démontre que l'épargne est profondément ancrée, même si elle est à demande. Elle démontre qu'en réalité et à très peu d'exceptions près, l'épargne n'a jamais diminué, qu'elle a plutôt tendance à augmenter.

D. La réponse est peut-être que ceux qui ont des épargnes à déposer choisissent eux-mêmes les banques s'ils veulent retirer leur dépôt sur demande, et les compagnies de prêts s'ils veulent que leur argent rapporte un intérêt plus élevé et s'ils préfèrent des dépôts à plus long terme.—R. Il n'y a pas de doute que le déposant fait son choix.

D. Alors, dans notre système bancaire actuel, le déposant choisit l'endroit où il veut placer son dépôt?—R. Oui, monsieur.

D. Mais en vertu de la présente proposition, le déposant n'aura pas le choix. Si ses fonds sont dans une banque à charte, nous disons à celle-ci qu'elle peut agir comme les compagnies de prêts.—R. Je crois que cela ne changera pas la pensée de ceux qui déposent actuellement leurs épargnes.

M. ADAMSON: Ne croyez-vous pas que vos dépôts d'épargnes diminueront à la suite de la présente législation?

Le TÉMOIN: J'espère que non.

M. Michener:

D. Cela amène la question suivante: nous n'avons pas aujourd'hui le mécanisme pour faire accomplir ce que l'on demande aux banques à charte. Les gens vont-ils jusqu'à un certain point continuer de placer leur argent dans les banques?—R. C'est exactement la raison pour laquelle nous devons être des administrateurs très prudents, et j'espère que le public ne perdra pas un iota de confiance dans nos institutions et que nous aurons toujours suffisamment de fonds liquides pour faire face à sa demande.

D. Croyez-vous que lorsque les banques commenceront à faire des transactions aux termes du bill 102, il pourrait y avoir conflit d'intérêts entre elles et les autres institutions de prêts?—R. Je ne vois pas la raison d'un tel conflit.

Le PRÉSIDENT: Il y aura de la concurrence tout comme il y en a aujourd'hui entre les banques. La même concurrence profitera aux compagnies de fiducie dans ce domaine, n'est-ce pas?

Le TÉMOIN: S'il arrivait que l'offre de fonds hypothécaires dépassât la demande et que nous, des banques, décidions alors que ces prêts sont assez attrayants pour nous faire entrer en concurrence avec les autres prêteurs au point que ceux-ci trouveraient difficile de placer leurs fonds, je pourrais prévoir que dans une situation semblable, ils auraient jusqu'à un certain point raison de dire que cette concurrence leur est nuisible.

M. QUELCH: Il n'y a pas de signe d'un tel degré d'enthousiasme dans le moment, n'est-ce pas?

Le TÉMOIN: Je trouve que c'est un peu difficile à envisager.

M. ADAMSON: Vous croyez aussi au millénium.

M. Michener:

D. Nous avons parlé d'augmenter les réserves de numéraire afin d'avoir plus de fonds disponibles pour les prêts hypothécaires. De quelle manière y parviendrait-on?—R. Si la Banque du Canada décide que les réserves de numéraire des banques ne sont pas suffisantes pour leur permettre de prêter suffisamment de fonds, la Banque du Canada s'adresse au marché. C'est son premier geste normal, bien qu'elle puisse avoir d'autres expédients. Ordinairement, elle achète une tranche d'obligations du gouvernement canadien.

Si la Banque du Canada achète ces obligations, cela signifie nécessairement qu'elle les achète d'une banque et, dans ce cas, cette dernière reçoit une abondance de nouveau numéraire, ou la Banque du Canada les achète des compagnies d'assurances ou d'un autre détenteur et, dans ce cas, celui qui les vend dépose l'argent dans une banque à charte. Par conséquent cette banque a un nouvel approvisionnement de numéraire qu'elle doit nécessairement utiliser.

D. Alors, au fur et à mesure que les obligations sont sorties de la banque, le numéraire de la Banque du Canada les a remplacées?—R. C'est exact, et cet argent est alors disponible pour des prêts additionnels.

D. Quel est le taux d'intérêt courant et moyen que les banques reçoivent sur les prêts commerciaux?—R. Le taux commercial minimum est de 4½ p. 100.

D. Et il en est ainsi des prêts à vue?—R. Non. Les prêts à vue sont à un taux moins élevé, selon le genre de nantissement, parce qu'ils sont convertissables en argent rapidement, alors qu'il faut un certain temps pour convertir ceux consentis à une compagnie manufacturière.

D. Compareriez-vous l'avantage de prêter en vertu du nouveau bill avec celui de prêter comme vous le faites maintenant? La différence serait approximativement entre le taux de 4½ p. 100 dans le cas de vos prêts actuels et le taux qui sera fixé sur les nouveaux prêts moins les frais?—R. Pas tout à fait.

Le PRÉSIDENT: Il a dit que 4½ p. 100 était un minimum.

Le TÉMOIN: Oui. Nous avons consenti des prêts à 5 p. 100 et quelques-uns même à 6 p. 100, ce qui est la limite légale que nous pouvons exiger. Mais la différence sera aussi atteinte jusqu'à un certain degré parce que la Société a decidé du montant par lequel l'assurance sera réduite dans le cas de défaut de paiement que M. Mansur a mentionné dans son exposé.

M. Michener:

D. Mais l'application pratique du régime ne dépendra pas uniquement de l'écart entre 4½ et 5½ ou 5¾. Par conséquent, il se peut que les prêts de ce genre vous occasionnent des dépenses dans lesquelles vous ne rentrerez pas.—R. Oui.

D. Il y a de plus votre peu d'empressement à vous lancer dans des domaines inconnus.—R. Oui.

D. Je désire avoir une comparaison des avantages.—R. C'est exactement pourquoi j'ai dit que nous n'aurions pas recherché cette méthode de prêts, parce que nous ne la trouvons pas particulièrement attrayante au point de vue strictement commercial.

D. Une question quant à la négociabilité. Ces hypothèques pourraient être vendues à des particuliers, tandis que le prêteur en conserverait l'administration?—R. La loi y pourvoit.

D. Toute l'affaire ne peut passer aux mains de particuliers?—R. Oui, à condition qu'un prêteur agréé en continue l'administration.

D. Vous détenez la garantie de base?—R. Et nous encaissons les paiements mensuels, voyons aux dispositions du bill; d'une manière générale, nous nous chargeons de l'administration.

D. Envisagez-vous deux documents qui prouveront la garantie sur la maison, soit l'hypothèque détenue par la banque et un certificat qui sera vendu sur le marché libre?—R. Non. Je ne suis pas certain des modalités, mais si une hypothèque est vendue à un particulier, ce dernier ne s'adressera pas au propriétaire de la maison, mais au prêteur agréé qui lui a vendu l'hypothèque et doit l'administrer.

D. Vous ne pouvez échapper à la tâche indésirable d'avoir à agir comme exécuteur des hautes œuvres si l'hypothèque tombe en défaut?—R. Non, malheureusement.

M. Cameron (Nanaïmo):

D. Monsieur Atkinson, je désire revenir sur la question de liquidité. Comme vous le savez sans doute, lorsque l'honorable M. Winters a présenté la résolution concernant le présent bill, il a mentionné la question de la liquidité de l'actif des banques et fait remarquer (et ici vous pouvez rectifier si je suis dans l'erreur) que sans certaines dispositions à l'égard de ces garanties hypothécaires, le gouvernement croyait que la situation liquide de l'actif des banques pourrait être mise en péril; ou plutôt il a exprimé que le gouvernement croyait que les banques pourraient peut-être penser que leur actif liquide serait en péril sans certaines dispositions. Est-il vrai que les banques croyaient qu'il en serait ainsi sans des dispositions spéciales?—R. Je crois que vous parlez de la disposition concernant leur emploi comme garantie à la Banque du Canada.

D. Oui, et il y a une autre disposition. Convenez-vous qu'il faut faire quelque chose pour éviter que ce genre d'affaires mette en péril la liquidité de l'actif d'une banque?—R. Je trouve que c'est une question plutôt difficile, mais je suis plus porté à être de l'avis du gouverneur qui a dit hier qu'il ne fallait pas discréditer ce genre de valeur. Je crois avoir dit ce matin qu'en fait cela n'a réellement pas d'importance pour les banques, parce qu'il est peu probable que nous nous trouvions dans une situation où nos emprunts de la Banque centrale nous obligeraient à déposer ces effets en nantissement, vu que nos emprunts sont modestes et que n'importe quelle banque déposerait normalement des obligations du gouvernement du Canada à cette fin.

D. Vous convenez que la disposition en vertu de laquelle une banque peut déposer ces hypothèques pour obtenir des prêts de la Banque du Canada n'a pas d'application pratique à l'égard de la conservation de la liquidité?—R. C'est exact.

D. Puis vous avez expliqué votre grande répugnance pour le rôle que les banques vont être appelées à jouer, celui d'un Scrooge. Ai-je tort de supposer que votre programme serait d'apporter un tel soin au consentement des prêts que vous ne seriez pas, dans aucune circonstance, obligés de profiter de l'autre disposition suggérée par l'honorable M. Winters comme méthode de conserver la liquidité de la banque?—R. Quelle était l'autre disposition?

D. Le fait qu'en vertu du nouveau bill proposé, lorsqu'un débiteur hypothécaire est en défaut, la banque peut, après certaines formalités, s'adresser à la Société pour qu'elle se porte caution?—R. Par l'encaissement de l'assurance?

D. Oui.—R. Il est bien naturel d'avoir de la répugnance à être un Scrooge, comme vous dites.

D. Vous apporteriez tous les soins pour ne pas être obligé de profiter de cette disposition?—R. Nous nous efforcerions de ne pas consentir de prêts qui, d'après nous, pourraient tomber en défaut.

D. Je suppose que nous pouvons en conclure que votre estimation de la valeur de la présente loi en ce qui concerne la conservation de la liquidité de l'actif de banque diffère quelque peu de celle du gouvernement?—R. Il est bien difficile de répondre à la question dans ces termes. Je crois y avoir répondu.

Le PRÉSIDENT: L'hon. M. Winters a dit qu'on pouvait utiliser ces hypothèques. M. Atkinson dit maintenant que les banques n'ont pas besoin de les utiliser et ne seront peut-être jamais obligées de le faire, parce qu'elles ont suffisamment d'obligations du gouvernement. C'est parfaitement logique.

M. Cameron:

D. Il nous a aussi dit être d'avis que la situation liquide de l'actif des banques pourrait être mise en péril. N'est-ce pas exact?—R. Je ne crois pas avoir dit cela.

D. J'avais cette impression. A moins, il va sans dire, qu'il existe certaines dispositions ou qu'on apporte un grand soin de ne pas consentir des prêts qui nécessiteraient de tirer avantage des dispositions spéciales?—R. Ma répugnance manifeste d'avoir à exécuter une éviction se fondait sur le tort que cela peut faire, non pas à l'actif des banques, mais uniquement aux relations avec le public. Elle était basée entièrement sur ce point.

Le PRÉSIDENT: Cette déclaration nous réjouit.

M. Cameron:

D. Monsieur Atkinson, je suppose qu'en établissant votre programme concernant l'accord de ces prêts, vous ne prendriez pas simplement en considération la valeur apparente de crédit du particulier, ni même l'examen de ce crédit par la Société, mais que vous tiendrez aussi compte du niveau économique du temps où le prêt est recherché. Ce serait un de vos facteurs déterminants?—R. Il faudrait certainement prendre cela en considération.

D. Pouvez-vous nous dire, monsieur Atkinson, quel serait le résultat sur votre ligne de conduite à l'égard de ces prêts hypothécaires si l'allure des faillites commerciales, telle qu'elle a été rapportée il y a quelques jours par Dun et Bradstreet et publiée dans le *Financial Post* du 13, se continuait pendant la nouvelle année? Je suppose que vous avez lu l'article mais, pour vous rafraîchir la mémoire, je vais vous citer les chiffres. Le nombre des faillites en 1953, en comparaison de 1952, a été de 23 p. 100 plus élevé, mais ce qui est encore plus important, le nombre des faillites au cours du dernier trimestre de 1953 a été de 65 p. 100 plus élevé que celui de la même période de 1952, et en ce qui concerne l'année entière, le passif de 1953 a dépassé de 40 p. 100 celui de 1952, mais quant à ce qui concerne les trois derniers mois des années respectives, l'augmentation a été de 125 p. 100.

Si ces conditions se continuent et si les faillites augmentent à un rythme accéléré, est-ce que cela n'atteindrait pas votre ligne de conduite générale à l'égard de l'accord de prêts?—R. Un ralentissement des affaires dont, entre autres, les faillites sont une preuve, doit inévitablement conditionner le jugement d'un prêteur; autrement, et d'après moi, il serait un prêteur bien imprudent.

D. J'ai une autre question à vous poser, monsieur Atkinson. Je vois que vous espérez trouver un marché pour ces hypothèques. Pendant combien de temps pensez-vous qu'une banque pourrait les garder en portefeuille avant de trouver un client ,et comment cela pourrait-il influer sur l'octroi de nouveaux prêts?—R. Si une banque croit qu'une certaine limite est suffisante pour son portefeuille et si, un jour ou l'autre, elle trouve un marché pour la moitié de ce qu'elle détient, il est probable qu'elle sera disposées à consentir de nouveaux prêts. Lorsque vous parlez du temps que nous pourrions garder ces hypothèques en porte-feuille, je ne doute pas le moins du monde que certaines des avances que nous ferons en premier lieu resteront en portefeuille pour la vie. Il va sans dire que cela n'est pas prouvé et peut bien ne pas se produire du tout.

D. Si cela ne se produit pas, ou ne se produit guère, n'est-ce pas que les opérations des banques seraient non seulement réduites, mais qu'elles pourraient en venir à un fin?—R. D'un autre côté, s'il existe un marché qui permet la vente facile de ces hypothèques en quantité, il est inévitable qu'en vertu du bill 102, les banques auront plus de fonds disponibles. D'après moi, il ne peut en être autrement.

Le PRÉSIDENT: Monsieur Johnston.

M. Johnston (Bow-River):

D. Je n'ai qu'une courte question à poser, monsieur le président. Pour ce qui concerne la facilité d'écoulement des hypothèques que vous avez en votre possession, avez-vous dit que ce serait votre désir de revendre autant que possible ces prêts assurés sur le marché?—R. C'est exact.

D. Lorsque vous revendez ces prêts, n'est-il pas vrai que vous conservez la responsabilité de leur administration?—R. Oui.

D. Le fait est que si vous vendez des prêts assurés et que vous devez en conserver l'administration, vous devez aussi conserver ce droit d'éviction s'il devient nécessaire de l'appliquer?—R. D'après moi, oui.

D. Alors, même si vous vendez ces hypothèques sur le marché, il est encore nécessaire que vous conserviez ce droit le plus désagréable?—R. Oui, monsieur.

D. La loi ne vous aiderait pas à cet égard?—R. Seulement pour le montant d'argent que nous avons engagé pour un terme plus long que nous aimons d'ordinaire.

D. Mais il vous resterait encore ce droit impopulaire de la poursuite en éviction, si elle devient nécessaire?—R. Pour autant qu'il s'agisse de cette partie de la loi, je le crains.

Le PRÉSIDENT: Monsieur Philpott.

M. Philpott:

D. Monsieur Atkinson, je n'ai que deux ou trois questions à poser. Mettant de côté la tâche désagréable pour votre banque ou tout autre prêteur qui a des fonds placés sur hypothèque d'intenter des procédures en forclusion, diriez-vous que d'après l'expérience de toujours, leur part de propriétaire est parfaitement en sécurité? Prenons, par exemple, la grande dépression d'il y a une vingtaine d'années; malgré le fait que les procédures leur étaient désagréables, n'est-il pas vrai que les prêteurs qui étaient forcés de forclore ont constaté que leur part de propriétaire était là et en sécurité?—R. Je n'ai pas l'expérience de cette époque, en immeuble particulièrement. Je ne sais pas. Je suis porté à croire qu'il y a eu des pertes.

D. Mais n'est-il pas vrai que des compagnies d'assurances et d'autres se sont fait un grand nom?—R. J'en ai entendu parler, mais je ne connais rien personnellement.

D. J'ai l'impression que vous avez laissé entendre une ou deux fois que c'était votre objection à la mesure. Vous ne voulez pas d'aucune façon être mêlés aux procédures en forclusion et, d'après moi, vous avez laissé entendre qu'il pourrait y avoir une autre technique à utiliser, comme celle qui se rapporte aux prêts agricoles. Avez-vous quelques commentaires à faire à ce sujet?—R. Il me semble bien avoir plus que laissé entendre que j'espérais que notre assurance serait effective avant l'éviction, et que M. Mansur entreprendrait cette tâche désagréable. Si je ne l'ai pas dit dans le temps, je le dis maintenant.

D. Autrement dit, vous voulez que M. Mansur "prenne le coup"?—R. J'en suis.

D. Tenant compte de l'expérience acquise au Canada au cours des dernières générations, est-il vrai que les banques et les institutions financières dépendent directement de la prospérité générale du pays? La nécessité la plus importante de la prospérité de votre institution repose-t-elle sur le progrès de tout le pays? —R. C'est absolument vrai.

D. Alors, cette nouvelle Loi des banques est un facteur contributif à la croissance du Canada et, par conséquent, les banques y participent, plus ou moins, comme volontaires surpris, en vertu du nouveau projet; et si c'est un gros succès, les institutions bancaires augmenteront leur clientèle de beaucoup? —R. Si le projet améliore la prospérité générale du pays, je dois dire que nous serons les gagnants.

D. Et s'il y a prospérité et expansion additionnelles dans le pays, cela voudra dire des dépôts additionnels dans vos banques?—R. Si le pays s'étend et progresse, les dépôts augmenteront presque inévitablement.

D. Si c'est une bonne chose pour le pays, ce sera une bonne chose pour les banques, même si celles-ci sont quelque peu hésitantes?—R. Je crois qu'il est sûr de dire que ce qui est bon pour le pays est bon pour les banques.

Le PRÉSIDENT: Monsieur Quelch.

M. Quelch:

D. Au sujet de la forclusion, si une banque doit forclore une hypothèque, peut-elle la retenir pendant un certain nombre d'années, ou est-elle obligée d'en disposer pour éviter une perte? Peut-elle louer la propriété pendant quelques années?—R. Si nous avions obtenu une forclusion et la possession de la propriété vacante, nous nous adresserions à la Société centrale d'hypothèques en vertu de notre police d'assurance et nous serions payés. Nous n'aurions plus d'intérêt dans la maison qui deviendrait à la charge de la Société.

M. TUCKER: Je ne crois pas que vous soyez forcés d'agir ainsi.

Le TÉMOIN: A moins que nous soyons disposés à renoncer à notre assurance, je ne m'imagine pas que M. Mansur viendrait prendre la propriété. N'est-ce pas, monsieur Mansur?

M. MANSUR: C'est très bien, mais je suis sûr que vous renonceriez à votre assurance sur les propriétés où nous ne voudrions pas qu'il en fût ainsi.

M. Quelch:

D. Un autre point, monsieur le président. Actuellement, vous vendez des obligations du gouvernement au public, n'est-ce pas? Vous ne vendez pas de valeurs industrielles?—R. Non. Voulez-vous dire comme soumissionnaires?

D. Oui.—R. C'est exact.

D. Vendriez-vous ces hypothèques au public directement ou par l'entremise d'un courtier?—R. Je suppose que s'il y a des ventes, elles résulteront de pourparlers directs avec un client. Rien ne nous empêche de vendre une partie quelconque de notre actif à qui que ce soit. A ma connaissance, il n'y a rien dans la Loi des banques qui nous en empêche.

(M. McIlraith prend le fauteuil)

M. Adamson:

D. Envisagez-vous qu'un de vos gérants, s'adressant à un client possédant un gros compte d'épargnes, lui dise: "Je crois qu'il serait à votre avantage d'avoir une de ces hypothèques en portefeuille", tout comme il pourrait lui dire: "Je crois qu'il serait à votre avantage de varier votre compte"?—R. C'est possible. Je n'ai jamais songé à demander à nos gérants de racoler des affaires. Je crois plutôt que c'est le contraire qui se produirait. Ainsi un client pourrait bien s'adresser au gérant et lui dire: "J'ai ici $10,000 et je crois que ce serait une excellente idée d'acheter quelques-unes de ces hypothèques assurées". Dans un cas comme celui-là, il y aurait moyen de faire des affaires.

M. QUELCH: Le client voudrait probablement qu'il s'agît d'une maison en bonne condition?

Le TÉMOIN: Il va sans dire que, comme dans tous les marchés, cela ferait partie des pourparlers.

M. Adamson:

D. Ma proposition d'un organisme central tendrait à faciliter ce genre de marché en vertu duquel l'hypothèque serait sur une base d'assurance, de sorte que le risque pût être partagé entre plusieurs compagnies.—R. Nous allons prendre votre proposition en considération; il peut y avoir du bon.

D. Parce que je crois qu'un assureur aimerait à partager le risque dans un bill comme celui-ci.—R. C'est très possible.

Le PRÉSIDENT SUPPLÉANT: Si vous n'avez plus de questions à poser, je vais remercier M. Atkinson en votre nom pour le témoignage qu'il a rendu et les renseignements utiles qu'il nous a fournis. Nous allons ajourner jusqu'à mardi matin.

357

CHAMBRE DES COMMUNES

Première session de la vingt-deuxième Législature, 1954

COMITÉ PERMANENT

DE LA

BANQUE ET DU COMMERCE

Président: M. DAVID A. CROLL

PROCÈS-VERBAUX ET TÉMOIGNAGES

Fascicule 10

BILL Nº 102

Loi favorisant la construction de nouvelles maisons, la réparation et la modernisation de maisons existantes, ainsi que l'amélioration des conditions d'habitation et de vie

---

SÉANCE DU MARDI 23 FÉVRIER 1954

TÉMOINS:

MM. E. A. Forsey, directeur des recherches, et Donald MacDonald, secrétaire-trésorier du Congrès canadien du travail;

MM. Percy R. Bengough, président, et Leslie E. Wismur, directeur des relations extérieures et des recherches, du Congrès des métiers et du travail du Canada;

M. D. B. Mansur, président de la Société centrale d'hypothèques et de logement.

EDMOND CLOUTIER, C.M.G., O.A., D.S.P.
IMPRIMEUR DE LA REINE ET CONTRÔLEUR DE LA PAPETERIE
OTTAWA, 1954.

PROCÈS-VERBAL

MARDI 23 février 1954.

Le Comité permanent de la banque et du commerce se réunit à 11 heures du matin sous la présidence de M. David A. Croll.

Présents: MM. Adamson, Applewhaite, Ashbourne, Balcom, Benidickson, Cameron (*Nanaïmo*), Cannon, Cardin, Dumas, Follwell, Fraser (*Peterborough*), Fraser (*Saint-Jean-Est*), Gagnon, Hanna, Hellyer, Henderson, Huffman, Hunter, Low, Johnston (*Bow-River*), Macdonnell, MacEachen, Macnaughton, McIlraith, Michener, Monteith, Noseworthy, Philpott, Pouliot, Quelch, Robichaud, Stewart (*Winnipeg-Nord*), Tucker et Wood.

Aussi présents: L'honorable R. Winters, ministre des Travaux publics; MM. D. B. Mansur, président, et H. Woodard, secrétaire adjoint, de la Société centrale d'hypothèques et de logement; MM. A. R. Mosher, président, Donald MacDonald, secrétaire-trésorier, et E. A. Forsey, directeur des recherches, tous trois du Congrès canadien du travail; et M. J. A. MacDonald, de la Division de la politique économique au ministère des Finances.

Le Comité reprend l'étude du bill 102, Loi favorisant la construction de nouvelles maisons, la réparation et la modernisation de maisons existantes, ainsi que l'amélioration des conditions d'habitation et de vie.

M. Forsey est appelé, présente un mémoire sur le bill à l'étude, puis est interrogé.

Au cours de la déposition de M. Forsey, M. Donald Macdonald est appelé et interrogé.

A 1 h. 5 de l'après-midi, la déposition des représentants du Congrès canadien du travail étant terminée, ceux-ci se retirent et le Comité suspend la séance jusqu'à 3 h. 30.

REPRISE DE LA SÉANCE

Le Comité reprend la séance à 3 h. 30 de l'après-midi sous la présidence de M. David A. Croll.

Présents: MM. Adamson, Ashbourne, Balcom, Benidickson, Boucher (*Restigouche-Madawaska*), Cameron (*Nanaïmo*), Cardin, Dufresne, Dumas, Follwell, Fraser (*Peterborough*), Fraser (*Saint-Jean-Est*), Gagnon, Hanna, Hees, Henderson, Hunter, Low, Johnston (*Bow-River*), Macdonald, MacEachen, Macnaughton, Michener, Philpott, Pouliot, Quelch, Robichaud, Stewart (*Winnipeg-Nord*), Tucker et Wood.

Aussi présents: L'honorable R. Winters, ministre des Travaux publics; MM. D. B. Mansur, président, et H. Woodard, secrétaire adjoint, de la Société centrale d'hypothèques et de logement; MM. Percy R. Bengough, président, et Leslie E. Wismur, directeur des relations extérieures et des recherches, tous deux du Congrès des métiers et du travail du Canada.

Le Comité reprend l'étude du bill 102.

M. Wismur est appelé, présente un mémoire sur le bill à l'étude, puis est interrogé.

87543—1½

Au cours de la déposition de M. Wismur, M. Bengough est appelé et interrogé.

M. Mansur est rappelé pour répondre aux questions qui s'adressent directement à lui.

A 5 h. 10 de l'après-midi, l'interrogatoire des représentants du Congrès des métiers et du travail du Canada étant terminé, ceux-ci se retirent et le Comité s'ajourne au mercredi 24 février 1954, à 3 h. 30 de l'après-midi.

Le secrétaire du Comité,
R. J. GRATRIX.

TÉMOIGNAGES

Le 23 février 1954,
11 heures du matin.

Le PRÉSIDENT: Messieurs, nous sommes en nombre. Le témoin que nous allons entendre aujourd'hui, M. E. A. Forsey, est directeur des recherches du Congrès canadien du travail. Il va donner lecture d'un mémoire, à la suite de quoi nous allons l'interroger.

M. E. A. Forsey, directeur des recherches, Congrès canadien du travail, est appelé.

Le TÉMOIN: Monsieur le président, messieurs: le Congrès canadien du travail voudrait que les Canadiens puissent trouver les logements qu'il leur faut, à des prix abordables.

1. *Quelle est la quantité de logements requis?*

Cette quantité est fonction des besoins normaux annuels, auxquels vient s'ajouter l'arriéré. Tout le monde s'accorde à reconnaître l'existence dudit arriéré, quoique les opinions varient sur son importance. Quelle que puisse être cette importance, si nous ne voulons pas l'augmenter encore, il nous faut construire chaque année un nombre suffisant de logements nouveaux pour abriter les nouveaux foyers et remplacer les habitations décrépites, démolies ou abandonnées.

D'après les chiffres cités par M. Mansur à la page 68 (fascicule 3, texte anglais) du compte rendu des délibérations du Comité, 94,000 nouveaux foyers se sont formés en 1953; il a affirmé qu'il fallait en prévoir au moins 90,000 par an, au cours des années suivantes. En se basant sur les chiffres cités par M. Firestone quant aux logements détruits ou démolis (propriétés immobilières d'habitation au Canada, page 271), on peut conclure que le nombre de ces logements est de 9,000 ou 10,000. En supposant que chaque famille nouvelle ait besoin d'une habitation séparée (ce qui implique le problème du doublage volontaire, que nous allons examiner tout à l'heure) on aboutit à un besoin annuel d'environ 100,000 logements. Si on ne pouvait compter sur un doublage volontaire, pratiqué sur une large échelle, il est évident que, même dans des circonstances comme celles de l'an dernier, alors que le bâtiment avait atteint un volume encore inégalé, nous ne bâtirions qu'un nombre de maisons tout juste suffisant pour répondre aux demandes courantes, mais nous laisserions inentamé l'arriéré existant. Malgré des efforts prodigieux, nous piétinons sur place et ce n'est pas, à tout prendre, une place de choix.

Quelle est donc l'importance de cet arriéré? Après une étude approfondie des divers éléments de la question, on pensait pouvoir parler de 75,000 à 200,000 unités de logements (page 78, texte anglais du fascicule). Le Congrès toutefois est persuadé que ces chiffres restent fort en deçà de la réalité.

Tout d'abord M. Mansur (voir page 68, texte anglais du fascicule) parle de 376,000 cas d'occupation partagée de logements familiaux et non familiaux, et selon lui les deux tiers de ce chiffre représenteraient des doublages volon-

taires (page 78). Le Congrès ne peut partager cette opinion quelque peu optimiste. Combien y a-t-il de jeunes ou même de vieux ménages qui veulent réellement cohabiter avec leurs beaux-parents? Si leur nombre est aussi élevé que semble le croire M. Mansur, pourquoi alors le recensement montre-t-il un pourcentage si infime de cohabitation parmi ce qu'il appelle les "familles à traitement", parmi les familles dont les chefs gagnent au moins $6,000, tandis que ce pourcentage augmente à mesure que le chiffre du salaire diminue? Le bulletin 3-12, tableau 134 montre que dans les familles dont le chef gagne au moins $6,000, le pourcentage des foyers non séparés n'est que de 1·43 p. 100. Pour les familles dont le revenu est de $4,000 à $5,999, la proportion monte à 3·10 p. 100; elle atteint 6·17 p. 100 dans les familles dont le revenu n'est que de $3,000 à $3,999, tandis qu'elle grimpe à 10·64 p. 100 entre $2,000 et $2,999, et à 14·75 p. 100 entre $1,000 et $1,999. Là où le chef de famille gagne moins de $1,000 il y a 19·46 p. 100 de familles qui cohabitent avec d'autres. Quant aux gens vivant avec d'autres membres de leur famille, le pourcentage des cas d'occupation partagée ici encore monte à mesure que le revenu descend: 0·77, 1·80, 3·49, 5·85, 8·43 et 11·04 p. 100 respectivement; il en va de même bien entendu pour les gens cohabitant avec des étrangers: 0·66, 1·30, 2·68, 4·79, 6·32, 8·42 p. 100 respectivement. Les personnes appartenant à la classe ouvrière peuvent se sentir fières de penser que l'affectation familiale et l'amitié ardente augmentent d'une manière si frappante, à mesure que les salaires diminuent. Toutefois, selon nous, cette fierté serait mal fondée. Le Congrès ne peut admettre que les pauvres soient plus disposés à accepter l'occupation partagée que les riches; s'ils s'y soumettent plus souvent que d'autres, c'est qu'ils y sont contraints. La proportion de 1·43 de cohabitation parmi les familles dont les chefs gagnent $6,000 ou davantage doit être volontaire, dans la plupart des cas; cette proportion est sans doute à peu près égale pour toutes les autres catégories. C'est pourquoi le Congrès estime que le doublage obligatoire doit entrer en ligne de compte pour l'estimation de l'arriéré dans le domaine du logement, arriéré qui serait d'environ 370,000 unités.

M. Mansur a sans doute raison de signaler que ces chiffres ne tiennent pas compte de la qualité des logis, ni de leurs dimensions. Mais ces facteurs s'équilibreraient probablement et il est malaisé de croire que le résultat net tomberait fort au-dessous des 370,000 unités citées.

D'après M. Mansur, le nombre de personnes par logement et par chambre n'a pas beaucoup d'utilité "en tant que mesure d'appréciation des besoins en habitations". (Page 71, texte anglais du fascicule 3.) C'est une assertion à laquelle le Congrès n'a rien à redire.

Par ailleurs, se pose la question des habitations où des réparations majeures s'imposent, de celles qui n'ont pas d'eau courante à l'intérieur, ni de cabinets d'aisance ou de salles de bain, ou encore d'installations de douche privées. Combien de ces maisons faudrait-il démolir et remplacer? M. Mansur ne cite pas de chiffres mais selon lui (page 72, texte anglais du fascicule 3): "...dans la plupart des cas, la réparation et l'amélioration, plutôt que le remplacement, est la ligne de conduite pratique et économique à suivre."

Cela aussi peut pêcher par excès d'optimisme. Le rapport Curtis souligne que dans les 27 grandes villes couvertes par le recensement de 1941, il y avait près de 256,000 logements "ayant besoin de réparations extérieures et qui n'avaient pas de cabinets d'aisance à chasse d'eau ou d'installations de bain, du moins privées, ou qui se rangeaient dans cette dernière catégorie". D'après le rapport, environ 100,000 de ces logis avaient besoin d'être remplacés. Dans 34 grandes villes recensées en 1951, 94,090 logis avaient besoin de réparations majeures, 113,055 n'avaient pas de toilettes privées à chasse d'eau, et 185,090 n'avaient ni bains ni douches privées. Le chiffre qui correspondrait ici aux

256,000 du rapport Curtis serait donc d'au moins 200,000 logements, dont 80,000 devraient être remplacés. Le rapport parlait d'une autre tranche de 25,000 logis qui, dans les mêmes villes, "ne sont pas habitables parce qu'ils sont dans des quartiers à taudis qu'il est impossible d'assainir". Rien ne permet de croire que ce nombre ait diminué aujourd'hui. Toujours d'après le rapport, dans les petites villes et les villages, le tiers des habitations, ayant besoin de réparations extérieures, devrait être remplacé. Rien n'est dit ici au sujet des logis situés dans des quartiers sordides ni des taudis. En calculant d'après la même proportion les chiffres pour 1951, dans les petits centres urbains, on obtiendrait environ 37,000 unités. C'est pourquoi, en se fondant sur le rapport Curtis, l'arriéré se trouverait augmenté d'environ 140,000 unités de logement inférieures à la normale ou inhabitable, à remplacer dans les villes.

On a donc un arriéré global de plus de 500,000 unités, sans tenir compte même du remplacement des habitations rurales d'une qualité au-dessous de la moyenne, et au chapitre desquelles le rapport Curtis inscrit 123,000 unités. Même en coupant de moitié ce dernier chiffre (ce qui est fort généreux) l'arriéré total resterait de 550,000. Si l'on coupait encore une fois ce total en deux, on obtiendrait un arriéré de 275,000—ce qui dépasse toujours de loin les 75,000 à 200,000 unités évoquées par M. Mansur. Le Congrès ne peut admettre vraiment que l'arriéré s'établisse à moins de 300,000; il croit même qu'il se rapprocherait plutôt du chiffre de 500,000.

2. *Quelle est la capacité de production de l'industrie du bâtiment?*

En avril dernier, le ministre des Travaux publics a estimé que cette industrie pouvait construire environ 135,000 unités de logement par an, tandis que devant ce Comité, M. Mansur a parlé de 125,000 à 130,000 unités (page 87, texte anglais du fascicule 3). L'an dernier, on a commencé l'érection d'à peu près 105,000 logements, ce qui fait que, matériellement parlant, on pourrait en construire encore de 20 à 30,000 de plus. C'est pourquoi si l'industrie du bâtiment tournait à plein rendement elle pourrait en trois ans combler l'arriéré de 75,000 unités évoqué par M. Mansur et en huit ans rattraper l'arriéré de 200,000 dont il a parlé. Quant à l'arriéré de 500,000 unités dont il a été question, il faudrait près de 20 ans. Il ressort donc clairement qu'à moins de circonstances exceptionnellement favorables, et même en fonctionnant au maximum de sa capacité physique, l'industrie du bâtiment aura besoin d'un laps de temps considérable pour rattraper le retard dans ce domaine; c'est pourquoi il nous faut décupler nos efforts, surtout à un moment où le chômage recommence à se faire sentir. A la page 257 de *Residential Real Estate in Canada,* M. Firestone estime qu'en 1949 chaque unité de logement terminée a employé à pied-d'œuvre 2,346 heures-travail plus 3,063 heures en dehors du chantier—soit un total d'environ 5,400 heures-travail ou près de 2·6 années de travail d'homme, calculées au taux existant à l'époque. Il est probable qu'aujourd'hui les chiffres correspondants seraient fort semblables. C'est pourquoi, en gros, 25,000 unités de logement de plus chaque année équivaudraient à du travail fourni à 60,000 ou 65,000 hommes.

3. *De quels moyens disposent les intéressés?*

C'est la question la plus complexe qu'il nous ait été donnée de rencontrer jusqu'à présent. La réponse dépend: (1) du montant du revenu familial; (2) du prix de revient des habitations: versement initial, intérêt et période d'amortissement, et (3) du fait de savoir si l'industrie du bâtiment touche ou non des subventions de l'État.

Il est malaisé de calculer le montant des revenus familiaux. Les statistiques ayant trait à l'impôt sur le revenu touchent aux particuliers et non pas aux cellules familiales; il en va de même pour les salaires et traitements moyens. Les statistiques des recensements se rapportent aux chefs de famille, qu'ils

touchent salaires ou traitements, (ou à tout particulier, bien entendu). Mais si nous ne nous occupons que de familles dont les chefs touchent traitement ou salaire, il nous faut concevoir qu'il peut y avoir dans chaque famille plus d'une personne qui travaille au dehors et d'autres sources de revenus que ces salaires ou ces traitements.

Le dernier recensement a porté sur 3,011,755 familles, (dont le chef touchait traitement ou salaire, était employeur ou employé à son propre compte) et dont un des membres ou plus, travaillait à l'époque du recensement; sur ce nombre 860,882 familles (ou 28·6 p. 100) avaient plus d'un membre qui travaillait; (le pourcentage était de 29·4 pour les familles urbaines). Autrement dit, entre deux tiers et trois quarts de toutes les familles n'avaient qu'un membre qui travaillait. Quelle est la proportion pour les familles dont le chef seul touche un traitement ou salaire? Nous ne le savons pas. Mais il est probable que la plupart de ces familles n'ont qu'un seul membre qui ait un gagne-pain.

Dans les cas où il y en a plus d'un, nous n'en connaissons pas le nombre, ni le montant global de l'argent ainsi gagné.

Nous ne savons pas non plus le montant des revenus supplémentaires que les familles dont le chef touche traitement ou salaire peuvent percevoir, en ayant des locataires à demeure, en faisant appel à leurs réserves d'épargne, en touchant des allocations familiales ou de sécurité de la vieillesse et ainsi de suite. Il est probable que ces revenus sont généralement peu importants, bien qu'ils puissent varier beaucoup d'un cas à l'autre.

A l'époque du recensement (et à l'exception de ceux dont le revenu n'était pas indiqué ou était "néant") sur les chefs de famille touchant salaires ou traitements, il y en avait environ 32·5 p. 100 qui gagnaient moins de $2,000 l'année d'avant. En tenant compte de l'accroissement du salaire hebdomadaire moyen depuis juin 1951, le chiffre correspondant serait aujourd'hui de $2,400 environ. En juin 1951, près de 58 p. 100 touchaient moins de $2,500 ce qui équivaudrait *grosso modo* à $3,000 de nos jours. Quant aux chefs de familles urbaines touchant traitements ou salaires, près de 26·2 p. 100 gagnaient moins de $2,000 à l'époque du recensement, et près de 53 p. 100, moins de $2,500. Donc, dans l'ensemble, il appert que près d'un quart de ces familles-là gagnaient moins de $2,400 et environ la moitié, moins de $3,000.

Le Congrès estime qu'on peut hardiment avancer qu'une bonne moitié de toutes les familles dont le chef touche traitement ou salaire n'a que peu ou pas de revenus en sus de ce que gagne le chef de famille, et qu'un bon tiers de ces familles ont moins de $3,000 de revenus.

Au début de novembre 1953, le salaire hebdomadaire moyen des salariés proprement dit, dans huit industries lourdes n'employant presque pas de femmes et payant des salaires relativement élevés s'établissait d'après le salaire annuel suivant: fabriques à pâte à papier, $3,752; matériel électrique lourd, $3,466; fer et acier primaires, $3,586; véhicules automobiles, $3,460; extraction et raffinage des métaux non ferreux, $3,640; produits du pétrole et de la houille, $4,126; industrie minière, charbon, $3,150; industrie minière, métaux, $3,661.

Si on établit ces chiffres sur la base d'un seul mois, ils peuvent ne pas être tout à fait typiques; mais nous avons dressé ces tableaux à plusieurs reprises, sur une période de plusieurs années, et les variations d'un mois à l'autre ne sont guère importantes.

Quel est le prix de revient d'une maison? Une maison en rangée, du modèle le meilleur marché prévu par la Loi nationale sur l'habitation, coûterait aujourd'hui en moyenne $9,029.

Ces chiffres sont extraits de la revue trimestrielle éditée par la Société Centrale d'hypothèques et de logement et qui s'intitule "Le logement au Canada". D'après le tableau de M. Mansur, à la page 161 du compte rendu du Comité (texte anglais du fascicule 5), et suivant le taux d'intérêt actuel (5¼ p. 100), une maison de $10,000 avec une période d'amortissement de 25 ans,

exigerait un revenu annuel de $35,597; un amortissement de 30 ans postulerait un revenu annuel de $3,381. C'est pourquoi une maison $9,000 impliquerait un revenu annuel de $3,050 à $3,240, sans tenir compte, évidemment, du paiement initial. Il en ressort avec clarté que, même dans les industries à hauts salaires, il se trouve nombre de salariés qui ne pourraient se permettre d'acquérir ne fut-ce que la moins chère des maisons prévues par la Loi nationale sur l'habitation, même en profitant des dispositions du présent bill et en supposant que le taux d'intérêt demeure stationnaire. Si ce taux montait à 5½ p. 100, (ce qui semble probable) le revenu annuel requis pour l'acheteur d'une maison de $9,000 passerait de $3,100 à $3,300.

On peut donc affirmer sans crainte d'erreur, qu'un tiers au moins (et peut-être la moitié) de tous les salariés et de leurs familles, ne pourront acheter, sous l'égide de ce projet de loi, la moins chère possible des maisons, sans devoir pour ce faire se priver d'autres choses indispensables.

Si le Parlement veut que les petits salariés puissent devenir propriétaires de maisons, il devra instaurer un taux d'intérêt bien plus faible. Cela reviendrait à subventionner les logements. En nous fondant sur le tableau de M. Mansur, nous remarquerons qu'il y a un écart de $855 sur le revenu annuel exigé des propriétaires d'une maison de $10,000 avec 25 ans d'amortissement, selon que l'intérêt est de 2 ou de 5·5 p. 100. Sur une semaine de 40 heures, cela revient environ à 41c. de l'heure. Si l'amortissement se répartit sur 30 ans, la différence est alors de $892, ou presque 43c. de l'heure.

Par ailleurs, il y a le problème du versement initial, de la période d'amortissement et de l'assurance hypothécaire—qui aboutit au problème du prix de revient total. Voici la ventilation pour une maison de $10,000 aux termes de la loi actuelle:

Intérêt: 5¼ p. 100, calculé par semestre.	
Amortissement: 20 ans.	
Versement initial: 20 p. 100.	
Paiements mensuels sur une hypothèque de $8,000: $53.66.	
Total des paiements mensuels: $53.66 x 12 x 20: . .	$12,878.40
Versement initial:	2,000.00
Total	$14,878.40

Aux termes du nouveau projet de loi, avec un taux d'intérêt qui sera sans doute de 5½ p. 100, le coût s'établirait ainsi:

Intérêt: 5½ p. 100, calculé par semestre.	
Amortissement: 25 ans.	
Versement initial: 10 p. 100 sur les premiers $8,000—soit	$800
30 p. 100 sur les autres $2,000—soit	$600
Paiement mensuel sur une hypothèque de $8,772 (y compris l'assurance de 2 p. 100): $53.55	
Total des paiements mensuels: $53.55 x 12 x 25	$16,065.00
Versement initial	1,400.00
Total	$17,465.00

Avec une période d'amortissement de 30 ans, le paiement mensuel est de $49.47, ce qui amène le coût global à $19,209.20.

Dans le premier cas, le projet de loi permettra à l'acheteur de jouir d'une réduction de $600 sur le versement initial et de la somme mirifique de 11c. par mois sur ses paiements mensuels; en tout il devra verser en plus pour sa

maison $2,586.60. Dans le deuxième cas, il obtient une réduction identique de son versement initial et une réduction de $4.19 sur ses paiements mensuels mais il paye $4,330.80 de plus pour sa maison.

Il est clair que ces formules ne sont pas bonnes puisque, moins a de ressources celui qui se bâtit une maison, plus il doit payer.

Si les établissements de prêts veulent s'assurer contre tous les risques possibles, on doit réduire sérieusement le taux de l'intérêt. On s'écarte des principes classiques de la "libre entreprise" en leur accordant un taux d'intérêt de 5½ p. 100 ou davantage (même de 6 p. 100 peut-être) tout en les préservant presque totalement de toutes les pertes. On pénètre alors dans le domaine de l'entreprise cuirassée contre tous les risques et c'est justement l'existence de risques qui compense en principe un taux d'intérêt élevé. Aux termes de ce projet de loi, les établissements de prêt jouiraient d'un taux élevé d'intérêt mais ne courraient plus guère de risques; ils auraient à la fois le drap et l'argent, moins quelques pistoles...

Pourquoi le Gouvernement ne prêterait-il pas l'argent à la Société centrale d'hypothèques et de logement et ne s'assurerait-il pas lui-même?

Il existe des différences fort marquées entre le texte de ce projet de loi et les propositions du comité spécial désigné par le Président Eisenhower pour étudier le problème du logement; ce comité a proposé une période d'amortissement de 40 ans et peu ou pas de versement initial. La formule américaine réussit bien mieux que la nôtre à réduire le versement initial,—et il semble que ce soit là le cœur du problème; cette formule entraînerait naturellement une augmentation du montant des paiements mensuels et du coût total,—à moins qu'on ne réduise considérablement le taux d'intérêt.

Tout cela se rapporte au droit de propriété immobilière. Mais qu'en est-il des logements à loyer?

Dans les grandes lignes, le bill contient deux séries de dispositions pour les logements dits à bas loyers. Chaque série reproduit sans modifications les dispositions de la loi actuelle.

Tout d'abord il y a l'article 16 qui parle des prêts accordés aux compagnies à dividendes limités; cette clause couvre les logements à loyers modestes et exige un revenu annuel de $3,000 à $3,600, ce qui est hors de la portée du petit salarié.

Ensuite, il y a l'article 36 qui a trait entre autres aux logements à bas loyers subventionnés; le gouvernement fédéral paierait les trois quarts du coût et la province (ou la province et les municipalités, si la province le désire) paieraient le reste. L'article couvre aussi l'aménagement des terrains, sur une base identique, ce qui peut aider considérablement les municipalités qui doivent acquitter les frais qu'occasionnent les programmes de logements. (Certains des problèmes municipaux entraînent en réalité une réorganisation du gouvernement local et une nouvelle répartition du revenu provenant des impôts sur le plan national, provincial et municipal; mais cela nous entraînerait trop loin).

Les dispositions de la loi actuelle touchant les logements subventionnés à bas loyers n'ont pas été employées d'une manière aussi étendue qu'on aurait pu le souhaiter. La faute en retombe partiellement sur les municipalités à qui il incombe de lancer l'affaire, partiellement sur les citoyens qui auraient dû pousser les municipalités à l'action; enfin la responsabilité est également en partie celle du gouvernement fédéral qui s'est contenté de mettre la lumière sous le boisseau, au lieu d'en allumer une torche au profit de la nation tout entière. Le Gouvernement aurait dû proclamer aux quatre coins du pays les succès obtenus en insérant cet article dans le recueil des lois, il y a quatre ans et aurait dû encourager tous les Canadiens à profiter dudit article. Mais il a fait preuve d'une étrange modestie dans un domaine où il aurait justement pu s'enorgueillir.

Il n'y a rien de préjudiciable à ouvrir aux banques le secteur hypothécaire. Mais attendons la suite. Quoi qu'il en soit, cela ne bouleversera certes pas les

éléments du problème du logement ni n'apportera d'aide véritable à ceux qui en ont le plus besoin. Le candidat-propriétaire peut s'en trouver encouragé, surtout s'il se situe sur la ligne marginale où le besoin se transforme en demande concrète. Mais le Congrès s'intéresse surtout à ceux qui, tout en éprouvant le besoin d'un logement, ne sont pas en mesure de formuler sur le marché de demande réelle, parce qu'ils sont trop pauvres pour construire, bâtir ou louer des habitations convenables, sans se priver d'autres choses essentielles.

Le Congrès veut encourager les gens à être propriétaires de maisons; mais il estime qu'il est possible et nécessaire de réduire considérablement le coût des maisons, afin de les mettre à la portée de la grande masse des travailleurs.

Le Congrès est en faveur de la solution coopérative du problème du logement; il entérine de façon absolue et sans réserve aucune, l'excellent mémoire soumis au comité par la *Co-operative Union of Canada* et par le Conseil canadien de la coopération.

Le Congrès approuve les dispositions de l'article 16 touchant les logements à loyer modeste.

Nous avons besoin de plus de dispositions de ce genre.

Mais ce que le Congrès désire par-dessus tout, c'est davantage de logements subventionnés et à bas loyer, prévus à l'article 36; il en faut plus, et sans tarder. Par cette formule-là et grâce aux méthodes coopératives, on pourra fournir des logements convenables à ceux qui en ont un besoin pressant. Jusqu'à présent et dans son ensemble, notre politique nationale en matière de logement a surtout fait porter ses efforts sur l'aide aux personnes à revenu moyen ou élevé. Il est grand temps de se tourner ailleurs.

Respectueusement soumis,

A. R. Mosher, *président,*
Donald MacDonald, *secrétaire-trésorier,*
E. A. Forsey, *directeur des recherches.*

Monsieur le président, messieurs, une fois rédigé le mémoire proprement dit, le directeur adjoint de mon Service, qui est également secrétaire de notre comité des droits de l'homme, est revenu d'une mission importante et nous a déclaré qu'il conviendrait de parler des mesures discriminatoires qui existent dans le domaine du logement. Je lui ai donc demandé de rédiger l'annexe que vous avez entre les mains; je m'excuse de vous l'avoir fait parvenir un peu tard et, si vous m'y autorisez, je vais maintenant en donner lecture:

Annexe au mémoire sur le logement du Congrès canadien du travail

Le projet de loi du gouvernement s'efforce de mettre plus de logements à la disposition du plus grand nombre. Fondamentalement, il s'en prend à un problème d'ordre économique. Toutefois il existe ici un problème connexe. Certaines catégories de Canadiens éprouvent des difficultés à se procurer des logements par suite de leur appartenance ethnique, religieuse, nationale ou encore de la couleur de leur épiderme. Le Congrès est au courant de cas où certains Canadiens, essayant d'acheter des maisons bâties sous l'égide de la Loi nationale sur l'habitation et sous les auspices de la S.C.H.L., ont vu leurs demandes rejetées parce qu'ils appartenaient à un groupe minoritaire. Le gouvernement actuel a déjà promulgué des mesures législatives protégeant les minorités contre les mesures discriminatoires dans le secteur des emplois,— mesures dignes des plus hautes louanges. Il semble évident qu'elles doivent être étendues aux logements, du moins aux logements érigés sous l'égide de lois nationales. C'est pourquoi nous voudrions qu'on insérât un article dans ce

sens dans le bill à l'étude, en vue d'interdire les distinctions de race, de religion, de couleur, de nationalité ou de quartier, en ce qui concerne la vente de logements érigés sous l'égide du gouvernement.

Respectueusement soumis.

Le PRÉSIDENT: Messieurs, nous allons commencer par donner la parole à MM. Philpott, Noseworthy et Macdonnell.

M. Philpott:

D. Monsieur Forsey, je tiens à vous féliciter pour ce mémoire qui est des plus clairs; mais je voudrais relever un point que vous mentionnez à la page 8, en ce qui concerne l'article 36, qui a trait aux logements subventionnés à bas loyers, formule à laquelle votre organisation applaudit des deux mains. Je remarque que selon vous, les dispositions en cause n'ont pas été entourées d'une publicité suffisante; vous en faites retomber la faute sur les municipalités, les citoyens et le gouvernement fédéral. Mais votre organisation (dont je suis depuis longtemps un membre payant) n'aurait-elle pas été admirablement placée pour faire connaître d'un littoral à l'autre les dispositions de l'article 36, pour souligner les motifs qui en entravent la réussite et prouver qu'en consacrant à cette tâche une énergie égale à celle qu'il a déployée pour instaurer chez nous l'assurance-santé, le Congrès aurait abouti à faire procurer aux Canadiens des milliers de logements subventionnés supplémentaires, aux quatre coins du pays? —R. Ma foi, monsieur, notre observation quant à la responsabilité retombant en partie sur les citoyens et sur les municipalités, était de fait un *mea culpa*. Nous admettons très volontiers que nous avons fait dans ce domaine bien moins qu'il ne l'eût fallu. Le quartier général de notre organisation a essayé, à maintes reprises, d'éveiller les personnes compétentes appartenant à notre mouvement; mais si vous faites partie de divers organismes, vous savez sans doute qu'il y a loin de la coupe aux lèvres, quand on compare ce qui se dit dans les congrès ou même aux sièges sociaux, et ce qui est mis en œuvre sur le plan local. Nous avons multiplié nos efforts, je l'ai fait moi-même, d'autres l'ont fait, et si les résultats sont décevants, nous le reconnaissons de bonne grâce.

Le PRÉSIDENT: Monsieur Noseworthy?

M. NOSEWORTHY: Monsieur le président, j'aimerais poser quelques questions au sujet de l'article 32. Le Congrès ou ses dirigeants ont-ils étudié ce que le gouvernement aurait pu faire pour produire davantage de logements à bas loyer sous l'égide de l'article 32?

Le PRÉSIDENT: Vous voulez dire l'article 36?

M. NOSEWORTHY: Oui.

Le PRÉSIDENT: L'ancien article 35, dorénavant article 36.

Le TÉMOIN: Ma foi, monsieur Noseworthy, je ne crois pas que nous puissions proposer de modifications détaillées et nombreuses. Le gouvernement dispose d'un bon mécanisme publicitaire, dont il a fait usage à diverses reprises mais qu'il a paru négliger dans ce cas-ci. Vous avez remarqué peut-être, dans un rapport que M. Davis a soumis à la réunion annuelle du Conseil du Bien-être, un passage (d'ailleurs quelque peu ridicule) citant la déclaration d'un organisme de travailleurs au gouvernement, déclaration faite il y a 3 ou 4 ans de cela, après l'insertion dans la loi sur le logement de l'article 35, présent article 36. L'organisme en cause déclarait que le gouvernement devrait avoir dans la loi une disposition ayant trait aux logements subventionnés à bas loyers. Il n'avait pas pris connaissance de l'article 35 qui existait pourtant depuis plus d'un an à l'époque. Ce qui est plus lamentable encore, c'est qu'au lieu de le réprimander vertement pour son ignorance, le premier ministre a répondu que le problème évoqué était complexe et qu'il fallait, dans ce domaine, avancer avec une extrême circonspection—ce qui prouve que lui aussi ne connaissait pas l'existence de l'article.

Le PRÉSIDENT: Il craignait de blesser les personnes en cause.

Le TÉMOIN: Il a poussé cette crainte trop loin. Sans doute, nous savons tous que c'est un véritable gentilhomme mais, à mon sens, c'était être par trop gentilhomme...

M. Noseworthy:

D. L'expérience que vous, et les dirigeants du Congrès, avez acquise, vous permet-elle de distinguer les causes de la répugnance que manifestent les municipalités à signer des contrats avec les gouvernements provinciaux et le gouvernement fédéral, aux fins de fournir au public des logements à bas loyer en vertu de l'article 36?—R. Pour moi, l'une des raisons est le problème que nous évoquons ici entre parenthèses, celui des services supplémentaires que les municipalités peuvent être appelées à fournir touchant certaines de ces choses. Même quand on profite des dispositions de l'article 36, le problème demeure en partie celui de l'organisation municipale et des finances des municipalités, ainsi que de l'assiette de l'impôt pour les municipalités, les provinces et le gouvernement fédéral; c'est un problème d'une ampleur prodigieuse.

D. Estimez-vous que l'article 36 serait d'application plus pratique s'il contenait une disposition permettant aux municipalités, par l'intermédiaire des gouvernements provinciaux, de toucher des subventions pour l'érection d'écoles, et de fournir des services?—R. Je pense que si elles avaient les fonds, cela faciliterait les choses. Par quelles méthodes y parvenir? Voilà une question épineuse; en effet, la seule mention du terme "école" menace de mettre le feu aux poudres dans certains quartiers; il faut être extrêmement circonspect; mais si des fonds nationaux pouvaient être consacrés à ces fins, les provinces et les municipalités les plus démunies s'en trouveraient soulagées. Je ne crois pas que la question des difficultés que rencontrent les municipalités soient l'élément unique du problème que vous évoquez; à mon sens, ce problème est causé par l'ignorance, la force d'inertie et aussi par la répugnance des citoyens aisés à consentir aux sacrifices nécessaires.

D. Dans l'annexe, vous dites que vous connaissez des cas où des acheteurs en puissance se sont vu refuser le droit d'acheter des maisons bâties en vertu de la loi nationale sur l'habitation. Pourriez-vous nous donner là-dessus quelques précisions?—R. Sauf erreur, le Congrès israélite canadien a communiqué au gouvernement des déclarations sous serment, décrivant des cas de ce genre; je n'ai pas ici la description de cas d'espèces, mais le Comité pourrait facilement s'en procurer. Êtes-vous au courant, monsieur le président?

Le PRÉSIDENT: Le ministre a été saisi d'un cas dont il s'est occupé.

M. Noseworthy:

D. Dans un autre domaine, vous avez souligné que la différence entre un intérêt de 2 et un intérêt de 5½ p. 100 entraînerait un écart sérieux dans les frais obligatoires et le montant du paiement final sur une maison donnée. Votre Congrès et ses dirigeants en ont-ils étudié les répercussions possibles sur l'ensemble de notre économie, ou sur les prix de construction, ou encore l'effet inflationniste des subventions aux logements à loyers, qui se feraient sentir si on réduisait l'intérêt à 2 ou 3 p. 100?—R. Nous n'en avons pas peur. Je ne crois pas que nous ayons étudié le problème pendant des heures d'affilée; à moins que notre président ou notre secrétaire-trésorier ne me reprennent, j'avance que la chose ne nous effraie guère et cela pour deux raisons. Tout d'abord nous estimons que la question des maisons à bon marché est de la plus extrême importance et qu'il faudrait la mettre en tête de liste en ce qui concerne les dépenses nationales; ensuite, nous ne pensons pas du tout qu'à l'heure actuelle on puisse parler sérieusement d'une économie inflationniste—il y aurait plutôt menace de déflation, bien qu'on puisse discuter là-dessus à perte

d'haleine; mais il me semble que la plupart des gens admettront que ni la production, ni l'emploi, ne semblent monter en flèche, non plus d'ailleurs que l'indice des prix. Si nous étions au beau milieu d'une inflation, si nous souffrions d'une véritable pénurie de main-d'œuvre ou de matériaux, la situation serait différente; mais nous en sommes bien loin.

D. Dans ce cas que conviendrait-il de faire, selon vous, pour permettre à la moitié des salariés du Canada d'acquérir leur propre maison? Pourriez-vous résumer la question en quelques mots?—R. Je crois que nous l'avons déjà dit ici même: il faut réduire de beaucoup le taux d'intérêt et le montant du paiement initial; en outre, il faut agir hardiment sur le plan pratique, sous l'égide de l'article 36. Mais ce n'est pas tout. J'affirme parfois qu'il n'y a pas un problème du logement, qu'il y en a toute une série, et que par conséquent il ne saurait y avoir de solution unique. Il y a toute une théorie de solutions et nous voulons qu'on les suive jusqu'à leurs conclusions logiques. Nous sommes en faveur des titres individuels de propriété; nous encourageons les programmes coopératifs de logement; nous voulons davantage de maisons de la catégorie des dividendes limités. Nous insistons sur le fait qu'il n'y a pas qu'une solution mais plusieurs, et qu'il faut les rechercher et les appliquer toutes avec le maximum de vigueur.

D. Je remarque que vous affirmez que la loi ne contient que deux mesures qui pourraient rendre les maisons abordables aux personnes à faibles revenus: l'article se rapportant aux coopératives et l'article 36. Vous ne nierez pas, je présume, qu'en consentant des prêts à un taux d'intérêt de 2 p. 100, on permettrait aux petits salariés de devenir propriétaires?—R. Cela provoquerait un changement considérable, comme d'ailleurs nous avons essayé de le signaler grâce aux chiffres imprimés au bas de la page 6, avant les tableaux, ces chiffres étant de $855 et de $892.

M. NOSEWORTHY: Je vous remercie.

Le PRÉSIDENT: A vous, monsieur Macdonnell.

M. MACDONNELL: Je pense bien que c'était le premier jour de la déposition de M. Mansur; on souleva la question du prix des maisons...

M. FOLLWELL: Pourrions-nous entendre ce qui se dit?

Le PRÉSIDENT: Les membres du Comité ne peuvent vous suivre, monsieur Macdonnell.

M. Macdonnell:

D. Au cours de l'interrogatoire que nous faisions subir à M. Mansur, nous abordâmes la question du prix des maisons et des normes de construction et ainsi de suite. Je me rapporte tout particulièrement aux lignes se trouvant au début de la page 6 de votre mémoire, alors que vous parlez de maisons coûtant $10,000, et ainsi de suite. Bref, si ma mémoire est exacte, on discutait au Comité de la quetsion de savoir si les normes adoptées étaient trop élevées. On nous a signalé que souvent ces normes étaient établies par les municipalités mais nous semblions toujours tourner autour du pot, étant donné que, sauf erreur, la plupart des normes municipales sont calquées sur le Code national du bâtiment, œuvre du Conseil national de recherches; je ne crois pas me tromper en disant cela. Or, M. Tucker souleva alors une question des plus intéressantes, bien qu'elle s'appliquât à un ensemble différent de circonstances. Il a indiqué que dans sa région (la Saskatchewan), les gens érigeaient et habitaient des maisons de genre très divers et il a signalé que la loi ne prévoyait pas de prêts pour des cas de ce type. M. Mansur a déclaré par ailleurs qu'à Terre-Neuve (seule province dans ce cas, sauf erreur) les normes ont été sérieusement modifiées. Voilà un bien long exorde à ma question; la voici enfin: ces normes adoptées à l'heure actuelle et qui entraînent les frais que nous savons, ces normes sont-elles intangibles? Pourrait-on les changer ou repré-

sentent-elles un minimum absolu?—R. Toute opinion que je pourrais émettre sur ce point ne pèserait pas lourd. Tout ce que je puis dire, c'est que je connais très bien M. Legget, directeur de la Division des recherches sur la construction, du Conseil national de recherches. J'ai la plus profonde estime pour ses talents, ainsi que pour l'esprit civique qui l'anime. Sauf erreur, c'est lui qui a dans une large mesure inspiré le Code national du bâtiment et j'hésite à opposer ma propre opinion à la sienne et à celle d'autres experts. Devant ce qu'ils estiment utile, je ne puis que m'incliner. Nous n'avons pas étudié la question.

D. Vous dites pouvoir procurer le plus grand nombre possible de maisons bâties selon les normes les plus hautes au plus grand nombre possible de personnes. Pour évoquer le spécialiste dont vous venez de parler (et qui possède, j'en suis convaincu, toute la compétence désirable) est-il bien certain qu'il ait abordé le problème de l'angle où vous et moi nous nous plaçons? Il est évident que pour lui le problème se réduit aux éléments suivants: construire des maisons à meilleur compte possible, en grandes quantités, pour le plus grand nombre possible de gens. Je n'ai pas les moyens d'enquête nécessaires, mais il me semble essentiel de définir les normes et les objectifs dudit spécialiste.—R. Je le connais assez bien, monsieur, pour savoir que cette considération dominait dans son esprit. Il n'a pas tout rédigé, mais j'estime qu'il a joué ici un rôle de premier plan. Pour le reste, je ne sais rien de plus.

D. Vous pensez également que c'est une question d'importance vitale lorsqu'il s'agit d'en venir à une opinion motivée sur les conséquences de la loi?—R. Très certainement; mais je crains ne pouvoir parler ici en connaissance de cause.

D. Autre chose: j'ai écouté avec intérêt ce que vous avez dit sur les logements à bas loyer. Au sein du Comité j'ai déjà eu l'occasion de demander si on avait suffisamment fait porter l'accent d'importance là-dessus; en outre (et bien que je n'aie pu gagner M. Mansur à mon point de vue) je me suis efforcé de signaler que la loi ne renferme des encouragements qu'à ceux qui construisent des maisons et non à ceux qui en louent, ni même pour autant que je puisse distinguer aux propriétaires de maisons de rapport. La question a été soulevée, mais mal approfondie. Peut-être pourriez-vous dire quelques mots dans ce domaine qui est, en somme, intéressant pour le grand public. Pour ma part, il me semble que la loi n'est pas modifiée dans son essence. Elle n'offre aux propriétaires aucun aiguillon pour augmenter le nombre des logements à loyer; c'est ainsi que je comprends la nouvelle loi.—R. Les dispositions ayant trait aux logements à loyer sont laissées intactes ou à peu près. Je puis avoir laissé passer sans le remarquer quelques points de détail; mais dans l'ensemble, je suis entièrement d'accord avec ce que vous venez de dire.

Le PRÉSIDENT: Monsieur Fraser.

M. Fraser (Peterborough):

D. Une seule question. J'ai lu le texte du projet de loi et j'en suis venu à la même conclusion que presque tout le monde: il me semble qu'il ne contient aucune disposition favorable aux personnes à faible revenu, qui voudraient acquérir une maison à elles. Je voudrais savoir si le Congrès canadien du travail, qui dispose d'argent liquide, a jamais songé à placer ces fonds dans une entreprise de logements à bas loyers?—R. Je pense que c'est au secrétaire-trésorier à répondre.

D. Si j'ai posé cette question c'est qu'au cours du dernier week-end, deux ou trois de vos propres membres me l'ont adressée.

M. DONALD MACDONALD (*secrétaire-trésorier du Congrès canadien du travail*): Monsieur le président, j'estime que la question de M. Fraser mérite une réponse bien pesée.

M. FRASER (*Peterborough*): J'ai bien pesé ma question, monsieur le président et je pense que nous avons droit à une réponse sérieuse. Le Congrès pourrait en avoir sa tâche facilitée et vos collègues aussi, monsieur MacDonald.

M. MACDONALD: Sans doute monsieur; mais votre question repose sur une supposition inexacte, d'après laquelle le Congrès disposerait à sa guise de fonds importants. En réalité, nous publions notre bilan; ceux qui ont pu l'étudier constateront que les minces réserves que nous avons ne pèseraient pas lourd quand il s'agirait du logement. De fait, nous nous évertuons à trouver des locaux pour nos propres services administratifs, sans y réussir.

M. FRASER (*Peterborough*): Sous l'égide de cette loi et de l'article 36, vous n'auriez pas besoin de grands fonds pour financer des projets dans diverses municipalités?

Le PRÉSIDENT: Les dispositions de l'article ne s'appliquent pas ici; elles ne s'étendent qu'aux municipalités et aux provinces.

M. MACDONALD: La proposition émise par M. Fraser nous a déjà été soumise de sources diverses. Nous commençons toujours par répondre que nous n'avons pas assez de fonds; certains de nos amis s'obstinent cependant à répandre le bruit que le Congrès dispose de ressources énormes, idée foncièrement erronée. Nous avons des ressources mais elles ne sont pas d'ordre monétaire.

Le PRÉSIDENT: C'est exact.

M. MACDONALD: Chose essentielle et que le Comité sait sans aucun doute, c'est que notre Congrès ne constitue pas en soi une personne juridique.

M. FRASER (*Peterborough*): Je vous demande pardon?

M. MACDONALD: J'ai dit que notre Congrès n'était pas une personne juridique au sens ordinaire du terme.

Le PRÉSIDENT: Monsieur Henderson, à vous.

M. Henderson:

D. J'ai sous les yeux le dernier alinéa de la page 8 où M. Forsey critique les municipalités et le gouvernement fédéral. Je suppose que les mêmes critiques pourraient s'appliquer aux gouvernements provinciaux?—R. Je vous demande pardon?

D. Je parle du dernier alinéa de la page 8—R. J'ai bien entendu, mais je n'ai pas saisi le sens de votre question.

D. Vous critiquez les municipalités et le gouvernement central qui n'ont pas fait connaître au public l'existence de subventions pour les logements à loyer; vous vous en prenez aux deux échelons extrêmes de gouvernement: aux municipalités et au gouvernement fédéral; je suppose que vous dirigeriez également vos batteries contre les gouvernements provinciaux?—R. Je présume que oui, en règle générale, bien que les imperfections des gouvernements provinciaux me soient moins familières.

D. A quel minimum établissez-vous le revenu de celui qui peut malgré tout se permettre d'avoir sa propre maison?—R. Je ne sais si je puis formuler une réponse très précise; en effet, la chose varie avec les circonstances: région de résidence, normes locales d'existence, industrie qui emploie l'intéressé, régularité de son emploi. Il faut aussi tenir compte de ses charges de famille et ainsi de suite. Je ne voudrais pas citer de chiffre uniforme pour l'ensemble du pays. En outre, bien des choses dépendent de la personnalité de l'intéressé; certaines gens représentent d'excellents placements, d'autres, non.

Le PRÉSIDENT: C'est là un élément important.

373

M. Henderson:

D. Selon vous donc, tous ne sont pas appelés à posséder leur propre maison? —R. En effet. S'il est employé par une industrie où les fluctuations sont sérieuses, un homme peut ne pas vouloir être attaché à une usine ou une région données. L'industrie peut être déplacée ou encore fermer ses portes—l'employé resterait alors le bec à l'eau, avec une maison sur les bras. Puis-je citer le déménagement de l'Office national du film, d'Ottawa à Ville Saint-Laurent? Dans un cas de ce genre, un homme peut découvrir un beau jour que les capitaux qu'il a placés sont purement et simplement perdus.

M. McILRAITH: Non pas en ce moment, aux prix où sont les maisons.

M. Henderson:

D. Dans toute conjoncture normale, monsieur Forsey, quel serait le revenu minimum de ceux qui prétendraient avoir une maison à eux?—R. Je ne pense pas pouvoir donner de chiffres précis.

D. Et qu'en est-il de la période d'amortissement qu'il serait bon d'adopter, quelles que soient les circonstances?—R. Je pense que les 40 années conseillées par le comité du président Eisenhower représenteraient une période assez raisonnable.

Le PRÉSIDENT: Voilà la deuxième fois que l'on évoque ici ce comité du logement. Je pense qu'il convient de bien établir que la proposition citée peut n'avoir jamais force de loi.

Le TÉMOIN: D'accord. Elle peut se dissiper en fumée, comme toutes les propositions émises par un organisme gouvernemental américain, surtout dans le cas d'un comité consultatif.

M. Henderson:

D. Quel est le pourcentage maximum de son revenu, qu'un homme doit consacrer selon vous pour le toit au-dessus de sa tête?—R. En loyer?

D. Oui, pour le logement qui l'abrite.—R. L'expérience dans le domaine du logement indique qu'une bonne proportion est le cinquième du revenu; mais cela peut varier, comme M. Mansur l'a indiqué, je crois, dans sa déposition de l'autre jour. Dans le cas d'une famille moyenne à faible revenu, cette proportion d'un cinquième est généralement acceptée et employée dans tout débat sur ce sujet par ceux qui sont bien plus compétents que moi en la matière.

D. Vous préférez vraiment ne pas citer de chiffre, quant au minimum de revenu requis des acheteurs éventuels de maisons?—R. Pas avant d'avoir étudié davantage le problème. C'est là un point sur lequel j'ai réfléchi. Il me semble que la réponse varierait selon les régions, les industries, et les dimensions des familles.

M. Hunter:

D. Je me demande si je suis capable de vous exposer ma pensée et de vous poser ensuite quelques questions. Admettons que vous aspirez à mettre des logements à la portée de tous ceux qui en veulent; en adoptant un faible taux d'intérêt, les prêteurs seraient chassés hors du domaine de l'hypothèque, ce qui aboutirait à charger les épaules des contribuables d'un immense fardeau; or, tout fardeau fiscal alourdit en dernière analyse le produit national brut. Afin de vivre, nous devons exporter et à chaque hausse de nos prix, nos exportations tendent à fléchir, entraînant une recrudescence de chômage. Nos normes d'existence, bien qu'inférieures à ce que nous voudrions qu'elles soient, sont toutefois fort élevées si on les compare à celles de tous les autres pays du monde—à l'exception des États-Unis. Des impôts supplémentaires finiraient par fermer nos débouchés d'exportations. Je voudrais savoir si vous n'estimez pas qu'il y ait ici un péril véritable? Ne peut-on, en allant trop vite, faire plus

de mal que de bien? Cette question s'étend à tout le globe, de la Chine au Pérou—R. Votre sommaire fait le tour de toutes les questions d'ordre économique; mais je ne puis me ranger à vos prémisses d'après lesquelles le fardeau fiscal serait accru.

D. Me serait-il permis de m'inscrire en faux contre cette attitude?—R. Du moins, une telle augmentation serait-elle minime. Sans doute, l'existence d'une subvention semblerait devoir entraîner des impôts supplémentaires; mais si vous songez à ce que coutent à la société, sur le plan économique, de mauvaises conditions de logement d'où découle la criminalité des jeunes et ainsi de suite, il me semble qu'en fin de compte le fardeau fiscal se trouverait allégé.

D. Mais vous admettez que les prêteurs seraient éliminés du champ hypothécaire?—R. Ils ne seraient certes pas disposés à prêter à 2 p. 100.

D. Donc, tous ceux qui veulent des habitations à bon marché feraient usage des dispositions de la loi et on ne ferait appel aux prêteurs que pour les habitations plus chères?—R. C'est cela même.

D. Les maisons approuvées par l'État seraient construites en conformité de la loi nationale sur l'habitation?—R. En ce qui concerne la subvention.

D. Pour le tout?—R. Non. Le gouvernement peut emprunter à 3¾ p. 100 et prêter à 2 p. 100; ou encore emprunter à 3¾ p. 100 et prêter à 3¾ ou à 4 p. 100, selon ce qu'il juge bon.

D. Dans ce domaine, le total des prêts annuels est d'environ 800 millions?

Le PRÉSIDENT: Environ.

M. Hunter:

D. Quel que soit le taux courant: 2 ou 1 p. 100 (le taux pour les obligations d'État est tel que nous les plaçons avec difficulté), vous devrez faire appel chaque année aux ressources des contribuables?—R. Nous n'avons pas cité le chiffre de 2 p. 100; nous avons parlé d'un taux d'intérêt moins élevé.

D. Mais le fardeau sera lourd?—R. Cela dépend du taux d'intérêt choisi.

D. A supposer que nous bâtissions plus de logements, ce sont les contribuables qui s'en ressentiraient?—R. Dans une certaine mesure.

D. Entièrement ou presque; car de quelle autre source viendrait l'argent? —R. Des subventions. Il faut tenir compte de l'écart entre le coût brut que devrait payer le contribuable et ce que coûteraient de mauvaises conditions d'habitation, qui entraînent les maladies et le ralentissement de la production qui s'ensuit, et le crime des jeunes sous une forme ou sous une autre. J'ai vu des chiffres se rapportant à la question. Les représentants de Baltimore que nous avons fait venir ici pour les citer en exemple, quant aux réussites dans le domaine du logement, ont apporté des tableaux et des chiffres montrant la proportion respective, dans les quartiers salubres et insalubres, de la tuberculose, des autres maladies et des crimes des jeunes. Je ne puis citer de chiffres précis, mais la différence, selon les quartiers était stupéfiante. Ce n'est pas là un cas isolé, mais un cas qui se reproduit un peu partout; il nous faut donc comprendre que le coût brut et le coût net supportés par les contribuables ne sont pas la même chose.

D. Vous ne pourriez nous citer de chiffres à ce sujet?—R. Je ne pense pas qu'on puisse calculer avec précision ce que nous épargnerions en fin de compte.

D. Je songe à un autre élément du problème: l'axiome d'après lequel tous, nous devrions avoir une maison. Acceptons la formule comme idéale. Mais cet axiome n'a jamais été accepté ailleurs, et nulle part sans doute tous ceux qui pouvaient se procurer une maison ne l'ont-ils tous acquise?—R. Je crains n'avoir pas de connaissances historiques suffisantes pour pouvoir vous répondre; mais admettons qu'il en soit bien ainsi.

D. Bon, et bien cela posé, n'avançons-nous pas à une allure trop rapide? Je veux bien que tous aient leur maison à eux; mais notre économie ne s'en trouverait-elle pas atteinte? Pourriez-vous calculer la cadence à laquelle nous

pouvons avancer sans péril?—R. Je me bornerai à répondre que je suis assez âgé pour me rappeler ce qui se passait hier au Canada et je ne puis songer à aucun secteur social où nos lois se soient emballées sans frein. J'ai remonté le cours de l'évolution du progrès social et des lois sociales au Canada; j'ai découvert qu'à chaque nouvelle mesure proposée dans ce domaine (même quand il s'agissait des indemnités aux travailleurs dans l'Ontario) on a entendu des protestations véhémentes; toute notre économie allait soi-disant être bouleversée de fond en comble, conjecture qui au fond ne s'est pas réalisée. Il me semble que nous avons fort bien survécu. Si nous n'aiguillonnions pas un peu le mouvement, nous n'avancerions pas aussi vite que nous le faisons, ce qui n'est guère rapide pourtant. Le progrès, dans le domaine social, marche à une allure de limaçon et je ne pense pas que le Congrès canadien du travail dût contribuer à ralentir encore le mouvement.

D. Puis-je évoquer une question dont on parle souvent: celle des mesures discriminatoires existant dans le domaine du logement? Si nous adoptons l'idée d'une subvention, il faudra bien que la formule soit mise en pratique un jour ou l'autre et il faudra fixer la date à partir de laquelle on pourra compter sur cette subvention. Les pionniers de la première heure se seront alors vu refuser les joies d'une subvention. Voudriez-vous adopter une formule rétroactive et étendre ces dispositions à ceux qui sont déjà entrés dans l'arène, afin d'éviter des mesures de faveur accordées aux seuls nouveaux venus?—R. La meilleure réponse que je puisse faire est de citer sir Robert Borden, à qui le duc de Connaught reprochait une décision du Cabinet: "Il me semble qu'il y a lieu ici de faire appel au gros bon sens."

M. McILRAITH: Qu'est-ce, selon vous, que le bon sens?

Le TÉMOIN: Ou, en termes plus pompeux, on ne peut remonter le cours du fleuve de l'Histoire.

M. McILRAITH: Je ne désirais pas de termes plus fleuris. A l'heure actuelle, l'hypothèque est amortie en 20 ans et les personnes ayant contracté ces hypothèques ont encore 16 à 18 ans à courir selon le cas. M. Hunter vous a demandé qu'arriverait-il dans ces cas-là, si nous décidions de subventionner un taux faible d'intérêt pour les nouveaux venus?

Le TÉMOIN: Je ne pense pas qu'on puisse faire grand-chose dans ce cas; l'eau coule sous les ponts et on ne remonte pas le courant.

Le PRÉSIDENT: On ne peut reformer les œufs, une fois l'omelette faite.

Le TÉMOIN: Cela me semble évident.

M. Hunter:

D. Voici où je veux en venir: il me semble que ceux qui ont encore 17 années d'hypothèque à courir, se sentiraient extrêmement lésés. Ils seraient dans la position de quelqu'un qui a acheté une voiture et à qui on l'enlève la semaine d'après. Leur mécontentement sera immense et durable, parce que, pendant des années, ils devront payer un taux d'intérêt élevé.—R. Il est impossible de résoudre ce problème par des méthodes garanties sans douleur. Cela coûtera fatalement de l'argent. Il s'agit de savoir ceci: voulons-nous, oui ou non, adopter la formule en cause? Oui ou non voulons-nous payer la note, ou préférons-nous simplement faire des discours?

Le PRÉSIDENT: Monsieur Stewart?

M. Stewart:

D. M. Forsey pense-t-il que ce projet de loi soit à l'intention de ceux qui ont les moyens d'acheter des maisons, c'est-à-dire de ceux qui touchent un revenu minimum annuel de $3,600?—R. Comment?

D. Selon vous, cette mesure législative est-elle destinée à aider ceux qui sont financièrement en mesure d'acheter de nouvelles maisons?—R. Il me semble que la portée en est un peu plus large. Selon moi, la loi vise à rendre les choses un peu plus faciles pour ceux qui n'ont pas les moyens requis, et plus particulièrement en matière de versement initial.

D. Et ce genre de logements relève de la simple science économique?—R. Oui.

D. Mais pour les logements à bon marché, est-ce purement de l'économie qu'ils relèvent, ou touchent-ils au problème social?—R. C'est une question sociale. Si vous vous en tenez à la seule économie, vous avez perdu d'avance.

D. Supposons que la Société centrale puisse prêter de l'argent à 2 p. 100 aux salariés de telle ou telle catégorie. Naturellement, les fonds viendraient du gouvernement fédéral. Celui-ci emprunterait à 3½ p. 100 et sur un emprunt de 100 millions de dollars, la subvention serait d'environ un million et demi, soit l'écart entre 2 millions et 3 millions et demi. Le témoin hoche la tête, ce qui ne veut rien dire.

Le PRÉSIDENT: Vos calculs semblent exacts.

Le TÉMOIN: Je n'oserais contester les calculs d'un Écossais!

Le PRÉSIDENT: Qui est de plus comptable expert.

Le TÉMOIN: En effet.

M. Stewart:

D. D'après moi, si nous voulions résoudre le problème du logement pour les gens à bas salaire, il nous faudrait dépenser 300 millions par an, ce qui représente une subvention annuelle de 4 millions et demi, si je ne me trompe pas sur le chiffre de 1·5 million...—R. Jusqu'ici vos calculs semblent exacts.

D. Ne pensez-vous pas que cette subvention de 4 millions et demi représenterait pour le gouvernement de l'heure un fardeau écrasant?—R. Je ne le pense pas. Vous citez certains des chiffres évoqués par M. Hunter; je crois bien que son total était élevé, ce qui peut expliquer la différence entre les deux estimations.

D. Il me semble cependant que c'est là le montant que nous devrions dépenser. Avez-vous étudié ce que font, dans ce domaine, d'autres pays qui peuvent accorder une seconde hypothèque sur le versement initial, sans aucun intérêt?—R. Non.

D. Sauf erreur, cette formule est adoptée en Suède?—R. Oui, j'ai vu que les témoignages rendus devant le Comité en faisaient mention, mais je ne suis pas versé dans les lois suédoises.

D. Je veux m'en tenir au domaine économique. Si au lieu d'emprunter de l'argent, le gouvernement en créait pour en avancer à la Société centrale? Quelles seraient les répercussions économiques sur l'ensemble de la nation? Si l'inflation menaçait, comment pourrait-on l'éviter?—R. Je préférerais ne pas entamer de controverse financière. Si le Comité insiste, je serai contraint de répondre, mais je voudrais éviter "ce vaste lac de Sirbon, qui a englouti des armées entières". Je ne crois pas que je doive me lancer à l'eau et je ne m'y lancerai que si le Comité me le demande formellement. Mai ma répugnance est extrême.

D. Je vous tiens quitte de la réponse. Mais je vois dans votre mémoire: "Pourquoi le gouvernement ne prêterait-il pas directement de l'argent à la Société centrale d'hypothèques et de logement et ne s'assurerait-il pas lui-même?" Sans doute, le gouvernement pourrait-il le faire, mais vous préférez que je n'insiste pas là-dessus?—R. Je ne songeais pas dans ce passage à la création de la monnaie.

D. Vous vous proposiez de faire appel aux contribuables?—R. Oui.

D. L'an dernier il s'est passé quelque chose à Winnepeg, dont la Société [redacted]ale d'hypothèques et de logement est entièrement responsable. On avait

[redacted] 3606 [redacted]

organisé un référendum auprès des contribuables, qui devaient se prononcer sur la question des maisons à bon marché. Près de 800 maisons étaient en jeu. Si vous ne le savez déjà, j'ai l'avantage de vous signaler le rôle joué dans l'affaire par le Congrès canadien du travail. Il convient de souligner que seuls les contribuables pouvaient se prononcer quant au règlement municipal; donc, quels qu'aient été les efforts du Congrès, il ne pouvait parvenir à grand-chose, à moins de réussir à persuader les contribuables de voter comme il convenait. C'est pourquoi la chose s'est soldée par une faillite.

Avez-vous eu l'occasion de suivre les dépositions faites jusqu'à la semaine dernière? Pensez-vous également que les compagnies d'assurance paraissent bien indiquer qu'elles n'ont pas l'intention de s'engager davantage dans le domaine des prêts?—R. C'est bien mon impression, et je crois ne pas me tromper.

D. Ayant entendu la déposition de M. Atkinson, vous semble-t-il que les banques voient d'un œil froid cette mesure législative?—R. Parfaitement.

Le PRÉSIDENT: D'un œil circonspect ne serait-il pas plus exact?

Le TÉMOIN: Je n'ai pas lu le compte rendu des dépositions. Je n'ai fait que jeter un coup d'œil sur les comptes rendus des journaux, et il faut toujours s'en méfier un peu.

M. Stewart:

D. Étant donné que les compagnies d'hypothèques ne sont pas disposées à consentir beaucoup d'emprunts nouveaux (peut-être même qu'elles n'en accorderont plus du tout), que les banques montrent beaucoup d'hésitation et que le gouvernement veut supprimer les prêts conjoints de 25 p. 100, ne vous semblerait-il pas qu'il n'y aura plus de maisons construites en vertu de cette mesure législative?—R. Une telle conclusion ne s'impose pas.

M. STEWART: C'est tout ce que je voulais savoir. Je vous remercie.

Le PRÉSIDENT: Monsieur Hellyer?

M. Hellyer:

D. Tout d'abord, une question portant sur ces prêts à 2 p. 100. Vous pensiez qu'on emprunterait les fonds au public au taux courant de, disons, 3¼ p. 100, pour les prêter sous forme d'hypothèques à 2 p. 100?—R. Oui.

D. Admettons par ailleurs qu'il faudrait 800 millions par an pour couvrir les frais actuels, ce qui automatiquement, conformément à la loi pour une période de 10 années, ferait 8 milliards; une subvention de 1¾ p. 100 au taux d'intérêt courant ferait 120 millions par an. C'est bien cela, n'est-ce pas? On aboutirait à cette somme au bout de la période de temps envisagée, à un taux d'intérêt simple?—R. 120 millions par an?

D. Oui. Au bout du compte, cela ferait bien 8 millions?—R. Vous obtenez un total de 8 milliards? Parlez-vous de 120 millions par an?

D. 800 millions par an. La subvention continue à courir; vous ne pouvez la supprimer à la fin de l'année?—R. Elle s'accumule. Je pensais que vous parliez des frais annuels.

D. Ce seraient les frais annuels.

Le PRÉSIDENT: Assurez-vous que le témoin comprend bien votre question. Voudriez-vous l'exprimer en termes clairs, je vous prie?

M. Hellyer:

D. Je n'ai pas tenu compte, dans mes calculs, des sommes antérieures; mais si on les ajoutait au total, et si on additionnait à cela l'argent rapporté par vos propres placements, le total global serait encore plus élevé. Sur ce chapitre, on a déclaré ici que les frais qu'entraînent les prêts hypothécaires sont d'en-

viron 1 p. 100, somme qu'il faut ajouter au reste—soit une autre tranche annuelle de 80 millions?—R. Je suppose que les frais d'administration seraient supportés par l'emprunteur. Ils ne font pas partie de la subvention.

M. McILRAITH: C'est incorporé à l'intérêt.

Le TÉMOIN: Si vous voulez calculer ce que l'emprunteur aurait à payer vous devez inscrire à son débit les frais d'administration.

M. HELLYER: Dans ce cas-là, les fonds sont avancés non plus à 2 p. 100 mais à 3 p. 100 d'intérêt?

Le TÉMOIN: Justement.

M. HELLYER: Alors c'est une toute autre histoire.

Le TÉMOIN: Mais il reste toujours la subvention.

M. Hellyer:

D. Mais cette subvention est donc de 1¾ p. 100 et non plus de 2¾ p. 100? —R. Est-ce là le montant? Je signale que je n'ai pas cité de chiffres, sinon à titre d'exemple.

D. Mais certains membres de votre groupe ont cité le même chiffre. C'est pourquoi j'en parle. Si vous prenez un taux d'intérêt de 3 et non de 2 p. 100, vous aboutissez à une subvention d'environ 200 millions. C'est parfait, et la chose en vaut toujours la peine; mais nous voulons y voir clair.—R. Je vous répondrais plus facilement, si je réussissais à bien vous comprendre. Pourquoi y aurait-il une différence entre les 300 millions évoqués par M. Stewart et ces 800 millions dont vous parlez?

D. Parce que ses chiffres sont de pure fantaisie.

M. STEWART: Je songeais à 35,000 maisons.

Le PRÉSIDENT: Le nombre de maisons bâties sous l'égide du gouvernement.

M. Hellyer:

D. Je pensais que vous admettriez que le nombre d'unités de logement financées d'après cette formule, augmenterait prodigieusement, même par comparaison avec la production actuelle; c'est pourquoi je m'en suis tenu à des chiffres plus modestes.

La deuxième question à laquelle je pense, découle de ce qu'a dit M. Fraser. Je me demande si votre Union a des pensions, ou des rentes, ou autre chose du genre qu'il serait possible de bloquer, pour pouvoir en disposer au besoin à titre de capitaux de placement?—R. Tout d'abord, notre organisme n'est pas une Union. C'est une agglomération, une fédération, une association de syndicats. Ensuite, la plupart de nos syndicats sont relativement jeunes et n'ont pas eu le temps d'accumuler de capitaux. Certaines des unions artisanales, fondées depuis longtemps, auraient les fonds voulus, mais la plupart des autres organisations ne sont pas dans le même cas.

D. Certaines de vos unions disposent-elles de fonds de pension?—R. Une infime minorité disposerait seule de fonds de pension qui lui seraient propres. Le plus souvent les pensions dépendent d'un contrat collectif, les employés et l'employeur versent leur quote-part; mais l'Union n'a aucun droit de regard sur ces fonds.

D. Ce n'est pas cela du tout que j'avais en vue. Je pensais à votre propre organisation et aux fonds qui seraient destinés à vos propres membres.—R. Bien peu de nos unions seraient dans ce cas; une ou deux au plus.

M. MACDONNELL: Une seule, et relativement peu importante.

Le PRÉSIDENT: Disposeriez-vous de plus d'argent, si nous vous accordions la retenue syndicale?

Le TÉMOIN: En réalité, nous n'avons rien à y voir.

M. Hellyer:

D. Vous vous rendez compte du fait que, même avec des fonds très restreints, et conformément à l'article 16 traitant des compagnies à dividendes limités, un particulier, une société ou une compagnie à dividendes limités disposant de $1,000 à placer, peut presque bâtir une unité de logement?—R. Certainement; mais jetez un coup d'œil sur notre bilan lors de sa publication et vous verrez de quel montant nous disposons.

D. Je n'ai dit cela que pour provoquer votre réaction et voir si on pouvait faire quelque chose dans ce domaine. L'*Ontario Federation of Labour* vous est-elle affiliée?—R. C'est une de nos organisations régulières.

D. Vous est-elle affiliée?

M. MACDONALD: Il y a une distinction dans le statut. C'est un organisme subordonné, à qui nous avons octroyé une charte d'affiliation.

M. Hellyer:

D. Je vous remercie. Je voudrais maintenant qu'il me soit permis de donner lecture d'un extrait de journal, tout en renouvelant les réserves de M. Forsey quant au crédit qu'on peut accorder aux nouvelles de presse. Ce passage est tiré du *Toronto Daily Star* du 6 février 1954:

> Dans sa résolution, la fédération déclare que le coût élevé des logements est le fruit des bénéfices disproportionnés réalisés par les compagnies de construction ("qui font jusqu'à $4,000 sur une maison de dimensions modestes"), des frais considérables qu'entraînent des taux d'intérêt "exorbitants" et de spéculations sur les terrains, qui ont poussé les prix jusqu'à un niveau "injustifiable".

Vous parlez dans votre mémoire des divers taux d'intérêt et nous en avons discuté assez longuement. Vous avez également parlé de l'article 36 et vous demandez qu'on appelle davantage l'attention du public sur cet article qui permet aux autorités municipales et provinciales, travaillant de concert avec le gouvernement d'aménager de plus vastes étendues de terrains munis des services de ville, et de les rendre disponibles en éliminant les bénéfices des spéculateurs dont il est question dans cet entrefilet. La troisième question soulevée ici est celle des bénéfices réalisés sur des maisons de dimensions modestes, et qui vont jusqu'à $4,000. Voudriez-vous formuler des commentaires sur ce dernier chiffre?—R. Non.

D. Au cours de sa déposition, M. Mansur a déclaré que la Société centrale d'hypothèques et de logement autorisant un bénéfice de 5 p. 100 au niveau du vendeur. Mais 5 p. 100 de $12,000 ne font certes pas $4,000. Qu'en pensez-vous?—R. Je n'ai rien à dire. Je présume que ceux qui ont cité ce chiffre (à supposer que leurs paroles aient été fidèlement rapportées) ont fondé leurs calculs sur des preuves tangibles. Je n'ai rien à dire parce que je ne connais ni ces preuves et ne sais si leurs paroles sont citées avec exactitude.

D. Mais votre propre expérience vous permet-elle d'entériner cette déclaration?—R. Non; personnellement, je ne me risquerais à citer aucun chiffre dans ce domaine.

D. Mais si le chiffre cité est exact, c'est là un montant fabuleux; je me demandais tout simplement ce que vous en pensiez.—R. Rien du tout. Je ne sais sur quoi ils se fondent, ni si c'est bien ce qu'ils ont dit.

D. Je suppose que c'est ce qu'ils ont dit, car la citation est directe.—R. L'un ne découle pas nécessairement de l'autre.

LE PRÉSIDENT: A vous, monsieur Balcom.

M. Balcom:

D. A la page 9, vous dites qu'en engageant les banques à entrer dans le domaine hypothécaire, on ne provoquerait, quant au logement, aucune modification révolutionnaire. Vous déclarez: "Le candidat-propriétaire peut s'en trouver encouragé, surtout s'il se situe sur la ligne marginale où le besoin se transforme en demande concrète." M. Forsey pourrait-il expliquer le sens de l'expression "demande concrète"?—R. Je pense qu'il faut entendre par "demande concrète", ce que M. Mansur voulait dire en parlant de "demande concrète" en s'adressant à vous. Selon moi, ce qui fait la différence entre le besoin et la demande concrète, c'est que j'ai beau avoir besoin de quelque chose, si je n'ai pas l'argent nécessaire pour me la procurer, je ne formule pas de demande, et je ne deviens donc pas un élément concret du tableau économique. Je voudrais m'acheter une Cadillac, si je pouvais bien entendu trouver un endroit pour la stationner. On pourrait même soutenir à la rigueur que j'en ai besoin; mais je ne formule pas de demande concrète, parce que je n'ai pas les fonds requis. Nous songeons ici aux conséquences d'un versement initial plus petit. Les intéressés ne peuvent peut-être verser $2,000 mais il formuleraient peut-être une demande concrète si le montant exigé n'était plus que de $1,400.

D. Dans l'annexe qui traite des mesures discriminatoires, je vois (troisième ligne avant la fin) la proposition visant à faire insérer dans le projet de loi un article interdisant, en ce qui concerne la vente de maisons bâties sous l'égide du gouvernement, toutes restrictions pour raisons de race, de religion, de couleur, de nationalité ou d'origine nationale. Je me demande si le Congrès canadien du travail songe plus particulièrement à telle ou telle région du Canada où semblable protection serait utile, ou au profit de laquelle il faudrait prendre des mesures de protection complémentaires?—R. Je crains ne pouvoir donner de précisions, étant donné que mon collègue s'est borné à me dire que des cas de ce genre s'étaient produits, à la suite de quoi le Congrès israélite canadien avait présenté des pétitions écrites et assermentées au gouvernement; je ne sais pas où ces cas se sont produits, mais je pourrais, au besoin, le découvrir sans difficulté.

Le PRÉSIDENT: Cette question a été portée à l'appel de l'ordre du jour (ministre des Travaux publics). La réponse est consignée aux *Débats*.

M. Applewhaite:

D. Je voudrais examiner brièvement trois problèmes dans le cadre de la loi. Tout d'abord, celui des titres de propriété et du prix demandé à l'acheteur; deux éléments entrent ici en jeu: l'intérêt et le prix de la maison en espèces. Sur ce dernier point, le Congrès possède-t-il des renseignements sur le prix actuel des maisons, comparé à leur prix d'il y a 15 ans?—R. Je crois l'avoir vu quelque part mais je n'ai jamais poussé fort loin l'examen de la question, et cela pour deux raisons: en premier lieu, c'est là un domaine où nos unions ne s'engagent généralement pas, tandis qu'il y a d'autres organismes qui s'en occupent; je ne voudrais marcher sur les brisées de personne. La plupart des syndicats de l'industrie du bâtiment appartiennent au Congrès des métiers et du travail du Canada; ils sont donc mieux placés pour étudier avec vous le problème du prix en espèces. Je crois que leurs représentants seront ici cet après-midi.

En second lieu, il y a de cela quelques années, j'ai eu l'occasion d'étudier à fond le problème consistant à réduire le prix coûtant des maisons; j'agissais sur les instructions de M. Conroy, prédécesseur de M. MacDonald. Ayant débattu la chose avec les fonctionnaires les mieux versés en la matière, je me trouvai tout désorienté; en effet, presque toutes les mesures qui auraient pu réduire le prix des maisons soulevaient des obstacles divers. Je découvris bientôt que dans ce domaine, les progrès ne pouvaient être qu'extrêmement

lents. J'ai toujours constaté que les efforts, ici, sont tout particulièrement déroutants et stériles. J'ai examiné la chose avec MM. Legget et Firestone et avec d'autres, mais en vain. Je ne veux pas jeter le discrédit sur l'un ou l'autre de ces messieurs, bien au contraire. Mais c'est le problème lui-même qui semble insoluble.

D. Devons-nous en conclure que le Congrès canadien du travail estime que le prix en espèces des logements ne dépasse pas le niveau qu'il devrait normalement avoir?—R. Je n'irai pas jusqu'à dire cela; mais j'affirme que tous les efforts tendant à réduire ce prix n'aboutiront pas à un résultat rapide.

D. Le Congrès a-t-il des idées à offrir pour faire baisser les prix?—R. Certainement pas.

D. Au bas de la page 5 de votre mémoire, vous parlez d'une maison de $9,029. Ce prix comprend-il le prix du terrain?—R. Oui, si mes souvenirs sont exacts.

D. Quel serait ce prix?—R. Je crains ne pouvoir vous répondre. Mais j'ai utilisé la ventilation du montant dans l'un des tableaux publiés par la revue trimestrielle "Logements au Canada".

D. Le Congrès a-t-il étudié le prix des terrains de construction?—R. Non; du moins je ne l'ai pas fait moi-même.

D. Voilà pourquoi il est malaisé de vous suivre plus loin.—R. Je suppose que les terrains achetés conformément aux dispositions de la Loi nationale sur l'habitation, se vendent à un prix raisonnable et qu'il ne serait pas facile de le réduire sérieusement.

D. Quelles sont les idées du Congrès au sujet de l'amortissement? De ce que vous avez dit sur la période de 40 ans, peut-on conclure que dans certaines circonstances vous approuveriez une période d'amortissement de 30 à 40 années? —R. Si elle s'accompagnait d'autres dispositions satisfaisantes. C'est une chose que de combiner cette période avec un taux d'intérêt élevé, autre chose de la combiner avec un faible intérêt.

D. Je ne songeais qu'au facteur temps, posant en principe que le taux d'intérêt était convenable. Y en a-t-il parmi vos membres qui se méfieraient d'un contrat à long terme de ce genre?—R. Je ne vois pas beaucoup de ceux qui sont sur le chantier; mais notre secrétaire-trésorier pourrait vous répondre, car il est toujours sur les lieux.

M. MacDonald: Non, nous n'avons jamais entendu exprimer de craintes de ce genre.

M. Applewhaite: Non? Quel serait l'âge moyen de ceux qui achètent une maison en vertu des dispositions de la loi?

Le témoin: L'âge moyen?

D. Oui.—R. Je n'en ai pas la moindre idée.

D. L'âge ne joue-t-il pas de rôle quant à la période d'amortissement?

M. MacDonald: Non.

Le président: Voudriez-vous avoir l'obligeance de parler un peu plus fort?

M. Applewhaite: En parlant aux gens de chez nous, je les ai entendu dire qu'il est impossible d'étendre une période d'amortissement sur 30 ans. Ils disent "avant ce temps-là, nous, le roi ou l'âne, nous mourrons"; ils ne veulent pas mourir en laissant à quelqu'un d'autre le soin de mener à bonne fin un contrat en voie d'exécution. Il en irait autrement sans doute pour ceux qui achèteraient des maisons à l'âge de 22, 23 ou 25 ans. Toutefois, certaines personnes se sentent enchaînées à une maison où elles ont une part éventuelle qui leur reviendra et pour laquelle elles doivent payer. Avez-vous rencontré des gens qui pensent de même, avant de rédiger votre mémoire sur le logement?

M. MacDonald: Non. Tout au plus, j'ai entendu discuter du problème dans un district particulier; mais je ne pense pas que ce soit un état d'esprit généralement répandu. Il y a des catégories de personnes, dans ma région, qui s'inté-

ressaient aux lois provinciales en vigueur là-bas, où nous avons formulé des représentations énergiques et d'ailleurs couronnées de succès, visant à allonger la période d'amortissement dans le cadre de ces lois provinciales.

M. Applewhaite:

D. Je me demande si on pourrait en toute équité prier M. Forsey de nous dire quelle serait l'opinion du Congrès sur le pourcentage des cas où la période d'amortissement de 40 ans serait close avant le décès des intéressés?—R. Avant le décès?

D. Oui.—R. Je ne saurais me prononcer là-dessus non plus.

D. A moins de pouvoir dire 90 p. 100?

M. MacDonald: Mais ne faut-il pas tenir compte ici de la durée d'existence du logement, plutôt que de celle de la vie des propriétaires?

M. Applewhaite: Ce qui m'inquiète, ce sont les craintes exprimées au sujet des contrats à long terme.

M. MacDonald: C'est le montant accru de l'intérêt à payer durant une longue période de temps qui inspirerait ces craintes.

M. Applewhaite: Non. Ce n'était pas la charge financière qui les inquiétait; c'était la durée de la période d'amortissement. Nous savons que la charge financière est plus lourde si la période d'amortissement est prolongée de 10 ans. Mais ces gens ne pouvaient voir aussi loin. Je voulais seulement savoir, si vous aviez entendu exprimer semblables craintes au cours de votre expérience.

Le témoin: J'en sais si peu là-dessus que ça ne vaut guère la peine d'en parler. C'est pourquoi j'ai déféré cette question à M. MacDonald, parce qu'il voyage à travers le pays et rencontre tous nos membres, ce que je n'ai pas l'occasion de faire.

M. Applewhaite:

D. Votre Congrès est-il d'avis qu'une longue période d'amortissement serait avantageuse dans certaines circonstances?—R. Oui.

D. Quant à vos remarques sur "les distinctions injustes", êtes-vous d'avis que les mesures prises à ce sujet devraient s'appliquer aux logements de location de même qu'à la vente d'habitations construites avec l'aide de l'État?—R. Elles devraient, sans contredit, s'appliquer aux deux.

D. A la quatrième ligne de votre addenda, vous faites allusion aux "distinctions de race, de religion, de couleur ou d'origine nationale". Vous ajoutez, à la dernière ligne "de nationalité ou d'origine nationale". Ne croyez-vous pas que, lorsqu'il s'agit de certaines entreprises d'habitations construites avec l'aide de l'État, par exemple, de celles qui se rattachent aux projets de la défense, il soit nécessaire de n'en faire bénéficier que les citoyens du pays?—R. Voulez-vous dire pour des raisons de sécurité ou quelque chose de semblable?

D. Oui.—R. Bien sûr, s'il s'agit de raisons de sécurité. Mais un citoyen de naissance peut être, un mauvais risque au point de vue de la sécurité, un tout aussi mauvais risque, sinon pire, que l'immigrant qui vient d'arriver au pays.

D. C'est exact. Il y a des cas, toutefois, où le principe serait tout à fait légitime.

M. McIlraith: Monsieur le président, la question n'est pas très au point, à mon avis. Le changement est apporté dans la dernière phrase. D'après la proposition, l'État se verrait obligé de subventionner la construction des habitations destinées au personnel des ambassades étrangères, et je suis bien sûr que M. Forsey n'y songe pas.

Le témoin: Non, assurément!

M. McILRAITH: Nous sommes tous, je crois, au fait de la question.

M. APPLEWHAITE: Le choix des mots diffère un peu dans la quatrième ligne.

Le PRÉSIDENT: M. Forsey a expliqué que le mémoire additionnel a été rédigé plutôt à la hâte.

Le TÉMOIN: Oui, et il n'a pas été préparé par un avocat. Cela prouve de nouveau qu'il est toujours sage de consulter un professionnel dans ces questions.

Le PRÉSIDENT: Quelles paroles de sagesse!

Messieurs, veuillez être brefs, car j'ai une liste de sept interrogateurs.

M. Adamson:

D. L'argument principal de votre mémoire, monsieur Forsey, c'est que les besoins d'habitations construites à bas prix et d'habitations à bas loyer au Canada ne sauraient être comblés qu'à l'aide d'une subvention, n'est-ce pas?—R. Oui, lorsqu'il s'agit d'habitations à loyer vraiment modique.

D. Est-ce tout?—R. Oui.

D. Connaissez-vous d'autre pays où la construction d'habitations à bas loyer aurait été réalisée par d'autres moyens que par des subventions?—R. Non, je n'en connais pas, mais je ne prétends pas posséder de connaissances encyclopédiques sur la question.

D. Je me demandais si vous étiez au courant du projet d'habitations *Jane Addams*, à Chicago, et de ce que font les compagnies d'assurance à New-York, dans ce domaine. Mais je ne veux pas m'écarter du sujet. J'ai une autre question à poser. Vous dites à la page 8, au sujet de l'état de choses que vous mentionnez: "La faute en retombe partiellement sur les municipalités à qui il incombe de lancer l'affaire et partiellement sur les citoyens." A cet égard, monsieur Forsey, reconnaissez-vous avec moi que l'un des grands problèmes actuels est le prélèvement de l'impôt municipal sur la propriété immobilière afin d'acquitter le coût de l'administration municipale?—R. D'accord. Cela était compris dans la parenthèse qui précédait ce que vous avez cité. Il est évident que cette question entraîne des problèmes d'imposition municipale. On n'en saurait douter.

D. Diriez-vous donc que les municipalités sont la sorte d'administration la moins en mesure de s'engager à verser ce genre de subvention?—R. Rien ne les oblige à s'y engager; en vertu de cet article particulier de la loi, elles reçoivent une aide considérable.

D. Tous les systèmes de construction d'habitations causent des embarras aux municipalités et épuisent leurs ressources. Ils les saignent profondément.—R. Avez-vous dit profondément?

D. Oui, surtout le plan d'habitations à bas loyer.—R. Ce dernier plan charge les municipalités d'un certain fardeau, comme le pourrait tout plan d'habitation relevant de cette mesure. D'ordinaire, ce me semble, la municipalité assure des services correspondant à peu près à ceux qu'elle fournit à un constructeur particulier se chargeant de réaliser un projet d'habitations. Dans le premier cas, elle accepte les $\frac{2}{3}$ des taxes qu'elle obtiendrait normalement d'une entreprise réalisée à titre privé. Il y a là en effet un certain élément de subvention.

D. Je voulais souligner que les municipalités ont actuellement la plus grande difficulté à boucler leur budget et qu'en acceptant votre proposition, eles se trouveraient encore en plus mauvaise situation.—R. Certaines municipalités ont lancé l'affaire, monsieur Adamson, et ont très bien réussi. Je ne connais pas de localités qui aient plus de difficulté à boucler leur budget que Saint-Jean (Terre-Neuve) et Saint-Jean (Nouveau-Brunswick). Ces municipalités se sont pourtant engagées dans cette voie-là. Si des villes aux ressources

aussi restreintes,—et je ne parle pas avec le dédain du riche pour un parent pauvre,—si ces villes-là le peuvent, dis-je, pourquoi d'autres centres plus grands et plus prospères considéreraient-ils la chose comme impossible? Il existe des difficultés, c'est entendu, mais s'il faut commencer à parler de difficultés, nous n'arriverons jamais à rien. On pourrait à perte d'haleine pendant des années et des années.

D. Les municipalités ne sont-elles pas, à l'heure actuelle, les gouvernements qui ont le plus de difficulté à se créer des revenus?—R. C'est exact en général, je le pense bien.

M. Robichaud:

D. Vous avez mentionné, monsieur Forsey, dans votre rapport, la situation des locataires qui partagent le même logis. N'est-il pas vrai que ce sont les petits salariés qui partagent le même logis, parce qu'ils désirent réduire le coût de l'entretien du logis qu'ils ont loué ou de la maison qui leur appartient?—R. Oui. Ils partagent leur logis avec d'autres parce qu'il sont obligés de le faire et non parce qu'ils le veulent, contrairement à l'opinion de M. Mansur.

D. Votre Congrès a-t-il tenté d'établir le pourcentage des locataires de cette catégorie qui seraient intéressés à acheter une maison et disposés à la payer ou à payer le loyer entier de celle qu'ils occupent?—R. Non. On peut répondre à cela qu'ils ne sauraient manifestement le faire sur une base économique; c'est exactement la raison. Nous sommes persuadés qu'ils désirent avoir leur propre maison mais qu'ils ne peuvent l'acquérir actuellement pour des raisons pécuniaires.

D. A-t-on fait quelque enquête propre à révéler le pourcentage de locataires désireux d'avoir leur foyer bien à eux?—R. Je crois savoir, d'après ce que M. Mansur a dit, que la Société centrale d'hypothèques avait étudié la question de l'occupation en commun de logis, mais sans résultat. Le service dont j'ai la direction et qui porte le titre pompeux de service des recherches, doit étendre son activité d'une façon très superficielle. Nous n'avons pas fait d'enquête à ce sujet et nous n'en pouvons pas entreprendre.

D. Vous avez mentionné Saint-Jean (Nouveau-Brunswick). Je crois savoir qu'il existe à Saint-Jean un projet d'habitations à bas loyer et, qu'à l'heure actuelle, une certaine proportion de ces maisons n'est pas encore louée. A Saint-Jean et dans les environs, il y a pourtant beaucoup de familles qui partagent un logis, ce qui semblerait indiquer qu'un certain nombre de ces familles ne tiennent pas du tout à se procurer de meilleures facilités de logement.—R. Vous vous reportez, je crois, au témoignage de M. Mansur sur ce point. Je ne saurais me prononcer. Si vous repassez la déposition de M. Mansur, vous constaterez qu'il ne laisse pas entendre qu'il s'agit là d'une situation généralisée; il a dit qu'en général, les projets d'habitations à bas loyer ont donné de bons résultats là où ils ont été réalisés. J'espère que je n'ai pas mal interprété ses paroles.

D. Je suis d'accord avec vous sur ce point. Voici, toutefois, une autre question: nous devons tous admettre qu'il existe une différence entre désirer une nouvelle maison et être en mesure de la payer. Vous avez mentionné, au sujet du besoin de nouvelles maisons, un arriéré qui ne concorde pas avec les estimations de M. Mansur, et je voudrais savoir si l'on a cherché à établir quel est le pourcentage des intéressés auxquels il est fait allusion à la page trois de votre exposé qui auraient réellement le désir de se procurer une nouvelle maison?—R. Nous ne l'avons pas fait, pour notre part. Nous ne disposons ni du personnel, ni des fonds nécessaires pour cela.

M. ROBICHAUD: Merci.

M. Quelch:

D. Je désire, monsieur Forsey, étudier un peu plus à fond la proposition de M. Hunter touchant la disponibilité de fonds à 2 p. 100 d'intérêt. Il a dit que s'il en était ainsi les compagnies d'assurance et de prêts seraient forcées de cesser leur activité dans le domaine du logement. D'autres membres ont prétendu que si les fonds requis étaient mis en disponibilité à 2 p. 100 d'intérêt, ils le seraient dans le domaine entier du logement. Par contre, nous avons tenu compte du groupe de petits salariés en ce qui concerne les loyers; dans ces conditions, avez-vous quelque objection à la mise en disponibilité de fonds à 2 p. 100 d'intérêt, tandis que les groupes de salariés à revenu plus élevé continueraient de payer le taux d'intérêt normal? De cette façon, vous ne nuiriez pas aux compagnies d'assurance et aux compagnies de prêts, car elles ne consentiraient pas de prêts aux salariés à faible revenu au taux d'intérêt qui conviendrait aux personnes touchant un revenu élevé. Vous opposeriez-vous à ce que l'on fasse une distinction entre ces deux catégories?—R. Non. Ce sont les groupes de personnes à revenu modique qui me préoccupent. Je ne vois pas la raison de faire bénéficier d'une telle subvention les gens qui peuvent fort bien s'en passer. Je suis de ce nombre et je ne vois pas pourquoi je bénéficierais d'une subvention. Il y a, cependant, nombre de personnes dont le revenu ne saurait se comparer au mien, qui est pourtant loin d'être princier.

D. Autrement dit, la thèse de M. Hunter, voulant que les compagnies de prêts hypothécaires seraient forcés à se retirer du domaine du logement, ne tient pas, puisque cela ne les toucherait d'aucune façon.

Voici l'autre point que je voulais éclaircir (la question vous a été posée mais vous n'y avez pas répondu): connaissez-vous quelque moyen d'abaisser le coût du logement, en réduisant soit le coût des matériaux, soit celui de la construction proprement dite? Je songe aux maisons préfabriquées. Y avez-vous pensé? Il est incontestable que si on s'occupait davantage de ce genre de construction on fournirait plus d'emploi durant les mois d'hiver, car on pourrait continuer la production de matériaux préfabriqués pendant cette saison et construire les maisons plus rapidement au cours des mois d'été. N'êtes-vous pas de cet avis?—R. J'ai traité de cette question, il y a quelques années avec M. Legget, au Conseil de recherches pendant une journée entière, et nous l'avons étudiée bien à fond. Je dois avouer que cet entretien m'avait laissé l'impression que les résultats étaient décevants, que ce moyen n'était pas la principale solution du problème. Il pourrait y contribuer cependant et j'approuve tout ce qu'il est possible de faire pour arriver à résoudre partiellement la difficulté, mais ce n'est pas au moyen de la pierre philosophale, ni d'un talisman, ni d'une formule magique que nous y parviendrons.

Le PRÉSIDENT: Monsieur Cameron?

M. Cameron:

D. A la page 5 de votre mémoire, monsieur Forsey, se trouve une liste des salaires payés dans certaines industries. Je remarque que vous avez choisi, comme vous le mentionnez, les industries où les salaires sont relativement élevés. Je vous pose la question suivante parce que je suis surpris de votre conclusion dans le paragraphe précédent au sujet des revenus annuels de divers groupes de familles. Ces revenus annuels que vous citez représentent-ils, selon vous, les revenus véritables des employés de ces industries, ou ne sont-ils que le simple résultat de la compilation des salaires hebdomadaires?—R. Je crois, monsieur Cameron, que ces chiffres représentent assez exactement les salaires payés dans ces industries particulières, ces dernières années. Il ne me semble pas que les fluctuations mensuelles aient été assez fortes pour fausser

les chiffres cités. Je ne suis pas prêt à en garantir l'exactitude jusqu'au dernier sou, mais je crois qu'ils donnent une idée juste du revenu touché, l'année dernière, par les employés de ces industries, en général.

D. Ce qui m'en fait douter, c'est que je me demande si l'on en a tenu compte pour arriver à la conclusion que vous exprimez dans le paragraphe précédent, savoir, qu'un tiers de ces familles touchent moins de $3,000 par année. Je me demande si vous voulez dire le tiers de tous les salariés ou le tiers de la moitié?—R. Je veux dire le tiers de tous les salariés.

D. Cela m'intrigue, parce que certains rapports statistiques révèlent qu'une proportion beaucoup plus élevée de nos groupes de familles touchent des revenus...

Le PRÉSIDENT: On a cité à la Chambre les chiffres du revenu national, mais des députés de l'Opposition ont prétendu qu'ils n'étaient pas réalistes.

M. MCILRAITH: M. Forsey en a tenu compte.

Le TÉMOIN: Un moment! Servir "d'atout" au parti libéral serait pour moi une expérience aussi nouvelle que désagréable. En toute franchise, je vous dirai, monsieur Cameron, que je me suis efforcé d'éviter les exagérations. Il est possible, à mon avis, de soutenir que la proportion de familles à revenu modique est plus élevée, mais l'on m'accuse parfois d'être porté à l'exagération et je voulais être prudent, surtout parce que le Comité compte plusieurs membres d'origine écossaise. Je ne suis donc pas allé aussi loin que j'aurais pu le faire dans ce mémoire, mais il est possible, je crois, d'établir que le nombre en est plus élevé.

La difficulté que l'on rencontre lorsqu'il s'agit de statistiques du revenu, ou de statistiques des salaires qui sont disponibles tous les mois, c'est qu'on manque de renseignements sur le revenu familial. Une des raisons pour lesquelles nous avons inclus dans le mémoire cette série de chiffres, c'est parce que, dans ces industries particulières, le niveau des salaires est relativement élevé, le gros travail manuel est confié à des hommes d'âge mûr, on trouve très peu de femmes et un petit nombre de jeunes personnes, pour employer le terme légal; les chiffres cités donnent donc une idée plus exacte du revenu familial que ne le ferait la moyenne générale des salaires calculée en prenant les statistiques pertinentes.

M. CAMERON: Je ne songeais pas aux chiffres fournis par le ministère du Revenu national, mais au relvé effectué l'an dernier—je suppose que vous en êtes au courant—par le Bureau fédéral de la statistique à l'égard des dépenses des divers groupes de familles pour services médicaux et hospitaliers. Au cours du relevé, on a produit certains chiffres du nombre de familles. Si j'ai bonne mémoire, on mentionnait que plus des deux tiers des familles canadiennes touchaient $3,000 ou moins.

M. MCILRAITH: C'est le chiffre qui m'a fait trouver à redire.

Le TÉMOIN: Il est peut-être plus élevé, mais c'était pour plus de sûreté. Je crois que la situation est assez grave, toutefois.

Le PRÉSIDENT: Nous sommes d'accord sur ce point.

M. Cameron:

D. Le Congrès canadien du travail a-t-il étudié le système de coopératives d'habitations? Je sais que vous avez approuvé fortement les mémoires présentés. Êtes-vous d'avis, monsieur Forsey, que la moitié de nos problèmes de logement pourraient être résolus ou au moins atténués, dans une certaine mesure, si les unités coopératives de logement bénéficiaient d'une aide financière aussi généreuse que le prévoient les dispositions de la loi à l'égard des projets de logement à bas loyer?—R. Oui, c'est mon avis. Je préfère, cependant, vous renvoyer à M. Macdonald, qui est une autorité en matière de coopérative d'habitations, tant en théorie qu'en pratique.

D. Le témoignage du père Marrocco devant le Comité m'a vivement intéressé.—R. Moi aussi.

D. Il semblait surtout d'avis que l'organisation coopérative avait à son crédit d'importantes réalisations mais qu'elle aurait pu accomplir davantage avec l'aide de prêts.

M. McILRAITH: Le témoignage a été amplifié. Il y a une différence prononcée entre le témoignage de M. Staples et celui du père Marrocco sur cette question. Le tout est consigné au compte rendu et nous devrions l'y laisser, je crois. Ce n'est pas le père Marrocco qui a fait ressortir l'argument.

Le PRÉSIDENT: Monsieur Follwell.

M. FOLLWELL: On a beaucoup parlé de fournir des maisons aux familles à revenu modique. Je demande à M. Forsey de définir ce point. Qu'est-ce qu'une famille à revenu modique, à votre avis?

Le PRÉSIDENT: Il ne le demande pas à un député.

M. Follwell:

D. Je suis sûr qu'un député dirait que $5,000 par année constituent un revenu modique.—R. Comme vous le dites vous-mêmes, c'est relatif. Si l'on prend comme modèle le fameux budget minimum préparé par le Conseil du bien-être de Toronto, tant au point de vue de l'hygiène que du confort moyen, il en coûterait actuellement à une famille de quatre personnes environ $2,700 pour vivre—$2,678 je crois, d'après le calcul qu'en a fait hier mon personnel. —Je dirais, bien sûr, qu'une famille qui ne touche que ce montant est une famille à faible revenu. Vous pourriez même prendre un chiffre un peu plus élevé.

D. Diriez-vous que tout revenu inférieur à $2,700 pourrait être considéré revenu modique et que ces familles devraient avoir la chance d'acquérir une maison sous le régime de cette loi, au plus bas prix possible?—R. Oui, et je suis prêt à fixer la limite à un peu moins de $3,000, par exemple, sans vouloir, toutefois, être trop précis à ce sujet.

D. Une autre chose. Comme l'a dit M. Cameron, le Congrès canadien du travail a souligné qu'il est très en faveur des coopératives d'habitations. Quand le père Marrocco a présenté son mémoire, si je me souviens bien, il a dit que la construction d'une maison par le locataire et propriétaire, avec l'aide d'une coopérative d'habitations, a requis plus de mille heures de travail. M. Macdonald qui, selon vous, est un spécialiste en la matière, peut nous dire, j'en suis sûr, à titre de représentant des travailleurs, si vous êtes en faveur des coopératives d'habitations—et je suis sûr que vous avez dit que vous l'étiez.—R. Il pourrait nous dire si ce système serait susceptible de pécher par excès contraire et tourner au désavantage économique de l'ouvrier même, puis ajouter au chômage qui nous préoccupe tous.

M. MACDONALD: C'est un point qui a été soulevé à plusieurs occasions, naturellement, et nous avons toujours considéré que le travail exécuté par le locataire et propriétaire n'aurait pu l'être autrement, parce qu'invariablement, le bâtisseur touchait un revenu qui ne lui permettait pas de se procurer une maison d'autres sources. Il a pu y avoir quelques exceptions, mais c'était la situation, en général.

M. FOLLWELL: Ce que je veux signaler, c'est que l'exploitant d'un poste d'essence fera le travail de l'ouvrier et que ce dernier ne gagnera pas l'argent nécessaire pour acheter de l'essence de celui-là. Cela finit par faire boule de neige et par se pratiquer sur une trop grande échelle.

M. MACDONALD: Il faut envisager la question à deux points de vue. Songez au rôle du locataire et propriétaire dans la construction de la maison. Il crée en même temps de l'emploi pour d'autres. Autrement, cela ne se ferait pas, si vous me comprenez bien.

Le PRÉSIDENT: A votre tour, monsieur Macnaughton.

M. Macnaughton:

D. Les questions que je vais poser, monsieur le président, sont destinées à me renseigner, et à renseigner aussi le Comité, je l'espère. A la page 8 de votre mémoire, monsieur Forsey, vous faites allusion aux subventions en ces termes:

> Les dispositions de la loi actuelle touchant les logements subventionnés à bas loyer n'ont pas été employées d'une manière aussi étendue qu'on aurait pu le souhaiter. La faute en retombe partiellement sur les municipalités à qui il incombe de lancer l'affaire, partiellement sur les citoyens qui auraient dû pousser les municipalités à l'action; enfin, la responsabilité est également celle du gouvernement fédéral... et ainsi de suite.

Votre organisation a-t-elle tenté de remédier à la situation? Le Congrès canadien du travail a-t-il essayé d'animer le mouvement dans la région de Montréal en insistant auprès des autorités municipales et en faisant de la propagande en faveur des loyers à bas prix?—R. A Montréal?

D. Oui, à Montréal.—R. Je ne me souviens de rien à ce sujet.

M. MACDONALD: Toutes nos organisations subalternes de Montréal ont attiré l'attention du public sur cette question, de temps à autre.

M. MACNAUGHTON: Et vous n'êtes pas allés plus loin. Vous n'avez réellement pas encouragé le mouvement?

M. MACDONALD: Si vous voulez parler de l'exécution d'un tel programme à Montréal seulement, je dirai que nous ne l'avons pas fait.

Le TÉMOIN: A Montréal notre organisation n'est pas aussi forte ni aussi influente que d'autres.

M. MACNAUGHTON: Je ne vous parle pas de ce que d'autres ont fait. Qu'avez-vous fait?

Le TÉMOIN: Nous avons déjà dit que nous n'avons probablement pas fait tout ce qui aurait été possible. Je ne cherchais pas à nous absoudre de tout blâme ni à noircir tous les autres.

M. MACDONALD: Afin que vous voyiez l'affaire sous son vrai jour quand je répondrai à la question, je vous rappelle que nous sommes une organisation nationale. Nous ne nous occupons pas d'une situation locale seulement. Si nous allions nous en occuper à Montréal, nous serions tenus d'en faire autant d'un bout à l'autre du Canada pour nous acquitter de notre responsabilité vis-à-vis de nos gens.

Le TÉMOIN: J'ajoute que nos organisations de Montréal ont dû assurer leur survivance de haute lutte, ce qui ne leur a guère laissé le loisir de s'occuper d'habitations. La vie vaut plus que ce qui l'alimente et le corps, plus que ce qui le recouvre, ou même l'abrite, et nos gens ont dû lutter pour conserver leur vie.

D. Ma prochaine question en est une d'ordre général. Le dernier paragraphe paraît résumer tout votre mémoire. Je cite:

> Mais ce que le Congrès désire par dessus tout, c'est davantage de logements subventionnés et à bas loyer, prévus à l'article 36... et ainsi de suite.

Comment aborderiez-vous, en théorie, l'idée générale d'une subvention de l'État? Il est assez facile de subventionner quelque entreprise, pourvu qu'on veuille être remboursé au moyen de taxes. D'une façon générale, jusqu'à quel point favoriseriez-vous la construction d'habitations au moyen de subventions ou autrement? Comment envisagez-vous, en théorie, toute cette question?

Le TÉMOIN: Voici comment je l'envisage: il s'agit d'un problème. Quelle est la meilleure manière de le résoudre? La vieille manière empirique d'aborder un problème est celle des Britanniques: Quelle est le meilleur moyen de le résoudre? Quelle en est l'importance? Combien cela coûtera-t-il? Y a-t-il d'autres alternatives? Quel en serait le coût?

J'envisage le problème sans préjugés doctrinaires. D'ailleurs, l'histoire démontre que la population canadienne n'a jamais entretenu de semblables préjugés à l'égard des subventions.

M. Macnaughton:

D. Je présume que vous avez étudié cette question en même temps que d'autres?—R. Jusqu'à un certain point.

D. Connaissez-vous l'historique de la construction d'habitations avec l'aide de l'État?—R. On voit que l'initiative a donné de très bons résultats.

D. C'est pourquoi je vous l'ai demandé. Je vois que l'heure avance, mais j'aimerais pousser plus loin cette question.

Le PRÉSIDENT: C'est votre dernière chance, en ce qui concerne M. Forsey.

M. Macnaughton:

D. Avez-vous étudié la situation dans les pays qui ont socialisé l'habitation, ou avez-vous lu ce qui s'y passe?—R. Dans une mesure restreinte, seulement. Je ne suis pas un spécialiste en matière d'habitation, monsieur Macnaughton. Je dois mettre la main à une foule de choses. Je suis une sorte d'homme à tout faire dans notre organisation.

D. Je m'en rends compte, monsieur Forsey. Je vous saurais gré, toutefois, de bien vouloir résumer les faits sur lesquels s'appuie votre dernier paragraphe? —R. Tout ce que j'ai lu au sujet de l'habitation m'a laissé croire, dans une grande mesure, que l'octroi de subventions à l'habitation dans les pays baltes, en Grande-Bretagne, tout autant qu'ailleurs, de même qu'aux États-Unis, a connu le plus grand succès.

Le PRÉSIDENT: C'est aussi l'opinion du président. Vous avez la parole, monsieur Tucker.

M. TUCKER: J'aimerais revenir sur les questions de M. Macnaughton.

Le PRÉSIDENT: Très bien.

M. Tucker:

D. Êtes-vous d'avis que la situation changerait pour le mieux si l'on prenait quelque initiative en vertu de l'article 36?—R. Oui.

D. Avez-vous une idée de ce qui arrivera lorsque les gens diront: Nous payons nos propre maisons et nous ne voulons pas commencer à payer celle des autres? Avez-vous une solution à ce problème?—R. La seule solution que je puisse proposer, c'est une campagne générale d'éducation du public. Les contribuables vont payer; s'ils veulent le faire au prix de la délinquence juvénile, du crime et de la maladie, c'est leur affaire. Voilà ce qui arrive quand le vote des municipalités est trop restreint. C'est une question que nous avons longuement débattue.

D. Je songe au plébiscite tenu dans l'Ouest, où les personnes non propriétaires avaient droit de vote. Il était question que la province assumât 50 p. 100 du coût du projet et la municipalité, 10 p. 100. Je me souviens que la proposition a été repoussée. Je pense bien que vous n'irez pas jusqu'à dire que la province devrait prendre la responsabilité du coût total si les municipalités refusent d'en assumer une partie?—R. Non. Le projet, à mon avis, doit être lancé avec l'approbation des habitants de la municipalité locale. Je ne crois pas

390

que nous puissions y arriver autrement. C'est un travail long que de faire comprendre ces gens, mais c'est à nous et à d'autres que nous avons nommés qu'en revient la tâche.

Le président:

D. Ai-je raison de supposer que vous êtes satisfait de l'article 36 de la présente loi, qui prévoit les subventions?—R. Oui, je pense que oui.

D. J'étais sûr que vous l'étiez.—R. Je voudrais qu'on bénéficie davantage des subventions. Si l'on proposait de "porter la quote-part fédérale à 80 p. 100 au lieu de 75", je ne m'y opposerais pas.

D. Êtes-vous prêt à dire ou à convenir avec moi que nous n'avons pas cessé de porter continuellement cet article à l'attention des provinces?

M. MACDONNELL: A l'attention de qui?

Le PRÉSIDENT: Des provinces.

M. MACDONNELL: Comment le saurait-il?

Le PRÉSIDENT: C'est ce que nous savons tous. Ne le savez-vous pas?

M. MACDONNELL: Non.

Le PRÉSIDENT: Vous qui connaissez le sujet à fond, savez-vous si cela a été porté à l'attention des provinces?

Le TÉMOIN: Cela a nettement été porté à l'attention des provinces, dans une certaine mesure. La plupart ont des règlements à ce sujet et, l'on trouve dans plusieurs provinces des projets en marche, à un stade quelconque d'exécution. Ce que nous voulons souligner, c'est que le public, en général, n'a pas été suffisamment mis au courant des avantages de la loi. On l'a laissé dans l'ignorance à ce sujet. On n'a pas déployé l'activité voulue pour informer le public. Je l'ai remarqué au cours de mon travail au Conseil du bien-être, à Ottawa. Il y a des gens, qui travaillent, ici même, dans la capitale, qui n'en savent rien.

Le PRÉSIDENT: Messieurs Forsey, MacDonald et Mosher, nous vous sommes très reconnaissants de vous être rendus ici et d'avoir présenté au Comité cet excellent mémoire.

REPRISE DE LA SÉANCE

Le PRÉSIDENT: Je vois, messieurs, que nous sommes en nombre. Cet après-midi, M. L. E. Wismer, directeur du service des relations extérieures et des recherches au Congrès des Métiers et du Travail, et M. Percy Bengough, président du Congrès, seront entendus. M. Wismer va donner lecture d'un mémoire:

M. L. E. Wismer, directeur du service des relations extérieures et des recherches, Congrès des Métiers et du Travail, est appelé.

Le TÉMOIN: Monsieur le président, messieurs les membres du Comité; le Congrès des métiers et du travail du Canada est heureux d'avoir l'occasion d'exposer au Comité ses vues sur le bill 102. Ce bill, qui vise à modifier la Loi nationale sur l'habitation et "à favoriser la construction de nouvelles maisons, la réparation et la modernisation de maisons existantes, ainsi que l'amélioration des conditions d'habitation et de vie", est peut-être la mesure législative la plus importante dont sera saisi le Parlement au cours de la présente session. Il traite, sans aucun doute, au moins en partie, de l'un des problèmes les plus pressants qui confronte les Canadiens, à l'heure actuelle, c'est-à-dire l'habitation et la rareté de logements.

Personne ne semble douter qu'il existe, au Canada, un grand besoin de nouveaux logements, bien qu'on puisse remarquer de grandes divergences dans certaines estimations qui ont été préparées. La création de nouveaux foyers

382

et la détérioration continuelle des logements existants, contribueront à créer et à maintenir une demande considérable de nouveaux logements, tous les ans. Si l'on y ajoute la demande accumulée des dernières années, alors que la construction de nouvelles maisons était l'objet de sévères restrictions pour diverses raisons, la demande totale prend, évidemment, de grandes proportions.

Votre Comité a bénéficié des conseils et témoignages de spécialistes sur les besoins apparents de logements et sur la demande annuelle qu'on peut raisonnablement prévoir, à l'heure actuelle, et dans les années à venir. Il est donc superflu de répéter ici les chiffres déjà donnés ou d'offrir des conseils précis sur l'exactitude des prévisions qui ont déjà été portées à votre attention. Qu'il suffise de dire que nous reconnaissons que c'est là un problème très grave, qu'il est susceptible de solution et que le Parlement et votre Comité en tiennent la clé.

Depuis des années, le Congrès des métiers et du travail du Canada exhorte le gouvernement canadien à prendre les mesures qui s'imposent pour remédier à la crise du logement. Au cours des vingt dernières années, le Parlement et le gouvernement ont fait certains efforts, mais il s'en est toujours fallu de beaucoup que les mesures prises fussent suffisantes.

Dans son mémoire annuel au gouvernement du Canada, en décembre dernier, le Congrès des métiers et du travail du Canada soulignait qu'il approuverait "toute mesure propre à augmenter le montant d'argent mis en disponibilité pour la construction de nouvelles maisons". Nous avons insisté sur ce point, parce que nous croyions et que nous persistons à croire que seul le Parlement peut aborder ce problème. A ce propos, nous avons, en outre, rappelé au gouvernement à cette occasion, que "deux obstacles en particulier empêchaient nos membres affiliés, et leurs familles, d'obtenir de nouvelles maisons... Ces obstacles sont: (1) le montant excessif des versements initiaux et (2) l'intérêt exorbitant du solde dû". Cela est indéniable, peu importent les sommes disponibles en vue des prêts hypothécaires. Parce qu'il importe surtout de connaître le montant d'argent que nos propres membres pourront obtenir sur hypothèque pour la construction de nouvelles maisons, il est de toute première importance pour nous de savoir si la loi dont votre Comité est saisi est de nature à éliminer ces deux obstacles.

C'est de ce point de vue que nous avons, naturellement, envisagé le bill 102. Nous nous sommes posé la question suivante: Combien de membres de nos syndicats affiliés seront en mesure de construire leurs propres maisons si le Parlement adopte le bill?

Nous nous soucions peu que les prêts hypothécaires soient consentis par une banque, une société de fiducie ou une compagnie d'assurance. Ce qui nous importe, c'est de connaître les conditions requises pour obtenir ces prêts et de savoir si nos membres peuvent y répondre.

A la lumière des règlements présents et des niveaux de salaires actuels, il semblerait qu'une forte proportion de nos membres affiliés ne pourraient bénéficier des avantages qui découleraient des nouvelles propositions, si l'on ne réussit pas à abaisser le taux d'intérêt courant. Par exemple, l'ouvrier qui reçoit $1.25 par heure et travaille régulièrement 40 heures par semaine, touche un revenu brut de $2,600 par année. Ce revenu semble un peu plus élevé que la moyenne nationale des salaires, ce qui veut dire qu'il n'est ni bas, ni élevé, et que plusieurs milliers d'ouvriers gagnent beaucoup moins. D'après les présents règlements actuels (le paiement mensuel permis ne devant pas dépasser 23 p. 100 du revenu mensuel brut), l'ouvrier qui travaille régulièrement 40 heures par semaine et touche $1.25 de l'heure, ne pourrait obtenir le financement que d'une maison de $8,500 à 6 p. 100 d'intérêt, de $9,000 à 5½ p. 100 d'intérêt et ne pourrait remplir les conditions requises pour la catégorie des maisons de $10,000, à moins que le taux d'intérêt ne soit réduit à environ 4½ p. 100. Cela, en tenant compte, évidemment, des nouvelles dispositions du

383

bill 102 relativement au paiement initial. Les chiffres sont cités aux fins d'indiquer les avantages restreints des nouvelles dispositions du bill. Pour la majorité des Canadiens et pour des milliers de nos membres affiliés, les modifications que contient le bill dont votre Comité est saisi ne sont pas susceptibles d'application directe. Tout au plus pourraient-elles être appliquées indirectement en de rares cas.

Ce fait devient encore plus évident si l'on se rappelle que plusieurs milliers de hauts salariés ne sauraient s'attendre, dans les conditions présentes, d'être employés continuellement durant les cinquante-deux semaines de l'année. Leurs gains annuels bruts sont inférieurs à ce que pourrait faire supposer leur salaire horaire.

Tous ces faits indiquent que la règle des 23 p. 100 devrait être abolie entièrement ou grandement assouplie, ou qu'il faudrait prendre les dispositions nécessaires pour abaisser le taux d'intérêt. Il se peut que les deux mesures s'imposent.

Depuis longtemps, nous demandions, tous les ans, au gouvernement du Canada de prendre des mesures en vue d'assurer la disponibilté d'habitations à coût modique et d'habitations à bas loyer et de subventionner, au besoin, la construction de ces habitations. Chaque fois que nous avons présenté cette requête, on nous a répondu que le gouvernement n'était pas disposé à subventionner la construction de logements car ce serait créer une classe privilégiée. Nous désirons signaler à votre Comité que c'est exactement ce que produira ce bill. Par l'assurance d'au moins une partie des nouveaux prêts hypothécaires envisagée à la Partie I du bill, le gouvernement se trouve à aider les personnes touchant des revenus au-dessus de la moyenne. Si la mesure est judicieuse et constitue la manière adéquate d'aborder le problème, il serait alors tout aussi judicieux et très avantageux de consentir cette aide et ces subventions au Canadiens qui touchent des revenus au-dessous de la moyenne. Ces ouvriers et leurs familles ont tout autant besoin de logements convenables que ceux qui touchent un revenu plus élevé.

Le bill prévoit une légère réduction du versement initial et un prolongement de la période de remboursement du prêt hypothécaire. De fait, le versement initial est réduit de 20 à 14 p. 100 s'il s'agit d'un prêt de $10,000. Mais les versements mensuels seront évidemment plus élevés, à moins que le taux d'intérêt ne soit abaissé ou que la période de remboursement ne soit prolongée. Le bill prévoit une période de remboursement de 20 à 30 ans, ce qui réduira quelque peu les versements mensuels. Tout cela est encore très loin de donner suite à la proposition du Congrès des métiers et du travail du Canada présentée au gouvernement canadien, en décembre dernier, et qui demandait de réduire le versement initial "au maximum de 10 p. 100 et d'étendre la période de remboursement du solde dû... au point que les versements mensuels s'établissent à un pourcentage raisonnable du revenu mensuel de l'acheteur".

Nous pourrions faire observer au Comité que des propositions semblables ont été faites ailleurs, surtout aux États-Unis, aux fins de supprimer entièrement le versement initial pour les acheteurs à revenu peu élevé, et de porter la période de remboursement à quarante ans au moins.

D'autre part, le bill semble tendre, de toutes façons, à intéresser les banques et autres prêteurs à consentir des prêts hypothécaires. Les nouveaux prêts vont être assurés au montant fixé par la Société centrale d'hypothèques et de logement; c'est encore la Société qui se charge de se rendre compte si la construction même répond aux conditions d'assurance; les nouveaux prêts sont transférables, acquérables par la Société et peuvent servir de garantie pour obtenir des fonds de la Banque du Canada. Toutefois, malgré tout le travail, les dépenses et les risques épargnés au prêteur, ni le bill, ni ses auteurs,

n'indiquent que le taux d'intérêt pourra être abaissé en conséquence. A notre sens, cela n'est simplement ni raisonnable, ni d'accord avec les pratiques et les concepts financiers.

Votre Comité a, néanmoins, bénéficié des conseils du gouverneur de la Banque du Canada, qui, apparemment, a laissé entendre, entre autres choses, la possibilité d'une certaine réduction du taux d'intérêt, vu les tendances et conditions actuelles. Nous rappelant ce fait et estimant en même temps qu'il est de première importance que les avantages de cette loi et de toutes autres mesures qui pourraient être prises, soient mis à la disposition et à la portée du plus grand nombre possible de familles canadiennes, nous désirons formuler certaines propositions.

Nous proposons:

1. Que les dispositions du bill 102, surtout celles de la Partie I, soient assouplies davantage afin de permettre:

a) Une plus grande réduction du versement initial lorsque le taux d'intérêt entraînera uen baisse correspondante des versements mensuels, et

b) Une plus grande latitude dans l'établissement des conditions requises pour obtenir des prêts en vertu de la loi et de ses règlements.

2. Que la Société centrale d'hypothèques et de logement ne cesse pas de consentir des prêts hypothécaires et prenne des dispositions pour

a) Rendre disponibles de nouveaux prêts pour la construction d'habitations aux personnes à revenu modique, aux conditions suivantes:
(i) Aucun versement initial ou versement symbolique seulement,
(ii) Taux d'intérêt minimum,
(iii) Remboursement au cours d'une période de quarante ans ou plus;

b) Assurer la disponibilité de logements loués à bail à long terme
(i) A l'égard desquels la Société centrale d'hypothèques et de logement ou l'un quelconque de ses organismes possède le terrain et stipule les conditions auxquelles l'habitation peut être louée et cédée au cours de la durée du bail,
(ii) A l'égard desquels la Société ou l'un de ses organismes peut fournir les services nécessaires,
(iii) Dont la Société ou l'un quelconque de ses organismes peut assurer l'entretien, et
(iv) Dont la Société ou l'un quelconque de ses organismes protège la valeur en prenant les mesures nécessaires.

Nous soumettons ces propositions à votre Comité parce qu'à notre avis les modifications prévues au bill 102, outre d'en augmenter l'efficacité, mettraient aussi les nouvelles habitations à la portée des familles canadiennes à revenu modique et moyen tout comme à la portée des groupes de personnes dont la rémunération est plus élevée. Nous sommes d'avis que les pouvoirs conférés par la présente loi devraient comporter cette application générale et nous avons donc le ferme espoir que votre Comité étudiera nos propositions avec la plus grande attention et les approuvera.

Le tout respectueusement soumis,
Au nom du
CONGRÈS DES MÉTIERS ET DU TRAVAIL DU CANADA.

Le PRÉSIDENT: Quand M. Bengough et M. Wismer sont arrivés tantôt, ils ont rédigé un vœu relatif au traitement discriminatoire. Je leur ai fait remarquer qu'un vœu semblable avait été consigné au compte rendu, ce matin, de la part

du Congrès canadien du travail. Maintenant qu'ils en ont pris connaissance, je demande à M. Wismer ou à M. Bengough de dire au Comité ce qu'ils pensent du vœu en question et s'ils sont prêts à l'appuyer au nom du Congrès des métiers et du travail du Canada.

Le TÉMOIN: Il se peut que l'autre Congrès ait reçu la même requête que celle qui nous est parvenue par télégramme. D'après cette requête, il est arrivé au Canada qu'on ait refusé à certaines personnes d'acheter des maisons construites en vertu de projets établis par l'État, pour des raisons de race, de religion, de couleur ou d'origine nationale. Nous désapprouvons cet état de choses et nous rappelons cette dernière phrase, monsieur le président, qui se lit comme suit: "Nous proposons donc que soit inséré dans le bill un article interdisant le refus de vendre ou de louer, pour des motifs de race, de religion, de couleur ou d'origine nationale, des habitations construites avec l'aide de l'État."

Le PRÉSIDENT: De fait, vous appuyez le vœu déjà présenté?

Le TÉMOIN: Oui.

Le PRÉSIDENT: Intégralement?

Le TÉMOIN: Oui.

Le PRÉSIDENT: Est-ce exact?

Le TÉMOIN: Oui.

Le PRÉSIDENT: Nous le consignerons au compte rendu comme partie du mémoire. A propos des habitations à loyer, j'y ai apporté un changement qui résulte de notre discussion de ce matin.

Le TÉMOIN: Le bill a pour but de fournir des facilités de logement à un plus grand nombre de gens. Au fond, il s'est attaqué à un problème économique. Il y a, toutefois, un autre problème en jeu. Certains groupes de Canadiens trouvent difficile de se procurer de nouvelles habitations à cause de leur race, de leur religion, de leur couleur ou de leur origine nationale. Le Congrès connaît des cas où des Canadiens désireux d'acheter des maisons construites en vertu des dispositions de la Loi nationale sur l'habitation et sous les auspices de la Société centrale d'hypothèques et de logement, en ont été incapables pour la seule raison qu'ils faisaient partie d'un certain groupe minoritaire. Le gouvernement a déjà décrété une loi propre à protéger les minorités contre toute distinction injuste lorsqu'il s'agit d'emploi, ce qui est une mesure fort louable. Nous estimons que la protection de ces minorités doit s'étendre au domaine de l'habitation, en tout cas, aux habitations construites en vertu de mesures nationales. Nous proposons donc que soit inséré dans le bill, un article interdisant le refus de vendre ou de louer, pour des motifs de race, de religion, de couleur ou d'origine nationale, des habitations construites avec l'aide de l'État.

Le PRÉSIDENT: J'essaierai de donner la priorité aux membres qui n'ont pas encore eu la chance de poser des questions. Monsieur Hanna, vous n'avez pas posé bien des questions; vous avez la parole.

M. HANNA: Au bas de la page 3, monsieur le président, je lis ce qui suit: "Nous demandons au gouvernement du Canada tous les ans, depuis longtemps, de fournir des habitations à coût modique et des habitations à bas loyer, et de subventionner au besoin la construction de ces habitations."

Le PRÉSIDENT: Monsieur Hanna, le sténographe doit prendre par écrit tout ce que vous dites; vous ne parlez pas assez haut et vous parlez en outre trop vite.

M. Hanna:

D. Je m'excuse. Au bas de la page 3 se trouve ce qui suit: "Nous demandons au gouvernement du Canada tous les ans, depuis longtemps, de fournir des habitations à coût modique et des habitations à bas loyer, et de subventionner, au besoin, la construction de ces habitations." Je voudrais demander au témoin s'il connaît bien les dispositions de l'article 36 du bill 102?—R. Oui.

D. Voici ma deuxième question: Les dispositions de l'article 36 ne répondent-elles pas à ces besoins?—R. Non.

D. Peut-on savoir pourquoi?—R. Cette clause prévoit la construction de maisons destinées à la location, mais pas en quantité suffisante; elle n'abaisse pas non plus le loyer à un prix que nous considérerions comme modique.

D. A la suite d'une déclaration du ministre, faite à la Chambre je crois, j'avais l'impression qu'on accordait une subvention moyenne de $17 ou $18 par mois. N'est-ce pas une subvention importante s'il s'agit là d'une moyenne? —R. Tout dépend du prix de location. Si vous accordez une subvention de $17 sur un loyer de $125 par mois, le prix ainsi réduit dépasse encore mes moyens. Si elle est de $20 ou $30 sur un loyer de $50, là, elle me sera utile. Voilà ce que j'essaie de vous expliquer.

D. Je ne puis vous dire quel est le prix du loyer moyen. Peut-être M. Mansur le pourrait-il. J'aimerais savoir si nous accordons une subvention moyenne de $17 sur un loyer de $125 ou si le prix moyen du loyer est inférieur?

Le PRÉSIDENT: M. Mansur peut nous éclairer à ce sujet.

M. MANSUR: En ce qui concerne les projets subventionnés, les loyers sont en proportion du revenu et n'ont rien à voir au capital immobilisé. Le prix de location moyen est d'environ 17 p. 100 du revenu de la famille, ce qui veut dire $45 ou $48 par mois. Le régime comporte des entreprises publiques de logement, dont le loyer est proportionné au revenu, de sorte qu'une famille peut se procurer un logis qui répond à ses besoins, à un prix convenant à ses moyens.

Le PRÉSIDENT: Je vous remercie. D'autres questions, monsieur Hanna?

M. Hanna:

D. J'aimerais demander au témoin pourquoi il a dit que l'article 36 n'a pas une portée suffisante et que nous n'avons pas construit assez d'habitations. A quoi attribue-t-il le fait qu'on ne tire pas davantage parti de cette clause 36 qui était la clause 35 dans l'ancienne loi?—R. Les experts pourraient donner une réponse satisfaisante au Comité. Comment pouvons-nous vous dire pourquoi on n'en tire pas parti? Après tout, M. Mansur a dit $45 à $48. Multipliez un dollar de l'heure par 40 par la semaine de 40 heures: les intéressés qui ne gagnent que cela, ne sont pas plus avancés.

M. MANSUR: Dans ce cas-là, monsieur le président, le loyer serait moindre. Le loyer payé par le locataire est un pourcentage de son revenu, qu'il soit de $300 ou de $100 par mois.

Le PRÉSIDENT: M. Hanna a demandé pourquoi on ne profite pas davantage de la clause 36 de la Loi sur l'habitation. Qui blâmez-vous, à part le gouvernement fédéral? La question est équitable, n'est-ce pas?

Le TÉMOIN: Il y a une très forte demande, monsieur le président. Au point de vue de nos gens qui sont les consommateurs, on peut présumer que la raison pour laquelle on n'a pas fait davantage, c'est qu'il n'y a pas eu plus d'habitations de construites.

M. LOW: Je n'entends rien.

Le PRÉSIDENT: Le Congrès des métiers et du travail a-t-il fait pression auprès des provinces ou des municipalités pour qu'elles recourent aux avantages offerts par la clause 36? C'est, je crois, la question qu'on voulait vous poser.

M. BENGOUGH: Le Congrès l'a fait auprès de certaines municipalités, je pense, et sûrement dans certaines villes. Peut-être pourrait-on faire davantage. Il se peut que l'on n'ait pas tout mis en œuvre, ni atteint la limite.

Le PRÉSIDENT: Autre chose, monsieur Hanna?

M. HANNA: Non.

Le PRÉSIDENT: Monsieur Balcom?

M. Balcom:

D. A la page 6 de votre exposé, au quatrième alinéa de votre deuxième recommandation, vous dites: "...Dont la Société ou l'un quelconque de ses organismes protège la valeur en prenant les mesures nécessaires." M. Wismer pourrait-il nous dire quelles mesures peuvent être prises? Est-ce que cela comprend l'éviction?—R. Nous avions songé que l'ensemble du projet, selon l'endroit où il est situé dans une municipalité, à moins qu'un organisme quelconque soit assez important pour influencer sur les tendances locales, pourrait devenir une zone de taudis. La valeur de la propriété peut être grandement réduite par un projet industriel ou quelque chose de ce genre.

Le PRÉSIDENT: Monsieur Fraser?

M. Fraser (Peterborough):

D. On a répondu à la question que je voulais poser, mais j'en ai une autre au sujet de la page 4. Vous mentionnez là qu'il serait sage et tout-à-fait désirable de fournir cette subvention aux Canadiens dont le revenu est inférieur à la moyenne. Pouvez-vous nous dire ce qu'il faudrait faire?—R. Oui. Le revenu d'un grand nombre de familles canadiennes est inférieur à la moyenne nationale de $2,300 à $2,400. Avec ce revenu, il leur serait très difficile de bénéficier du nouveau système d'hypothèques assurées, sous le régime de la présente loi. Vous vous proposez, sans doute, ici au Comité et au Parlement, de faciliter l'obtention de maisons aux gens à revenus élevés, grâce à un paiement initial moindre et à des mensualités plus faibles. Ici, nous proposons que vous preniez en considération les gens dont le revenu est inférieur à la moyenne, car ils ont tout autant besoin de logements et, pour répondre à leurs besoins, il faudra produire quelque chose de bien différent. La proposition a été présentée au président des États-Unis et il y a actuellement devant le Congrès américain des projets de loi plus ou moins semblables à celui-ci, demandant de faibles paiements initiaux, ou même pas du tout, étant donné qu'un petit salarié est incapable d'amasser la somme nécessaire au versement initial, ce qui n'empêche pas qu'il a besoin d'un logis pour sa famille. Il constitue probablement un aussi bon risque, en payant régulièrement son hypothèque, que celui dont le revenu est plus élevé. Par conséquent, il faudrait statuer de façon à permettre aux petits salariés d'obtenir des maisons neuves.

D. D'après votre exposé, vous êtes d'avis que sous le régime de la présente loi, les petits salariés n'ont ici aucune part et qu'ils ne peuvent obtenir un prêt, à moins qu'un organisme gouvernemental ne le fournisse.—R. Si les prêteurs prévus dans la Partie I de la présente loi ne sont pas disposés à prêter de l'argent sur hypothèque comportant un paiement initial dont le pourcentage est inférieur à ceci et pour une période ne dépassant pas 25 à 30 ans, et si le taux d'intérêt doit être tout près de 6 p. 100, alors il est indubitable que les petits salariés ne peuvent tirer parti de la loi.

D. Je remarque ce matin que l'on déclare, dans un article de journal, que la durée moyenne d'une maison en bois n'est que de 33 ans. Quels termes fixeriez-vous pour une maison de ce genre à de petits salariés?—R. J'ignore de qui proviennent les chiffres que vous citez, mais il me semble qu'il y a au Canada un très grand nombre de maisons en bois, qui ont bien plus de 33 ans d'existence et sont en excellente condition.

D. Peut-être durent-elles plus longtemps au Canada qu'en certains États américains. Je vous poserai la même question qu'au Congrès canadien du travail, ce matin. Votre organisme a-t-il déjà étudié la possibilité de se servir de ses fonds pour fournir des logis à prix modique, sous le régime du bill 102?—R. Au point de vue constitution, je crois pouvoir vous dire que nous n'avons pas de ces fonds.

D. C'est ce que le Congrès a dit ce matin.—R. Nous avons un peu d'argent immobilisé dans l'édifice de notre bureau central et le reliquat, si vous jetez un

coup d'œil sur nos comptes annuels, est un léger surplus après déduction des frais d'administration annuels. A ma connaissance, aucune accumulation importante de fonds n'est prévue.

M. FRASER (*Peterborough*): Je vous remercie.

Le PRÉSIDENT: Monsieur Adamson.

M. Adamson:

D. Je vous poserai la même question qu'à M. Forsey ce matin. Croyez-vous qu'une subvention directe du gouvernement soit la seule solution au problème du logement pour les petits salariés?—R. Tout dépend de ce que vous entendez par "subvention". Je dirai même que vous n'avez pas besoin de leur fournir de l'argent, ou d'acquitter une partie de leur loyer, ou de leur hypothèque, mais je crois qu'il faudra leur faciliter les débuts.

D. Croyez-vous que le logement à prix modique comportant un faible versement initial et une période de remboursement plus prolongée constitue un projet rentable?—R. Oui.

D. Sans qu'il y ait subvention du gouvernement, pourvu que ces deux conditions soient remplies?—R. Je prétends que la Société centrale d'hypothèques, que je mentionne simplement pour appuyer ma thèse, a l'autorité voulue en tant qu'organisme du gouvernement, pour prêter de l'argent à un taux d'intérêt guère plus élevé que le taux d'emprunt, ou le taux auquel la Banque du Canada peut emprunter. Cela le réduit à ce que nous prévoyons ici. Cet argent pourrait être prêter aux gens à faible revenu pour servir à l'achat de maisons, sans versement initial, pourvu qu'il y ait protection, comme nous le proposons dans notre dernière recommandation. En d'autres termes, la Société centrale ou tout autre organisme qu'elle pourrait former, conserverait le terrain et l'autorité voulue pour s'assurer que l'habitation est tenue en bon état et que la valeur du terrain est protégée, pour autant qu'on puisse agir ainsi dans un pays libre. Comme résultat, vous constateriez, je pense, que les gens à revenu modique tiennent aussi bien leur maison que ceux dont le revenu est plus élevé et, qu'ayant ainsi l'avantage de se procurer des logis neufs, ils s'acquitteront de leur dette. L'opération financière sera aussi satisfaisante qu'un prêt hypothécaire accordé à une personne dont le revenu est beaucoup plus élevé.

D. Je ne sais pas si cela concorde avec ce que vous dites à l'avant-dernière ligne du premier paragraphe, page 4, au sujet des gens dont le revenu est inférieur à la moyenne. Alors, vous croyez qu'il s'agit simplement de pouvoir emprunter de l'argent à bon marché, de réduire le versement initial et de prolonger la période d'amortissement de la dette? Une fois ces trois conditions remplies, croyez-vous que le problème du logement, dans le cas des familles à revenu modique, pourrait être résolu?—R. Si vous réduisez le taux d'intérêt, ainsi que le versement initial, et êtes en mesure de prolonger la période de remboursement, le nombre de gens qui pourront s'acheter un nouveau logis s'accroîtra considérablement.

D. Vos vues sont un peu plus optimistes que celles qu'exprimait M. Forsey ce matin. Si j'ai bien compris, il croit les subventions directes nécessaires.

Monsieur le président, comme cette question d'habitation à loyer modique a été soulevée, pourrai-je demander à M. Mansur s'il pourrait donner des renseignements au Comité sur ce qui a été fait aux États-Unis dans ce domaine, parce que c'est là un aspect important de la question du logement en général.

Le PRÉSIDENT: Monsieur Mansur, voulez-vous préparer un exposé de la situation américaine et nous le présenter à votre convenance?... Monsieur Fraser.

M. Fraser (Saint-Jean-Est):

D. J'aimerais poser une question à M. Wismer au sujet des propositions faites au président Eisenhower des États-Unis par sa commission spéciale et

auxquelles on fait allusion à la page 4 du mémoire. Naturellement, il ne s'agit encore que de propositions, mais si je comprends bien, elles prévoient qu'il n'y aura aucun versement initial et portent une période d'amortissement de 40 ans.—R. C'est ce que je crois comprendre.

D. Le coût de la maison n'en serait-il pas considérablement accru, à la longue, pour l'acheteur?—R. Si vous conservez le taux d'intérêt de 6 p. 100, plus longtemps vous devrez acquitter cet intérêt, plus la maison coûtera cher.

D. Croyez-vous que ce plan comporte assez d'avantages pour contrebalancer le coût plus élevé?—R. Oui.

D. Vous le croyez? Pensez-vous que les normes fixées par la Société centrale sont trop élevées et que des maisons satisfaisantes du même genre pourraient être construites à moindres frais?—R. N'étant pas un expert en construction, je ne crois pas...

D. Vous n'avez pas de renseignements à ce sujet?—R. Non.

M. FRASER (*Saint-Jean-Est*): Je vous remercie.

Le PRÉSIDENT: Monsieur Stewart.

M. Stewart:

D. M. Wismer pourrait peut-être plus facilement éclaircir un point qui a été soulevé ce matin. Le public semble avoir l'impression que le Congrès dispose de fonds accumulés qu'il pourrait utiliser. M. Wismer pourrait-il me dire si le Congrès dépend des petites sommes qui lui sont versées par les divers syndicats du pays, à tant par membre, et si c'est de là qu'il tire ses fonds?—R. Au complet.

D. Ces sommes vous suffisent-elles?—R. Nous avons un secrétaire-trésorier très compétent qui tient parfaitement nos livres et il obtient un surplus tous les ans, si minime soit-il.

D. Aimeriez-vous disposer de plus d'argent, juste pour la construction? Je me demande si vos recettes ne sont pas suffisantes pour vous permettre de faire des réserves qui pourraient servir à la construction?—R. J'irai plus loin et je vous dirai que rien n'est prévu à cette fin dans un budget comme le nôtre. Nous sommes un organisme central, auquel d'autres sont affiliés, et qui a pour objet d'aider les travailleurs dans leurs efforts pour obtenir une meilleure législation. Nous travaillons également à l'organisation de la main-d'œvre, mais rien, dans notre organisation, ne permet de prévoir l'accumulation de fonds destinés à des placements.

D. Vous qui êtes en relation étroite avec les travailleurs du pays, diriez-vous qu'une proportion importante de ceux dont le salaire est inférieur à la moyenne désirent réellement devenir propriétaires de logies, s'ils pouvaient en trouver les moyens?—R. Oui.

D. Croyez-vous que les gens à revenu modique seraient contents de vivre à deux familles dans le même logis?—R. S'il le préfèrent?

D. Oui.—R. Non.

D. Vous pensez qu'ils préfèrent posséder leur propre maison, autant que possible.—R. Nous en sommes sûrs. Ils préfèrent être propriétaires d'une maison plutôt que de louer.

D. S'ils sont propriétaires de leur maison, deviennent-ils de meilleurs citoyens plus intéressés aux affaires de la localité?—R. Je le crois.

D. Avez-vous une idée du nombre d'heures-travail qu'exige la construction d'un bungalow de cinq pièces?—R. Aucune.

D. J'aimerais le savoir. Quelle comparaison peut-on faire avec la situation, d'il y a dix ans? A votre avis, que devient la compétence dans l'industrie? Le témoin sait-il combien il faut d'heures-travail pour construire un bungalow moyen de cinq pièces?—R. Nous avons ces chiffres à nos bureaux, mais pas ici.

D. Voulez-vous dire qu'ils ne sont pas disponibles?—R. Cherchez-vous à vérifier l'estimation fournie par M. Firestone?

D. Non. J'essaie de comparer le rendement dans l'industrie. Mais si vous ne possédez pas les chiffres en question, vous ne sauriez répondre à ma question. C'est tout ce que je désire savoir dans le moment.

Le PRÉSIDENT: Pour la gouverne du Comité, je dirai que les prêts de 40 ans, auxquels on a fait allusion au sujet des États-Unis, sont mentionnés dans le bill 102. Il s'agit d'habitations à prix modique pour les familles qui ont été déplacées afin de permettre l'enlèvement des taudis ou sur ordre du gouvernement. C'est à ce sujet qu'on réfère aux prêts de 40 ans. Aux États-Unis, il s'agit d'un projet tout à fait différent.

Le TÉMOIN: Nous ne parlons pas de ce bill, monsieur le président. Il y en a également un autre, actuellement, devant le Congrès américain. Nous parlions de la commission consultative du président qui a présenté un rapport proposant qu'aucun versement initial ne soit exigé des gens à revenu modique et que la durée de l'hypothèque soit de 40 ans. La même clause apparaît dans le présent bill au sujet des gens déplacés pour permettre l'enlèvement des taudis. Comme vous voyez, c'est une forme atténuée de la recommandation contenue dans le rapport au président des États-Unis.

Le PRÉSIDENT: Monsieur Philpott.

M. Philpott:

D. Vous dites, à la page 4 de votre exposé:

> Tout cela est encore très loin de donner suite à la proposition du Congrès des métiers et du travail du Canada, présentée au gouvernement canadien en décembre dernier, et qui demandait de réduire le versement initial "au maximum de 10 p. 100"..."

Pourquoi dites-vous "un maximum"? Vous ne voudriez sûrement pas poser de restrictions lorsqu'il s'agit d'une personne qui voudrait acquitter 20 p. 100, n'est-ce pas?—R. Le gouvernement a fixé le chiffre de 10 p. 100 à l'égard des travailleurs de la défense et nous demandons que le même traitement s'applique à tous les travailleurs. C'était là le principe. Le gouvernement avait déjà mentionné un versement initial de 10 p. 100 et nous préconisions ce chiffre comme versement initial. Il apparaît dans le bill auquel le président faisait allusion et qui est actuellement devant le Congrès américain. On y pourvoit sous forme d'un moindre versement initial qui, dans le cas d'une maison de $10,000, serait de 9 p. 100.

D. Vous demandez donc que chacun soit traité de la même façon que les travailleurs de la défense?—R. Je préférerais vous répondre en ces termes, monsieur Philpott: nous demandons instamment que 10 p. 100 soient considérés comme le maximum du versement initial dans une loi de ce genre. Cela ne veut pas dire que nous nous opposons à la clause conditionnelle du bill 102 qui dispose que, si le propriétaire présente une demande par écrit disant qu'il aimerait acquitter 25 p. 100 du coût en un versement initial, il pourra bénéficier quand même des avantages du bill. Mais peu de gens sont en mesure de le faire.

D. Tout le monde se rend compte que plus le prix d'une maison est bas, plus de gens sont en mesure de l'acheter. Votre organisation a-t-elle étudié des moyens qui permettraient d'abaisser le prix des maisons et les frais de construction?—R. Je suppose qu'on y a beaucoup songé. Nous représentons la majorité des employés de la construction, quoique, vous ne l'ignorez pas, il y a dans ce domaine peu de main-d'œuvre employée à l'heure. Tout se fait par sous-contrat. Mais je puis dire que tous ceux qui travaillent dans l'industrie de la construction songent sérieusement au problème. Les frais de main-d'œuvre, dans la construction d'une maison, ne sont pas aussi élevés qu'on le croit. Si l'on considère les frais généraux, c'est le coût de l'argent nécessaire qui présente le plus grand problème.

M. ADAMSON: Le coût de quoi?

Le PRÉSIDENT: Le coût de l'argent.

M. Philpott:

D. D'après l'expérience acquise par votre organisation depuis un certain nombre d'années, diriez-vous que les frais de main-d'œuvre n'ont pas augmenté ou que le rendement s'est accru en proportion de la hausse des salaires?—R. Oui.

D. Quelqu'un a dit l'autre jour que si l'on garantissait un salaire annuel aux employés de la construction, il serait possible de réduire les frais de construction d'une maison. Quel est votre avis?—R. Si vous vous basez sur le chiffre de 37½ p. 100 cité par M. Firestone comme représentant le coût total de la main-d'œuvre dans la construction d'une maison, et si vous le réduisez de 10 p. 100, il n'en résultera qu'une diminution de 3·75 p. 100 du coût total de la maison.

D. En d'autres termes, vous ne trouvez pas cet argument très solide?—R. J'admets que tout ce qui peut augmenter le rendement produira en même temps une réduction des frais généraux. Mais si vous vous occupez uniquement du facteur le plus négligeable du coût d'une maison, le prix de la main-d'œuvre, il n'en résultera pas une épargne bien considérable, même si vous économisez considérablement là-dessus.

D. Tout comme l'association qui vous a précédés ici ce matin, vous présentez une recommandation d'une vaste portée. Nous savons parfaitement que le principe du présent bill a déjà été adopté par le Parlement et que le texte final sera en substance à peu près le même. Par conséquent, ne vous rendriez-vous pas un meilleur service à vous-même, comme association, et ne rendriez-vous pas un meilleur service au pays, en 1954, si vous appuyiez ce bill dans sa forme actuelle, afin d'en faire un succès? Votre association a-t-elle déjà appuyé les mouvements locaux de façon à tirer pleinement parti de l'article 36 concernant les projets d'habitation destinés à la location et ainsi de suite?—R. Monsieur Philpott, nous comptons 70 conseils locaux et nous savons que la grande majorité a essayé d'obtenir que l'on entreprenne de semblables projets.

D. Alors, malgré que ce bill, dans sa forme actuelle, ne réponde pas exactement à vos désirs, vous êtes d'avis qu'il contient des dispositions, celles de l'article 36 par exemple, qui seraient fort utiles si votre association mettait toute son influence à les faire appliquer.—R. Nous continuerons. Il est arrivé que des projets ont été entrepris à la suite de nos efforts et nous avons l'intention de persévérer. Cela ne nous empêche pas d'essayer d'obtenir ce que nous désirons à ce stade.

Le PRÉSIDENT: A vous, monsieur Hunter.

M. Hunter:

D. Vos remarques, au bas de la page 3, m'intéressent vivement. Vous dites:

> Tous ces faits indiquent que la règle des 23 p. 100 devrait être abolie ou grandement assouplie...

Si je comprends bien, règle générale, c'était 23 à 27 p. 100. Nous savons tous que l'an dernier une décision a été rendue au sujet de ce qu'un intéressé peut payer. Voudriez-vous commenter cette intéressante déclaration.—R. Nous prétendons là qu'au lieu d'établir un pourcentage arbitraire, il faudrait accorder plus de liberté dans chaque cas. Au point de vue administratif, il peut y avoir une raison à ce chiffre automatique de 23 p. 100, ou peut-être comporte-t-il quelque chose de magique. Mais il peut se trouver un grand

nombre de gens qui, lorsque le prix réel du loyer est fixé, peuvent, de l'avis des autorités, répondre aux exigences, même si les mensualités sont un peu plus élevées que ce pourcentage de leur revenu.

D. Vous croyez donc qu'il faudrait d'abord considérer le bien-fondé de chaque cas et non pas s'appuyer uniquement sur une règle ou un règlement quelconque?—R. Oui.

D. Et que, dans certaines circonstances, un individu peut constituer un excellent risque, même si les paiements constituaient le tiers de son revenu?—R. Oui.

D. C'est bien votre avis?—R. Oui.

D. Lorsque vous avez parlé des frais de main-d'œuvre en construction et mentionné des pourcentages, je présume qu'il s'agissait des frais d'érection?—R. Oui.

D. Et que les autres frais constituent une énorme proportion?—R. Les matériaux de construction?

D. Oui.—R Ils coûtent évidemment très cher.

D. Les frais d'érection et les matériaux constituent un fort pourcentage des frais complets?—R. M. Firestone estime que le coût de la main-d'œuvre dans la construction d'une maison est très élevé, si vous tenez compte de tout ce que cela comprend.

D. Vous avez dit, je pense, que le coût de l'argent présentait l'une des pires difficultés pour l'acheteur. Je ne saisis pas très bien.—R. Je pourrais vous l'expliquer ainsi: nous parlons d'une maison de $10,000, mais il n'en existe pas à mon avis. En vertu des dispositions de la Partie I de la présente loi, une maison de $10,000 hypothéquée pour 25 ans à 5½ p. 100 coûte environ $17,000.

Le PRÉSIDENT: Après 25 ans?

Le TÉMOIN: Oui. De sorte qu'il s'agit d'une maison de $17,000.

M. Hunter:

D. C'est un point de vue.—R. Vous demandiez ce que nous voulions dire.

M. MACDONNELL: Le point de vue sur lequel on se base n'importe-t-il pas?

Le TÉMOIN: En effet. L'acheteur doit payer tous les matériaux, les salaires et les frais généraux qui, si vous voulez, s'élèvent à $10,000, mais en retour du privilège de prendre possession de la maison, il s'engage à verser en tout $17,000 durant une période de 25 ans. En d'autres termes, l'argent dont il a besoin lui coûte $7,000. Je ne discute pas si cela est bien ou mal, mais voilà ce que l'achat comporte.

M. FRASER (*Peterborough*): Cette somme supplémentaire comprend le loyer parce qu'il occupe la maison durant ces années-là?

Le TÉMOIN: Oui.

M. Johnston (Bow-River):

D. J'aimerais poser une question au témoin. Je relève la phrase suivante dans son exposé, au bas de la page deux: "Nous nous soucions peu que les prêts hypothécaires soient consentis par une banque, une société de fiducie ou une compagnie d'assurance". J'aimerais savoir si, d'après lui, l'une de ces compagnies devrait fournir les prêts?—R. Oh non! Voici ce que je veux dire: je sais que, même si ce nouveau bill prévoit l'utilisation des économies en ouvrant aux banques le domaine des prêts hypothécaires, à notre point de vue, nous sommes les acheteurs éventuels de maisons neuves et il nous importe peu que les épargnes relatives à ces hypothèques proviennent de comptes de banque ou de compagnies de fiducie ou des institutions prêteuses approuvées par la présente loi.

D. Ce matin, M. Forsey nous a dit, à la page 7 de son mémoire: "Pourquoi le gouvernement ne prêterait-il pas l'argent à la Société centrale d'hypothèques et de logement et ne s'assurerait-il pas lui-même?" Quels sont vos commentaires?

Le PRÉSIDENT: Monsieur Johnston, il me semble que vous ne devriez pas demander au témoin de faire des commentaires à ce sujet. Essayez plutôt de poser une question directe.

M. Johnston (Bow-River):

D. Étant donné que le témoin a désigné des compagnies dans la page 2 de son mémoire, dirait-il que la Société centrale devrait servir d'institution prêteuse?—R. Nous proposons, plus loin dans notre mémoire, monsieur le président, que la Société centrale continue à prêter sur hypothèques.

D. Quel taux d'intérêt pensez-vous qu'elle pourrait exiger?—R. Si elle entrait en concurrence avec les autres institutions prêteuses du pays, elle devrait s'en tenir au taux de concurrence; mais si elle prête dans un domaine où les autres ne pénètrent pas comme, par exemple, celui des gens à revenu modique dont nous parlions, afin qu'ils aient suffisamment d'habitations, alors la Société devrait prêter à un taux aussi bas que possible. Si elle peut obtenir les fonds par l'entremise du gouvernement à 3 ou 4 p. 100, elle ne devrait pas exiger beaucoup plus.

D. Si l'intention du bill 102 est de faciliter les prêts aux gens à revenu modique, cela ouvre la porte à des prêts considérables. Si la Société centrale peut prêter mettons à 3 p. 100 sur cette catégorie de logements, quelle portée cela pourrait-il avoir sur le montant des prêts consentis par les autres compagnies que vous avez mentionnées? Quel en serait le résultat au point de vue des taux d'intérêt en général des compagnies de prêts hypothécaires, y compris les compagnies d'assurance?—R. Je ne suis pas un banquier. Mais nous prétendons, et cela peut répondre à votre question, que fondamentalement, cela n'affecterait guère ou même pas du tout les taux d'intérêt en général, étant donné qu'il n'y aurait pas là concurrence directe avec les autres prêteurs et que la somme totale des fonds en question, d'année en année, n'influerait guère sur le marché des immobilisations.

D. Vous pensez que, dans l'intérêt général du pays et plus particulièrement des gens à revenu modique, il serait avantageux que le gouvernement modifie sa ligne de conduite de façon à permettre à la Société centrale de prêter à un taux moins élevé? Votre exposé mentionne une réduction des frais et des subventions au logement, mais vous ne faites aucun commentaire précis au sujet de l'article 36. Le Congrès canadien des métiers et du travail l'approuve-t-il? Sinon, quelles modifications propose-t-il?—R. Il s'agit de la disposition en vertu de laquelle le gouvernement fédéral peut conclure un accord avec la province et la municipalité, mais, vous ne l'ignorez pas, certaines provinces ne veulent rien faire. Je songe à l'une d'elles dont les habitants ont pendant un certain temps essayé de convaincre le gouvernement de conclure un tel accord. Sans prétendre que cette clause est inutile, nous tâchons de vous signaler qu'il y a certains moyens de répondre aux besoins des Canadiens sans recourir à ces arrangements compliqués.

Le PRÉSIDENT: Monsieur Low?

M. Low:

D. Monsieur le président, j'aimerais revenir à un sujet sur lequel M. Johnston a demandé des explications. Il y a une question qui aurait dû être consignée au compte rendu à ce moment-là. Elle concerne une déclaration contenue dans le mémoire de M. Wismer, au bas de la page 3: "Tous ces faits indiquent que la règle des 23 p. 100 devrait être abolie entièrement ou grandement

assouplie, ou qu'il faudrait prendre les dispositions nécessaires pour abaisser le taux d'intérêt. Il se peut que les deux mesures s'imposent". Je me suis demandé si M. Wismer pouvait proposer quelque moyen de réduire les taux d'intérêt sur le logement à l'égard des gens à revenu modique.—R. Monsieur le président, si le Comité, par l'entremise du Parlement, encourageait la Société centrale à continuer ses prêts hypothécaires afin de pouvoir en fournir aux familles à revenu modique, nous présumons que, n'étant pas un organisme intéressé aux bénéfices, la Société pourrait prêter à un taux bien inférieur à 5½ ou 6 p. 100, puisque les fonds nécessaires pourraient être empruntés par le gouvernement à des conditions raisonnables, soit entre 3 et 4 p. 100.

Le PRÉSIDENT: Je crois que c'est 3·75.

Le TÉMOIN: Nous ne proposons aucune subvention du taux d'intérêt.

M. LOW: Je voulais savoir si vous songiez à ce que le gouvernement emprunte du peuple ou à ce qu'il fasse des avances à même le revenu général à la Société centrale, au taux courant, mettons 3¾ ou 3½ p. 100 selon le cas.

Le TÉMOIN: Oui.

M. Low:

D. Sans subvention?—R. Non.

D. Le Congrès canadien des métiers et du travail a-t-il fait des études en vue de s'assurer du coût de construction véritable d'une maison?—R. Je crois qu'il est juste dire que notre président a été en relation avec le Conseil national de recherches pendant longtemps et qu'il était au courant des travaux du Conseil au sujet des normes désirables en matière de construction, des matériaux qu'il faudrait utiliser et ainsi de suite. Mais nous n'avons fait aucune enquête au sujet des modes de construction ou d'une méthode quelconque qui coûterait moins cher que les autres.

D. Vous n'avez pas fait non plus d'investigation au sujet du coût des matériaux et des services nécessaires à la construction des maisons?—R. Les matériaux utilisés ont grandement varié dans bien des cas. Nous n'avons pas cherché à nous assurer si le prix en est exorbitant, si c'est bien là ce que vous voulez dire.

D. En effet, c'est ce que je voulais savoir. Quelques associations canadiennes ont fait des enquêtes de ce genre et je me demandais si votre association avait fait la même chose.—R. Une association affiliée à la nôtre s'intéresse vivement à la construction des maisons. Elles sont bien différentes de celles d'autrefois, car beaucoup offraient de graves dangers d'incendie. Je veux parler de l'*International Association of Firefighters* qui s'efforce d'obtenir que les maisons soient construites le plus possible à l'épreuve du feu.

D. Je remarque également, monsieur Wismer, que même si vous n'avez pas mentionné les maisons à loyer modique, vous y faites allusion dans le sommaire de vos recommandations, à la page 6, lorsque vous parlez de "nouveaux logements loués à bail à long terme". Cette mention m'intéresse vivement, car c'est une solution bien différente de celles qu'on a proposées jusqu'ici. Je me demande si vous songiez à un programme quelconque de subventions aux habitations à loyer modique?—R. Pas précisément. On nous a souvent posé l'argument suivant: si l'on n'exige aucun versement initial et que les mensualités exigées sont très peu élevées, la maison sera presque en ruines une fois l'hypothèque acquittée. Le prêteur est-il protégé dans le cas où l'acheteur n'entretient pas la propriété? Que reste-t-il pour un autre?

M. LOW: Je comprends ce que vous voulez dire.

Le TÉMOIN: Voici ce que nous prétendons: beaucoup de Canadiens, là où en sont les choses, ne gagnent pas suffisamment pour pouvoir économiser le montant nécessaire au versement initial et payer la maison en 20, 25 ou 30 ans. Ça leur prendrait toute leur vie. Cependant, il serait avantageux pour eux,

ainsi qu'au point de vue économique et social, qu'ils deviennent propriétaires de maisons neuves. Comment s'y prendront-ils? S'il s'agit de jeunes gens qui se marient et vont élever une famille, le meilleur endroit à cette fin est une maison neuve dans un nouveau quartier.

Le PRÉSIDENT: On me dit que n'importe quel endroit peut servir!

Le TÉMOIN: A certaines fins, monsieur le président?

M. LOW: Pour la première étape, en tout cas.

Le TÉMOIN: Si vous pouvez conclure le marché sans paiement initial et avec de faibles mensualités, la meilleure façon de protéger l'argent investi est de recourir à un arrangement de ce genre en vertu duquel l'emplacement n'est pas compris; le prêteur est alors en mesure d'exiger un certain entretien de la maison et de l'ensemble de la propriété et de s'opposer à certains développements indésirables dans la municipalité et la région avoisinante qui pourraient, comme cela s'est fait dans le passé, réduire la valeur de la propriété. Cet arrangement est à peu près semblable aux baux à long terme concernant les propriétés commerciales.

M. LOW: La question m'intéresse, c'est pourquoi je m'y suis arrêté. J'ai remarqué également, monsieur le président, qu'on n'insistait nullement dans ce mémoire sur l'habitation à loyer modique. Je me demande si le Congrès canadien est d'avis que ces baux à long terme pourraient y suppléer?

Le TÉMOIN: Nous croyons, monsieur le président, qu'il en sera ainsi, inévitablement, car c'est le seul moyen de fournir des logements à la majorité des gens.

Le PRÉSIDENT: Monsieur Hunter?

M. Hunter:

D. Monsieur le président, je m'intéresse beaucoup à l'énoncé contenu dans la page 5 du mémoire lorsque M. Wismer fait remarquer que la Société centrale devrait fournir des prêts aux acheteurs éventuels qui ont un faible revenu, aux conditions énumérées. M. Forsey a fait la même déclaraiton. Je m'intéresse à l'application de ce principe. Cela nécessiterait évidemment l'imposition de certaines restrictions, je présume. Il faudrait d'abord établir le revenu et fixer un certain chiffre qu'il ne faudrait pas dépasser pour l'application de la chose. Ce serait apparemment assumer que ces gens-là ne gagneront jamais davantage. Si leurs revenus augmentaient et dépassaient ce chiffre avec les années, négocieriez-vous de nouveau l'hypothèque? Ce sont là des problèmes qui se présenteront inévitablement si vous agissez ainsi et je me demandais si vous aviez étudié la question sous cet angle?—R. La *Canadian Construction Association* a déclaré au Cabinet ou au ministre des Travaux publics qu'à son avis, les hypothèques à plafond mobile seraient une excellente chose, qu'un intéressé ne devrait pas être obligé de subir les frais d'une nouvelle négociation et d'obtenir une nouvelle hypothèque pour pouvoir agrandir sa maison. Il me semble que nous devrions être beaucoup plus large lorsqu'il s'agit de construction d'habitations et d'engagement de propriétés. Le prolongement d'une hypothèque de 5 ou 10 ans à 25, 30 ou 40 ans doit comporter la possibilité de changements, de temps en temps, dans la faculté de payer de la part de l'acheteur. S'il s'agit d'un jeune père de famille qui achète une maison, il se peut fort bien qu'il ne gagne jamais plus que $1 de l'heure. Par contre, il deviendra peut-être un chef d'entreprise, plus tard. En ce qui concerne les conditions facultatives de l'hypothèque, il est possible qu'il soit en mesure de la transférer ou de l'acquitter entièrement, ou encore, le prêteur original devrait être libre de négocier avec lui de nouvelles conditions.

D. En d'autres termes, vous songez que s'il est en mesure de gagner davantage, il ne devrait pas bénéficier des avantages réservés aux gens à faible revenu, ou ne pas continuer d'en bénéficier?—R. Il devrait y avoir une stipulation de ce genre.

405

Le PRÉSIDENT: Monsieur Cameron?

M. Cameron:

D. Quel est à votre avis l'obstacle le plus important pour les gens à faible revenu qui désirent acheter une maison: le versement initial, le montant des mensualités ou la période d'amortissement? Quel est le plus grand obstacle à surmonter?—R. C'est le versement initial.

D. Pouvez-vous me dire quel est à votre avis le montant du versement initial qu'une famille... je remarque ici $2,600... mettons une famille qui gagne $3,000 pourrait acquitter?—R. Un montant inférieur à $1,000.

D. Cela couvrirait également le prix du terrain? Ce serait le total du montant qu'il lui faudrait fournir au début?—R. Un homme appartenant au groupe en question qui aurait à fournir plus de $1,000 se mettrait dans la misère avant de commencer.

Le PRÉSIDENT: Monsieur Macdonnell.

M. Macdonnell:

D. Vous savez sans doute, monsieur Wismer, que M. Mansur, lorsqu'il a adressé la parole au Comité, a mentionné 125,000 habitations comme étant le chiffre de la demande réelle, actuellement. C'est la base de la loi actuelle. Si votre proposition, qui figure au bas de la page 5, était adoptée, la demande, comme résultat, serait beaucoup plus élevée et beaucoup plus de gens pourraient tirer parti des avantages de la loi. Comment choisirez-vous les gens qui seront appelés à en bénéficier? Est-ce qu'il y aurait une sorte d'examen inverse des ressources? Vous faudra-t-il choisir les gens qui ont qualité pour en bénéficier en vous fondant sur leurs besoins et en excluant ceux qui sont dans une meilleure situation financière?—R. Il faut d'abord considérer, monsieur le président, qu'en vertu de la présente loi, comme M. Mansur nous l'a dit au début des séances, des maisons seront construites à raison de 25 p. 100 de plus par annnée que l'an dernier. Cela indique que l'industrie de la construction est en mesure de suffire à la tâche, et c'est ce que confirment les représentants de cette industrie, d'après les journaux d'hier soir. Il s'agit là de gens dont le revenu est supérieur à la moyenne, qui bénéficieront de cette loi. Nous prétendons donc que si vous venez en aide à ceux dont le revenu est inférieur à la moyenne, il faudra enlever quelque chose à l'autre catégorie, si l'industrie de la construction ne peut fournir plus de 125,000 maisons par année.

D. Je m'en rends compte. Il y a aussi autre chose. Deux questions ont été posées ce matin auxquelles on ne m'a pas paru répondre clairement. L'une d'elles a été posée de nouveau cet après-midi et j'aimerais connaître la réponse. Nous parlons du coût véritable de ce fardeau qu'accepte le propriétaire dès le début. Mettons $10,000. M. Mansur nous a parlé de la difficulté de s'en tenir aux normes adoptées par diverses municipalités et qui, si je ne me trompe, proviennent du Conseil national de recherches. Il nous a dit également qu'à Terre-Neuve, dans un certain cas, il faudrait abaisser les normes au niveau de la localité. Avez-vous songé sérieusement aux normes actuelles et, en supposant que nous voulons construire les meilleures habitations possibles pour le plus grand nombre de gens, serait-il avantageux de construire des maisons un peu meilleur marché?

M. BENGOUGH: Nous avons en effet collaboré avec la division de la construction du Conseil national de recherches, composée d'experts, ainsi que d'entrepreneurs en construction et de représentants de la main-d'œuvre qui faisaient partie du comité. Ils ont établi des normes que nous avons répandues à travers le pays et, en toute sincérité, je ne crois pas que vous puissiez exiger moins. Il s'agissait de leur opinion et nous l'avons acceptée. Je ne crois pas

qu'il serait sage de construire des maisons bon marché, c'est-à-dire de construction fautive et insuffisamment pourvues des services nécessaires. Il faut qu'une maison soit bâtie d'après certaines normes si nous voulons avoir une véritable maison et s'écarter de ce principe me paraîtrait une erreur.

M. MACDONNELL: Je ne crois pas que personne propose...

M. BENGOUGH: Ils ont fait des relevés complets. Il y en a plusieurs volumes. Si nous considérons la construction d'un autre angle...

M. MACDONNELL: Sauf erreur, non seulement ceux qui s'occupent de construction ont approuvé ces normes, mais aussi ceux qui seront appelés à vivre dans ces maisons?

M. BENGOUGH: En effet.

M. Macdonnell:

D. Cela répond à ma question. Maintenant, vous dites, au haut de la page 4: "Chaque fois que nous avons présenté cette requête", il s'agit d'une demande d'habitations à prix modique et à faible loyer, "on nous a répondu que le gouvernement n'était pas disposé à subventionner la construction de logements car ce serait créer une classe privilégiée." Cela signifie-t-il simplement que l'on aiderait des gens qui n'aident nullement les autres, ou allez-vous jusqu'à dire que l'on allait ainsi créer une classe privilégiée, en ce sens que certains contribuables acquerraient, étant aidés à le faire, de meilleures maisons que les autres contribuables sur qui retomberait la charge des impôts permettant d'accorder de ces subventions? Est-ce que cela est compris dans votre terme "privilégié"?—R. Je ne puis que vous répéter la réponse que nous avons obtenue du gouvernement, c'est-à-dire que les autorités n'étaient pas prêtes à agir ainsi parce qu'elles estimaient ne pouvoir justifier un privilège accordé à l'un au dépens de l'autre.

Le PRÉSIDENT: Monsieur Wismer, c'est exactement ce que nous faisons depuis 1949, à la connaissance de tous.

Le TÉMOIN: Nous ne sommes pas prêts à dire que nous sommes d'accord avec le gouvernement.

Le PRÉSIDENT: Lorsque vous dites que le gouvernement n'est pas prêt à subventionner le logement, ce qui créerait une classe privilégiée, je vous répondrai qu'il est impossible qu'il le dise depuis 1949, parce que le gouvernement accorde des subventions au logement depuis lors.

M. MACDONNELL: Vous voulez dire que ce n'est pas ce qu'il a laissé entendre.

Le PRÉSIDENT: Il n'a pu le dire. Il accorde des subventions au logement depuis cette date. Si les membres du Comité veulent se reporter au Tableau I des témoignages de notre première séance, ils y verront 1,700 habitations subventionnées, qui sont terminées, 3,765 en construction, 14,185 approuvées, soit un total de 19,662 habitations subventionnées. Il ne s'agit là que d'un seul mode de subvention. Je le fais remarquer pour que nous sachions exactement ce dont nous parlons.

M. QUELCH: En 1949?

Le PRÉSIDENT: Depuis 1949.

M. CAMERON: Est-ce qu'on n'y réfère pas plutôt à la subvention des loyers?

Le PRÉSIDENT: Logement subventionné au moyen du loyer.

M. CAMERON: C'est de ça que parlait M. Wismer. Le gouvernement n'a rien fait en matière de subvention au loyer.

Le PRÉSIDENT: C'est exactement ce que fait le gouvernement. Il subventionne les loyers. Le prix de location est fixé d'après le revenu de celui qui

occupe le logis. M. Wismer nous dit qu'il aimerait voir le gouvernement exiger, comme taux d'intérêt, ce qu'il lui en coûte pour l'emprunt de l'argent, plus les frais d'administration.

Je n'ai plus de noms sur ma liste. Vous avez toute liberté d'interroger M. Wismer!

M. MACDONNELL: Monsieur le président, j'ai autre chose à demander. M. Wismer a longuement parlé de la mise en construction de ces habitations à loyer et l'on a soutenu qu'il valait mieux être propriétaire que de louer. Nous le croyons en théorie. Mais dans le moment étant donnée la mobilité de la main-d'œuvre, de quoi les salariés ont-ils le plus besoin? D'habitations à loyer ou de maisons dont les gens puissent devenir propriétaires?

Le TÉMOIN: Il me faut avouer que les maisons à faible loyer sont les plus nécessaires, monsieur Macdonnell.

M. FRASER (*Peterborough*): Il le faut, en effet.

M. MACDONNELL: Aimeriez-vous ajouter quelques commentaires?... C'était mon avis et j'en suis venu à cette conclusion, inconsciemment, au cours des séances du Comité. La question est importante parce que, à mon avis, on peut se demander si les avantages prévus par la présente loi ne consistent pas, en grande partie, à encourager les propriétaires plutôt que de prévoir la construction d'habitations à loyers. J'ai posé la question à M. Mansur l'autre jour et il était porté à penser comme vous, quoique, a-t-il ajouté, certains de ses collègues ne sont pas du même avis.

M. BENGOUGH: Je crois que c'est là le besoin immédiat. Les maisons à prix modique tout comme les habitations à loyers sont sans contredit très nécessaires.

M. MACDONNELL: C'est aussi important.

M. BENGOUGH: D'après moi, il y a un besoin urgent d'habitations à faible loyer. Nous en demandons au gouvernement depuis deux ans.

Le TÉMOIN: Si vous me permettez d'ajouter un mot, monsieur le président, M. Towers, je pense, a dit devant le Comité l'autre jour que les banques pourraient fournir 100 millions de dollars par année en prêts hypothécaires. Cela permettrait à la Société centrale d'abandonner le domaine des prêts, si je ne me trompe. Cette somme, si la Société prête autant que ça, pourrait très bien servir à fournir des prêts aux gens à revenu modique qui ont un besoin urgent de logements. Cela ne produirait peut-être pas un très grand nombre de nouvelles habitations, mais ce serait une somme importante. Si cet argent pouvait servir à cette fin, alors les autres épargnes, sous l'autorité de la présente loi, pourraient être mises à la disposition des gens à revenus plus élevés.

M. Macdonnell:

D. Pourquoi dites-vous "à loyer" au lieu de "propriétaire"?—R. Je préférerais qu'il s'agisse de propriétaires.

D. Cependant, vous dites "à loyer" et j'aimerais savoir pourquoi.—R. Parce que, à la façon dont on conduit les affaires, cela permettrait aux gens à revenu modique de s'installer dès que la maison serait terminée, sans que le versement initial pose d'obstacle. C'est là la pierre d'achoppement.

D. Croyez-vous qu'il y a également une bonne raison de ne pas imposer à trop de gens les obligations attachées au privilège, de posséder une maison? En d'autres termes, le désir d'aller ailleurs, ou la mobilité, n'en serait-elle pas une?—R. Le Congrès a toujours soutenu qu'il doit y avoir mobilité de la main-d'œuvre. Mais je ne crois pas que ce soit là un point capital dans notre argument.

Le PRÉSIDENT: Monsieur Adamson.

M. Adamson:

D. Au cours de son témoignage, M. Wismer a répété que le coût de l'argent constitue le principal obstacle à la construction d'habitations à loyer modique. Le Congrès qu'il représente a-t-il déjà étudié le système américain en vertu duquel des obligations et des titres exempts d'impôts sont mis en circulation afin de financer les affaires municipales? J'ai actuellement devant moi le *Wall Street Journal* où l'on dit, par exemple, que l'État d'Oregon a mis en circulation, le 18 février, 5 millions de dollars d'obligations devant servir à des fins de bienfaisance à l'égard des anciens combattants. Je présume que l'habitation y est comprise. Elles rapporteront 1¾ à 1⅞ p. 100. Votre Congrès a-t-il déjà étudié la possibilité que le gouvernement recoure à ce mode de financement?

Je mentionne cela parce que je me rends compte que les banques à charte et les institutions de prêts hypothécaires s'opposent énergiquement à cette proposition. J'ai aussi remarqué avec étonnement qu'un grand nombre de syndicats de garantie canadiens ont eu recours à ce marché américain d'obligations exemptes d'impôt et que leurs noms apparaissent dans le *Wall Street Journal.* Votre Congrès a-t-il déjà étudié la question, puisque vous soutenez que c'est le coût de l'argent qui constitue l'obstacle principal à la construction de maisons à prix modique?—R. Monsieur le président, à titre de membres du Congrès, nous avons demandé chaque année au ministre des Finances et au gouvernement de répartir également le fardeau des impôts sur toute la population. Si nous voulons conserver la même attitude, nous pourrions difficilement recommander que certaines gens jouissent d'une certaine exemption d'impôt.

D. Continuez.

M. BENGOUGH: Comme vous le savez, nous avons même encouragé Gerry McGeer dans sa lutte contre la pauvreté au moyen d'argent factice.

Le PRÉSIDENT: Je vous en prie, laissons ça de côté. A votre tour, monsieur Robichaud.

M. Robichaud:

D. Monsieur Wismer, vous avez dit, si j'ai bien compris, que c'est une pratique courante d'accorder des sous-contrats pour la construction des maisons. Cela ne contribue-t-il pas à augmenter le coût de l'habitation?—R. Je ne vois pas comment. J'ai mentionné le fait parce que, souvent, les taux de salaire dont vous entendez parler dans les divers métiers de la construction servent à calculer le coût de construction ou le coût additionnel, alors qu'en réalité, ces taux de salaire ne sont réellement pas payés parce que le sous-traitant travaille à forfait. Normalement, il hâtera la construction parce que, plus il travaille vite, plus il fera d'argent, à l'heure, étant donné que le contrat lui est accordé à prix fixe.

D. Je vous remercie.

Le PRÉSIDENT: A votre tour, monsieur Balcom.

M. Balcom:

D. M. Wismer a déclaré tout à l'heure qu'il juge nécessaire la mobilité de la main-d'œuvre. Serait-elle confinée aux frontières d'une province ou de plusieurs provinces?—R. A tout le Canada, monsieur Balcom.

D. Tout le Canada.

Le PRÉSIDENT: Voulez-vous nous dire quel est le salaire moyen par heure des membres de votre Congrès?

M. BENGOUGH: Dans les métiers de la construction?

Le PRÉSIDENT: Oui.

M. BENGOUGH: Je crois que la moyenne estimative est de $1.80.

Le PRÉSIDENT: Vous êtes-vous basé sur ce chiffre pour en arriver à $2,600 dans votre mémoire?

Le TÉMOIN: Non. Les métiers de la construction ne forment qu'une partie du Congrès, même bien moins que la moitié. Nous comptons un effectif très considérable, dont une grande partie sont des ouvriers salariés, des employés d'usines, de chemins de fer, de compagnies maritimes ou de commerçants de grain.

M. Stewart:

D. Quel est le revenu annuel de ces gens qui gagnent $1.80 de l'heure?—R. Ils travaillent 40 heures par semaine à $1.80.

D. Durant combien de mois?—R. Probablement sept mois sur douze.

D. De sorte que la moyenne de leur revenu annuel est bien inférieure à $1.80 de l'heure si vous la répartissez sur 12 mois?—R. En effet.

M. Follwell:

D. J'aimerais poser à M. Wismer une question qui a déjà été posée ce matin: d'après votre opinion ou celle de votre association, que considère-t-on comme familles à faible revenu?—R. Celles qui reçoivent moins de $2,500 par année.

D. Monsieur Wismer, vous mentionnez à la page 2 de votre exposé que les obstacles que vous aimeriez voir disparaître sont le versement initial excessif et les frais fixes trop élevés sur le solde à payer. Pourriez-vous nous dire ce que vous considérez comme versement initial excessif et frais fixes trop élevés? —R. Tout dépend du revenu, naturellement. S'il est très élevé, un versement initial de 40 p. 100 n'est pas impossible, et peut-être serait-il possible de payer 6 p. 100 et même plus sur le solde.

D. C'est simplement une question d'opinion?—R. Non. Lorsque le revenu est beaucoup plus bas, il devient impossible de faire un paiement initial ou même d'acquitter les mensualités. Le versement initial, le taux d'intérêt et les mensualités s'enchaînent et tout doit être calculé, ainsi que la période d'amortissement qui vous est accordée. De la sorte, dans le cas d'un individu qui gagne $10,000 par année, le versement initial n'est peut-être pas excessif, mais il l'est assurément pour celui qui ne touche que $2,000. Ce n'est pas une question d'opinion, mais de revenu.

D. Ou de ce que l'acheteur éventuel considère comme raisonnable dans son cas. Un homme qui gagne $4,000 peut renoncer à certaines choses, mais peut-être pas celui qui ne reçoit que $2,000.—R. Nous proposons plus d'élasticité. Supposons que ce bill reçoive la sanction royale et qu'il soit mis en vigueur. Je me présente à un gérant de banque pour emprunter de l'argent sur hypothèque pour acheter une maison de $10,000. Il me faut d'abord $1,400; autrement, il est à peu près sûr que je n'obtiendrai pas de prêt. Dès que la banque est au courant de mon revenu et évalue mes ressources, elle se rend immédiatement compte du montant que je peux verser. Si je ne peux satisfaire à la condition des 23 p. 100, je n'ai pas de chance, même si je peux fournir $1,400 comme versement initial. Nous prétendons que cela est trop rigide et qu'il devrait y avoir plus de souplesse.

M. ROBICHAUD: La Société centrale n'en a-t-elle pas manifesté dans les cas où l'on ne s'en est pas tenu à la règle des 23 p. 100?

Le PRÉSIDENT: M. Mansur a dit dans son témoignage que dans 17 p. 100 des cas, le règlement n'a pas été imposé. M. Wismer conviendra sans doute que c'est une excellente idée.

Le TÉMOIN: Davantage s'il s'était agi de 87 p. 100.

Le PRÉSIDENT: J'ai en main un intéressant exposé provenant de M. Mansur et qui intéressera le Comité. Il souligne quelques raisons à l'appui du principe des habitations à loyer: les gens veulent un logis temporaire; les circonstances changent dans les familles; il y a la préférence personnelle; le manque d'argent pour le versement initial; certains désirent vivre dans le centre de la ville où il leur est impossible de devenir propriétaires.

M. Fraser (Peterborough):

D. N'y en a-t-il pas une autre? N'est-il pas vrai que beaucoup de gens ne veulent pas se charger des responsabilités que comporte l'achat d'une maison?

Le PRÉSIDENT: C'est ce qu'il a appelé préférence personnelle.

M. FRASER (*Peterborough*): Ils ne veulent pas se charger de cette responsabilité.

M. ADAMSON: Peut-être veulent-ils employer leur capital à d'autres fins?

Le PRÉSIDENT: La plupart des gens dont nous parlons n'ont guère de capital.

Messieurs, demain nous entendrons la Confédération des travailleurs catholiques du Canada à 3 h. 30. Nous siégerons aussi jeudi et vendredi.

Maintenant, messieurs, je désire remercier de votre part M. Bengough et M. Wismer de l'excellent exposé qu'ils nous ont présenté et des renseignements supplémentaires qu'ils nous ont fournis.

CHAMBRE DES COMMUNES

413

Première session de la vingt-deuxième Législature, 1954

COMITÉ PERMANENT

DE LA

BANQUE ET DU COMMERCE

Président: M. DAVID A. CROLL

PROCÈS-VERBAUX ET TÉMOIGNAGES

Fascicule 11

BILL Nº 102

Loi favorisant la construction de nouvelles maisons, la réparation et la modernisation de maisons existantes ainsi que l'amélioration des conditions d'habitation et de vie

---

SÉANCE DU MERCREDI 24 FÉVRIER 1954

TÉMOIN:

M. Fernand Bourret, membre du conseil de direction de la Confédération des travailleurs catholiques du Canada.

EDMOND CLOUTIER, C.M.G., O.A., D.S.P.
IMPRIMEUR DE LA REINE ET CONTRÔLEUR DE LA PAPETERIE
OTTAWA, 1954.
87602—1

404

PROCÈS-VERBAL

MERCREDI 24 février 1954.

Le Comité permanent de la banque et du commerce se réunit à 4 h. 45 de l'après-midi sous la présidence de M. David A. Croll.

Présents: MM. Adamson, Ashbourne, Balcom, Benidickson, Boucher (*Restigouche-Madawaska*), Breton, Cameron (*Nanaïmo*), Cannon, Cardin, Cresfohl, Croll, Dumas, Follwell, Fraser (*Peterborough*), Fraser (*Saint-Jean-Est*), Gagnon, Hanna, Henderson, Huffman, Hunter, Low, Johnston (*Bow-River*), Macdonnell, MacEachen, McIlraith, Michener, Philpott, Pouliot, Robichaud, Stewart (*Winnipeg-Nord*) et Wood.

Aussi présents: L'hon. Robert H. Winters, ministre des Travaux publics; MM. D. B. Mansur, président, et H. Woodard, secrétaire adjoint de la Société centrale d'hypothèques et de logement; MM. Fernand Bourret et Roger McGinnis, membres du conseil de direction de la Confédération des Travailleurs catholiques du Canada.

Le Comité reprend l'étude du bill 102 intitulé: Loi favorisant la construction de nouvelles maisons, la réparation et la modernisation de maisons existantes, ainsi que l'amélioration des conditions d'habitation et de vie.

Le président dépose une lettre transmise au secrétaire par la Légion canadienne de la Ligue des anciens combattants de l'Empire britannique exposant les raisons pour lesquelles cette organisation n'a pas voulu comparaître devant le Comité au sujet du bill 102.

M. Bourret est appelé et présente un mémoire relatif au bill à l'étude.

M. Cannon fait lecture du mémoire pour fins du compte rendu.

Le témoin est ensuite interrogé relativement audit mémoire.

A 6 h. 15 du soir, l'interrogatoire du témoin étant terminé, ce dernier se retire et le Comité s'ajourne au jeudi 25 février 1954, à 11 heures du matin.

Le secrétaire du Comité,
R. J. Gratrix.

NOTA: *Un mémoire reçu du témoin, M. Bourret, trop tard pour être consigné au compte rendu anglais de ce jour, figure en appendice au présent fascicule.*

405

TÉMOIGNAGES

Le 24 février 1954,
3 h. 30 de l'après-midi.

Le PRÉSIDENT: Messieurs, nous sommes en nombre. Notre secrétaire a reçu une lettre de la Légion canadienne de la Ligue des anciens combattants de l'Empire britannique lui faisant savoir qu'elle ne soumettra pas de mémoire à notre Comité. Je prends la liberté de déposer ladite lettre, pour les fins du compte rendu.

23 février 1954.

Au secrétaire du comité,
Chambre des communes,
Ottawa (Ontario).

Monsieur,

En réponse à la vôtre du 15 février nous informant de la date à laquelle le Comité de la banque et du commerce est prêt à entendre notre exposé relativement au nouveau bill sur l'habitation, j'ai l'honneur de vous faire savoir qu'après avoir discuté cette question avec le président de notre comité national sur l'habitation ainsi qu'avec le président fédéral, je suis chargé de vous informer que comme le Conseil exécutif national a communiqué un exposé au premier ministre et au cabinet le 9 novembre 1953, nous ne croyons pas opportun de présenter un autre mémoire au Comité de la banque et du commerce.

Le problème de l'heure, pour ce qui nous concerne, consiste à fournir des logements à bas prix aux ex-combattants et à leurs familles qui ne peuvent s'acheter une maison sous le régime de la présente loi. La proposition que nous avons soumise au premier ministre et au cabinet préconise l'extention du programme dit "Construisez votre propre maison" présentement mis en œuvre par le Service des terres destinées aux anciens combattants, et l'octroi de prêts directs aux anciens combattants par l'entremise de ce service afin qu'ils puissent construire leurs propres maisons. L'expérience a démontré qu'il est possible de construire un logement convenable en vertu de ce plan pour un prix de sept ou huit mille dollars, tandis que la même maison construite par un entrepreneur pour la vente coûterait $12,000 et davantage. Nous estimons que si nous pouvons réussir à exécuter notre plan, la grande majorité des anciens combattants qui se cherchent encore un logement finiront par en trouver un.

Votre tout dévoué,

Le secrétaire général,
T. D. ANDERSON.

Nous avons aujourd'hui au milieu de nous M. Fernand Bourret, l'un des membres du conseil de direction de la Confédération des Travailleurs catholiques, et M. Roger McGinnis qui l'accompagne.

Je demande au Comité de les excuser, car ils ont été retardés aux abords de la ville par la tempête de neige. Ils se sont rendus ici aussitôt qu'ils ont pu. Leur mémoire est en français et, à ma demande, M. Cannon a censenti à nous en donner la traduction.

(*Texte*)

MÉMOIRE DE LA CONFÉDÉRATION DES TRAVAILLEURS CATHOLIQUES DU CANADA SUR LE BILL 102

Le problème de l'habitation intéresse grandement la Confédération des Travailleurs catholiques du Canada. Elle a déjà mis sur pied un comité permanent chargé d'étudier le problème du logement et de trouver des moyens de soulager les besoins de logement de ses membres.

Par exemple, le Conseil central de la ville de Québec mettait sur pied, l'an dernier, une coopérative de logement qui réussissait à construire dans la banlieue de Québec, une maison unifamiliale de 7 pièces, réparties sur deux étages, pour le coût total de $6,000.

L'expérience a été tellement concluante que les caisses populaires de Québec sont prêtes à financer la construction de maisons semblables, construites selon les mêmes principes et à prêter $5,500 sur ces maisons, de sorte que la mise de fonds initiale sera de seulement $500.

La C.T.C.C. comprend qu'il est impossible d'adapter la formule utilisée à Québec pour régler le problème du logement sur le plan national. Aussi appuiera-t-elle toute législation ou projet de législation qui contribuera à améliorer la situation logementaire des Canadiens.

LE BILL 102

Le 21 janvier dernier, l'honorabile Robert H. Winters proposait la deuxième lecture du Bill 102, favorisant la construction de nouvelles maisons, la réparation et la modernisation de maisons existantes ainsi que l'amélioration des conditions d'habitation et de vie.

La C.T.C.C. s'est rendue compte que d'un côté comme de l'autre, le projet de loi a été longuement discuté à la Chambre, les uns y voyant un moyen de régler une fois pour toutes le problème du logement, les autres, mettant en doute les résultats envisagés par la mise en application de la nouvelle loi.

La C.T.C.C. remarque que le projet de loi conserve tout d'abord une grande partie des dispositions de la Loi nationale sur l'habitation mais qu'il s'en écarte sur les points suivants:

1. Le régime des prêts conjoints établi par la loi antérieure disparaît;
2. La Société centrale d'hypothèques et de logement assurera les prêts consentis par les organismes prêteurs;
3. La mise de fonds initiale est abaissée à 10 p. 100;
4. L'amortissement de l'hypothèque pourra être allongé sur une période de 25 ans au lieu de 20 ans.

Quelles seront les conséquences de ces amendements et quels résultats probables attendre de cette législation?

De ce qui précède et ainsi que l'explique d'ailleurs le projet de loi, il découle que la responsabilité du financement de la construction domiciliaire sera à la charge de l'entreprise privée, des institutions financières, des compagnies d'assurances et des institutions bancaires de notre pays, la SCHL se réservant encore le droit de faire des prêts directs là où il sera impossible d'obtenir des prêts par la filière ordinaire.

Pour rendre les perspectives plus attrayantes pour l'entreprise privée, la SCHL assura les prêts effectués par les compagnies prêteuses. Le coût de cette assurance sera à la charge de l'emprunteur, ce qui aura pour effet d'augmenter le montant de l'hypothèque.

Enfin, à première vue, il sera plus facile de se prévaloir des avantages de la loi puisque la mise de fonds initiale sera diminuée du fait que le montant maximum des prêts autorisés est porté à 90 p. 100 de la valeur d'emprunt alors qu'il n'était que de 80 p. 100 antérieurement.

Par ailleurs, il découle que le montant à rembourser sera plus élevé par suite de la diminution de la mise de fonds initiale, de la hausse possible du taux de l'intérêt et de l'allongement de la période de remboursement.

LE FINANCEMENT

Nous avons étudié attentivement le témoignage de M. Mansur devant votre Comité et nous sommes d'accord avec lui sur plusieurs points. Par exemple, nous admettons ainsi qu'il le disait le 2 février dernier devant ce comité, que "pour maintenir le taux de la construction au rythme de celui de 1953, il faudrait recourir à des prêts directs par la SCHL" (p. 13).

La raison, c'est que les institutions prêteuses ne peuvent pas prêter des fonds qu'elles n'ont pas ou dont elles ne peuvent se départir sans affecter leur solidité ou leur structure financière.

D'autre part, ainsi que l'affirmait encore M. Mansur, en réponse à une question de M. Macdonnell, le 9 février, (p. 105) le problème se résumerait à une question de financement et d'aménagement de terrains.

Si nous sommes d'accord sur ces deux points, nous ne croyons pas que ces deux facteurs: le manque de terrains aménagés et le financement hypothécaire, constituent les seuls facteurs limitatifs d'un plus grand essor de la construction domiciliaire.

Mais la méthode de financement que nous propose le projet de loi sera-t-elle suffisante, sera-t-elle efficace et permettra-t-elle de construire plus de logements à des conditions plus faciles, non pas seulement aux emprunteurs actuels mais à ceux qui sentent le besoin réel d'améliorer leur situation au point de vue logement?

Puisque les sources de financement ordinaires, telles que les compagnies d'assurances et les autres compagnies prêteuses, auront de la difficulté à investir plus de fonds dans la construction domiciliaire durant les prochains mois et les prochaines années, il est clair que l'on compte sur les banques pour sauver la situation.

Les institutions bancaires du Canada seront donc appelées à combler le déficit dans le financement que cause le retrait de la SCHL dans le domaine des prêts conjoints et à combler aussi les besoins qui se feront sentir si les autres institutions prêteuses ont de moins en moins de fonds à investir dans la construction domiciliaire.

Nous ne croyons pas que les banques canadiennes aient beaucoup de fonds disponibles pour investissements hypothécaires dans la construction domiciliaire. Le témoignage de M. Atkinson, président de l'Association des banquiers canadiens, d'après une dépêche de la Presse Canadienne en date du 20 février, précise qu'il n'y a pas actuellement de fonds inactifs dans les banques.

Mais les banques peuvent prêter plus que les dépôts d'épargne qu'elles possèdent, ainsi que le faisait remarquer le président de la Banque Provinciale du Canada à la 53e assemblée annuelle des actionnaires tenue à Montréal, le 13 janvier dernier:

> Grâce à l'habitude qu'a le public de payer par chèque, les banques peuvent prêter des sommes plusieurs fois supérieures à leur encaisse, et les prêts ainsi consentis font en majeure partie l'objet de nouveaux dépôts parce que les emprunteurs et les fournisseurs ou créanciers sont eux-mêmes des usagers du système du chèque. De sorte que dans notre système monétaire, les dépôts sont en grande partie le résultat des prêts mêmes des banques. Lorsque les banques ont atteint la limite des prêts qu'elles peuvent consentir eu égard à leurs réserves monétaires, c'est à la Banque du Canada qu'elles doivent recourir pour obtenir de nouvelles avances monétaires.

L'article 3, paragraphe c) du projet de loi constitue une disposition permettant aux banques de conserver leur liquidité:

Il se lit comme suit:

> Tout prêteur agréé peut... déposer en nantissement, auprès de la Société ou d'un prêteur agréé, un prêt assuré en vue de garantir le remboursement de la somme empruntée, et emprunter une somme de la Société ou d'un prêteur agréé sur la garantie d'un prêt assuré.

Si nous comprenons bien ce paragraphe, les prêts hypothécaires assurés en vertu de la loi joueront le même rôle que les obligations du Canada et la SCHL prêtera aux institutions prêteuses contre nantissement des prêts qu'elles auront effectués.

La portée de cet article est d'ailleurs explicitée par l'article 11, paragraphe (1), alinéas *a*) et *b*) qui se lisent comme suit:

> La Société peut, sur son capital, sur le fonds de réserve établi en vertu de l'article 30 de la Loi sur la Société centrale d'hypothèques et de logement, ou sur les deniers que l'article 22 affecte à cette fin
>
> *a*) acheter tout droit ou intérêt du détenteur d'un prêt assuré et recevoir une cession de l'hypothèque et autre garantie prise en l'espèce; et
>
> *b*) consentir des prêts à un prêteur agréé, aux conditions, y compris le taux d'intérêt, que la Société détermine, sur la garantie d'une cession de prêts assurés détenus par le prêteur agréé ou d'une convention de céder des prêts de cette nature.

Mais l'article 22, paragraphe (1), alinéa c) vient limiter à vingt-cinq millions de dollars les sommes que le Ministre avancera à la Société pour les objets énoncés dans l'article 11.

Cette garantie serait insuffisante et d'effet presque nul ni l'on n'amendait pas la Loi sur la Banque du Canada pour faciliter les avances des banques. Il semble que c'est d'ailleurs l'intention du Gouvernement d'après l'intervention de l'honorable Robert Winters: (Cf. *Hansard* du 21 janvier 1954 p. 1385)

> La nouvelle loi disait le Ministre, permettra à la Société centrale d'acheter les hypothèques des prêteurs approuvés. En plus, le Gouvernement a annoncé qu'il se propose de modifier la loi sur la Banque du Canada de façon que les valeurs hypothécaires des banques puissent garantir des emprunts de la Banque du Canada, comme c'est le cas présent pour les obligations de l'État.

S'il en est ainsi, il est clair que le gouvernement aura facilité le financement de la construction domiciliaire, mais il n'est pas sûr que la méthode employéee soit la plus efficace et la moins onéreuse.

La question qui se pose, c'est celle de savoir si ces fonds seront accessibles à ceux qui en ont réellement besoin c'est-à-dire à ceux qui sont incapables de se construire dans les conditions actuelles.

Il est évident que même si la disponibilité de fonds hypothécaires est assurée, ces fonds seront par contre, plus onéreux pour les emprunteurs.

A l'heure actuelle, comme le soulignait l'hon. M. Winters, le particulier qui effectue un emprunt conjoint de $8,600 pour une période de 20 ans doit payer mensuellement la somme de $57.68 ce qui veut dire une remise totale de $13,833.20. Par contre, celui qui va emprunter le montant équivalent, garanti par une hypothèque assurée et remboursable sur une période de 25 ans, compte tenu de la prime d'assurance de $172, ce qui porte le montant de l'emprunt hypothécaire à $8,772, devra effectuer des versements mensuels de $54.83 pendant 25 ans si l'intérêt est de 5¾ pour cent et de $56.13 si l'intérêt est de 6 p. 100, soit des remises totales de $16,449 et de $16,839, soit près du double de la somme empruntée.

On a fait grand état de la diminution de la mise de fonds initiale consacrée par le projet de loi nº 102. Il n'apparaît pas que les futurs emprunteurs auront de quoi se réjouir grandement.

En effet, comme la garantie du prêt ne portera que sur 90 p. 100 des premiers $8,000 de la valeur d'emprunt et de 70 p. 100 sur le reste du montant de la valeur d'emprunt, il est clair que la différence devra être versée par l'emprunteur comme mise de fonds initiale.

Ainsi pour une maison dont la valeur d'emprunt sera de $10,000, la mise de fonds exigée sera de $1,400 ou 14 p. 100.

En même temps, d'après les exigences de la SCHL, selon laquelle le salaire de l'emprunteur doit être de 23 p. 100 de sa dette, un ouvrier devra gagner $74 par semaine ou $3,650 par année pour obtenir un prêt de $8,772 sur une maison de $10,000 s'il ne peut faire une mise de fonds plus élevée que $1,400.

En définitive bien peu d'ouvriers pourront bénéficier de la loi parce que la grande majorité ne remplissent pas les conditions exigées par la loi même si celle-ci réussissait à créer d'abondantes sources de fonds hypothécaires.

C'est pourquoi notre mouvement ne peut manifester que du désappointement parce que ni ses membres, ni les travailleurs en général ne pourront songer à améliorer leurs conditions de logement avec la législation qu'on nous propose.

Depuis le 1er janvier 1945, au 1er avril 1953, d'après la revue "Habitation au Canada", deuxième trimestre 1953, le nombre total des familles au Canada est passé de 2,795,600 à 3,334,400 soit une augmentation de 648,800 familles.

Durant la même période, soit du 1er janvier 1945 au 1er avril 1953, le nombre d'unités de logements construites au Canada fut de 601,294, ce qui laisse un déficit net de 47,506 logements comparativement à la demande réelle.

Ce déficit laisse toujours en plan les besoins accumulés avant 1945 ainsi que les besoins qui ne cessent d'augmenter du fait du vieillissement des constructions existantes et de leur détérioration.

Même en admettant que le déficit de 320,000 logements dont fait mention le rapport Curtiss, comprend et les logements insatisfaisants en 1944 et ceux qui le deviendraient pendant la décade suivante, il reste que ce déficit n'a pas été comblé mais qu'au contraire, il s'est augmenté de 47,506, pour porter le déficit glibal à près de 400,000 logements.

Alors que les besoins du Canada requièrent la construction de 400,000 logements, les prêts effectués en vertu de la Loi nationale sur l'habitation ont été au nombre de 135,437 et ont permis la construction de 181,497 logements du 1er janvier 1945 au 1er avril 1953, d'après la revue "Habitation au Canada", soit moins de 25,000 logements par année.

Si maintenant la SCHL se retire du domaine des prêts conjoints qui comportaient déjà une certaine garantie aux institutions prêteuses, pour laisser le champ libre à l'entreprise privée, nous ne croyons pas que celle-ci soit suffisamment apte à satisfaire la demande actuelle.

Et même si d'abondantes sources de fonds hypothécaires sont mises à la disposition des emprunteurs par l'expansion du crédit bancaire, les conditions onéreuses exigées entraveront la satisfaction de la demande réelle de logements car ceux qui ont actuellement besoin d'être mieux logés seront incapables de profiter de la loi nationale.

D'après le projet de loi, la Société centrale approuvera les prêts, les assurera, établira elle-même les normes de construction, fixera, par l'intermédiaire du Gouverneur en conseil, le taux de l'intérêt et s'engage même à racheter les hypothèques.

Il n'y a qu'une chose que la SCHL ne fera pas, c'est de prêter directement, à des conditions abordables pour ceux qui ont besoin de se mieux loger.

L'article 40 du projet de loi permet sans doute à la SCHL d'effectuer des prêts directs mais "aux mêmes conditions et avec les mêmes restrictions que celles moyennant lesquelles un prêt peut être consenti à cette personne en vertu des dispositions de la partie I de la loi ou de l'article 15."

Le Gouvernement a-t-il l'intention de permettre la réescompte des hypothèques détenues par les banques pour leur permettre de faire face aux demandes de prêts? Si non, il est clair que les banques ne seront pas capables de financer la construction domiciliaire.

Si oui, c'est donc que le gouvernement du Canada, par l'intermédiaire de la Banque du Canada, va lui-même permettre le financement de ce programme de construction. Mais en faisant cela, il va permettre à des organismes privés (les banques) de réaliser des bénéfices avec de l'argent qui, de fait, est la propriété des citoyens du Canada.

La question se poserait autrement si la SCHL, l'organisme qui approuve les prêts, assure les prêts, dicte les normes de construction, était autorisée à faire elle-même ces prêts.

Les hypothèques détenues par le SCHL pourraient servir de garantie à la Banque du Canada, au même titre que les obligations du Canada aux fins d'obtenir l'argent nécessaire au financement de la construction d'un nombre suffisant de logements.

La Société pouvant obtenir les sommes nécessaires de la Banque du Canada à un taux d'intérêt très bas, soit moins de 4 p. 100 pourrait ensuite prêter cet argent sur la construction à un taux inférieur à 5 p. 100 ce qui serait de nature à réduire les versements mensuels exigés des emprunteurs et rendre possible l'accession à la propriété d'un plus grand nombre de Canadiens, ce qui, au point de vue social, est un objectif souhaitable.

Il faut admettre que le problème du logement est un problème à l'échelle nationale causé lui-même par notre politique nationale.

Sous la force des événements, nous avons dû rationner les matériaux, accorder certaines priorités aux dépens de la construction domiciliaire; d'autre part, la politique d'immigration, souhaitable en soi lorsqu'elle est ordonnée,

a contribué à rendre plus aiguë la crise du logement chez nous, enfin l'expansion industrielle de notre pays entraîne un déséquilibre sans cesse croissant entre les populations urbaines et rurales et un déplacement de ces dernières vers les villes.

L'entreprise privée est actuellement incapable de régler le problème du logement et il n'apparaît pas que le projet de loi actuel soit de nature à faciliter les choses.

Le gouvernement canadien devrait reconnaître ses responsabilités et autoriser l'organisme qu'il a créé, à entrer de plein pied dans le financement de la construction domiciliaire à un taux d'intérêt le plus bas possible.

De cette façon, notre législation sociale recevrait un complément qui la rendrait l'une des plus enviables.

La Confédération des Travailleurs
Catholiques du Canada.

24 février 1954.

(*Traduction*)

M. CANNON: Monsieur le président, messieurs, je vais essayer de vous traduire ce mémoire en anglais au fil de la lecture. Comme je ne l'ai pas encore lu, je vous demande de vous montrer indulgents si j'hésite ou si je fais de légères erreurs.

M. MACDONNELL: S'il vous arrive de faire des erreurs, nous rectifierons.

(*M. Cannon traduit en anglais pour le Comité le mémoire de la Confédération des Travailleurs catholiques du Canada sur le bill 102.*)

(*Traduction*)

Le PRÉSIDENT: Messieurs, vos applaudissements disent assez combien vous êtes reconnaissants à notre distingué collègue, M. Charles Cannon, de nous avoir traduit ce document à première vue.

Notre témoin est maintenant prêt à répondre aux questions que vous lui poserez. Afin de ne pas compliquer la tâche du sténographe anglais, je vous demanderais de poser vos questions en anglais en attendant que le sténographe français arrive. Le témoin comprend l'anglais suffisamment pour répondre dans cette langue, mais s'il éprouve quelque difficulté, M. Cannon se portera à son aide. Cela vous convient-il?

M. Fernand Bourret, membre du conseil de direction de la Confédération des Travailleurs catholiques du Canada, est appelé.

Le TÉMOIN: Je suis à votre disposition.

Le PRÉSIDENT: Monsieur Dumas,

M. DUMAS: Quels sont les noms des témoins?

Le PRÉSIDENT: MM. Fernand Bourret et Roger McGinnis.

M. McIlraith:

D. En attendant le sténographe français, je pourrais peut-être poser quelques questions. Au premier paragraphe de la page 3 de votre mémoire, dois-je comprendre que vous laissez entendre qu'à votre avis, le manque de terrains

aménagés, le financement ou la pénurie de fonds hypothécaires sont les seuls facteurs limitatifs en ce qui concerne la construction des habitations? C'est le sens qui je donne à ce paragraphe.—R. Oui.

D. Quels sont les autres facteurs limitatifs?—R. Il y en a un autre: le paiement initial.

D. Oui.—R. Si vous exigez un paiement initial de $2,000 ou plus, c'est un facteur qui limite la construction domiciliaire.

D. Oui, et il y a encore tous les autres facteurs auxquels vous pensez.—R. Un autre facteur limitatif est l'exigence posée par la Société selon laquelle les paiements de l'emprunteur ne doivent pas dépasser 23 p. 100 de son salaire. Dans le cas d'un ouvrier ou de quiconque désire emprunter, cette exigence est un facteur limitatif, car il doit avoir un salaire ou un revenu qui peut aller jusqu'à $4,000.

D. Je comprends votre exposé de ce point dans votre mémoire. Voici où je veux en venir: Considérez-vous le coût de construction comme un facteur limitatif? J'entends le coût élevé de la construction?—R. En fait, par "coût de la construction", vous entendez le coût de la main-d'œuvre?

D. De la main-d'œuvre et des matériaux, oui.—R. C'est vrai, ce sont des facteurs limitatifs, mais nous ne croyons pas que le coût de la main-d'œuvre soit plus élevé que d'autres coûts.

D. Connaissez-vous une autre méthode de réduire ces coût en améliorant les techniques?—R. Il est peut-être possible d'améliorer les techniques de la construction, mais il ne faut pas oublier que les métiers du bâtiment sont traditionalistes. Vous savez qu'ils ne modernisent pas leurs méthodes aussi rapidement que d'autres métiers.

D. Un autre point maintenant. Je vois que dans la première partie de votre mémoire vous mentionnez ce que votre association a accompli dans le domaine des coopératives domiciliaires. Croyez-vous qu'il y ait encore beaucoup à faire dans ce domaine pour arriver à fournir plus de maisons?—R. Les coopératives permettent de construire des maisons à un coût inférieur, parce qu'elles peuvent acheter des matériaux en grosse quantité et réduire ainsi le coût des maisons qu'elles construisent. D'autre part, l'ouvrier doit emprunter de l'argent pour construire sa maison et il ne peut acheter les matériaux à des prix aussi bas.

D. Je crois que les coopératives de construction d'habitations sont excellentes et que si nous aidons à élargir le système coopératif de construction, nous aurons contribué à résoudre le problème du logement. Ne croyez-vous pas que cela aiderait?—R. Oui.

D. Au paragraphe 4 de la première partie de votre mémoire, vous dites "qu'il est impossible d'adapter la formule utilisée à Québec pour régler le problème du logement sur le plan national". Je ne comprends pas très bien ce que vous voulez dire.

M. CANNON: Le témoin a déclaré que la formule utilisée à Québec peut l'être également dans d'autres endroits, mais nous ne pouvons dire qu'elle pourrait s'adapter partout.

Le premier point à régler est l'achat du terrain. La coopérative qu'il a mentionnée a pu acheter à Québec un grand terrain à des conditions raisonnables, ce qui a réduit le coût des lots.

En second lieu, comme les coopératives ne disposent pas d'un gros montant d'argent, elles peuvent difficilement financer le paiement initial qu'il faut verser pour construire un grand nombre de maisons à la fois. Si elles ne construisent qu'une ou deux maisons à la fois, la chose est assez facile, mais si elles doivent entreprendre la construction d'un grand nombre de maisons en même temps, elles ne peuvent rassembler les fonds nécessaires au versement des paiements initiaux avant d'emprunter de la Société.

M. McILRAITH: Veuillez avoir l'obligeance de lui demander si elles avaient l'habitude d'affecter les fonds des unions ouvrières à cette fin?

(*Texte*)

M. BOURRET: Le Conseil central de la ville de Québec a commencé lui-même la construction de ces maisons-là et le financement temporaire a été avancé par les unions, les syndicats, le Conseil central de Québec.

M. Cannon:

D. Le Conseil central des syndicats catholiques?—R. Oui, de la ville de Québec.

(*Traduction*)

M. CANNON: Oui, il dit que le financement temporaire de ces projets de construction domiciliaire sur le plan coopératif a été assuré par le Conseil central des Syndicats nationaux, c'est-à-dire les unions ouvrières de Québec. Elles fournissaient l'argent.

M. McILRAITH: En ce qui concerne la coopérative dont vous parlez, est-ce que les maisons, une fois terminées, appartiendront aux différents membres de la coopérative?

(*Texte*)

Le TÉMOIN: Oui. Dans ce cas-là, les maisons sont possédées par les individus, par les travailleurs.

(*Traduction*)

M. CANNON: Dans ces cas-là, les maisons appartiennent individuellement aux divers membres de la coopérative.

Voici une question qui pourrait intéresser le Comité:

(*Texte*)

M. Cannon:

D. Est-ce que les membres individuels des coopératives fournissent leur labeur; est-ce qu'ils travaillent?—R. Ils ne travaillent pas, ils ne fournissent pas de travail. Le seul travail qu'ils ont à faire, c'est de compléter leur maison, car la maison est livrée au propriétaire mais elle n'est pas peinte, et ils doivent la peinturer.

(*Traduction*)

M. CANNON: Je lui ai demandé si les membres de la coopérative travaillent à la construction de ces maisons et il répond "non" sauf pour le peinturage de l'intérieur. Lorsque les maisons sont livrées aux membres de la coopérative, l'intérieur n'est pas peinturé et ils sont censés exécuter ce travail.

(*Texte*)

M. Dumas:

D. Monsieur le président, vous pourriez peut-être nous donner des renseignements additionnels au sujet des 2e et 3e paragraphes de son bref, où il est dit que vous avez construit plusieurs maisons dans la banlieue de Québec. Monsieur Bourret, est-ce que ce sont des maisons modernes?—R. De ce genre-là.

D. De ce genre-là?—R. Il y en a actuellement 5 ou 6 de construites. De plus, la construction n'a débuté qu'à la fin de l'été dernier, et l'on ne tentait qu'une expérience; alors, on n'a pas pu procéder rapidement. Je vais vous expliquer, si vous le voulez, la façon dont on a procédé. Nous avons tout d'abord construit une maison, et puis, nous avons invité les sociétés prêteuses et les Caisses populaires à venir la visiter. Nous avons dit: combien prêtez-vous sur ce genre de maison? Ils ont répondu: On va prêter $5,500; et on a dit: oui. Alors, on a enfin marché avec cela.

D. Maintenant, quel est le taux d'intérêt chargé par les Caisses populaires? —R. Je ne sais pas, mais je crois que c'est 5¾ ou 6 p. 100.

D. Mais, est-ce qu'il y a un taux défini?—R. Je ne suis pas membre de la coopérative et je ne peux pas vous le dire, mais je crois que c'est 5¾ ou 6 p. 100, et je crois que le gouvernement fait une ristourne.

D. Quel est le montant de la ristourne?—R. 3 p. 100.

D. Maintenant, vous avez l'intention d'en construire plusieurs maisons semblables à celles-là?—R. A Québec, on va poursuivre la construction dans ce sens-là.

D. Si je comprends bien, les Caisses populaires sont prêtes à avancer l'argent pour en construire une vingtaine?—R. Seulement, les Caisses populaires n'ont pas beaucoup d'argent disponible. L'an dernier, pour les coopératives, elles n'avaient pas un million de disponible.

D. Maintenant, vous disiez tout à l'heure, Monsieur Bourret, que votre union, le Conseil central catholique de la ville de Québec, avait avancé de l'argent pour bâtir et pour les constructions où le travail était avancé; est-ce votre intention de continuer à avancer de l'argent sur des projets semblables? —R. Voici, quand une maison est construite, elle est ensuite hypothéquée; et nous avons aidé à en diminuer la rareté.

D. Je crois que vous devez être félicités pour cela, et cela m'amène à vous poser une question. Nous, du district minier du Nord-Ouest de Québec et du Nord de l'Ontario, nous avons eu des grèves, tout dernièrement, lesquelles ont coûté énormément cher aux unions intéressées; je me demande si ces unions, au lieu d'engloutir de l'argent pour les grèves de ce genre, ne devraient pas plutôt effectuer des prêts aux membres de leurs unions, puisque l'on dit que l'habitation est tellement importante pour l'ouvrier, que cela l'encourage à rester dans la région et à continuer son travail, c'est-à-dire que son moral est meilleur. Vous n'êtes pas obligé de répondre à ma question, mais je voudrais bien avoir votre opinion, monsieur Bourret; désirez-vous répondre à ma question?—R. Vous me posez une question qui me place dans une situation un peu difficile. Seulement, je vais tâcher d'y répondre.

D. Voici, pour vous mettre à l'aise. Vous avez fait des prêts, à Québec, en avançant de l'argent à vos membres et ainsi vous leur avez permis de posséder leur maison. Si vous l'avez fait, c'est parce que c'est bien et je suis certain que cela pourrait se faire ailleurs, au besoin?

M. BOURRET: Voici, il n'est pas dit que cela va se faire à Québec seulement; des expériences semblables peuvent être tentées ailleurs. Encore, il faut que certaines conditions soient remplies comme, par exemple, l'achat de terrains. Ils ont des terres obtenues à bas prix, tout cela... alors... Ensuite, dans le cas de la construction à Québec, il y a aussi un point que je voudrais signaler, et sur lequel on n'a pas posé de question: c'est que les normes de construction ne sont pas les mêmes que celles qui sont exigées par la Société centrale d'hypothèques et de logement. Les maisons sont très confortables, même spacieuses, mais on n'a pas suivi les normes de construction de la Société centrale d'hypothèques et de logement qui, dans certains cas, sont trop élevées. C'est un autre facteur qui vient probablement limiter la construction, surtout dans la province de Québec, pour les gens qui veulent devenir propriétaires.

M. DUMAS: Et surtout...

M. GAGNON: Il serait bon que ce que M. Bourret vient de dire soit traduit.

(*Traduction*)

M. CANNON: Il dit qu'un autre facteur limitatif, c'est que les normes de construction exigées par la Société centrale d'hypothèques sont trop difficiles à observer, que les maisons comme celles qu'il a mentionnées dans son mémoire et qui se construisent à Québec sont confortables et spacieuses, mais qu'elles ne sont pas conformes aux normes de la Société. Les normes suivies pour ces maisons sont moins élevées.

(*Texte*)

M. Dumas:

D. A la page 7 de votre mémoire, votre argumentation indique que le taux d'intérêt est trop élevé, 5½, 5¾ ou 6 p. 100? Votre argumentation est fondée sur le coût en argent, n'est-ce pas?—R. C'est ça, monsieur.

D. Alors, il faudrait que nos gens soient capables d'emprunter à meilleur taux d'intérêt?—R. C'est ça notre demande, c'est notre point de vue.

D. Tout de même, pour les maisons que vous construisez à Québec, l'argent que vous empruntez, qu'il soit au taux de 5¾ p. 100 ou 6 p. 100,—vous n'en êtes pas absolument certain,—seulement, la remise mensuelle de l'emprunteur est moins élevée, parce qu'il bénéficie d'une ristourne de 3 p. 100 sur l'intérêt qu'il doit acquitter, c'est-à-dire qu'il n'a que 2½ p. 100 ou 3 p. 100 à payer.

M. Cannon:

D. N'est-il pas vrai que la ristourne de 3 p. 100 que vous venez de mentionner, laquelle est payée par le gouvernement provincial, on refuse de la payer à ceux qui empruntent de la Société centrale d'hypothèques et de logement?—R. Sur les prêts directs, on ne la paie pas.

D. Si le gouvernement provincial ne faisait pas cette distinction-là, il aiderait évidemment à solutionner le problème du logement?

M. GAGNON: Il faut ajouter qu'il y a une loi spéciale...

M. CANNON: Laissez répondre le témoin.

M. BOURRET: Il est certain que si le gouvernement provincial payait la ristourne...

(*Traduction*)

M. BOUCHER: Je crois que ces questions et réponses devraient être traduites à mesure qu'elles sont formulées.

Le PRÉSIDENT: Vous aurez la traduction de ce témoignage.

(*Texte*)

M. Dumas:

D. Sous l'empire du projet de loi nº 102, si le bill était adopté par le Parlement et si les banques prêtaient, est-ce que les emprunteurs pourraient bénéficier de la ristourne, d'intérêt, sous l'empire de la loi du Québec?—R. Je ne le sais pas. C'est le gouvernement provincial qui décidera si les banques seront reconnues comme institutions prêteuses, au même titre que les caisses populaires. Naturellement, si l'on pouvait bénéficier de cette ristourne-là pour ce qui a trait aux prêts que les banques consentiraient eh! bien, cela constituerait un avantage appréciable, pourvu que les banques aient des fonds en quantité suffisante pour répondre à la demande.

D. Ce serait même plus avantageux que la suggestion que vous faites, soit que la Société centrale prête directement?—R. Oui, ce serait plus avantageux, certainement. Il faut se rendre compte que ce sont des chiffres, et cela ne ment pas.

M. ROBICHAUD: Pour faire suite à la dernière question, celle que nous venons d'étudier. Cette ristourne est-elle remise directement à l'emprunteur, ou est-elle remise à la Coopérative ou à la caisse populaire? Le gouvernement provincial fait-il remise directement à celui qui fait l'emprunt?

M. BOURRET: Il remet à l'emprunteur, je crois. C'est à l'emprunteur qu'il remet. L'emprunteur paie son taux d'intérêt à la compagnie prêteuse, disons 5¾ p. 100, et, chaque mois, il reçoit la ristourne.

M. Robichaud:

D. Est-ce qu'il la reçoit directement ou si c'est la Coopérative qui la reçoit?—R. La Coopérative n'a plus aucun lien avec la maison quand elle est terminée.

D. Vous admettez que le gouvernement de la province de Québec remet une ristourne directement à celui qui fait l'emprunt?—R. A celui qui...

D. Qui prête?—R. Oui... La ristourne, enfin, est remise à celui qui emprunte.

M. CANNON: Je pense que le gouvernement provincial paie directement 3 p. 100 au prêteur.

M. ROBICHAUD: Le prêteur la remet...

M. CANNON: Le crédit en est donné à l'emprunteur.

M. BOURRET: C'est l'emprunteur qui en bénéficie.

M. ROBICHAUD: Au dernier paragraphe de la page 6, vous mentionnez: "D'après le projet de loi, la Société centrale approuvera les prêts, établira elle-même les normes de construction". Est-ce que vous essayez de laisser entendre que ces normes sont un peu trop sévères ou trop élevées?

M. BOURRET: Bien, les normes de construction de la Société centrale ne plaisent pas beaucoup; enfin, on y voit certaines objections dans la province de Québec. Enfin, je parle pour la province de Québec, c'est qu'on a certaines objections à formuler contre les normes de la Société.

M. Cannon:

D. Voulez-vous élaborer un peu sur ce point?—R. Par exemple, la Société centrale exige qu'on ait un grand living-room, si vous voulez; dans un nombre limité de pieds, on en prend un nombre appréciable pour le "living-room", ce qui laisse seulement un petit espace pour la cuisine. Les plans de la Société sont faits de cette façon-là. Dans la province de Québec, le "living-room", surtout chez l'ouvrier, cela n'existe pas; ce qu'il aime, c'est un salon, en somme une pièce fermée qu'on ouvre lorsqu'il y a de la visite. Alors, de cette façon-là, les cuisines et les salons se trouvent réduits à des dimensions trop petites, ce qui ne plaît pas aux gens de chez nous.

D. Maintenant, est-ce que réellement les ouvriers, ou ceux qui ont voulu se construire ont fait appel à la Société centrale d'hypothèques et de logement, leur demandant de changer les plans? Est-ce qu'ils n'ont pas eu la liberté d'offrir des plans alternatifs, par exemple?—R. Je ne le sais pas.

D. Est-ce que, réellement, les plans soumis par la Société centrale ne le sont pas seulement en vue de donner une idée, une espèce de directive?—R. Oui... je ne saurais vous dire. Je sais que certaines gens ont préparé des plans, lesquels ont été retournés par la Société centrale, disant qu'ils ne répondaient pas aux normes exigées, au point de vue de la disposition des pièces, de la grandeur des pièces.

D. Maintenant, une autre question, au point de vue du coût de la maison, par exemple, ou des maisons qui ont été construites au coût de $6,000, est-ce que vous avez des renseignements que vous pouvez nous fournir, nous expliquer. Par exemple, qu'est-ce que la Société centrale exige qui aurait pu augmenter le coût d'une telle maison, est-ce seulement la division de la maison?—R. La Société n'a pas prêté.

D. Que fallait-il pour se rendre aux exigences de la Société centrale d'hypothèques?—R. Je ne sais pas, je ne saurais vous dire. Je ne pourrais pas vous répondre.

(*Traduction*)

M. ROBICHAUD: Ces maisons ont été construites au coût de $6,000. Ne serait-il pas très intéressant de savoir si elles étaient conformes aux exigences de la Société? Au début, on a donné à entendre que c'était peut-être une question de grandeur du "living-room". Je ne crois pas que cela aurait un effet sur le coût de la maison. Il semble y avoir eu d'autres facteurs beaucoup plus importants qui ont abaissé le coût à $6,000.

(*Texte*)

M. BOURRET: Bien, monsieur, si vous êtes intéressé à les connaître, on pourra vous les faire parvenir dans un bref délai avec les plans de la maison, les divisions, et les matériaux employés.

(*Traduction*)

M. ROBICHAUD: Ce sera très intéressant.

(*Texte*)

M. Robichaud:

D. A la page 7, vous dites, dans l'avant-dernier paragraphe: "Il faut admettre que le problème du logement est un problème à l'échelle nationale causé lui-même par notre politique nationale".

Maintenant, n'êtes-vous pas d'avis que ce n'est pas la politique nationale mais plutôt la politique mondiale qui est la cause de la situation présente? Est-ce que ce n'est pas la conséquence de la politique mondiale plutôt que celle du Canada lui-même?—R. Sans doute, que tout découle, à ce point de vue, de la politique mondiale. Il reste que les décisions prises l'ont été par les dirigeants du Canada. La crise du logement existe dans tous les pays du monde. Il faudrait alors créer une Société centrale sur une échelle mondiale.

D. Ce à quoi je voulais en venir, ce n'est pas uniquement la politique nationale du Canada qui est responsable de la situation dans laquelle nous sommes aujourd'hui à propos de logement?—R. Il faut admettre que ce n'est pas notre politique nationale car, en fin de compte, elle est influencée par la politique internationale et par le rationnement des matériaux. Tout cela c'est dû un peu à la politique nationale.

(*Traduction*)

Le PRÉSIDENT: Monsieur Cardin. C'est au tour de M. Cardin, puis M. Macdonnell, et enfin M. Crestohl.

(*Texte*)

M. Cardin:

D. Je voudrais savoir si les maisons, dont vous parliez tantôt, ont été construites avec un système de chauffage? Est-ce que le système de chauffage est inclus?—R. Non, le système de chauffage n'est pas installé.

D. C'est probablement pour cela. Maintenant, je ne veux pas aller bien loin, mais je voudrais comprendre ce que vous dites à la page 6: "C'est pourquoi notre mouvement ne peut manifester que du désappointement parce que ni ses membres, ni les travailleurs en général ne pourront songer à améliorer leurs conditions de logement avec la législation qu'on nous propose." Maintenant, est-ce que votre fédération a des suggestions concrètes à offrir en regard du problème actuel en plus de tout ce que touche la législation actuelle?—R. On peut dire que la plupart des choses que nous demandons y sont déjà traitées jusqu'à un certain point, seulement nous pensons que la législation ne va pas assez loin dans ces points-là.

D. Comme question de fait, les suggestions que vous faites sont déjà incorporées dans le bill.—R. Bien, elles sont incorporées dans le bill, mais elles ne le sont pas toutes, parce que nous pensons et nous croyons, d'après tout ce qui a été dit ici et un peu partout par les représentants des banques et par ceux qui sont venus ici, et tout cela, que les capitaux disponibles seront sans doute insuffisants. Alors, nous nous demandons pourquoi la Société centrale ne serait pas autorisée à prêter directement et à un taux moindre que celui qui est en vigueur actuellement.

D. Si je comprends bien l'article 40 de la législation, est-ce qu'il ne permet pas à la Société centrale d'hypothèques de prêter directement, ce qui me semble être satisfaisant?—R. Oui, dans certains cas la Société centrale consent des prêts directs là où c'est impossible d'en obtenir, c'est-à-dire dans certaines régions. Les compagnies d'assurance, ou d'autres institutions prêteuses ne prêtent pas, ou elles ne veulent pas prêter, alors la Société centrale fait des prêts directs. Est-ce à dire, maintenant, que la Société centrale, d'après le bill actuel, va prêter d'ordinaire à tous ceux qui se verront refuser un prêt par les institutions prêteuses; je ne le crois pas. Et puis, à part de cela il y a les conditions qui sont exigées, le taux d'intérêt exigé; dans ce cas-là, eh! bien, nous le trouvons trop élevé.

(*Traduction*)

Le PRÉSIDENT: Monsieur Macdonnell.

M. MACDONNELL: Je constate que M. Robichaud a réellement abordé tous les points que je voulais examiner. Si je comprends bien, il a discuté les chiffres moins élevés qui figurent dans le mémoire au sujet de la construction. A mon avis, c'est une question très importante. En ce qui concerne les normes de construction que la Société impose—j'ignore si elle en est l'auteur, mais elle les impose—, je n'ai jamais pu savoir si elles ont été conçues par des théoriciens. En d'autres termes, s'agit-il de la maison idéale pour une famille idéale au lieu d'une maison utilitaire pour des gens ordinaires? J'ai acheté une vieille maison et j'aurais pu dépenser beaucoup d'argent pour la transformer, mais nous y avons fait quelques petits changements et je suis sûr qu'elle n'est conforme à aucune norme idéale; cependant, nous y vivons très heureux.

Le PRÉSIDENT: Vous vous souvenez du témoignage de M. Bengough hier, alors qu'il disait que c'étaient des normes minimums.

M. MACDONNELL: Je me rappelle qu'il a dit cela, et je sais que c'est ce qu'il pense, mais je suis obstiné et ne suis pas encore satisfait. Je n'ai pas encore changé d'avis. Je crois—je puis me tromper, monsieur le président,—que M. Robichaud n'a pas reçu d'explication détaillée de la façon dont on s'y prenait pour construire cette maison au prix de $6,000.

M. ROBICHAUD: Le témoin m'a dit qu'il nous enverrait les détails là-dessus.

M. MACDONNELL: Je n'ai pas compris cela.

Le PRÉSIDENT: Monsieur Crestohl.

(*Texte*)

D. Monsieur Bourret, vous avez dit que vous avez fait des expériences avec succès; voulez-vous me dire quel est le taux d'intérêt demandé par les Caisses populaires à Québec?—R. Je ne saurais vous dire, mais je crois que c'est 5¾, je ne peux pas vous le dire car je ne demeure pas à Québec.

D. Mais, vous avez déclaré que les Caisses populaires, à Québec, sont prêtes à construire ces maisons à $6,000 et elles sont prêtes à prêter $5,500, n'est-ce pas. Pouvez-vous dire quel est le taux d'intérêt que les Caisses populaires demandent pour les prêts de $5,500? Il faut nous baser sur un taux d'intérêt, n'est-ce pas?—R. Je n'ai pas très bien compris la question.

M. Cannon:

D. Quel est le taux d'intérêt qu'elles chargent; vous avez dit que le taux était de 5¾ ou 6 p. 100.

M. Crestohl:

D. C'est cela que l'on vous demandait, mais pourquoi dites-vous que le taux d'intérêt demandé par la Central Housing est trop haut, si vous pouvez bâtir ces bâtisses à Québec à un taux de 5¾; alors, pourquoi est-il trop haut quand vous prenez l'argent de la Central Housing, et qu'il n'est pas trop haut à Québec?—R. Le taux est le même, mais pour l'emprunteur il est moins élevé parce qu'il bénéficie d'une ristourne du gouvernement provincial, laquelle est de 3 p. 100 ce qui abaisse l'intérêt.

D. Est-ce qu'il ne reçoit pas la même ristourne s'il fait un emprunt d'une banque?—R. La loi provinciale ne le prévoit pas.

D. Vous pouvez nous dire aussi, peut-être, si les Caisses populaires, à Québec, ont suffisamment d'argent pour aider à bâtir des maisons autour de Québec. Quelles sont leurs ressources, par exemple?—R. Je ne pourrais pas répondre au nom des Caisses populaires. Seulement, je sais que, tout d'abord, d'après une loi provinciale, elles doivent maintenir une réserve, je crois, de 50 p. 100 d'argent liquide. Alors, tout de suite, cela limite leur facilité de prêter. Ensuite, elles doivent surtout prêter à leurs associés, à ceux qui sont membres des Caisses. C'est un autre facteur qui tend encore à limiter les prêts. Ce que les Caisses peuvent placer dans le domaine de l'habitation familiale, cela je ne peux pas l'affirmer, parce que je n'ai pas les chiffres en main. Je sais que les Caisses populaires, l'an passé, ont eu de la difficulté à prêter 1 million.

D. Vous avez fait une bonne impression quand vous nous avez laissé entendre qu'il était possible de bâtir, à Québec, une maison pour $6,000. C'était une déclaration très forte. Mais, nous voulons savoir maintenant s'il est encore possible de faire bâtir de ces maisons à Québec, s'ils ont là-bas l'argent disponible. Ont-ils l'argent?—R. Oui, ils ont l'argent pour en bâtir un nombre limité, certainement.

D. Avez-vous lu par exemple, le témoignage du père Marrocco? Avez-vous lu tout le témoignage qu'il a rendu sur la question des coopératives?—R. Oui.

D. L'avez-vous lu?—R. Oui.

D. Voulez-vous nous dire de quelle manière votre proposition concorde avec celle du père Marrocco. Y aurait-il une différence?—R. Je pense que le projet est différent.

(*Traduction*)

M. Crestohl:

M. ROBICHAUD: Je crois que, dans ce cas, la plupart des maisons construites d'après le plan du père Marrocco, pour le groupe, appartenaient au groupe.

M. McILRAITH: Non.

Le PRÉSIDENT: Peut-être ne tient-il pas compte de la différence. Demandez-lui ce qu'il fait et nous comparerons avec ce que d'autres font.—R. (*Texte*) Je n'ai pas le témoignage du père Marrocco sous la main; si je l'avais, je pourrais le comparer. Mais, je ne l'ai pas et je ne peux pas préciser si réellement il est différent.

D. Votre association est une espèce de coopérative?

M. BOURRET: Pardon?

M. Crestohl:

D. Votre association, n'est-ce pas, est une espèce de coopérative?—R. Oui, c'est une coopérative, seulement elle diffère des autres coopératives qui ont construit dans la province de Québec.

(*Traduction*)

Le PRÉSIDENT: Très bien. Monsieur Gagnon?

(*Texte*)

M. Gagnon:

D. Les prêts que les Caisses ont effectués pour les maisons bâties par cette coopérative, à Québec, étaient-ils garantis par le gouvernement provincial?—R. S'ils étaient garantis par le gouvernement provincial?

D. Oui. Les prêts des Caisses populaires.—R. Le gouvernement provincial ne garantit pas les prêts dans la province de Québec.

D. Nous avons, dans la province de Québec, la loi sur l'habitation, qui garantit les prêts aux Caisses populaires?

(*Traduction*)

Dans le Québec nous avons une loi intitulée "Loi pour améliorer les conditions de l'habitation". En voici un extrait:

> "3. Sous réserve du paragraphe 'b' de l'article 2, les caisses populaires et les sociétés de prêts sont autorisées à prêter jusqu'à concurrence de cent pour cent du coût de toute habitation nouvelle; toutefois, lorsque le coût excède la valeur réelle de la construction, telle que déterminée par la caisse populaire ou la société qui fait le prêt, celui-ci doit être réduit au niveau de cette valeur."

(*Texte*)

M. CANNON: Non, monsieur, cela ne veut pas dire cela. Cela veut dire uniquement qu'elles sont autorisées à prêter de l'argent. Cela ne veut pas dire que le gouvernement provincial garantit l'argent, mais qu'elles sont autorisées à prêter. Où voyez-vous le mot "garantit"?

M. Gagnon:

D. Le gouvernement ne les garantirait pas?—R. Non, rien de cela.

D. La loi provinciale sur l'habitation est-elle plus favorable que la loi fédérale, plus avantageuse pour les gens de la province de Québec?—R. Je ne suis pas en mesure de répondre à cela.

(*Traduction*)

M. CANNON: Il demande si la loi provinciale sur l'habitation est plus favorable que la loi fédérale.

Le PRÉSIDENT: Je me demande si le témoin est en mesure de répondre à une telle question. Je ne le considère pas comme un expert en la matière. Vous n'aimeriez pas avoir mon opinion, n'est-ce pas?

M. GAGNON: C'est tout, je vous remercie.

Le PRÉSIDENT: Monsieur Breton?

(*Texte*)

M. Breton:

D. Nous n'avons pas parlé beaucoup du coût de la construction. Ne vous vient-il pas à l'esprit que la principale objection à tout cela, c'est le coût élevé de la construction?—R. Sans doute, le coût a augmenté tout comme le coût de tous les produits. Le coût de la main-d'œuvre, dans la construction, a augmenté tout comme dans les autres entreprises. Cela, nous l'admettons. Seulement, d'après les données statistiques, ce que je n'ai pas en main dans le moment, je crois que le coût de la construction, au point de vue main-d'œuvre, n'a pas augmenté proportionnellement au coût d'entreprise industrielle.

D. Est-ce que le syndicat catholique ne pourrait pas étudier ou contribuer à améliorer la législation fédérale? Est-ce qu'il ne pourrait pas suggérer quelque plan de construction ouvrière et le soumettre au Comité afin qu'il puisse être accepté par la Société centrale d'hypothèques et de logement comme norme de construction?—R. Un plan relatif aux normes de construction; voilà une question qui peut être étudiée chez nous, mais je ne peux pas vous dire si on va vous en soumettre un.

D. Je crois que le syndicat catholique pourrait être utile à la Société centrale d'hypothèques et de logement et au gouvernement fédéral en faisant toute suggestion dans ce sens-là. Ne pourriez-vous pas également, en soumettant ce plan, établir le coût de ces constructions afin qu'il puisse servir comme tableau de comparaison pour ceux qui veulent construire des logements ouvriers dans le Québec?—R. Voici, nous allons vous faire parvenir les plans des maisons construites à Québec. Cela vous donnera une idée de ces plans. Je dois vous dire que tout ce travail-là a été fait sur la base du travail salarié, pour ces constructions, à Québec.

D. Est-ce que l'on a construit selon un plan varié ou selon un plan unique? R. Selon un plan unique, je crois, oui.

M. Cannon:

D. Ai-je bien compris, tout à l'heure, que vous avez dit que dans cette maison de $6,000, il n'y avait pas de système de chauffage?—R. Il n'y a pas de système de chauffage.

M. Gagnon:

D. Il n'y a pas de peinture, non plus?—R. Il n'y a pas de peinture à l'intérieur, non.

M. Robichaud:

D. Il y a l'eau courante dans la chambre de bain?—R. Oui.

(*Traduction*)

Le PRÉSIDENT: Messieurs, vous avez tous eu l'occasion d'interroger le témoin?

Très bien, je vous remercie, monsieur Bourret.

APPENDICE

Le Conseil Central des Syndicats Catholiques de Québec est heureux de vous mettre au courant d'une expérience que le Conseil vient de faire.

L'expérience du Conseil Central

Avant de vous donner les résultats de notre expérience, il importe d'en faire un bref historique.

1.—*Vœu du congrès de la C.T.C.C.*

Lors de son congrès, tenu à Shawinigan, en septembre 1952, la C.T.C.C. recommandait à tous ses syndicats affiliés et particulièrement au Conseils Centraux:

a) de faire tout leur possible pour solutionner le problème du logement dans leur région et pour leurs membres;

b) de constituer à cette fin des "comités du logement".

2.—*Comité du logement du Conseil Central de Québec*

A son assemblée d'octobre 1952, le Conseil Central des Syndicats Catholiques de Québec a tenu à répondre au vœu émis par la C.T.C.C.

Il constitue en son sein un Comité du logement et désigna Messieurs Alphonse Proulx, Robert St-Hilaire et Adélard Mainguy pour en faire partie.

Il autorisa le Comité nouvellement formé à faire toutes les démarches nécessaires et à s'adjoindre toute autre personne qui pourrait être utile. C'est ainsi que M. Roland Côté, gérant de la Caisse Populaire de Notre-Dame-de-Grâces, devint membre du Comité du Conseil. M. R. Côté avait dans le passé été mêlé à différentes coopératives d'habitation.

3.—*Travail du Comité*

Du mois de novembre au mois de mars, le comité a procédé à une étude sérieuse de la situation. Travail caché mais sérieux et méthodique.

A.—*Problèmes généraux*

Il aborda d'abord l'étude de trois problèmes d'ordre général que l'on peut formuler ainsi:

a) Est-il possible d'utiliser largement la loi fédérale de l'habitation?
A cette question, le Comité s'accorda pour répondre par la négative, et il n'en fut plus question.

b) Est-il préférable pour un ouvrier de construire une maison avec ou sans revenu (loyer)?
Pour diverses raisons d'ordre social ou économique, le Comité unanimement opta pour la formule de la maison unifamiliale ou de maison seule, sans loyer.

c) Quelles seraient les mensualités maxima qu'un ouvrier peut normalement payer sur un plan à 20 ans?
L'on s'accorda pour fixer le montant maximum à $37 par mois, ce montant comprenant le remboursement sur le capital, les intérêts, les taxes et les assurances.

B.—*Difficultés à surmonter*

Après avoir établi ce point de départ: construire une maison familiale n'exigeant pas du futur propriétaire des versements n'excédant pas $37, nous avons considéré les difficultés que l'on pourrait rencontrer.

Les difficultés nous apparurent comme provenant:

a) de la spéculation sur les terrains, les matériaux, et du profit excessif réalisé par les entrepreneurs;

b) des taxes trop élevées dans certaines municipalités, et l'absence des services essentiels en d'autres;

c) du manque d'argent pour que le futur propriétaire finance temporairement la construction de sa maison, et fasse le dépôt initial de 20% (cette partie est actuellement en discussion à Ottawa pour amendement) après 30 jours de la fin des travaux;

d) du manque d'expérience dans l'élaboration d'un plan d'habitation et de prévoyance dans la détermination des possibilités de payer du futur propriétaire.

Pour obvier à la plupart de ces inconvénients sérieux, le Comité conclut après études, que le Conseil Central devait, au moins pour ce qui le concerne:

a) éviter la spéculation et le profit excessif en se constituant acquéreur d'un terrain, acheteur des matériaux et constructeur;

b) recommander la construction sur des terrains situés autant que possible en dehors des limites de la Cité de Québec;

c) faire un plan de maison familiale avec soin, construire la maison-type conformément à ce plan, et si la chose s'avère un succès continuer la construction de cette même maison en groupes de 10.

C.—*Le problème financier*

De tous les problèmes, le moindre n'était pas solutionné, le problème de la finance. Le Comité aborda ce problème d'une façon méthodique. Il distingua trois aspects au problème financier.

a) l'aspect *"finance temporaire"* c'est-à-dire l'argent nécessaire pour toute la période allant du début de la construction au moment où une institution prêteuse consentira à verser la somme au futur propriétaire.

Le Comité s'accorda pour conclure que le Conseil Central serait en mesure de constituer un fonds pour faire la "finance temporaire".

b) l'aspect *"mise initiale"* c'est-à-dire le montant de 20% du prix de la maison que le futur propriétaire doit normalement posséder ou emprunter sur seconde hypothèque.

Le Comité conclut que la mise initiale ne doit pas dépasser la somme de $500, la réduire au minimum, de sorte qu'elle ne soit pas un obstacle à un ouvrier sobre et honnête de devenir propriétaire.

c) l'aspect *"finance permanente"* cette chose n'étant pas de notre domaine devait être matière à négociations postérieures avec institutions intéressées.

D.—*Le problème de mise de fonds initiale*

Pour réduire la mise de fonds exigible à son plus strict minimum, le Comité fut d'accord pour conclure qu'il fallait être en mesure de l'évaluer d'abord et à cette fin il fallait:

a) construire une maison-type pour en établir le coût réel,

b) établir la valeur marchande ou commerciale,

c) établir ou faire établir le montant maximum qu'une institution-prêteuse serait disposée à consentir au futur propriétaire.

4.—*Autorisation du Conseil Central*

Voilà les conclusions du rapport fait à l'assemblée du Conseil Central au mois de mars dernier par le Comité du logement.

Ces conclusions peuvent être matière à discussion. Nous n'avons pas la prétention d'avoir le monopole du jugement. Question de fait, le Conseil Central ne les discuta pas, il nous accorda entière liberté et confiance.

Le Comité demanda l'autorisation d'acheter un terrain, d'acheter les matériaux nécessaires et de construire la maison-type, cette autorisation fut accordée et les argents nécessaires mis à notre disposition.

Un plan de maison fut mis au point et dès le début du mois de mai les travaux commencèrent. La maison-type est terminée. Elle nous coûte exactement $6,000 avec le terrain. Voilà la première expérience du Conseil Central des Syndicats Catholiques de Québec. Mais il nous restait une seconde expérience à faire.

II—Pour en avoir le cœur net, nous voulions faire une seconde expérience. Nous voulions construire 10 maisons, en tous points conformes à celle que nous avions construite. Ici la collaboration des Caisses Populaires fut nécessaire, nous avons eu une réunion avec les différents gérants de Caisse et voici vis-à-vis elles à quoi le Conseil Central s'était engagé:

1°—à construire 10 maisons en tous points semblables à la maison-type;

2°—à financer temporairement la construction de ces maisons;

3°—à les attribuer à 10 membres des syndicats catholiques aux conditions que le comité du logement verra à fixer lui-même.

III—*Demande aux Caisses Populaires*

Nous avons sollicité la collaboration des Caisses Populaires d'une manière bien précise, nous leur avons posé deux questions bien claires:

(1) quel montant, les Caisses Populaires sont-elles en mesure de prêter sur la maison-type au futur propriétaire?

(2) êtes-vous en mesure, collectivement ou individuellement de garantir au Conseil Central que vous prêterez à 10 futurs propriétaires le montant nécessaire déterminé par votre réponse à la première question.

Une réponse sans équivoque à ces deux seules questions a déterminé la poursuite de notre plan.

Actuellement nous avons 12 maisons de bâties, dont 8 sont actuellement habitées et trois autres le seront d'ici la fin de mars.

Si vous avez besoin de détails supplémentaires je me ferai un plaisir de vous rencontrer et de vous fournir tous les renseignements dont vous aurez besoin.

ADÉLARD MAINGUY,
président du Comité du Logement.

437

CLAUSES RÉGULIÈRES

1—*Fouilles*

Les fouilles seront faites d'après les données du propriétaire de 2′ à 5′ de manière que la bâtisse soit solidement assise.

2—*Empattement*

La footing devra représenter un bloc de béton d'au moins 24″ de largeur par 12″ de profondeur.

3—*Murs de fondation*

Le solage sera de 10″ d'épaisseur et ne devra pas être moindre qu'une poche de ciment pour 2 brouettes de gravier à ciment. La hauteur du solage devra être assez haute de façon à laisser au moins 6′8″ sous le "beam" central.

4—*Pilasses et supports*

1 pilasse de 24″ x 24″ et de 12″ de profondeur sera faite à l'endroit nécessaire pour supporter 1 tuyau en fer de 3″ terminé par 2 plaques de fer à chaque bout de 5″ x 5″ et sera posé dans la cave au centre du "beam" central.

Des pilasses en béton posés dans la glaise seront aussi faits pour recevoir les poteaux de soutien de la galerie, poteaux de 2″ avec "plates".

5—*Plancher de cave*

Le plancher de la cave sera en ciment à bassin au centre avec épaisseur de 4″ de béton.

6—*Égouts*

Tous les tuyaux nécessaires aux égouts de cette bâtisse seront posés.

Les tuyaux d'égouts de la cave seront en fonte de 4″. A l'extérieur il devra être posé un tuyau de grès de 6″ vitrifié jusqu'à l'égout public avec les raccordements nécessaires pour la connection de l'égouttement de la cave et du drain agricole.

Il sera aussi posé un "bell trap" de 4″ au centre de la cave.

7—*Drain agricole*

Un drain agricole de 4″ sera posé sur les faces extérieures avec pente et pas plus haut que la hauteur de la footing avec connection à l'égout.

8—*Cheminée*

La base de la cheminée sera assise sur le sol. Elle sera en bonne brique avec tuyau rouge de 3″ terminée par un cap en ciment. 2 cercles dont un dans la cave et l'autre dans la cuisine seront posés. Une porte à ramoner dans la cave sera posée plus bas que le cercle du tuyau.

9—*Bois*

Tout bois employé dans la construction devra être sain.

(1) Carré de maison: Il sera posé un madrier de 2″ delardé et calfeutré au plastic. 1 papier noir à l'extérieur recouvert d'un bardeau d'amiante, 1 papier noir à l'intérieur tringlé à tous les 16″ cc, un insul board et un gyproc, les joints tirés.

(2) "Beam" central: Ce "beam" sera en épinette ou BC fir de 5 x 10.

(3) Soliveaux: Les soliveaux seront en épinette de 2 x 8″ disposé à tous les 16″ cc avec croix de St-André sauf les soliveaux retenant le plafond du second étage qui seront de 2 x 5″.

(4) Chevrons: Les chevrons seront en épinette de 2 x 5 disposé à tous les 20″cc.

(5) Planchers: Les planchers comprendront une planche embouvetée de $\frac{7}{8}$ posée en diagonale, un papier, une tringle et un plancher de bois dur.

(6) Divisions: Les cloisons seront en 2 x 2 à tous les 16″ cc avec lisses doubles au bas et au haut.

(7) Couvertures: La couverture sera en planche d'épinette embouvetée de $\frac{7}{8}$″ pour recevoir un bardeau d'asphalte de 210 livres qui sera cloué et plastiqué. Une tôle sera posée sur les bordages de même que pour le tour de la cheminée.

10—*Portes extérieures*

La porte d'en avant sera double et simple. La porte d'en arrière sera double et simple d'épaisseur d'au moins $1\frac{1}{2}$″ de même que celle d'en avant. De plus, elle sera fournie avec moustiquaire et carré de vitre interchangeable. Ces deux portes seront plastiquées, vitrées, mastiquées, ferrées et pourvues de yale et "primées".

11—*Fenêtres*

Tous les châssis mentionnés sur le plan seront de type anglais avec tablette de 2″ ventilateur, 1ère fenêtre, barrure, toquet d'arrêt, plastiquées, vitrées, mastiquées, ferrées et munies de moustiquaires sauf pour les châssis jumeaux où un seul moustiquaire sera fourni par châssis. Toutes ces ouvertures seront "primées".

12—*Portes intérieures*

Il sera posé toutes les portes mentionnées sur le plan avec gond, fermoir. Les serrures seront oxidées et uniformes.

13—*Finition*

Les chambranles seront au moins de 2″ x $\frac{3}{4}$″ ordinaires. Les plinthes $5\frac{1}{4}$″ x $\frac{3}{4}$″ et vase block ordinaires.

14—*Escaliers*

Les escaliers intérieurs seront avec marches et palier en épinette de bonne qualité. Les escaliers extérieurs et planchers de galerie seront en épinette embouvetée de $1\frac{1}{2}$″.

15—*Armoires*

Avec portes pleines, pantray recouverte d'arborite, armoires, tiroirs, planche à pain, tablettes comprises.

16—*Garde-robes*

Avec tablette et support à linge.

17—*Électricité*

L'électricité comprendra une entrée 110-220 v. 60 ampères avec prises de courant réceptacles et tches, etc... tel que le démontre le plan. (40 sorties).

18—*Plomberie*

En streamline ¾″ de la limite de l'aqueduc au solage et de ½″ pour le reste. L'eau chaude et l'eau froide sera installée. Il sera posé un bain tombeau ordinaire, deux toilettes low-down complets, un lavabo de chambre de bain, l'évier ordinaire pour la cuisine, une chantepleure de service pour l'arrosage dans la cave.

19—*Plans*

Les plans font partie de ce devis et doivent être consultés. En cas de contradiction entre le plan et les devis, la manière habituelle de régler telle contradiction prévaudra.

Première maison

Fournisseurs	*Montant payé*
Beaudoin (creusage)	45.00
Moisan (tirage joint)	130.00
Calfeutrage	40.00
Pruneau Ltée	352.15
Ciment	121.28
Bordure couverture	15.02
Citadel Brique	
Rhéaume (ouverture)	391.84
(cave)	26.25
Quincaillerie	
Plomberie: égouts	91.76
cuivre	41.68
Galvanisé	26.21
Accessoires	196.70
Ferronnerie	140.40
Divers	460.57
Pierre et Gravier	88.57
L. C. Marquis	438.31
R. Gagnon Bois	
R. Giroux Bois	1,037.82
Citadel Bois	
Salaires: Cheminée	65.17
Plomberie	48.96
Général	1,555.31
Vitre	60.00
Terrain	315.00
Électricité	200.00
Sablage plancher	27.00
Peinture	15.00
	$5,930.00

PREMIÈRE SESSION DE LA VINGT-DEUXIÈME LÉGISLATURE
1954

COMITÉ PERMANENT

DE LA

BANQUE ET DU COMMERCE

Président: M. DAVID A. CROLL

PROCÈS-VERBAUX ET TÉMOIGNAGES

Fascicule 12

BILL Nº 102

Loi favorisant la construction de nouvelles maisons, la réparation et la modernisation de maisons existantes, ainsi que l'amélioration des conditions d'habitation et de vie.

SÉANCE DU JEUDI 25 FÉVRIER 1954

TÉMOINS:

M. B. K. Fraser, président du comité de législation, *National House Builders Association.*

MM. R. Brunet, président, V. L. Leigh, président du comité du logement et S. D. Chutter, directeur adjoint, tous trois de la *Canadian Construction Association.*

EDMOND CLOUTIER, C.M.G., O.A., D.S.P.
IMPRIMEUR DE LA REINE ET CONTRÔLEUR DE LA PAPETERIE
OTTAWA, 1954.

4/32

PROCÈS-VERBAL

JEUDI 25 février 1954.

Le Comité permanent de la banque et du commerce se réunit à 11 heures du matin sous la présidence de M. David A. Croll.

Présents: MM. Adamson, Applewhaite, Ashbourne, Balcom, Benidickson, Cameron (*Nanaïmo*), Cannon, Cardin, Crestohl, Dumas, Fleming, Follwell, Fraser (*Peterborough*), Fraser (*Saint-Jean-Est*), Gagnon, Hanna, Hellyer, Huffman, Hunter, Low, Johnston (*Bow-River*), Macnaughton, McIlraith, Michener, Mitchell (*London*), Philpott, Pouliot, Quelch, Robichaud, Stewart (*Winnipeg-Nord*), Tucker et Wood.

Aussi présents: MM. B. K. Fraser, président du comité de législation, et John Caufield Smith, secrétaire-gérant de la *National House Builders Association;* MM. D. B. Mansur, président, et H. Woodard, secrétaire adjoint, de la Société centrale d'hypothèques et de logement.

Le Comité reprend l'étude du bill 102, intitulé: Loi favorisant la construction de nouvelles maisons, la réparation et la modernisation de maisons existantes, ainsi que l'amélioration des conditions d'habitation et de vie.

M. Fraser est appelé, présente un exposé commentant le bill à l'étude, puis est interrogé.

Au cours de l'interrogatoire auquel est soumis M. Fraser, M. Smith répond aux questions qui lui sont directement adressées.

A 1 h. 20 de l'après-midi, la déposition de M. Fraser étant terminée, ce dernier se retire et la séance est suspendue jusqu'à 3 h. 30.

REPRISE DE LA SÉANCE

Le Comité reprend sa séance à 3 h. 30 de l'après-midi sous la présidence de M. David A. Croll.

Présents: MM. Adamson, Applewhaite, Balcom, Boucher (*Restigouche-Madawaska*), Cameron (*Nanaïmo*), Canon, Cardin, Crestohl, Fleming, Follwell, Fraser (*Peterborough*), Fraser (*Saint-Jean-Est*), Gagnon, Hanna, Hellyer, Huffman, Hunter, Johnston (*Bow-River*), Macdonnell, Macnaughton, McIlraith, Mitchell (*London*), Philpott, Robichaud, Stewart (*Winnipeg-Nord*), Tucker et Wood.

Aussi présents: MM. R. Brunet, président, V. L. Leigh, président du comité du logement, et S. D. Chutter, directeur adjoint, tous trois de la *Canadian Construction Association;* MM. D. B. Mansur, président, et H. Woodard, secrétaire adjoint, de la Société centrale d'hypothèques et de logement.

Le Comité reprend l'étude du bill 102.

M. Leigh est appelé et soumet une déclaration écrite sur le bill à l'étude; M. Chutter donne lecture de ladite déclaration qui est consignée au compte rendu.

M. Leigh, aidé par MM. Brunet et Chutter, est interrogé au sujet de son exposé devant le Comité.

A 5 h. 30 de l'après-midi, l'interrogatoire des témoins étant terminé, ceux-ci se retirent et le Comité s'ajourne au vendredi 26 février 1954, à 11 heures du

Le secrétaire du Comité,
R. J. GRATRIX.

TÉMOIGNAGES

JEUDI 25 février 1954,
11 heures du matin.

Le PRÉSIDENT: Messieurs, nous sommes en nombre.

Le comité de l'ordre du jour se réunira à 5 heures et demie, après la séance de l'après-midi. Cette réunion sera très brève.

Nous sommes saisis ce matin de l'exposé de la *National House Builders Association*.. M. B. K. Fraser, président du comité de législation, va donner lecture dudit exposé. M. John Caufield Smith, secrétaire gérant, accompagne M. Fraser. M. Gordon S. Shipp, le président, nous envoie ses regrets de ne pouvoir être parmi nous, mais son avion n'a pu décoller de Toronto ce matin.

M. B. K. Fraser, président du comité de législation, *National House Builders Association*, est appelé.

Le TÉMOIN: Étant donné qu'en principe le bill nº 102 a été rédigé de manière à inclure bon nombre des recommandations formulées, au cours des deux années passées, par la *National House Builders Association*, nous devons avoir à cœur d'appuyer les efforts du gouvernement visant à aider le secteur économique de l'industrie du bâtiment. Les dépositions faites devant votre Comité, semblent indiquer que cette industrie n'a pas su satisfaire pleinement à la demande courante, ni, bien moins encore, réduire l'arriéré existant; sur l'importance de cet arriéré, les opinions diffèrent beaucoup mais même en nous fondant sur les estimations les plus modestes, il semble être considérable.

Avant d'examiner telle ou telle disposition du projet de loi, nous voudrions pouvoir dire combien nous inquiète la solution de continuité qui s'est manifestée sur le marché hypothécaire, depuis qu'il a été d'abord fait mention il y a quelques mois de cette nouvelle mesure législative. On peut constater la paralysie complète du secteur des constructions nouvelles; or, nous pensons pouvoir affirmer que ce n'est sans doute que dans les derniers jours du mois de mars, que le Parlement adoptera le bill en question. La situation est critique pour les entrepreneurs en bâtiment. Notre industrie tout entière, repose sur des programmes tracés longtemps d'avance. Depuis la fin de la guerre, nous avons subi diverses modifications des lois sur l'habitation et périodiquement, nous nous trouvons dans une position où nous ne pouvons plus faire des affaires normalement. Si l'on veut empêcher une hausse des prix et réduire le chômage au minimum, il est essentiel que les entrepreneurs puissent mettre sur pied sans plus tarder leurs programmes de printemps. Mais ils ne pourront le faire qu'en sachant à quoi s'en tenir quant au droit de regard que le gouvernement s'arroge sur les prix; en outre, ils doivent savoir où ils en sont quant aux prêts, ce qui leur permettra d'organiser leur programme d'achats; ils doivent être en mesure d'établir leurs tracés et leurs plans, ce qui, même en mettant les choses au mieux, prend un temps considérable. D'un bout à l'autre du Canada, les entrepreneurs ont exprimé leurs inquiétudes: en effet, si l'on remet à plus tard les constructions de printemps jusqu'à ce que la saison d'été batte son plein, une demande dépassant l'offre entraînera une hausse des prix. Vous n'êtes pas sans vous rendre compte

qu'un tel phénomène nous touche directement, étant donné que les entrepreneurs ne peuvent espérer obtenir de prêts maximums que s'ils ne dépassent pas le plafond de prix prévu par la loi nationale sur l'habitation; mais il n'y a de plafond sur aucun des éléments dont se compose le prix de revient des maisons, au niveau des entrepreneurs.

C'est pourquoi nous voudrions que la Société centrale d'hypothèques et de logement fasse parvenir à ses filiales, sans plus tarder, la brochure traitant de la nouvelle méthode d'estimation et des nouvelles normes; la Société devrait également leur faire parvenir des instructions quant à l'octroi de prêts, qui toucheraient à l'approbation des plans, aux précisions de détails, aux plans quant aux terrains, ainsi qu'aux prix de vente maximums et au montant des prêts consentis, ce dernier chapitre traitant des diverses modalités d'octroi desdits prêts. Ainsi, les entrepreneurs seraient-ils en mesure de se mettre en œuvre de façon normale et immédiate, réalisant ainsi des économies plus importantes et réduisant dès à présent le volume du chômage. Nous posons en principe que la nouvelle loi serait promulguée à temps afin que les engagements hypothécaires (une fois dépassé le stade de la S.C.H.L.) puissent être contractés par les établissements de prêt assez tôt pour que les entrepreneurs puissent obtenir en temps voulu les avances requises.

On peut se demander ce qui se passerait si, la S.C.H.L. ayant approuvé les engagements hypothécaires, ces engagements n'étaient pas repris à leur compte par les établissements de prêt? Il faudrait alors que la Société intervint directement, dans le cadre des mesures de prêts prévues par la Loi nationale sur l'habitation. Cela nous amène à exprimer l'inquiétude que nous causent certaines des dépositions récentes que vous avez eu l'occasion d'entendre. En effet, nous avons toujours supposé qu'un des objectifs essentiels du nouveau projet de loi était de pallier un fléchissement croissant de fonds hypothécaires. Mais puisque la Société centrale d'hypothèques et de logement ne contribuera plus pour le quart des prêts conjoints, il est absolument indispensable que d'autres établissements de prêts comblent cette brèche. On a cru que ce rôle serait assumé par les banques à charte; en effet, il ressort des témoignages entendus ici que les compagnies d'assurance-vie (prêteurs principaux sous l'égide de la Loi nationale sur l'habitation) ne pourront probablement pas accroître, en 1954, leur apport de nouveaux fonds hypothécaires. Mais les derniers témoins interrogés ont dit que les banques elles-mêmes peuvent ne pas avoir assez d'argent pour boucher le trou en 1954; s'il en va bien ainsi et si l'on songe en outre à la solution de continuité dont j'ai fait mention, l'industrie du bâtiment, en 1954, pourrait se trouver en mauvaise posture.

C'est avec regret que nous songeons que vous n'avez pas eu, et n'aurez sans doute pas, l'occasion d'étudier les règlements de qui dépendra, de diverses manières, l'efficacité de la nouvelle loi. Nombre de ces règlements se répercuteront directement sur le volume des fonds avancés par les établissements de prêt, les banques à charte, et autres organismes que peuvent intéresser les nouvelles dispositions législatives. Nous estimons que vous devriez étudier ces règlements de manière approfondie, pour vous prononcer en connaissance de cause sur le point de savoir si la nouvelle loi sera capable de permettre la mise en œuvre d'un programme suffisant de logement. Tant que nous sommes sur ce chapitre, qu'il nous soit permis de signaler qu'autrefois les règlements, dans ce domaine, revêtaient souvent la forme de recommandations; mais les établissements de prêts n'ont pas toujours jugé utile de suivre les avis et les conseils de la Société centrale d'hypothèques et de logement. Ainsi, la loi actuelle sur l'habitation prévoit des périodes d'amortissement de 25 et 30 ans, tandis que la plupart des établissements de prêts s'en sont strictement tenus à un amortissement de 20 ans, ou de moins encore. Les règlements actuels autorisent les prêts aux acheteurs en puissance, dont le service de la dette

brute dépasse 23 p. 100, à condition qu'on puisse étudier tous les éléments du cas, et que la S.C.H.L. soit en mesure d'approuver l'avance de fonds. Sans doute, a-t-on, dans certains cas, étendu ces dispositions aux acheteurs dont le service de la dette brute dépassait 23 p. 100; mais en règle générale, les fonds hypothécaires s'étant fait rares, les établissements de prêts ont fait preuve d'une circonspection extrême et parfois même excessive, quand il s'agissait de prendre certains risques quant aux fonds avancés. Étant donné que la pénurie de fonds hypothécaires semble devoir se prolonger pendant un certain temps, on peut s'attendre que les acheteurs éventuels continuent à être triés sur le volet.

Comme nous l'avons déjà dit, il est possible qu'à titre d'expédient, la Société centrale d'hypothèques et de logement intervienne directement sur le marché hypothécaire; mais en règle générale, notre association préférerait que le gouvernement s'immisce le moins possible dans le secteur du bâtiment. Nous aimerions mieux que les fonds hypothécaires soient gérés par l'entreprise privée, mais, bien entendu, en conformité des règlements et normes établis par la S.C.H.L.; en effet, nous admettons qu'au cours des 18 dernières années, la Loi nationale sur le logement a permis à un plus grand nombre de gens d'acquérir des maisons; grâce à elle, les normes de l'habitation ont été relevées. Nous concevons que la Société veuille garder un droit de regard absolu, dans le cadre de la nouvelle loi, en ce qui concerne les inspections portant sur les évaluations et les règlements applicables; mais nous voudrions par ailleurs signaler que dans une certaine mesure la concurrence est abolie, quant aux services offerts aux acheteurs et aux emprunteurs. C'est un fait que les dirigeants de la S.C.H.L. feront bien de ne pas perdre de vue. Nous estimons que la Société a été administrée par des gens extrêmement capables. Ce n'est que sur le plan local qu'on peut généralement constater des divergences de vue entre les entrepreneurs et les employés de la Société centrale. La plupart de ces différences d'opinion se produisent chaque fois qu'un inspecteur animé d'un zèle trop ardent interprète à faux les dispositions visant les normes ou les règlements en vigueur, ou encore quand l'on constate des abus d'autorité. M. Mansur a signalé que les entrepreneurs seront peut-être tentés bientôt d'accuser d'oligarchie la Société centrale d'hypothèques; nous en faisons mention parce que dans bien des cas ce n'est pas l'entrepreneur qui est en faute. L'une des solutions possibles du problème serait de faire représenter la *National House Builders Association* au conseil d'administration de la Société centrale par un délégué; ainsi les dirigeants eux-mêmes pourraient-ils étudier les questions intéressant les deux parties. Notre association et nos membres ont toujours bénéficié auprès de la Société d'une réception courtoise et attentionnée; mais on ne nous a presque jamais consultés au sujet de nouveaux règlements ou de nouvelles lois. C'est pourquoi nous avons saisi avec tant d'empressement l'occasion qui nous fut offerte de comparaître aujourd'hui devant vous; nous estimons qu'en notre qualité d'entrepreneurs en bâtiments, représentant un des secteurs les plus importants de notre économie, nous avons ici un rôle essentiel à jouer.

Le bill 102 vise à résoudre notre problème du logement, plus particulièrement en réduisant le montant du versement initial et en introduisant une forme d'assurance hypothécaire capable d'attirer des fonds hypothécaires supplémentaires. Certains de nos membres pensent que le versement initial de 10 p. 100 devrait être calculé sur une première tranche de $10,000 et non de $8,000; mais on s'accorde généralement à reconnaître qu'en réduisant davantage le premier paiement, on aboutirait à accroître les frais fixes hypothécaires, ce qui aurait pour effet de réduire le nombre de candidats-acheteurs, autorisés à profiter des dispositions existantes. Cependant, nous aimerions faire consigner au compte rendu le fait qu'il nous est difficile de concevoir

la raison des dispositions de la loi visant les ouvriers des établissements de défense, et qui prévoient un versement initial de 10 p. 100 pour une catégorie spéciale de citoyens qu'il est, selon nous, fort malaisé de définir.

Ce que nos filiales, de Montréal à Victoria, trouvent à redire à la nouvelle loi c'est que, tout en accroissant probablement la réserve de fonds hypothécaires et en réduisant le versement initial sur les maisons destinées aux petits salariés, elle ne s'étendra pas à beaucoup de Canadiens. A cet exposé sont joints des chiffres statistiques, préparés par nos filiales d'Hamilton et de London. Ainsi, à Hamilton, si l'on prend un taux d'intérêt de 5½ p. 100 et une période d'amortissement de 25 ans, la maison-type se vendant obligatoirement pour $10,000, ne peut être achetée que par ceux qui gagnent plus de $3,900 par an, soit $75 par semaine, tandis que le salaire hebdomadaire moyen est de $61.70 à Hamilton; 13 p. 100 seulement des hommes qui touchent un traitement, et 30 p. 100 des salariés masculins gagnent plus de $70 par semaine. Étant donné que la proportion des employés touchant un salaire est de 17·8 du total, en exigeant qu'un acquéreur en puissance gagne plus de $70 par semaine (ce qui, soit dit en passant, ne lui permettrait d'acquérir qu'une des maisons de $9,000, qui sont très rares) nous ne fournirions des maisons qu'à 16 p. 100 des travailleurs d'Hamilton. Sur ces 16 p. 100, il peut s'en trouver beaucoup qui ne répondront pas aux exigences de la loi. Les chiffres pour Calgary se rapprochent de ceux d'Hamilton; vous trouverez également, joints à l'exposé, des calculs portant sur la région de Toronto. La maison-type de Toronto, coûtant $12,500, postule un traitement de $4,300 par an; bien qu'on nous signale que la demande concrète soit fort élevée au Canada et surtout à Toronto, il convient toutefois d'admettre qu'un grand nombre des acheteurs dans tous nos centres urbains vendent d'anciennes maisons pour pouvoir en acquérir de nouvelles. Cela ne contribue certes pas à aider les jeunes ménages qui ne disposent pas d'une vieille maison à vendre et qui n'ont que peu de chances d'épargner les sommes importantes qui leur permettraient d'acheter une maison à eux, et d'éviter d'avoir à payer des loyers exorbitants. On connaît nombre de cas où de jeunes mariés ont dû acheter de vieilles maisons, reprenant à leur charge la première hypothèque et en contractant une seconde, fort lourde, escomptée à 25 ou 30 p. 100 et avec un intérêt d'au moins 7 p. 100. Dans ce groupe on trouve des jeunes gens qui gagnent suffisamment, pour pouvoir équilibrer leur budget et se permettre d'acheter une maison neuve, conformément aux lois existantes; il faudrait néanmoins, pour ce faire, qu'ils puissent profiter entièrement des dispositions tendant à allonger la période d'amortissement et bénéficier de l'admission de circonstances spéciales concernant l'approbation du service de la dette brute maximum.

Si l'on veut répondre aux besoins de la grande masse des salariés qui gagnent $60 par semaine ou davantage, on peut employer quatre méthodes:

1. On peut adopter un taux d'intérêt assez bas pour attirer les capitaux hypothécaires, tout en encourageant l'achat de maisons. N'oublions pas que, sous l'égide de la loi actuelle sur l'habitation, les emprunteurs n'ont payé un taux réel de 5¼ p. 100 que parce que 25 p. 100 du prêt ont été avancés aux établissements de prêt par la S.C.H.L. à un taux d'intérêt réduit. Aux termes du nouveau bill, le gouvernement supprime cette contribution vers un taux d'intérêt effectivement réduit, calculé sur la valeur nominale de l'hypothèque.

2. On devrait adopter une période de 30 années pour l'amortissement, tout en permettant une base de 25 ou même de 20 années, quand l'acheteur dispose d'un traitement ou salaire suffisant, compte tenu de ses circonstances familiales, de la nature de son emploi et ainsi de suite. Il est intéressant de noter que le *Wall Street Journal* du 16 février 1954 parle d'une réunion à Chicago de la *Mortgage Bankers Association of America* et arrive à la conclusion d'après

laquelle les prêteurs hypothécaires des États-Unis n'ont pas à faire face sérieusement au problème des paiements arriérés. Au 31 décembre 1953, il n'y avait que 0·12 p. 100 des hypothèques assurées de la *Federal Housing Administration* qui aient été en retard de trois mois ou davantage; 0·21 p. 100 seulement des versements hypothécaires des anciens combattants étaient en retard d'autant— et cela sous l'égide d'une loi qui est bien plus indulgente que l'ancienne loi canadienne sur le logement et mille fois plus bienveillante que ce nouveau projet de loi.

3. On devrait étudier la possibilité de relever de 23 à 25 p. 100 le service de la dette brute et d'accorder un traitement de faveur aux acheteurs dont la situation justifie une dette brute de 27 p. 100. De fait, les règlements actuellement en vigueur prévoient des mesures spéciales dans certains cas d'espèces; mais, comme nous l'avons dit, les établissements de prêt ne sont pas contraints de présenter un avis favorable à la S.C.H.L. quand la dette brute dépasse 23 p. 100. Sur un marché où une pénurie de fonds hypothécaire se fait sentir il est naturel que les prêteurs passent les candidats au crible.

4. Nous croyons savoir qu'on étudie la possibilité de faire entrer en ligne de compte une fraction des gains de la femme; on a parlé de 20 p. 100. Par ailleurs on a proposé, pour établir le revenu d'après lequel on calcule le service de la dette brute, de tenir compte de telle fraction du revenu de placement de la femme que le prêteur jugera appropriée. Nous sommes entièrement en faveur d'une disposition de ce genre; mais ici encore nous voudrions signaler au Comité que ce règlement restera sans doute facultatif, ce qui réduirait de beaucoup son efficacité.

L'industrie du bâtiment est la dernière industrie où les prix soient contrôlés; nous admettons toutefois que dans certains centres, les circonstances existantes ne permettent pas à l'heure actuelle l'abolition de la réglementation des prix. Malgré le coût sans cesse croissant de la main-d'œuvre et des réductions assez minimes du prix des matériaux, les entrepreneurs canadiens sont assez bien parvenus à maintenir un niveau stable des prix, au cours des deux dernières années. Nous pensons pouvoir avancer en toute justice que nos connaissances et notre efficacité ont grandi et, avec ou sans plafonds des prix, nos entrepreneurs (comprenant qu'un renouveau de concurrence active constitue un symptôme de santé économique) sauront maintenir les prix et peut-être même les réduire. Néanmoins, nous voulons faire officiellement consigner le désir que nous avons de voir la S.C.H.L. faire montre d'une certaine souplesse quant au plafond des prix de vente; en effet, les conditions varient beaucoup d'une collectivité à l'autre, et la Société centrale n'a pas toujours su tenir compte de ces variations. Nous espérons fermement que l'enquête spéciale menée par la Société l'automne dernier quant aux frais et aux heures-travail dans la construction de maisons, aboutira à une estimation plus uniforme et plus précise des divers éléments en jeu et surtout des prix de vente. Votre Comité entendra sans doute là-dessus des dépositions diverses. Pouvons-nous permettre de signaler qu'alors qu'on a un plafond pour les prix, là où on accorde un prêt maximum, il n'existe pas de plafond pour les prix des matériaux ni pour la main-d'œuvre; nous sommes à la veille d'avoir une nouvelle loi prévoyant un taux d'intérêt accru pour l'emprunteur, une prime d'assurance hypothécaire pour la protection du prêteur, mesure inédite, et des droits de demande de $35, qui remplaceront l'actuel droit de $20 quant à l'évaluation et à l'inspection.

Les entrepreneurs faisant partie de notre association estiment que grâce à des enquêtes bien menées, on pourrait aboutir à avoir des maisons de meilleure qualité, à des prix moins élevés; malheureusement il est toujours peu économique et parfois malaisé d'agir à titre individuel. Le budget renferme des crédits substantiels destinés à la S.C.H.L. au chapitre des recherches; on pro-

pose de désigner des entrepreneurs compétents au sein d'un comité chargé d'étudier activement dans quelles voies on pourrait s'engager grâce à un programme bien organisé de recherches. Nous sommes persuadés que nos entrepreneurs (et surtout ceux qui s'appuient sur des organisations importantes et à la réputation bien établie) mettront spontanément leurs moyens à la disposition des autorités compétentes; ainsi on pourrait étudier les statistiques, les divers éléments du prix, les méthodes à suivre, les normes adoptées et ainsi de suite; si la Société centrale voulait s'engager plus avant dans ce domaine, elle pourrait alors faire usage de ces diverses données sur le plan régional, à l'avantage des intéressés.

Pour illustrer avec quel fruit les entrepreneurs peuvent collaborer avec la S.C.H.L. mentionnons que la semaine dernière, la Société a soumis à notre association, aux fins d'étude et de commentaires, un projet portant sur les nouvelles normes qu'elle voudrait faire adopter. Nous avons à l'heure actuelle des entrepreneurs expérimentés et blanchis sous le harnais, qui étudient ces documents avec minutie et nous espérons pouvoir sous peu formuler nos observations,—peut être même à la fin de la semaine. Le besoin de ces normes nouvelles se faisait sentir d'une manière pressante; nous espérons qu'une fois qu'elles seront adoptées, les entrepreneurs sauront suivre le mouvement; nous voulons croire que la procédure d'inspection deviendra à l'avenir plus uniforme et de meilleur aloi. Ajoutons que nous demandons à la Société centrale de ne faire de nouveaux changements qu'après préavis de 90 jours; en effet, les entrepreneurs doivent organiser leur programme longtemps d'avance et acheter leurs matériaux bien avant de commencer leurs travaux. Un tel préavis a souvent fait défaut par le passé.

La Société centrale d'hypothèques et de logement a joué un grand rôle dans l'industrie du bâtiment; en effet, elle a fourni un volume croissant de renseignements statistiques et a analysé le sens de ces renseignements: nous aimerions la voir étendre son action dans ce domaine. Notre propre association a éprouvé de grandes difficultés à rassembler des statistiques sur le plan national; trop souvent hélas, par le passé, les mesures législatives appropriées n'ont été prises qu'une fois une situation critique fermement implantée; dans l'intervalle, la production de logements a été interrompue et les fluctuations violentes qui s'ensuivirent ont nui aux entrepreneurs et aux candidats-propriétaires. Comme nous l'avons dit au début de notre exposé, tout en applaudissant en principe au nouveau projet de loi, nous éprouvons des inquiétudes sérieuses en ce qui concerne sa mise en application en 1954, surtout pour les montants disponibles de fonds hypothécaires. La Société centrale devra à tout prix suivre la situation de très près. Nous songeons à des mesures législatives complémentaires qui pourraient ou non, selon le cas, être utiles à l'heure actuelle; certaines de ces mesures sont déjà promulguées aux États-Unis et on en a parlé succinctement dans les dépositions que vous avez entendues. Nous songeons à des dispositions qui seraient introduites dans la Loi nationale sur l'habitation, afin de faciliter la vente d'anciennes maisons, ainsi qu'à des hypothèques à plafond mobile grâce auxquelles les propriétaires pourraient moderniser leurs maisons ou les agrandir sans supporter les frais écrasants qu'entraîneraient soit une deuxième hypothèque, soit tout autre procédé pour se procurer des fonds supplémentaires. Nous savons que, par ordre d'importance, le programme du logement vient immédiatement après le programme de défense; nous savons aussi que les représentants, aux divers échelons du gouvernement, se rendent compte du besoin d'une mise à jour constante de nos mesures législatives dans ce domaine. Nous voudrions assurer à votre Comité que la *National House Builders Association* s'efforcera de présenter des propositions concrètes aux intéressés, quand le besoin s'en fera sentir.

Nous vous remercions de l'honneur que vous nous avez fait en nous convoquant ici. Nous serons heureux de vous aider à présenter un prompt rapport aux Communes, permettant ainsi au bill d'obtenir force de loi et de lancer sans plus tarder le programme de construction de 1954.

DONNÉES STATISTIQUES CONCERNANT HAMILTON, AU SUJET DU BILL 102

Prix de vente fixé	9,000	10,000	11,000
Prêt (80 p. 100, pas toujours accordé)	7,200	8,000	8,800
Versement initial	1,800	2,000	2,200
Mensualités (20 ans, 5¼ p. 100)	48.29	53.66	59.02
Paiements annuels	579.48	643.92	708.24
Impôts municipaux, y compris améliorations locales	220.00	245.00	270.00
Assurance-incendie	12.00	12.00	12.00
Service de la dette brute	811.48	900.92	990.24
Revenu annuel requis selon la proportion de 23 p. 100	3,528	3,917	4,305

Nouveau régime—Intérêt 5½ p. 100, amortissement en 25 ans

Prêt	7,900	8,600	9,300
Prêt et assurance hypothécaire	8,058	8,772	9,486
Versement initial	1,100	1,400	1,700
Mensualités	49.19	53.54	57.90
Paiements annuels	590.28	642.48	694.80
Impôts municipaux, y compris améliorations locales	220.00	245.00	270.00
Assurance-incendie	12.00	12.00	12.00
Service de la dette brute	822.28	899.48	976.80
Proportion de 23 p. 100	3,575	3,910	4,247
Proportion de 25 p. 100	3,289	3,598	3,907
Proportion de 27 p. 100	3,045	3,331	3,618

Données fournies par la Chambre de Commerce d'Hamilton

1er octobre 1953	Salaire hebdomadaire moyen	$61.70
	Total de la main-d'œuvre masculine	61,040

Annuaire du Canada, 1952-1953

Octobre 1950	Total des hommes touchant une rémunération	334,065
	Gagnant de 60 à 69·99	17 p. 100
	70 à 79·99	8 p. 100
	80 à 89·99	3 p. 100
	90 à 99·99	1
	100 et plus	1
	Total des hommes touchant un traitement	72,206
	Gagnant de 60 à 69·99	18 p. 100
	70 à 79·99	3
	80 à 89·99	9
	90 à 99·99	4
	100 et plus	13
	Proportion des salariés par rapport au total	17·8 p. 100

Hamilton étant prise come ville moyenne..	Personnes touchant un salaire			50,194
	Personnes touchant un traitement			10,852
Gagnant de 60 à 69·99	S.	8,532		
	Tr.	1953	10,485	
" de 70 à 79·99	S.	4,015		
	Tr.	325	4,340	
" de 80 à 89·99	S.	1,505		
	Tr.	976	2,481	
" de 90 à 99·99	S.	501		
	Tr.	542	1,043	
" de 100 ou plus	S.	501		
	Tr.	1,410	1,911	
				20,260

Pourcentage des intéressés gagnant au delà de $60 par semaine, admissibles en supposant emploi stable, âge approprié, bon crédit, statut d'homme marié, versement initial suffisant..... 33·2 p. 100

Pourcentage des intéressés gagnant au delà de $70 par semaine, admissibles en supposant emploi stable, âge approprié, bon crédit, statut d'homme marié, versement initial suffisant..... 16 p. 100

On voit par là que le nouveau régime, censé comporter un intérêt minimum de 5½ p. 100 et une période d'amortissement désormais de 25 ans, ne diffère guère de l'ancien en ce qui concerne le service de la dette brute.

Si un travailleur doit gagner plus de $70 par semaine et que ce salaire ne lui permet d'acheter qu'une des rares maisons de $9,000, nous ne mettons de logement qu'à la porté de 16 p. 100 de nos travailleurs, et parmi ceux-ci il doit y en avoir beaucoup qui ne répondent pas aux exigences prévues par la loi.

Si un acheteur en puissance pouvait gagner seulement au-dessus de $60 par semaine, on accroîtrait le nombre d'acheteurs potentiels de 33·2 p. 100. A Hamilton, $60 par semaine représentent à peu près la moyenne; en supposant qu'il possède les autres qualités requises, un travailleur gagnant $60 par semaine devrait être en mesure d'acquérir sa propre maison.

DONNÉES STATISTIQUES CONCERNANT LONDON, AU SUJET DU BILL 102

PRIX DE VENTE FIXÉ	9,000	10,000	11,000
ANCIEN RÉGIME, 20 ans—5¼ p. 100			
Prêt (80 p. 100, pas toujours accordé)	7,200	8,000	8,800
Versement initial	1,800	2,000	2,200
Mensualités	48.29	53.66	59.02
Paiement annuel	579.48	643.92	708.24
Impôts municipaux, y compris améliorations locales	150.00	170.00	190.00
Assurance-incendie	12.00	12.00	12.00
Service de la dette brute	741.48	825.92	910.24
Revenu annuel requis selon la proportion de 23 p. 100	3223	3590	3957
NOUVEAU RÉGIME, 5½ p. 100, 25 ans			
Prêt	7,900	8,600	9,300
Prêt et assurance hypothécaire	8,058	8,772	9,486
Versement initial	1,100	1,400	1,700

Mensualités	49.19	53.54	57.90
Paiement annuel	590.28	642.48	694.80
Impôts municipaux, y compris améliorations locales	150.00	170.00	190.00
Assurance-incendie	12.00	12.00	12.00
Service de la dette brute	752.28	826.48	896.80
Revenu annuel requis, selon la proportion de 23 p. 100	3270	3593	3877
Nouvelle base à			
25 p. 100	3009	3305	3587
27 p. 100	2786	3061	3247
Total approximatif des travailleurs masculins à London			26,000

Revenu annuel	Hommes	Pourcentage de la main-d'œuvre masculine
Jusqu'à 2,000	7812	30.0
2,000 à 2,500	7209	27.8
2,500 à 3,000	5158	19.8
3,000 à 4,000	3891	14.9
4,000 et au-dessus	1930	7.9

C'est pourquoi, on peut constater que:

A. 22·5 p. 100 seulement de la main-d'œuvre masculine ont un revenu suffisant pour pouvoir acquérir une maison de $9,000 et il y a fort peu de maisons de ce genre aujourd'hui.

B. Sur ces 22·5 p. 100 un quart ne présenterait pas les garanties exigées quant à l'âge, l'emploi, la sécurité etc.

C. La nouvelle mesure législative ne l'emporte sur l'ancienne qu'en ce qu'elle réduit le montant du versement initial.

D. Rien n'est prévu pour la masse des gens qui ont besoin de logements convenables, c'est-à-dire de ceux qui gagnent de $2,500 à $3,000 par an.

DONNÉES STATISTIQUES CONCERNANT TORONTO, AU SUJET DU BILL 102

Ci-dessous, tableaux comparatifs du salaire requis aux termes de la loi actuelle sur l'habitation, du prêt conjoint et des nouveaux prêts assurés. Les calculs sont établis pour le prêt conjoint sur une base d'un prêt de 80 p. 100 du prix de vente et les remboursements ont un intérêt de 5½ p. 100 et une période d'amortissement de 20 ans. Pour les prêts assurés, les calculs sont établis sur un prêt de 90 p. 100 de $8,000, plus 70 p. 100 sur tout montant en sus, jusqu'à un maximum estimatif de $12,500. Les remboursements ont un intérêt de 5½ p. 100 et s'étendent sur une période d'amortissement de 25 ans, faisant entrer en ligne de compte un élément de $6.10 par mois pour chaque tranche de $1,000. (Ces chiffres peuvent varier légèrement, étant donné que l'élément de base est de 6.1039 par $1,000). Le salaire requis est calculé sur un coefficient de 23 p. 100 à l'égard du service de la dette brute.

—	Prêt conjoint actuel	Nouveau prêt assuré	Prêt conjoint actuel	Nouveau prêt assuré	Prêt conjoint actuel	Nouveau prêt assuré	Prêt conjoint actuel	Nouveau prêt assuré
Prix de vente	$ 11,500	$ 11,500	$ 12,000	$ 12,000	$ 12,500	$ 12,500	$ 13,000	$ 13,000
Hypothèque	9,200	9,650	9,600	10,000	10,000	10,350	10,000	10,700
Versement initial	2,300	1,850	2,400	2,000	2,500	2,150	3,000	2,300
Assurance à 2 p. 100	.....	193	.....	200	.....	207	.....	214
Hypothèque globale	9,200	9,843	9,600	10,200	10,000	10,557	10,000	10,914
Mensualités	61.70	60.04	64.39	62.22	67.07	64,40	67.07	66.58
Paiements annuels	740.40	720.48	772.68	746.64	804.84	772.80	804.84	798.96
Impôt estimatif	200	200	200	200	200	200	225	225
Assurance-incendie	12	12	12	12	12	12	12	12
Service total de la dette brute	952.40	932.48	984.68	958.64	1,016.84	984.80	1,041.84	1,035.96
Salaire requis	4,140	4,075	4,275	4,175	4,425	4,300	4,525	4,500
Prix de vente	13,500	13,500	14,000	14,000	15,000	15,000	15,600	15,600
Hypothèque	10,000	11,050	10,000	11,400	10,000	12,100	10,000	12,500
Versement initial	3,500	2,450	4,000	2,600	5,000	2,900	5,600	3,100
Assurance à 2 p. 100	.....	221	.....	228	.....	242	.....	250
Hypothèque globale	10,000	11,271	10,000	11,628	10,000	12,342	10,000	12,750
Mensualités	67.07	68.75	67.07	70.93	67.07	75.39	67.07	77.78
Paiements annuels	804.84	825	804.84	851.16	804.84	903.48	804.84	933.36
Impôt estimatif	225	225	225	225	250	250	250	250
Assurance-incendie	12	12	12	12	12	12	12	12
Service total de la dette brute	1,041.84	1,062	1,041.84	1,088.16	1,066.84	1,165.48	1,066.84	1,195.36
Salaire requis	4,525	4,625	4,525	4,725	4,625	5,075	4,625	5,200

Le PRÉSIDENT: Nous vous remercions.

Messieurs, vous trouverez des données statistiques aux pages 1, 6, 8 et 9 de l'exposé. Avec votre permission, nous les ferons consigner au compte rendu.

Je vous accorde quelques minutes pour rassembler vos idées, avant que nous commencions les interrogatoires.

J'ai sur ma liste MM. Applewhaite, Stewart, Fleming et Cardin.

A vous, monsieur Applewhaite.

M. Applewhaite:

D. Monsieur Fraser, vous avez dit, tout au début de votre exposé, qu'il y avait à l'heure actuelle un fléchissement dans la construction; cela m'inquiète quelque peu. Pourriez-vous nous dire combien il y a aujourd'hui de maisons en cours de construction?—R. Je regrette de devoir dire que nous n'avons aucun chiffre précis; sauf erreur toutefois, la Société centrale d'hypothéques et de logement compile des renseignements mensuels.

D. Quelle serait la situation, comparée à celle qui existait à la même époque au cours des deux années passées?—R. Par comparaison avec l'an dernier, la plupart des entrepreneurs auraient déjà poussé leurs plans assez avant, quoiqu'ils n'aient peut-être pas commencé encore à excaver les terrains; cela dépend des régions. A l'heure actuelle, les entrepreneurs s'occuperaient de leurs emprunts, embaucheraient des sous-entrepreneurs et achèteraient leurs matériaux. La plupart s'occupent des emprunts consentis par des établissements de prêts désireux de bénéficier des dispositions de la loi actuelle et ayant consenti des prêts au compte-gouttes, selon une formule "attentiste". La majorité de nos entrepreneurs se voient contraints d'attendre la mise en vigueur de la nouvelle loi.

Il est grave de dire que notre économie tout entière est paralysée. J'estime que nous avons droit là-dessus à plus de détails. Je me demande si une telle situation est bien due, comme vous le croyez, à l'incertitude causée par la période de transition entre les deux lois?—R. Oui. En règle générale, les entrepreneurs d'un bout du pays à l'autre sont à l'heure actuelle fort inquiets, parce qu'ils ne peuvent aller de l'avant avec leurs programmes de printemps.

D. Il y a moins de fondations posées cette année qu'à la même époque l'an dernier, et ce fléchissement découlerait du fait que vous attendez la promulgation de la nouvelle loi?—R. C'est exact, mais je n'ai pas de données statistiques pour étayer cette affirmation. Au cours des dernières années, notre organisation a accru ses effectifs mais il nous est encore malaisé de recueillir des chiffres sur le plan national.

D. Mais vous pensez qu'aujourd'hui on a commencé à bâtir moins de maisons faisant partie d'un plan d'ensemble que l'an dernier, à pareille époque? —R. Oui, quant aux maisons érigées dans le cadre d'un programme organisé.

D. J'aimerais naturellement obtenir quelque information quant aux prix et votre association est bien placée pour me la donner. Pourriez-vous nous soumettre une ventilation moyenne, quant au pourcentage du prix de revient qui couvre le prix des matériaux et la quantité de main-d'œuvre exigée pour la construction d'une maison?

Le PRÉSIDENT: Et en ce qui concerne l'ensemble de la propriété.

M. Applewhaite:

D. J'y viendrai plus tard.—R. La Société centrale publie là-dessus des renseignements très complets. Sauf erreur, la proportion est de 39 à 43 p. 100 consacrés à la main-d'œuvre, le solde couvrant le prix des matériaux. Je parle ici de la main-d'œuvre sur le chantier.

D. Je sais que la Société centrale fournit des renseignements sur ce chapitre, mais je voulais obtenir ces données telles qu'elles se présentent aux entrepreneurs privés. Les auriez-vous?—R. Notre propre organisation, et la plupart des autres organisations du même genre analyseraient le problème de cet angle-là. Lors de l'enquête poursuivie par la Société centrale l'automne dernier, des entrepreneurs ont dressé un tableau des heures de travail-homme requises pour aménager une maison. Je n'ai pas ces chiffres sous la main, mais je suis convaincu qu'on peut les obtenir de la S.C.H.L.

D. Et vous pensez que ces heures de travail représentent environ 40 p. 100 du prix de revient?—R. En chiffres ronds, 40 p. 100, le reste représentant 60 p. 100.

D. Soixante p. 100 pour le travail à pied-d'œuvre?—R. Quarante.

D. Quarante p. 100 pour le travail à pied-d'œuvre et 60 p. 100 pour les matériaux?—R. Oui.

D. Quel pourcentage représente alors le coût du terrain?—R. Cela varie énormément et chaque mois davantage. Je crois pouvoir dire en toute justice qu'immédiatement après la guerre, et certainement à la veille du dernier conflit, la plupart des terrains vierges étaient munis des services publics sous l'égide des diverses interprétations de la *Local Improvement Act* en vigueur dans l'Ontario; le prix des améliorations apportées à une propriété était donc payé par l'acheteur au cours d'une période qui était de 10 années à l'origine et qui maintenant couvre 12 ou 15 années et peut-être davantage. Récemment, les autorités municipales (et plus particulièrement dans les townships où ce sont surtout les banlieues urbaines qui ont grandi) ont une propension à faire retomber le coût total des améliorations locales sur le lotisseur, ou le lotisseur-entrepreneur. Sauf erreur, dans la région périphérique de Toronto, l'installation des services publics sur les terrains revient à environ $25 le pied de façade. Songeons par exemple à un terrain de 50 pieds. J'estime que si un lotisseur vendait à un entrepreneur qui achèterait un petit pâté de lots, il demanderait de $50 à $60 du pied, ce qui couvre le prix des installations des services publics. Ainsi le propriétaire verse un paiement initial plus important, puisque la Société centrale admet une plus-value et consent une hypothèque plus importante. A Hamilton (où jusqu'à la semaine dernière la *Local Improvement Act* était en vigueur) le lot moyen coûterait environ $1,000, ce qui fait que les maisons se vendraient $2,000 ou $2,500 de moins que dans la région de Toronto. Sans doute l'acheteur d'une maison à Toronto acquiert-il un terrain où les installations sont payées en tout ou en partie.

D. Pouvez-vous nous donner les chiffres se rapportant un peu partout aux maisons de $10,000 à $12,000? En moyenne, quel serait approximativement le prix du terrain?—R. D'après l'ancienne méthode empirique, ce serait 10 p. 100 du prix total; mais cela ne marche évidemment plus quand les installations sont payées et la proportion peut alors atteindre jusqu'à 20 p. 100. Je ne crois pas qu'on puisse donner de moyenne pour l'ensemble du Canada.

D. Aux quatre coins du pays, quelle comparaison peut-on établir quant aux prix des terrains de construction, maintenant et il y a deux ans?—R. Les terrains déjà munis des installations nécessaires n'ont pas vu leur prix augmenter beaucoup au cours des deux dernières années; parfois même les prix n'ont pas bougé; mais le prix des terrains vierges est plus élevé, dans le cas de ceux qui ont été achetés pour lotissement au cours des 18 ou 24 derniers mois; il faut environ 2 ou 3 ans pour les aménager complètement.

D. Ces terrains auraient donc coûté plus cher qu'il y a deux ans?—R. Oui.

D. Savez-vous dans quelle proportion leurs prix auraient monté?—R. Il est très difficile de citer des chiffres s'appliquant à l'ensemble du pays. J'ai fait partie d'un groupe d'entrepreneurs qui ont parcouru tout le Canada; mais mes

connaissances valent surtout pour la région de Toronto-Hamilton; je connais des cas où les terrains non aménagés ont vu leur prix augmenter de 25 ou 30 p. 100.

D. Pensez-vous qu'il faille y voir la conséquence des manœuvres de spéculateurs, profitant de la pénurie de logements et des dispositions des lois sur l'habitation?—R. Je ne sais si le terme de "spéculateurs" peut être employé ici. La plus grande partie des terres, dans les régions qui me sont familières, sont ou étaient détenues par des agriculteurs, bien que, dans certains cas, des spéculateurs se soient interposés entre l'entrepreneur ou le lotisseur, et les cultivateurs eux-mêmes.

D. Je voudrais vous poser une question à laquelle tous ont pensé, mais je ne vous en voudrais pas du tout si vous refusez d'y répondre. Dans votre association, quelle est, *grosso modo*, la fraction du coût total qui représente le bénéfice de l'entrepreneur?—R. Ici encore, il est très difficile de citer une moyenne pour l'ensemble du Canada, même pour certaines régions comme ma propre ville d'Hamilton; en effet, les entreprises des constructeurs diffèrent beaucoup en importance, et, par conséquent, en pouvoir d'achat ainsi qu'en efficacité. Je m'excuse de ne répondre que d'une manière indirecte; on peut dire que la marge de profit a constamment décru pour l'entrepreneur, sous le régime des prix contrôlés instauré par la Loi nationale sur l'habitation.

Le PRÉSIDENT: Décru à partir de quoi? Vous voudrez bien m'excuser, monsieur Applewhaite?

M. APPLEWHAITE: Je vous en prie.

Le PRÉSIDENT: Le profit de l'entrepreneur est, dit-on, au minimum de 20 p. 100 du prix brut.

Le TÉMOIN: Par brut, entendez-vous le prix avant soustraction des frais généraux?

Le PRÉSIDENT: Non; 20 p. 100 est la proportion qui, nous dit-on, représente le bénéfice de l'entrepreneur.

Le TÉMOIN: Ce chiffre, monsieur, est une exagération flagrante.

M. Applewhaite:

D. Vous ne voudriez pas vous risquer à citer un chiffre?—R. Je crois que les témoins que vous avez entendus ont déclaré qu'à la suite des évaluations (qui deviennent de fait les prix de vente, sous le régime des prix fixés) la Société centrale estime que 5 p. 100 représentent une marge suffisante de profits; j'ajoute que les entrepreneurs construisant les maisons destinées aux travailleurs s'estimeraient heureux d'avoir 5 p. 100.

D. Iriez-vous jusqu'à dire que c'est précisément ce qui leur revient?—R. Oui, j'irais jusque-là, dans les très grandes lignes et en me fondant toutefois sur notre propre expérience, sans vouloir poser de règles générales. Quoique je sois ici le représentant de la *National House Builders Association*, une question de ce genre ne peut avoir que des réponses variant avec chaque cas d'espèces.

D. Une ou deux questions encore. Dans le domaine de l'amortissement, ai-je raison de déduire de votre exposé que vous êtes partisans d'une longue période d'amortissement?—R. Puis-je vous demander ce que vous entendez par "longue"?

D. De 30 années et au-dessus. Je vais vous dire pourquoi je pose cette question. Je l'ai posée aux témoins qui vous ont précédé. Quand j'étais chez moi, ceux qui critiquent le gouvernement et cette mesure législative, soutenaient qu'il est ridicule de parler d'amortissement à long terme, étant donné que les intéressés finiraient par devoir compléter leurs versements en puisant dans leurs allocations de vieillesse, à moins qu'ils ne meurent sans avoir acquis leur plein titre de propriété.—R. En tant que membre de notre association, je ne crois

jamais avoir entendu soutenir que la période d'amortissement dût dépasser 30 ans. Nous estimons que dans certains cas 30 années sont une période possible et raisonnable. Sans doute, l'âge des intéressés doit-il entrer en ligne de compte pour le calcul des risques, et il y a bon nombre d'acquéreurs qui obtiennent une autorisation d'achat sur une base de 5-15; cette formule permet d'accélérer la cadence de l'amortissement au cours des 5 premières années, formule excellente que nous appliquons dans certains cas.

D. Encore deux ou trois questions et je serai satisfait. En lisant l'alinéa 6 de la page 2 de votre exposé, j'ai l'impression que vous ne regardez pas d'un bon œil le fait que la Société centrale d'hypothèques et de logement se soit arrogé responsabilité pleine et entière dans le domaine de l'évaluation et de l'inspection des maisons?—R. En effet.

D. Vous n'approuvez pas cela?—R. Non, et pour une raison unique: la concurrence aboutit toujours à une amélioration des services offerts; quand les établissements de prêts se concurrençaient, cela permettrait aux acheteurs de choisir en connaissance de cause, en se fondant sur les services, la rapidité d'exécution et d'inspection, la promptitude avec laquelle étaient menées les inspections et ainsi de suite. Quand une organisation unique agit, cela peut être périlleux, bien que dans ce cas-ci nous pouvons être assurés qu'on veillera soigneusement à maintenir les normes qui, autrement, découleraient d'une saine rivalité.

D. Mais ne trouvez-vous pas qu'il est impossible d'obtenir des prêts pour l'achat de maisons dans les petits centres ou les collectivités de la périphérie, où les établissements de prêt n'ont pas les moyens de mener leurs inspections, même à une distance raisonnable?—R. Sans doute, si on se place au point de vue des entrepreneurs. Notre association n'a pas beaucoup d'entrepreneurs dans ce que vous voulez dire je présume par "petits centres ou collectivités de la périphérie",—ce qui fait que nous n'avons pas vraiment qualité pour exprimer une opinion en la matière.

Le PRÉSIDENT: Monsieur Stewart?

M. APPLEWHAITE: Puis-je poser une dernière question?

Le PRÉSIDENT: Oui.

M. Applewhaite:

D. Tout en haut de la page 2 de l'exposé je lis (je passe des mots adventices): "...les compagnies d'assurance-vie (prêteurs principaux sous l'égide de la Loi nationale sur l'habitation) ne pourront probablement pas accroître, en 1954, leur apport de nouveaux fonds hypthécaires". Voulez-vous dire qu'elles n'en offriront pas plus en 1954 qu'en 1953, ou qu'elles n'en fourniront plus du tout?—R. Nous parlons par comparaison seulement.

M. Stewart:

D. Monsieur Fraser, estimez-vous que grâce à la Loi nationale sur l'habitation on ait pu construire des logements qui n'auraient jamais été aménagés autrement?—R. Très certainement.

D. Avez-vous une idée de leur nombre?—R. Je regrette, monsieur, de ne pouvoir vous répondre là-dessus.

D. Je conçois que la question soit épineuse; mais ces maisons ont bien été bâties grâce à l'aide du gouvernement?—R. Sans l'ombre d'un doute.

D. Faut-il en conclure que l'entreprise privée a bâti moins de maisons?—R. Je regrette, je n'ai pas entendu votre question.

D. Est-il exact que, comme je le crois, moins de maisons aient été bâties par l'entreprise privée?—R. Oui, si vous songez aux prêts aux particuliers, plus rarement consentis pour les maisons construites sous l'égide de l'entreprise privée.

D. Préféreriez-vous que les fonds hypothécaires soient uniquement gérés par l'entreprise privée plutôt qu'avec la collaboration de la S.C.H.L.?—R. Non; la phrase doit prêter à équivoque; en disant "gérés" nous songions aux inspections et à la rivalité entre les établissements de prêt privés.

D. Vous voudrez bien m'excuser alors si je me suis mépris sur le sens de la phrase.

Le PRÉSIDENT: Où se trouve ce passage, monsieur Stewart?

M. STEWART: Au sixième alinéa: "Nous préfèrerions que les fonds hypothécaires soient gérés par l'entreprise privée..."

Le TÉMOIN: Nous voulions surtout parler des établissements dont j'ai fait mention en réponse à la question.

M. Stewart:

Dans le domaine de la construction vous voudriez que la Société centrale continue à jouer un rôle important?—R. Certainement.

D. Vous affirmez que vous aimeriez voir l'ensemble de notre économie libérée des règlementations gouvernementales. A quelles règlementations songez-vous?—R. Aux prix de vente fixés, dans les cas où on veut une hypothèque maximum. Désormais les inspecteurs du gouvernement ne vont plus seulement exercer une surveillance mais encore un contrôle direct; par ailleurs le gouvernement va entériner les avances de fonds consenties.

D. Avez-vous une idée du pourcentage des profits réalisés sur ces maisons au cas où il s'agit de l'hypothèque maximum dont vous venez de faire mention?—R. Je me suis peut-être déjà avancé un peu trop loin en discutant la marge de bénéfices, étant donné que je parle au nom d'une vaste organisation ayant parmi ses membres 600 entrepreneurs. Si donc vous y consentiez, monsieur, je m'en tiendrais là.

D. Serait-il bon de contraindre les sociétés d'assurance d'accorder des hypothèques de 30 ans? Cette formule facultative devrait-elle devenir obligatoire? Autrement dit, faudrait-il étendre le droit de regard du gouvernement à des domaines autre que celui du bâtiment?—R. Oui; je crois bien que c'est ce que nous avons essayé de formuler dans notre exposé: c'est un problème extrêmement important que celui de l'amortissement; c'est pourquoi nous voudrions que l'amortissement soit légalement défini et qu'on accorde une période d'amortissement de 30 ans, dans les cas où l'on fait entrer en ligne de compte des éléments normaux des risques de crédit.

D. Ne pensez-vous pas qu'en généralisant, on pourrait dire que ce problème de l'intervention gouvernementale revient à voir à qui est le chou qui sera mangé?—R. Ma foi...

D. Je veux dire de manière générale. De combien de membres se compose votre association?—R. D'environ 1,000, sur lesquels 600 à peu près sont des entrepreneurs. Les autres appartiennent à des établissements de matériaux et fournitures, sont des sous-traitants ou travaillent dans d'autres domaines connexes.

D. Je me demande combien il y a en tout d'entrepreneurs au Canada? Par entrepreneur j'entends celui qui bâtit plus de 10 maisons par an.—R. Je suis au regret de ne pouvoir vous renseigner.

D. Mon questionnaire s'en trouve quelque peu entravé. Estimez-vous que l'industrie du bâtiment ait produit davantage au cours de ces dernières 15 années?—R. Bien davantage, surtout depuis 8 ans.

D. Pouvez-vous étayer cela sur des chiffres?—R. Malheureusement non.

D. Je vous crois sur parole, bien que j'aie entendu dénigrer l'efficacité de l'industrie canadienne du bâtiment. Pourriez-vous nous dire quel est, sur le total des maisons bâties, la proportion des maisons préfabriquées aménagées au Canada?—R. Je ne pourrais donner de pourcentage; mais j'estime que les

maisons préfabriquées ne sont pas très répandues chez nous; il en va autrement aux États-Unis, mais même là-bas, si je ne me trompe, elles ne représentent environ que 6 p. 100 de l'ensemble; il est vrai que je cite ces chiffres de mémoire.

D. C'est 5 p. 100 environ. L'an dernier près de 55,000 maisons préfabriquées ont été érigées aux États-Unis. Cette formule n'entraîne-t-elle pas une réduction des prix?—R. Je préfère ne pas répondre en qualité de porte-parole de l'association. A titre personnel, je dirai que nos débouchés sont sans doute insuffisants pour permettre des économies importantes grâce aux maisons préfabriquées.

D. Je suppose que vous n'avez pas de service de recherches?—R. Je le regrette, mais nous n'en avons pas.

D. Vous comptez entièrement sur le gouvernement pour toutes les recherches qui sont entreprises?—R. Il n'y a pas que le gouvernement qui fasse des recherches. Il existe un grand nombre de fournisseurs et de fabricants de matériaux de construction qui ont fait, je crois, beaucoup de recherches, dont une grande partie ont donné d'excellents résultats.

D. Cherche-t-on à établir une corrélation entre toutes ces recherches? J'entends de votre point de vue?—R. Nous cherchons à consolider notre organisation afin d'en arriver à centraliser tous les renseignements et aider à construire une meilleure maison à un coût inférieur.

Le PRÉSIDENT: Monsieur Fleming.

M. FLEMING: Monsieur Fraser, vous avez dit que votre organisation groupe mille membres, dont 600 sont des constructeurs. Pouvez-vous dire au Comité dans quelle mesure vous êtes le porte-parole de toute l'industrie canadienne de la construction des habitations, et nous dire combien de maisons vos membres ont construites en 1953, si vous avez ces chiffres?

Le TÉMOIN: Je devrai demander ce renseignement à notre gérant, M. Caufield Smith. Monsieur Smith, pourriez-vous donner ce renseignement à M. Fleming?

M. J. C. SMITH: Non, nous ne possédons pas ce renseignement.

Le PRÉSIDENT: Pourriez-vous donner un chiffre approximatif?

M. FLEMING: Pourriez-vous citer un pourcentage?

M. SMITH: Peut-être pourrais-je expliquer que sur les 600 membres que nous comptons, il y en a qui sont de très gros constructeurs en mesure d'ériger 200 maisons par année d'une part, tandis que les plus petits constructeurs peuvent peut-être en construire une demi-douzaine. Donc, il y a 300 constructeurs qui érigent en moyenne 10 maisons, ce qui donne environ 3,000 maisons.

M. PHILPOTT: Trente mille.

Le PRÉSIDENT: Désireriez-vous en discuter?

M. SMITH: Je crois, monsieur le président, que le chiffre de 30,000 est trop élevé. Une quantité de 20,000 se rapprocherait plus de la vérité.

M. FLEMING: Vos membres ont construit environ un cinquième des maisons érigées au Canada l'an dernier?

M. SMITH: C'est à peu près cela.

Le TÉMOIN: Mathématiquement, c'est à peu près cela. Je crois que si chaque constructeur a érigé, en moyenne, 33 maisons, nous arrivons à peu près à ce chiffre.

M. Fleming:

D. Vous avez mentionné dans votre mémoire l'augmentation dans le nombre de demandes et vous êtes sans doute au courant du témoignage que M. Mansur a déjà donné là-dessus. A son avis, l'adoption de cette loi pourrait augmenter le nombre de demandes d'environ 5,000 à 15,000 par mois. Avez-

vous fait le calcul, monsieur Fraser?—R. L'un des plus grands problèmes dans notre industrie est la difficulté de faire des évaluations sur une base rationnelle. Le service de la dette brute, pour autant que nous puissions voir, sous le régime de cette nouvelle loi n'améliore pas la situation du tout, mais le fait que le paiement initial est abaissé dans la plupart des cas permettra sans doute à un plus grand nombre d'acheteurs d'acquérir une maison sous le régime de la Loi nationale sur l'habitation.

D. Je suppose que cela nous ramène à la question de savoir quel taux d'intérêt pourrait faire équilibre à la baisse du paiement initial et à la hausse des frais de financement si le taux dépasse 5¼ p. 100?—R. Toute augmentation dans le taux d'intérêt augmente les frais de financement, et nous désirerions certainement voir, ainsi que nous le disions, le taux d'intérêt le plus bas possible, naturellement, dans l'intérêt des acheteurs, mais nous nous soucions davantage du service de la dette brute, qui est le critère de crédit des acheteurs, et peut-être un facteur qui à lui seul élimine plus d'acheteurs éventuels que toute autre disposition de cette loi.

D. L'activité de vos constructeurs se poursuit-elle sur une base représentative dans tout le Canada, c'est-à-dire l'expérience de vos constructeurs représente-t-elle ce qui se fait dans toutes les parties du Canada, ou vos constructeurs travaillent-ils surtout dans les centres urbains?—R. Nous avons des succursales à Victoria, Vancouver, Edmonton, Calgary, Saskatoon, un embryon qui ne me paraît pas trop actif à Regina, Winnipeg, Windsor, Sarnia, London, Hamilton, Oshawa, Ottawa, Montréal et Kitchener. Ai-je mentionné Toronto?

Le PRÉSIDENT: Nous avons supposé que vous en aviez l'intention.

M. Fleming:

D. Vos membres sont surtout établis dans les villes?—R. Oui.

D. Vos membres ont-ils fait l'expérience des prêts directs de la Société centrale d'hypothèques et de logement?—R. Sans doute un certain nombre l'ont faite.

D. Cette expérience aurait-elle eu une certaine ampleur?—R. Je ne crois pas que par rapport au nombre total de maisons construites sous l'empire de la Loi nationale sur l'habitation, les prêts directs sur des maisons construites pour la vente aient atteint un gros pourcentage. Il y aurait peut-être les maisons des ouvriers de la défense et quelques prêts dans les régions que les institutions prêteuses ne desservaient pas.

D. Je suppose que vous ne seriez pas disposé à donner votre avis sur les expériences de vos membres dans le domaine des prêts directs de la Société? —R. Non, je ne le suis pas.

D. J'aimerais vous demander votre avis sur l'effet que l'adoption de cette nouvelle loi aurait sur les prix. Quel effet, d'après vous, auront la mise en vigueur de cette nouvelle loi et le nouveau régime qu'elle prévoit sur le niveau des prix des maisons au cours des huit ou neuf prochains mois?—R. Je ne saurais dire si cette loi aura un effet sur les prix. Il se peut qu'il y ait une répercussion si l'adoption en est trop retardée et que nous envahissions tous le marché, particulièrement pour l'achat du bois au cours de l'été. La réduction d'hiver n'a pas été trop prononcée, d'après ce que nous avons pu constater, et il pourrait y avoir un raffermissement des prix du bois.

D. Je crois que cette opinion a été formulée à la première page.

Le PRÉSIDENT: Les constructeurs vous sauront gré de votre réponse lorsqu'ils comparaîtront devant le Comité plus tard au cours de l'après-midi.

Le TÉMOIN: Nous prévoyons d'autres demandes d'augmentation de la main-d'œuvre.

M. Fleming:

D. Attribuez-vous cela à la mise en vigueur du nouveau programme?—R. Non.

D. Abordons cette question séparément si possible. Je voulais avoir votre opinion, en supposant que vous ayez étudié cette question, sur l'effet que pourront produire quant aux niveaux des prix dans le domaine de la construction des maisons, l'application du nouveau programme prévu par la présente loi et l'abandon de l'ancien régime des prêts conjoints?—R. Je ne crois pas qu'il en résulte des prix plus élevés parce que je ne prévois pas que la Société et les institutions prêteuses laisseront notre production totale prendre de trop grandes proportions, et je ne crois pas réellement que nos constructeurs qui bâtissent des maisons pour les vendre désirent en construire un trop grand nombre. Les prix ne monteront que si nous cherchons à construire plus de maisons que nos ouvriers et la quantité de matériaux nous permettent d'en bâtir, et je ne crois pas que cela se produise.

D. Vous ne prévoyez aucun effet particulier sur les niveaux des prix et du coût de construction à la suite de la mise en vigueur de ce nouveau programme?—R. Non, je ne le crois pas.

D. Je vous demande pardon.—R. Je dis que cela n'aurait aucun effet.

D. Quelle sera, d'après-vous, l'augmentation des prix et des coûts en raison de ces facteurs en 1954?—R. Je dois dire que dans certaines localités, la concurrence entre les constructeurs devient plus vive et que les acheteurs se montrent plus exigeants. Il en résultera en définitive que dans certaines localités sélectes l'acheteur aura une meilleure maison pour son argent ou les prix baisseront. Je prévois que les prix,—j'entends les prix de vente des maisons,—se maintiendront assûrément même si, comme nous nous y attendons, les salaires augmentent.

D. En ce qui concerne les matériaux de construction, vous craignez que la demande soit trop largement concentrée pendant une saison particulière?—R. Oui.

D. Cela mis à part, prévoyez-vous un changement important quelconque, soit vers la hausse soit vers la baisse, dans le coût des matériaux achetés par vos membres?—R. Je n'ai vu aucun rapport reçu par notre organisation nationale qui indiquerait quelque inquétude à cet égard.

D. Vous avez mentionné la possibilité d'une demande d'augmentation des salaires. En avez-vous entendu parler ou prévoyez-vous que les ouvriers des métiers de la construction feront une telle demande?—R. Dans notre propre région, nous savons qu'une demande sera faite dans ce sens parce qu'elle est prévue dans notre entente de deux ans. Mais officiellement, je dois vous répondre dans la négative.

D. Vous répondez "non" mais laissez prévoir ce qui pourrait arriver. Je crois qu'on admettra que la rapidité avec laquelle vous pouvez construire votre maison contribue énormément à maintenir le coût à un bas niveau. Dans son mémoire, la Société centrale d'hypothèques insiste sur le fait que le raccourcissement de la période de construction est un facteur important d'abaissement du coût de la maison.—R. C'est vrai pourvu que les frais généraux demeurent fixes. Si vous prenez moins de temps à construire, seuls les frais généraux diminuent et il en résulte une efficacité accrue pendant cette période plus courte.

D. L'année dernière, n'est-ce pas que la tendance était à l'abrégement de la période de construction?—R. Auriez-vous l'obligeance de répéter votre question?

D. Depuis environ deux ans au Canada, il y a eu une tendance à abréger la période de construction d'une maison?—R. Je ne le crois pas. On a toujours cherché à construire le plus rapidement possible, et la seule chose qui a pu retarder les travaux était la main-d'œuvre. Il y a quelques années, il y avait

pénurie d'ouvriers d'expérience et il n'était pas toujours possible d'avoir des matériaux de construction. Ainsi, il est arrivé que le constructeur ait été incapable d'obtenir de la latte de gyproc au moment où il en avait besoin.

D. J'admets que l'amélioration dans la situation de la construction et de la fourniture a contribué à écourter cette période, mais vous devez savoir que, d'après la Société centrale d'hypothèques et de logement, la période nécessaire à la construction d'une maison au Canada a été considérablement abrégée en ces deux dernières années. Vos membres n'en ont-ils pas fait l'expérience?—R. Je ne saurais dire en toute bonne foi que la majorité de nos membres en ont fait l'expérience. Il y en a peut-être qui ont amélioré leur rendement et accéléré les travaux, mais en ce qui concerne notre organisation, ce n'est certainement pas le cas.

D. Dans ce cas, je crains fort que votre expérience ne soit pas typique de la situation décrite par M. Mansur dans ses rapports, car il a été formel à cet égard tant dans ses revues trimestrielles que dans son témoignage devant notre Comité.—R. M. Mansur est bien plus en mesure de répondre à cette question que quiconque dans notre organisation, car il a l'avantage de posséder plus de données sur les moyennes nationales qui indiquent qu'il en est ainsi.

D. Je n'insisterai pas sur ce point si vous n'êtes pas prêt à l'examiner plus à fond. Cependant, je suis intrigué par cette question des inspections. Vous avez exprimé une certaine crainte par suite de la centralisation des inspections et surtout de celles qui ont trait aux avances de fonds, lorsqu'il s'agit d'un prêt de construction ordinaire. Que résultera-t-il, d'après vous, de l'effet sur la rapidité de la construction et de la nécessité de faire approuver ces avances de fonds par les inspecteurs de la Société?—R. Nous savons que la Société fait tout ce qu'elle peut pour établir une organisation beaucoup plus vaste afin de se préparer à appliquer cette nouvelle loi, et on nous a donné l'assurance que nous aurions un bon service. Dans notre mémoire nous cherchons simplement à montrer le danger et nous espérons que rien ne sera négligé pour l'écarter.

D. Au cours des douze derniers mois, vos membres ont-ils constaté qu'il y avait pénurie de fonds hypothécaires?—R. Les constructeurs ont été aux prises avec deux problèmes au cours de ces deux dernières années. Le premier de ces problèmes a trait à l'impossibilité de contracter des engagements à l'avance. Étant donné le resserrement des fonds hypothécaires, il est souvent difficile à un constructeur qui dirige une grande entreprise de trouver une institution prêteuse disposée à lui donner carte blanche en disant: "Vous pouvez vous engager dans 50 ou 100 entreprises et élaborer vos plans en conséquence".

Il y a eu une tendance de plus en plus accentuée de la part des compagnies d'assurance-vie à se montrer plus exigeants lorsque les fonds hypothécaires manquaient. Elles nous disent: "Eh bien, nous vous autorisons à vous engager dans 20 entreprises et lorsque vous aurez vendu toutes ces maisons, ou les deux tiers, nous examinerons la possibilité d'en autoriser vingt autres".

Peut-être adoptent-elles cette ligne de conduite par mesure de précaution. Dans certains cas, on a cherché à obliger un groupe plus nombreux de constructeurs bien que les prêts disponibles fussent moins nombreux.

Mais le nombre réel de maisons construites cette année—c'est-à-dire en 1953—indique que l'année a été bonne du point de vue de la disponibilité des fonds hypothécaires. On a construit un peu plus de 100,000 habitations. Mais nous sommes inquiets en ce qui concerne la répartition de ces entreprises, car tout indique que cette année, en ne tenant pas compte de la nouvelle loi, la situation pourrait être encore plus critique.

D. Votre organisation a-t-elle évalué ou étudié le nombre de demandes accumulées au Canada?—R. Notre organisation a fait plusieurs déclarations établissant que le nombre des demandes accumuléees atteint, je crois, 500,000.

D. Sur quelles données fondez-vous cette évaluation?—R. Je crois que M. Smith pourra mieux que moi vous dire comment le calcul a été fait.

M. J. C. SMITH: Monsieur le président, la base initiale de notre évaluation était le chiffre contenu dans le rapport Curtis où il est dit que le nombre de demandes de maisons qui auraient été construites au cours de la dépression et de la guerre, si la construction était demeurée au rythme de 1929-1930, est de 310,000. De plus, le nombre des nouveaux foyers a augmenté plus rapidement que le nombre des maisons construites, et ces nouvelles familles ajoutées à celles qui désiraient avoir leurs propres maisons nous donnent le chiffre que nous avons présentement.

M. FLEMING: Nous connaissons ce chiffre.

M. J. C. SMITH: En outre, chaque année il y a eu un déficit de quelque 13,200 habitations, lequel chiffre a été établi par le comité du rapport Curtis. Par conséquent, en additionnant ces deux chiffres, vous obtenez, je crois, un total de 480,000 qui, en chiffres ronds, atteint 500,000 maisons.

M. FLEMING: Je crois que nous connaissons les données de ce problème. Vous dites que vous basez votre évaluation sur les chiffres du rapport Curtis?

M. J. C. SMITH: Nous avons dû faire cela parce que nous n'avions pas d'autres données.

M. Fleming:

D. Étant donné ce que vous avez dit dans votre mémoire au sujet des recherches, estimez-vous qu'il y a eu négligence de la part de la Société centrale d'hypothèques en ce qui concerne la tâche qui lui incombait de faire des recherches et aussi quant aux pouvoirs qui lui ont été conférés par la loi actuelle?—R. Nous sommes certains que la Société a fait beaucoup de recherches, mais nous ne croyons pas qu'on ait convoqué les constructeurs en comité pour discuter les problèmes de recherches et peut-être aussi les charger d'entreprendre leurs propres recherches dans des localités spécifiées.

D. Alors, vous plaignez-vous de ce que la Société, dans les recherches qu'elle a entreprises, ne s'est pas tenue suffisamment en contact avec ceux qui étaient engagés dans la construction des maisons, afin de profiter de leur expérience?—R. Je n'approuve pas le terme "plainte", s'il m'est permis d'exprimer ma pensée. Nous aimerions simplement avoir l'occasion d'exprimer notre opinion dans l'espoir de pouvoir être de quelque secours.

D. Je comprends fort bien vos sentiments à cet égard. Ce qui nous intéresse c'est de savoir si vous avez des observations à formuler sur ce qui s'est fait jusqu'ici. Jusqu'ici y a-t-il eu des pertes dans les travaux de recherche pour un membre quelconque de votre organisation parce que la Société aurait négligé de conférer avec vous au sujet de la construction des maisons afin de vous faire bénéficier de son expérience?—R. Non, je ne le crois pas. Je dois dire que nous préconisons un programme de recherches auquel les constructeurs participeraient en prévision de l'avenir plutôt que pour critiquer ce qui s'est fait dans le passé.

M. Cardin:

D. Monsieur Fraser, au 9e paragraphe de la page 3 de votre mémoire, vous dites: "Si l'on veut répondre aux besoins de la grande masse des salariés qui gagnent $60 par semaine ou davantage, on peut employer quatre méthodes". Puis vous énumérez les quatre façons de procéder, à savoir, abaisser le taux d'intérêt, ainsi de suite. Plusieurs organisations nous ont fait connaître leur opinion sur cette question. Mais il est une chose dont on n'a pas beaucoup parlé et c'est le coût réel de la construction. A mon sens, ce serait un bon pas de fait si nous pouvions trouver un moyen de réduire le coût de la construction, ce qui permettrait à plus de gens de posséder leurs propres maisons. J'ai été fort intéressé par le point soulevé par M. Applewhaite au sujet du coût du terrain et je dois avouer que j'ai été un peu surpris des chiffres que j'ai obtenus

de la Société centrale d'hypothèques au sujet de l'augmentation dans le coût des terrains aménagés pendant la période de 1950 à 1953. Lorsque je parle de terrain, j'entends les lots aménagés pourvus des services d'eau et d'égout et de chemins. Ainsi, à Vancouver où le coût moyen était de $16.46 par pied de façade en 1950, il était de $37.17 en 1953. Dans la région de Montréal, le coût moyen par pied est passé de $19.73 en 1950 à $42.25 en 1953. A Hamilton, le coût moyen est passé de $17.12 le pied en 1950 à $20.70 en 1953, tandis quà Winnipeg, le coût moyen par pied est passé de $13.71 en 1950 à seulement $14.10 en 1953. Je me demande maintenant si votre organisation a cherché un moyen d'amener les municipalités à stabiliser le coût des terrains et à l'empêcher de monter? Pourrait-on faire enquête dans la région de Winnipeg afin de découvrir quelles méthodes ont permis de n'avoir qu'un dollar d'augmentation dans le coût des terrains, tandis que partout ailleurs ce coût avait presque doublé?—R. Notre organisation n'a pas entrepris une telle étude. Il serait intéressant d'en voir les résultats, mais je suis sûr que la Société centrale a des renseignements complets sur cette question. En ce qui concerne Winnipeg, après avoir visité d'autres villes de l'Ouest, il me semble qu'il y a beaucoup plus de terrains disponibles, et là où il y a un plus grand nombre de lots le prix est généralement moins élevé que dans les endroits où les lots aménagés sont devenus rares, comme c'est le cas dans la plupart des localités de l'Ontario.

D. Ne croyez-vous pas que ce serait à l'avantage de votre organisation de s'intéresser activement à cette question et d'aider la Société en usant de son influence en vue d'arriver à une formule acceptable?—R. Je le crois.

D. Croyez-vous que votre organisation approuverait ce plan?—R. Oui, nous en prenons bonne note.

D. Je voudrais poser une autre question très importante—question sur laquelle le présent Comité n'a pas reçu beaucoup de renseignements—à savoir l'augmentation dans le prix des matériaux de construction.

Le PRÉSIDENT: Vous voulez parler de la majoration des prix?

M. CARDIN: Oui.

M. Cardin:

D. Au moyen des chiffres publiés par le Bureau fédéral de la statistique, j'ai pu établir les moyennes entre la période de 1926-1930 et celle de 1946-1950 en ce qui concerne le coût des matériaux de construction, et je constate que l'augmentation a été d'environ 88·4 p. 100. Mais je me demande si votre organisation a fait des recherches dans ce domaine et pris des mesures quelconques pour empêcher les prix d'atteindre des niveaux élevés. Je crois que ce serait au mieux des intérêts de la population.—R. Nous n'avons rien fait dans ce sens, mais il serait certainement avantageux de prendre ces moyens. Comme je l'ai déjà dit, notre organisation grandit graduellement et nous espérons qu'il se trouvera parmi nous des membres assez intéressés pour financer un tel projet qui peut prendre des proportions considérables. Pour ma part, je crois que la Société est hautement qualifiée pour faire ce travail.

D. Il serait alors possible que vous travailliez la main dans la main?—R. Oui.

D. Il y a encore d'autres chiffres qui m'ont fort surpris; peut-être pourriez-vous nous donner des explications au sujet d'un certain nombre de ces chiffres. Je veux parler de l'augmentation des prix des divers matériaux pendant la période que j'ai mentionnée plus haut, soit 1926-1930 à 1946-1950. Par exemple, pour le ciment et le gravier, l'augmentation a été de 12·4; pour la peinture et le verre, 15·3; pour la latte et le plâtre, à peu près 17; pour la brique et la tuile, seulement 17 p. 100 d'augmentation; pour les accessoires électriques, 43 p. 100. Puis, j'en arrive à la pomberie et au chauffage, 15 p. 100; les matériaux de toiture, 79 p. 100, les produits du bois, 157·2 p. 100.

S'il était possible de trouver un moyen de réduire les prix ou de les niveler, alors, je crois que plus de gens pourraient acheter une maison?—R. Je ne suis certes pas un expert dans l'analyse et la comparaison de ces chiffres, mais je veux considérer la différence qui existe entre l'augmentation dans les prix du bois et du ciment. Cette différence s'explique par le fait que la préparation du bois entraîne une bien plus grande somme de travail manuel,—abattage, charroyage, sciage et livraison,—que dans le cas du ciment où le travail se fait presque exclusivement par des machines.

D. Votre organisation a-t-elle fait une étude de ce problème?—R. Non.

Le PRÉSIDENT: A la page 154 des témoignages (texte anglais), M. Thatcher a posé la question suivante:

> On affirme en certains milieux que, dans le domaine de la construction domiciliaire, la hausse des frais de main-d'œuvre aura éventuellement pour résultat de hisser le prix des maisons à un niveau inabordable. Pensez-vous que ces appréhensions sont justifiées? Cette éventualité est-elle à craindre dans un avenir rapproché?—R. Ici encore, monsieur Thatcher, les salaires ne constituent qu'un seul des éléments de la situation. J'oserai dire qu'une maison construite en 1953 aura réellement coûté moins en frais de main-d'œuvre qu'une maison datant de 1951, malgré que les salaires aient été plus élevés en 1953 qu'en 1951.

M. Fleming:

D. Pour élucider cette dernière réponse, parlez-vous de façon absolue ou relative?—R. J'entends par là, monsieur Fleming, que la productivité accrue a fait plus que compenser l'augmentation du salaire horaire des ouvriers.

M. CANNON: Cela s'appliquait au coût de la main-d'œuvre travaillant sur place et non au coût des matériaux.

Le PRÉSIDENT: Vous avez raison.

M. HELLYER: Cela s'appliquait au coût de la main-d'œuvre et non aux matériaux de construction.

Le PRÉSIDENT: Êtes-vous d'accord, monsieur Fraser?

Le TÉMOIN: Cette déclaration m'intéresse. Je connais certainement des organisations de construction qui, si elles n'avaient pas accru leur efficacité pour contrebalancer les fortes augmentations de salaires accordés à leur main-d'œuvre, ne pourraient vendre les maisons aux prix fixés par la régie où les évaluations sont faites sur la base établie à l'automne de 1950.

M. Cardin:

D. Il y a un autre point au sujet duquel vous pourriez peut-être nous éclairer. J'ai déjà eu des intérêts dans une fabrique où nous manufacturions divers articles dont les accessoires de plomberie. L'un des articles dont la fabrication nous coûtait environ $4 se vendait au détail environ $12. Je me demande si votre organisation a fait une enquête dans ce domaine. Il semble y avoir une marge considérable entre le coût de fabrication et le prix que le propriétaire d'une maison doit payer lorsqu'il achète certains articles. Dans le domaine de la plomberie tout particulièrement, l'augmentation a été formidable. Je n'en connais pas la raison, mais quand il est question d'acheter des articles de plomberie, rares sont ceux dont les prix ne paraissent pas exorbitants?—R. Notre organisation n'a fait aucune enquête dans cette voie, et, du reste, ce domaine ne relève pas de nous. Je suppose que vous faites allusion aux intermédiaires, mi-grossistes, grossistes et autres, et je dois dire que ce domaine n'est pas de notre compétence.

D. Mais vous admettez que cela influe directement sur la construction des maisons?—R. Tout élément de coût qui est inclus dans le prix des matériaux lors de la livraison influe certainement sur la construction.

D. A quel niveau du marché vos constructeurs s'alimentent-ils? Achètent-ils directement du fabricant, du détaillant ou de l'intermédiaire? Où s'approvisionnent-ils?—R. Cela varie beaucoup. Je dirais que dans la plupart des cas de construction des maisons au Canada, surtout en ce qui concerne le domaine de la plomberie qui vous intéresse, l'exécution des travaux est confiée à des sous-entrepreneurs qui achètent leurs marchandises d'un fournisseur d'articles de plomberie. Normalement, le constructeur n'achète pas d'accessoires de plomberie directement.

M. FOLLWELL: N'est-il pas vrai qu'il achète là où il peut obtenir les articles aux prix les plus bas?

Le TÉMOIN: Un constructeur intelligent n'achète pas autrement.

M. Cardin:

D. Les sous-entrepreneurs achètent-ils des maisons comme la compagnie Crane?—R. C'est ce qui se fait habituellement.

Le PRÉSIDENT: Avez-vous terminé, monsieur Cardin?

M. Cardin:

D. Non, il y a une autre question qui me vient à l'idée. La voici: On nous a dit que la valeur d'emprunt fixée par la Société est basée sur le coût de construction évalué par la Société, et le bénéfice que doit toucher le constructeur est de 5 p. 100. Maintenant, si le coût de certaines maisons était uniforme, ce serait parfait, mais, apparemment, il est très difficile d'y arriver. Le coût varie selon les régions du pays. La raison pour laquelle je soulève ce point et le motif de mon inquiétude, c'est qu'il existe plusieurs entrepreneurs qui, après avoir exécuté quelques entreprises seulement pour la Société, paraissent en avoir tiré des profits considérables. Il peut y avoir une raison à cela et, à mon avis, le coût moyen ou l'évaluation sont trop élevés; quoi qu'il en soit, si le coût peut être raisonnable dans une autre région du pays, je sais que plusieurs entrepreneurs ont encaissé des profits beaucoup plus élevés que la normale dans de tells entreprises, et je me demande si votre organisation ne ferait pas bien établir des coûts variables suivant les diverses régions plutôt que de chercher à établir pour tout le pays une moyenne qui ne donne pas satisfaction. Je ne suis pas opposé à un profit raisonnable pour l'entrepreneur, mais je suis opposé à un profit excessif aux dépens des propriétaires éventuels.—R. Comme association, nous sommes opposés aux profits excessifs.

M. FOLLWELL: Naturellement, un profit excessif est une question d'appréciation.

Le TÉMOIN: Je désirerais consigner au compte rendu l'opinion suivante: A titre de constructeurs, nous sommes exposés à des critiques acerbes à cause des soi-disant profits excessifs dans notre industrie. Nous protestons énergiquement. Vous pouvez sans doute, trouver des exemples de profits excessifs, mais en général, nous nous y opposons catégoriquement. Étant donné les risques que nous courons, les frais que nous assumons et le capital d'exploitation nécessaire à nos travaux, nous ne croyons pas que nos profits soient plus élevés que ceux de toute autre industrie engagée dans un système d'entreprise libre.

M. CARDIN: Comme moyenne, c'est peut-être vrai, mais je cherche une méthode de déterminer les moyennes dans les petites localités afin de pouvoir obtenir des chiffres plus équitables.

Le TÉMOIN: Un grand nombre de nos membres se sont plaints à la Société des prix maximums de vente, mais je crois que je traduis la pensée de la majorité en disant que dans l'ensemble, les efforts qui ont abouti à la réglementation des prix de vente ont été à l'avantage aussi bien de l'acheteur que du constructeur.

Le PRÉSIDENT: Auriez-vous l'obligeance d'en rester là, monsieur Cardin? Monsieur Cameron? Messieurs, veuillez abréger vos questions, car j'ai une longue liste de membres qui désirent interroger le témoin.

M. Cameron:

D. A la page 2 de votre mémoire, vous dites ce qui suit: "Nous concevons que la Société centrale veuille garder un droit de regard absolu, dans le cadre de la nouvelle loi, en ce qui concerne les inspections portant sur les évaluations et les règlements applicables; mais nous voudrions par ailleurs signaler que dans une certaine mesure la concurrence est abolie, quant aux services offerts aux acheteurs et aux emprunteurs."

Pourriez-vous nous expliquer cela? Comment la concurrence est-elle abolie du fait des inspections effectuées par la Société?—R. C'est, je crois, M. Stewart qui a brièvement expliqué ce point et je vais vous donner d'autres précisions. Du point de vue du service, nous cherchons à accélérer les inspections et les avances de fonds ainsi que les formalités requises pour l'octroi des prêts. Par exemple, une institution prêteuse va trouver un constructeur et lui dit: "Nous allons donner un excellent service tandis que telle ou telle autre institution vous sert à contre-cœur". Tout cela contribue à stimuler les compagnies et les inspecteurs à donner un meilleur service parce que les institutions se font concurrence dans le domaine des prêts.

D. C'est à la rivalité entre les institutions prêteuses que vous faites allusion?—R. Oui.

Alors vous préféreriez que les institutions prêteuses ou les institutions privées qui font des prêts, se chargent de ce travail à la place de la Société?—R. Oui, je puis dire que nous aimerions mieux cela.

D. Pour cette seule raison?—R. Oui.

D. Vous estimez qu'en raison de la concurrence qui existe entre elles, elles sont portées à faire les choses plus expéditivement?—R. Nous prétendons que le service ne peut en être qu'amélioré. Nous ne nous opposons pas aux inspections de qualité et, à notre avis, la Société effectuera de bonnes inspections; nous croyons aussi que nos membres tiennent absolument à respecter les normes établies.

D. A la lumière des témoignages recueillis par le Comité et que vous avez sans doute lu, croyez-vous réellement qu'il y ait concurrence entre les institutions prêteuses en vue d'avoir le privilège de consentir les prêts?

M. HUNTER: Cela ne fait pas doute.

Le TÉMOIN: Je crois que ceux qu'on appelle "les bons constructeurs", il y a toujours rivalité entre les prêteurs, c'est-à-dire que les institutions désirent transiger avec un constructeur qui évitera des difficultés à la compagnie quant aux prêts qui lui sont consentis et présentera le moins de risques de désastre financier qui peut se produire dans le cas d'un constructeur moins solvable.

M. Cameron:

D. Croyez-vous réellement qu'un constructeur comme celui que vous décrivez peut choisir son institution prêteuse et s'entendre avec elle en ce qui concerne l'inspection et autres formalités?—R. Je ne dirais pas qu'il "s'entend avec elle".

Le PRÉSIDENT: Il dit que ce constructeur recevra l'attention particulière accordée à un bon client.

M. Cameron:

D. Mais le point que je veux élucider est celui-ci: Je crois comprendre que d'après le témoin il y aurait une vive concurrence entre les institutions prêteuses pour prêter à certains constructeurs choisis. Je n'ai ancore entendu aucun témoignage tendant à prouver cela devant le Comité.—R. Me serait-il permis de répondre d'une autre façon? Nous estimons que si les inspections se faisaient exclusivement par un organisme du gouvernement, il pourrait y avoir un danger que les constructeurs, surtout les petits, soient incapables d'exiger des services auxquels ils ont droit parce qu'ils n'exercent aucun contrôle sur cet organisme sauf en faisant des démarches auprès des directeurs de la Société ou, en dernier ressort, auprès des membres qui nous représentent et administrent la Loi nationale sur l'habitation.

D. Avez-vous fait une telle expérience dans le passé relativement aux prêts?—R. Certains constructeurs ont eu à se plaindre des employés de la Société, parfois avec raison et parfois à tort. D'autre part, il ne faut pas oublier que certains constructeurs ont eu à se plaindre, à tort ou à raison, des institutions prêteuses, des inspecteurs et des évaluateurs. Lorsque vous traitez avec une institution prêteuse, vous avez le loisir de lui dire: "Je vais m'adresser à la compagnie X, car je sais qu'elle me donnera un meilleur service." Lorsque vous traitez avec la Société, vous n'avez pas le choix et il n'existe pas d'autre organisme avec lequel vous pourriez traiter.

D. J'ai abordé la question des inspections parce qu'apparemment, vous n'y avez pas pensé quand vous avez rédigé votre mémoire. Cette question des inspections n'est pas parmi celles que vous reprochez à la Société.—R. Je ne lui reproche rien. Je vous signale simplement que nous aimerions être sûrs d'avoir un service réellement efficace, et j'ai tout lieu de croire que nous obtiendrons un tel service, mais nous savons que la Société doit assumer la lourde tâche d'élargir ses cadres à un moment où le personnel compétent est difficile à recruter. Ce n'est qu'une simple mise en garde que nous faisons, sans aucune idée de critique.

D. Je tiens à vous faire remarquer encore une fois que vous n'avez pas pensé à cela lorsque vous avez rédigé votre mémoire. Les seules questions qui vous préoccupaient alors avaient trait aux règlements et à leur interprétation par les inspecteurs.—R. Je vous prie de nous excuser si notre mémoire n'est pas aussi précis qu'il le devrait.

D. Une dernière question. Ai-je raison de croire, monsieur Fraser, que quand vous dites que vous préféreriez que les institutions prêteuses privées aient la permission de faire les inspections, vous savez qu'elles ne disposent pas des moyens nécessaires pour faire des inspections aussi rigoureuses que celles que fait la Société?—R. Je tiens à préciser que je suis loin d'entretenir de tels sentiments.

M. Fraser (Peterborough):

D. J'ai quelques questions à poser. L'un de nos collègues s'est déjà informé des profits. Il a mentionné le chiffre de 20 p. 100. Auriez-vous l'obligeance de nous dire quelle a été la tendance des profits en dollars ou en pourcentage, de 1940 à ce jour?—R. Notre organisation ne tient pas de registres et à titre de constructeur, mon expérience ne va pas aussi loin.

D. Depuis 1945, pourriez-vous nous renseigner?—R. Je ne puis réellement pas répondre à cette question.

D. Dans votre mémoire, parlant du présent bill, vous dites qu'il ne peut venir en aide à une large tranche de la population. Je suppose que vous voulez parler des petits salariés. Votre organisation a-t-elle étudié des méthodes de construire des maisons à prix modique, maisons qui n'auraient pas toutes les commodités de celles qui coûtent $10,000 et $12,000?—R. En général, la Société,

sous l'empire de la Loi nationale sur l'habitation, a élevé les normes de construction. Quant à savoir combien de commodités on pourrait supprimer sans tomber au-dessous des normes, c'est là une question très discutable. On a dit, je crois, au cours d'un témoignage précédent, qu'il serait peut-être possible de réduire le coût de $1,000, et l'on a formulé l'opinion que nous ne voudrions pas consentir un prêt sous le régime de la Loi sur une telle maison. Quelques constructeurs estiment que certains éléments nouveaux des règlements et des normes augmentent le coût au delà de ce qu'il devrait être, mais sans toutefois aller jusqu'à $1,000, et les opinions varient beaucoup à ce sujet.

D. Vous mentionnez dans votre mémoire que dans le but de venir en aide à ces gens, les règlements devraient probablement être modifiés de façon à porter le service de la dette à 27 p. 100 du revenu. Croyez-vous que ce serait à l'avantage de l'acheteur ou de l'industrie elle-même?—R. Je regrette que vous ayez jugé bon de fixer ce montant à 27 p. 100, car nous estimons que 25 p. 100 est le chiffre qui devrait remplacer celui de 23 p. 100, et que la proportion de 27 p. 100 pourrait s'appliquer à ceux qui achètent dans des circonstances spéciales. Ce serait certainement avantageux pour l'industrie, mais nous ne croyons pas que l'acheteur en souffrirait, pourvu qu'il s'agisse d'un bon risque. Je crois que M. Mansur pourra vous dire que la Société a approuvé certains acheteurs qui ont dû payer un service de la dette supérieur à 23 p. 100 et qui ont donné entière satisfaction.

D. A la page 2 de votre mémoire, vous dites ce qui suit au sujet des institutions prêteuses:

> Tant que nous sommes sur ce chapitre, qu'il nous soit permis de signaler qu'autrefois les règlements, dans ce domaine, revêtaient souvent la forme de recommandations; mais les établissements de prêts n'ont pas toujours jugé utile de suivre les avis et les conseils de la Société centrale d'hypothèques et de logement. Ainsi, la loi actuelle sur l'habitation prévoit des périodes d'amortissement de 25 et 30 ans, tandis que la plupart des établissements de prêts s'en sont strictement tenus à un amortissement de 20 ans, ou de moins encore.

Voici donc ma question: Croyez-vous qu'il soit possible de rendre ces règlements plus sévères et qu'on puisse les faire observer?—R. Je crois avoir déjà répondu "oui" à cette question.

D. Dans ce cas, croyez-vous que les institutions prêteuses serreraient les cordons de leur bourse? Cela signifierait-il moins d'argent pour l'industrie de la construction?—R. Comme toutes les entreprises libres, les institutions de prêt vont s'opposer à une réglementation accrue. Quant à dire s'il en résulterait moins de prêts sous l'empire de la loi, je suis absolument incapable de répondre.

D. On a mentionné les inspections dans plus d'un cas. M. Mansur a déclaré que même si les inspections étaient faites par la Société, il incomberait au propriétaire de pratiquer sa propre inspection pour s'assurer que tous les travaux ont été bien exécutés. En d'autres termes, sous l'empire de la présente loi, d'après moi et d'après d'autres personnes qui semblent penser la même chose, le constructeur est protégé et le prêteur est assuré contre la perte, mais celui qui achète la maison n'est pas suffisamment protégé. Ne croyez-vous pas qu'on devrait établir un règlement quelconque qui tiendrait le constructeur responsable de tout défaut de construction ou de toute omission dans une maison construite sous l'égide de la Société? Lorsqu'il a répondu à ma question, M. Mansur a dit que c'est à celui qui se fait ériger une maison qu'il incombe de choisir un bon constructeur. Maintenant, quelle est votre opinion au sujet de ces inspections?—R. Je crois que dans l'ensemble, parmi les constructeurs qui bâtissent sous le régime de la Loi nationale sur l'habitation, il y a très peu de cas où les acheteurs ont raison de se plaindre. Lorsque la Société mentionne

sur ses formules et déclare dans son mémoire soumis au présent Comité qu'il incombe à l'acheteur de s'assurer qu'il en a pour son argent, je crois qu'elle se prononce du point de vue juridique. Je pense d'ailleurs, ainsi que je l'ai déjà dit, que la Société a beaucoup fait pour élever les normes et éduquer les constructeurs. Le marché de l'immeuble exige qu'un constructeur fasse du bon travail, et je ne crois pas, monsieur Fraser, qu'il soit nécessaire d'inclure dans la loi des exigences comme celles que vous avez proposées.

D. Je vous remercie.

Le PRÉSIDENT: Monsieur McIlraith.

M. McIlraith:

D. Monsieur Fraser, vous avez dit que votre association groupe 600 constructeurs de maisons. Pouvez-vous me dire combien de ces membres construisent des maisons pour les vendre, c'est-à-dire en font un commerce?—R. Je dirais qu'ils construisent à peu près tous en vue de la vente. Il doit cependant y en avoir qui construisent à l'entreprise. M. Mansur serait peut-être mieux en mesure que moi de vous répondre. Toutefois, je crois que la plupart des maisons qui se construisent en vertu de la Loi nationale sur l'habitation sont destinées à la vente.

D. Ce que je voulais savoir c'est ceci: les 600 membres que vous représentez ici font à peu près tous le commerce de la construction, c'est-à-dire qu'ils construisent pour la vente?—R. Oui.

D. Vous avez dit que la présente loi a élevé les normes de construction au Canada. Vous approuvez cela, n'est-ce pas?—R. Oui.

D. On vous a interrogé au sujet de la disposition de la loi concernant le prix de vente maximum et, si j'ai bien compris, vous avez répondu que vous approuviez le maintien de cette disposition. Est-ce cela?—R. Nous avons peut-être dit que nous l'approuvions; en tout cas, nous aurions pu dire que nous l'approuvons, mais ce que nous pensons, c'est que nous comprenons la raison d'être de cette clause, et, comme groupe, nous ne voudrions pas voir le plafond disparaître dans une région où il y a grave pénurie de logements, car les prix monteraient en flèche, et si cela se produisait, toute l'industrie en souffrirait.

D. Oui. Croyez-vous que ce prix maximum de vente soit toujours le plafond? Ce qui m'intrigue, c'est que parfois, ce prix est, en fait, le prix minimum?—R. On a déjà exprimé cette opinion et je puis même dire que vous pourriez trouver des exemples où ce peut être le prix minimum. Mais je n'en ai aucune preuve.

D. Vous dites que vous n'en avez aucune preuve. Dans ce cas, vous ne croyez pas que ces cas soient assez fréquents?—R. Certainement pas.

D. Pour revenir à la question de votre désir d'avoir de la concurrence dans les services d'inspection, j'ai écouté l'exposé de la raison pour laquelle vous désirez une telle concurrence. Mais supposons que les inspections faites par les prêteurs particuliers donnent lieu à une concurrence telle que ces inspections soient faites au petit bonheur dans le but d'obtenir la clientèle ou de conserver tel ou tel client. Qu'est-ce qui arriverait?—R. Une telle situation serait très mauvaise pour l'industrie.

D. Et comment vous protégeriez-vous si nous approuvions votre suggestion d'avoir des inspections par les particuliers?—R. Je crois que nos constructeurs se rendent de plus en plus compte de la nécessité de bien construire et d'observer les normes prévues par la loi, et je ne crois pas que la majorité de nos membres tireraient avantage des inspections faites à la légère.

D. Cela s'applique à vos membres, mais il y a un grand nombre de constructeurs que ne font pas partie de votre association. Je déduis de votre témoi-

gnage antérieur que votre association érige environ 25 p. 100 des nouvelles maisons qui surgissent chaque année?—R. On peut dire que notre association est typique de l'industrie.

D. Vous préconisez dans votre mémoire des conditions que les prêteurs ne veulent pas accepter à l'heure actuelle. Je me demande si vous constructeurs seraient disposés à s'en tenir aux exigences de ces hypothèques?—R. A cette question, qui nous a déjà été posée, je réponds "non".

D. Vous n'êtes pas disposés à approuver ces exigences?—R. Non.

D. Et cependant, vous voudriez que les prêteurs soient tenus de faire des choses contre leur gré?—R. Je crois qu'il y a un très grand nombre de prêteurs qui, tout en reconnaissant qu la Loi nationale sur l'habitation renferme des dispositions qu'ils n'aiment pas, s'y soumettent quand même. Je ne vois pas pourquoi le constructeur devrait payer pour protéger le prêteur alors que le gouvernement se charge de l'assurance. Je ne vois pas pourquoi le constructeur assumerait cette responsabilité à ses risques.

D. Oui. Mais je prétends que vous proposez dans votre mémoire que le prêteur soit tenu de faire certaines choses qui ne lui conviennent pas à l'heure actuelle. Et ce qui m'intrigue, c'est que si vous proposez dans votre mémoire une telle mesure, pourquoi ne consentez-vous pas à admettre ces exigences qui ne conviennent évidemment pas plus aux constructeurs?—R. Voici ma réponse à cette question: Il est dit dans les témoignages que sous le régime de la Loi nationale sur l'habitation ainsi que sous la Loi fédérale du logement qui l'a précédée, il y avait des compagnies qui ont pu croire que les prêts à haut pourcentage avaient du bon tandis que les autres compagnies, beaucoup plus nombreuses, pensaient le contraire. Et on a déclaré également que les institutions prêteuses en général, s'appuyant sur la tradition, préféreraient s'en tenir à un système de prêts plus conservateur. Cela signifie qu'elles font constamment ce qu'elles auraient préféré ne pas faire.

D. En vertu de la nouvelle loi, vous obtiendrez un prêt assuré tandis qu'elles obtiennent l'assurance de leur prêt?—R. Je dois laisser les compagnies vous donner la réponse à cette question.

D. Vous prétendez que les prêteurs devraient avoir la liberté de choisir lorsqu'ils consentent un prêt?—R. Permettez que je réfléchisse un moment. Vous dites que je voudrais que les prêteurs aient quoi?

D. La liberté de choisir lorsqu'il s'agit de prêter.—R. Oui, je crois qu'ils devraient avoir cette liberté.

D. En vertu de la présente loi ils obtiennent la protection de l'assurance. Ne croyez-vous pas que la Société exerce un contrôle à peu près absolu sur la situation en retour de l'assurance?—R. Voici la façon dont les choses ont toujours marché jusqu'ici: Si un emprunteur éventuel avait besoin d'un prêt conjoint et si personne ne voulait le lui accorder, alors la Société pouvait lui consentir un prêt direct, et je crois que cette disposition est encore dans le bill 102.

D. Je désire maintenant vous poser une question au sujet des recherches. Savez-vous si la division des recherches en construction du Conseil national de recherches s'est adjoint un comité consultatif qu'elle consulte à ce sujet?—R. Elle en a un.

D. Êtes-vous membre de ce comité? Ou votre association en fait-elle partie?—R. Une chose désagréable nous est arrivée. Au moment où un comité établissait les nouvelles normes de construction,—je ne suis pas sûr de ma terminologie,—l'un des comités du Conseil national de recherches nous a adressé une invitation d'y participer alors que notre association était chancelante, et nous n'avons pas répondu à l'invitation. Par conséquent, aucune critique constructive n'a été formulée par notre association.

D. Maintenant que vous voilà en meilleur état, avez-vous demandé au Conseil national de recherches la permission de vous faire représenter au sein de ce comité?—R. Oui.

D. Et qu'est-il arrivé?—R. M. Smith m'assure que la demande a été faite en janvier et, en mars, le Conseil devra accepter ou refuser.

D. De sorte que la question est maintenant pendante?—R. Oui.

D. Sans doute est-ce à cause de circonstances malheureuses au sein de votre association que vous n'avez pas contribué comme vous auriez pu le faire dans le domaine des recherches?—R. Nous ne sommes certainement pas sans reproche.

D. Ai-je bien compris?—R. Oui.

M. Philpott:

D. Monsieur Fraser, croyez-vous qu'il pourra y avoir pénurie de bois de la Colombie, qu'en raison des faibles opérations de l'hiver, il y aura pénurie temporaire de pin de Colombie?—R. Je n'ai pas parlé du bois de Colombie de façon spécifique; je n'ai pas fait allusion à cela.

D. Il pourrait y avoir pénurie de bois de construction ce printemps. Ne croyez-vous pas?—R. Permettez-moi de préciser ma pensée. J'ai dit que la coupe du bois a été moins active cette année que par les années passées dans les forêts du nord de l'Ontario et que l'affluence soudaine des commandes dans le nord pourrait faire monter les prix étant donné qu'il n'y a pas de restriction sur le prix du bois d'œuvre.

D. Vous avez aussi mentionné un mouvement subit d'achats qui prendra naissance et vous avez dit également que de nouvelles augmentations de salaires pourraient être formulées dans l'industrie de la construction?—R. Oui.

D. Ai-je raison de dire que jamais il n'y a de nouvelles demandes d'augmentation de salaire dans une industrie à moins qu'elle ne soit florissante; jamais lorsque le marché est à la baisse, mais toujours lorsqu'il est à la hausse? —R. Bien que je ne sois pas un économiste, l'histoire semble confirmer ce que vous dites.

D. En d'autres termes, vous prévoyez une bonne année pour la construction une fois que ce problème aura été réglé?—R. Oui. Ce qui nous ennuie, c'est que nous ne pourrons pas le régler assez tôt.

D. Au sujet de cette lacune que vous mentionnez à la page 2, la Loi nationale sur l'habitation est encore en vigueur?—R. Oui.

D. Nous garderons la vieille loi tant que la nouvelle ne sera pas en vigueur?—R. Oui.

D. Et les établissements hypothécaires ont le loisir de consentir des prêts. Qui retient les prêts?—R. Cette question présente plusieurs aspects, mais je ferai de mon mieux pour y répondre et je vous dirai ce qu'en pensent les intéressés. Il y a eu abondance d'offres de prêts aux constructeurs, insuffisants pour toute l'année mais assez nombreux toutefois pour permettre la construction d'un certain nombre de maisons, croyons-nous, afin de bénéficier du taux actuel de 5¾ p. 100 que peuvent demander les institutions prêteuses, étant donné que le nouveau taux pourrait être moindre et moins alléchant pour lesdites institutions. De plus, les acheteurs se sont rendu compte des possibilités de la nouvelle loi, et, en second lieu, nous croyons qu'un grand nombre,—je ne devrais pas dire "un grand nombre",—un certain nombre de compagnies ont engagé un bon pourcentage de leurs prêts d'après l'ancien système, et, troisièmement, un grand nombre de constructeurs ont hésité à accepter ces prêts parce qu'ils craignent que leurs maisons ne soient pas aussi attrayantes que celles qui sont érigées par les constructeurs qui peuvent assumer leurs frais généraux en attendant la nouvelle loi. La Société, croyons-nous, a imposé un règlement de 30 jours à l'égard des maisons mises en marche,

463

ce qui signifie que si une institution prêteuse devait offrir 20 prêts à un constructeur, il devrait commencer les 20 maisons dans lesdits 30 jours, et c'est là une chose parfois difficile en hiver. La raison manifeste de ce règlement était de ralentir la construction en attendant les nouveaux règlements.

D. Lorsque cette nouvelle loi aura été mise en vigueur, il n'y aura aucune raison pour que les choses ne marchent pas rondement?—R. La seule difficulté, je crois, viendra du fait que si les banques se lancent dans cette nouvelle voie, elles devront organiser les services nécessaires, bien que la Société soit bien préparée pour faire face à la situation.

D. Il y a un autre point dans votre mémoire où vous dites que les acheteurs de ces nouvelles maisons construites en vertu de la nouvelle loi quitteraient de vieilles maisons plus grandes que les gens à revenu plus modeste n'auraient pas le moyen d'habiter. J'en ai fait l'expérience, et je pense en ce moment à des familles que je connais dans mon comté de Vancouver, mais je ne crois pas que ce soit un exemple typique. Je crois que les jeunes couples achètent une petite maison lors de leur mariage peut-être pour la quitter plus tard afin d'en avoir une plus grande.—R. Je ne me rappelle pas avoir mentionné cela dans mon témoignage.

D. C'est indiqué dans votre mémoire.—R. Des maisons plus vieilles et plus grandes?

D. Des maisons plus vieilles.—R. Je ne crois pas que l'expression "plus grandes" y soit mentionnée et certainement, la tendance normale d'une famille est d'abandonner une petite maison et chercher à en acheter une plus grande ou plus moderne.

D. C'est exact. Ne devrions-nous pas être explicites sur ce point, à savoir que toute nouvelle maison construite au Canada, quel que soit celui pour qui elle est construite, donne une maison de plus pour une autre famille, étant donné que celui qui va habiter une nouvelle maison doit en évacuer une autre? —R. Cela met une habitation de plus à la disposition des gens. Il se peut qu'il n'y ait ainsi qu'une pièce de disponible à cause de la pratique de cohabitation de deux familles dans une même maison.

D. L'objection la plus grave que vous semblez avoir à l'égard de cette loi c'est qu'elle ne s'occupe pas assez des gens à faible revenu, mais je suis surpris que vous ne disiez rien dans votre mémoire au sujet de l'article 36 de la loi qui demeure dans la nouvelle loi et qui a trait aux entreprises subventionnées de construction de maisons destinées à être louées. C'est l'ancien article 35 qui prévoit un montant illimité pour des projets très considérables. Votre association est-elle d'avis que c'est un avantage pour elle-même et pour tout le monde d'encourager ce genre d'entreprise dans tout le pays partout où la chose est possible?—R. Nous avons déclaré que nous croyons qu'il est possible de construire en vertu de l'article 35, mais nous nous opposons vigoureusement à cette disposition de la loi lorsqu'elle détourne de l'achat d'une maison ceux qui peuvent et devraient s'en acheter une. Nous estimons que toute maison construite en vertu de l'article 35 devrait être accessible à la grande masse de nos gens qui ne sont pas en mesure d'acheter leur propre maison.

D. Vous ne cherchez pas à faire échec à cette loi lorsqu'elle permet de fournir un logement à ceux qui ne peuvent se construire une maison et, par conséquent, lorsqu'elle est utile à une partie du pays, vous croyez qu'elle rend service par le fait même?

Le PRÉSIDENT: Le témoin dit que son association ne cherche pas à mousser l'affaire. Messieurs Fraser, Hanna, Johnston et Hellyer, je vous permets une question, ou deux tout au plus.

M. Fraser:

D. Je constate qu'en répondant à M. Fleming, vous avez dit que votre association n'a pas de succursale à l'est de Montréal?—R. Oui.

D. Cela veut-il dire qu'elle n'est pas au courant des conditions dans les provinces Maritimes et Terre-Neuve?—R. Aucunement.

D. Je dois donc conclure que tout ce que vous dites dans votre mémoire ou au cours de vos témoignages ne s'applique pas aux conditions dans ces régions?—R. Ce que nous avons dit s'y applique peut-être, mais nous ne le savons pas.

D. Ça ne s'applique pas nécessairement?—R. Non.

M. Hanna:

D. Monsieur le président, étant donné les nouveaux matériaux de construction et les techniques améliorées de travail, j'en suis encore à la recherche de la cause de l'augmentation du coût de la construction d'une maison. Les chiffres fournis par M. Cardin m'ont fort intéressé. S'il est exact, comme il y a tout lieu de le croire, que la productivité accrue de la main-d'œuvre dépasse ou du moins a rejoint l'augmentation des salaires, je voudrais que M. Fraser nous dise quelle est la cause de l'augmentation du coût d'une maison? —R. Cela s'est produit seulement au cours des dix-huit ou vingt-quatre derniers mois.

D. Comment expliquez-vous cette augmentation dans le coût au cours des deux dernières années?—R. Nos prix réglementés de vente sont les mêmes maintenant sous à peu près tous les rapports qu'ils l'étaient il y a deux ans.

D. Quelle a été, d'après vous, l'augmentation du coût de la main-d'œuvre au cours des dix dernières années?—R. Je n'ai pas une mémoire très bonne, mais je suis sûr que vous pourrez trouver des chiffres là-dessus.

D. Je crois que M. Cardin possède la statistique de l'augmentation du coût de la main-d'œuvre.

M. CARDIN: Je l'ai pour la période de 1926-1930 par comparaison à 1946-1950.

M. HANNA: Une période de 20 ans.

M. CARDIN: Oui. Une augmentation de 55·3 p. 100.

M. Hanna:

D. Je crois que vous avez aussi déclaré que le coût des maisons avait augmenté de 88 p. 100 au cours de cette même période. A votre avis, quelle est la cause de cette augmentation?—R. Comparons-nous une augmentation de 88 p. 100 dans le prix de vente avec une augmentation de 55 p. 100 dans le coût de la main-d'œuvre?

D. Oui.—R. Alors, il y aurait le coût des matériaux. Les frais généraux des constructeurs ont augmenté à cause du personnel de bureau, car il faut un personnel plus nombreux aujourd'hui pour administrer une entreprise de construction.

D. N'épargnez-vous pas en construisant en gros?—R. Oui, cela ne fait pas de doute.

D. Cette économie ne réduirait-elle pas l'augmentation des frais généraux? D'après moi, cela se produirait.—R. Je crois que nous nous sommes aventurés un peu loin. A mon sens, c'est là un problème dont la solution exigerait une analyse ou une statistique soigneuse et je ne tiens pas à donner des chiffres à peu près qui manqueraient d'exactitude.

D. Cette question m'est venue à l'esprit parce que M. Fraser est un constructeur et que j'espérais qu'il nous répondrait.—R. Je n'aime pas donner une réponse facétieuse, mais la plupart des constructeurs ont été si occupés à

465

résoudre leurs propres problèmes sur place qu'il a été impossible de faire une analyse générale de la situation, mais nous espérons que notre association nationale deviendra assez forte et qu'elle aura un personnel suffisant pour nous permettre d'accomplir quelque chose dans le domaine de la construction des habitations.

D. Une autre question. A l'intention des membres qui, comme moi, n'auraient aucune expérience dans ce domaine, nous aimerions avoir une réponse à cette question. Nous espérons que vous pourrez nous satisfaire. Où peut-on trouver ces chiffres? On m'a dit que je pourrais les obtenir ici?—R. Je ne suis pas sûr que la situation des logements soit différente de celle des autres produits, qu'il s'agisse d'automobiles, d'appareils de télévision ou d'autres articles. Les prix ont augmenté dans tous ces domaines par comparaison à ce qu'ils étaient il y a dix ans, et je ne crois pas que le domaine de l'habitation soit exceptionnel.

D. Il ne saurait être question de la télévision étant donné qu'elle est d'invention trop récente. Diriez-vous que le coût des autos a augmenté dans les mêmes proportions que celui des maisons au cours des dix dernières années?—R. Je n'ai aucune statistique à vous offrir là-dessus, mais la seule explication qui me vient à l'esprit c'est que l'industrie de l'automobile est très hautement mécanisée et fonctionne sur le principe de la production en série. Peut-être qu'en exeptant les taux de salaires et l'augmentation du coût des matériaux, l'industrie de l'habitation deviendra un peu plus mécanisée et fonctionnera d'après le système de la production en série; cependant, elle mettra bien du temps à atteindre le point de mécanisation de l'industrie de l'automobile.

Le PRÉSIDENT: Je crois que M. Hanna pense à la même chose que d'autres membres. Ne croyez-vous pas que dans votre industrie, pour ce qui est des sources d'approvisionnement, il existe des coalitions puissantes? C'est ce à quoi M. Hanna veut en venir. Autant aborder le sujet directement.

M. HANNA: Voilà une bonne question.

Le PRÉSIDENT: Je veux parler de la coalition des prix?

Le TÉMOIN: Je ne sais pas si je devrais répondre.

M. Hanna:

D. Puis-je poser une seule autre question? Je constate que dans les projets de construction de maisons qui sont en marche au Canada, on emploie un grand nombre de nouveaux matériaux. On emploie une planche murale qui doit se poser plus vite, et il existe des planches semblables pour le crépissage des murs, et sûrement ces matériaux doivent faire baisser le coût de cette opération? Ne le croyez-vous pas?—R. Pas toujours. Parfois, le matériau donne de meilleurs résultats, mais il peut coûter plus cher, de sorte qu'en définitive nous n'obtenons pas toujours une réduction dans le coût. En d'autres termes, les nouveaux produits sont souvent meilleurs et, dans certains cas, plus faciles à poser, mais le coût définitif est parfois plus élevé.

D. Puis-je poser une autre question? Peut-être M. Fraser nous donnera-t-il son opinion quant à la raison principale de l'augmentation dans le coût des maisons au cours des dix dernières années? Quelle est la principale raison?—R. Je ne saurais indiquer la principale raison de cette augmentation. D'après moi, c'est tout simplement parce qu'il y a une tendance à la hausse dans l'économie générale.

Le PRÉSIDENT: Monsieur Johnston?

M. JOHNSTON: Les témoins reviendront-ils après 3 heures 30?

Le PRÉSIDENT: Non, nous aurons un autre groupe de témoins à 3 heures 30. Je regrette, mais l'interrogatoire d'aujourd'hui est un peu plus long que je n'avais prévu.

M. JOHNSTON: Je vais essayer de limiter mes questions. En vertu de la loi actuelle et du bill, les entrepreneurs pourront construire des maisons soit en masse soit séparément, n'est-ce pas?

Le TÉMOIN: Oh, oui.

M. Johnston:

D. En qualité d'entrepreneur, préférez-vous bâtir dix maisons à la fois et les vendre une fois terminées ou les construire séparément à la demande de tel ou tel acquéreur?—R. Vous me posez la question à moi en particulier, je crois, et je dois vous répondre que la plupart des constructeurs préfèreraient bâtir des maisons en masse et les vendre le plus tôt possible au lieu d'en bâtir à forfait.

D. Bâtir eux-mêmes les maisons et les vendre ensuite? Je crois que cela vaut pour toute l'industrie en général.—R. Pour industrie de la maison bon marché. Les frais sont excessifs dès qu'on s'écarte de la norme.

D. Je parle de la moyenne.—R. Oui.

D. Pourquoi donc?—R. Pour des raisons d'économie.

D. De quelle façon?—R. Tout d'abord, la construction est uniformisée. Il est difficile de citer un exemple, mais si tel acquéreur veut une porte qui s'ouvre vers l'intérieur et un autre en veut une qui s'ouvre vers l'extérieur, ou l'un des portes de merisier et l'autre des portes de pin, et le reste, on doit faire beaucoup de travaux qui exigent une attention spéciale.

D. Ces détails figurent aux devis?—R. Si, dans une entreprise de cent maisons il faut varier chacune, surtout l'intérieur, au goût de l'acquéreur, bien des travaux spéciaux seront à exécuter et je doute que la construction puisse alors s'en tenir aux prix de vente imposés.

D. La construction en messe assurerait-elle une meilleure coopération de la part, mettons, des sociétés de prêt?—R. Pas nécessairement.

D. Je reviens à la question de l'inspection, si vous le voulez bien, parce qu'elle se rattache au sujet que nous discutons. Vous vous opposez, si je vous comprends bien, à ce que la Société centrale d'hypothèques et de logement s'occupe de l'inspection au lieu des sociétés de prêt. Est-ce exact?—R. Je tiens à préciser qu'aux termes des règlements actuels la Société centrale d'hypothèques et de logement s'occupe de l'inspection aussi bien que les institutions prêteuses.

D. Je le sais.—R. J'ai essayé de m'exprimer de façon à vous empêcher de dire que je m'y oppose. J'ai essayé de glisser par prudence que nous espérions être bien servis et ne pas avoir à utiliser le mot qu'a mentionné M. Mansur, une attitude "autocratique" qui porte les inspecteurs, mettons, à se méfier du constructeur. Nous nous opposons à des règlements et à des normes qui ne figurent peut-être pas au code mais sont sous-entendus. Nous espérons que les nouvelles normes seront rigides. Nos membres, je suis heureux de le mentionner, ont pu les étudier. Nous espérons qu'elles seront passées au crible avant d'être publiés et qu'il n'y aura plus matière à désaccord entre le constructeur et l'inspecteur venu sur les lieux.

D. Vous avez dit que les inspecteurs des sociétés de prêt ne sont pas aussi méticuleux à cet égard que ceux de la Société centrale d'hypothèques et de logement? Il serait juste, à mon sens, de tirer cette conclusion.

Le PRÉSIDENT: S'il vous plaît, ne tirez pas de conclusions. Posez la question.

M. JOHNSTON: Je lui demande d'y répondre.

Le TÉMOIN: Je ne dirais pas qu'en général ils sont moins méticuleux. J'affirme que les inspecteurs des institutions prêteuses seraient en certains cas plus disposés à discuter avec le constructeur et à essayer d'en arriver à une juste interprétation au lieu d'agir, mettons, comme un inspecteur de la Société cen-

trale d'hypothèques et de logement et de se prononcer sans appel. Je ne tiens pas à discuter longuement le sujet, mais il n'est pas d'organisme qui n'ait ses faiblesses, que ce soit les institutions prêteuses, la Société centrale d'hypothèques et de logement ou les constructeurs. Nous croyons que les constructeurs en général commandent de plus en plus le respect, mais il existe une méfiance générale à leur endroit,—je ne saurais mieux dire. Nous connaissons et pouvons citer des cas, isolés sans doute, où les fonctionnaires ont, à notre avis, outrepassé leur autorité. Je dis et répète que je ne vise pas tous les fonctionnaires, mais il peut s'en présenter qui agissent ainsi. Comme la Société centrale d'hypothèques et de logement se développe rapidement et que s'accroît grandement le nombre de ses inspecteurs, dont nous ne connaissons nullement la formation, le constructeur peut fort bien avoir à souffrir de la situation. Nous ne faisons que recommander un peu de prudence. On nous a déjà assuré que le nouveau régime fonctionnera bien, mais nous nous réservons le droit de recommander la prudence. Suis-je bien compris?

M. Johnston:

D. Ce qui me tracasse, c'est que je ne puis comprendre l'attitude des constructeurs au sujet des inspecteurs de la Société centrale d'hypothèques et de logement. Le seul point qu'ils pourraient discuter avec eux, c'est si la maison est construite selon les plans et devis. Leur autorité ne va pas plus loin. Si les constructeurs s'en tiennent aux plans et devis, qu'est-ce que les inspecteurs de la Société peuvent bien trouver à redire?—R. Le code des normes a été revisé plusieurs fois,—je ne saurais dire combien,—et je crois que certains articles peuvent être interprétés différemment. Les devis et plans soumis à la Société ne renferment pas toujours tous les détails jusqu'au dernier clou et il est toujours mentionné que le constructeur doit s'en tenir au code des normes. Il y a des articles qui ont donné lieu à des malentendus à cause de leur imprécision. Voilà la raison pour laquelle, je crois, on est à reviser le code des normes.

D. Ne voudrait-il pas mieux que votre association collabore avec la Société à l'établissement d'un code du bâtiment qui réponde à tous vos besoins et qu'ensuite l'inspecteur de la Société s'assure que le code est respecté? Cela mettrait-il fin une fois pour toutes à vos objections?—R. Le mémoire en fait déjà mention.

D. Vous seriez d'accord?—R. Nous sommes à examiner les normes actuelles et nous aurons l'occasion à la fin de la semaine ou au commencement de la semaine prochaine de les discuter avec les fonctionnaires de la Société. Nous avons tout lieu de croire que nous en arriverons à des normes qui satisferont les deux parties. En tout cas, une fois les normes décidées, il n'y aura plus à y revenir.

D. Une fois les normes décidées, vous ne vous opposerez plus à ce qu'il n'y ait qu'un seul inspecteur, celui de la Société?—R. Oui. Je voudrais encore me réserver le droit de recommander la prudence.

D. Je ne crois pas qu'il faille trop abréger.

Le PRÉSIDENT: Non. Abrégez, mais répondez pleinement.

M. JOHNSTON: Oui.

Le TÉMOIN: Où en étais-je?

Le PRÉSIDENT: Vous alliez abréger.

M. HELLYER: Dites-lui simplement que vous vous en tenez à ce que vous avez dit.

Le TÉMOIN: Nous avons déjà pleinement indiqué que nous voulions être bien servis. Il y a lieu d'ajouter que les inspecteurs devraient être des gens avec qui nous pouvons nous arrêter à discuter nos problèmes comme c'est le

cas des inspecteurs des institutions prêteuses. Nous pouvons toujours nous adresser à l'autorité supérieure, mais cela peut entraîner des délais. J'essaie simplement de communiquer ces vues à M. Mansur et à ses fonctionnaires afin qu'ils nous comprennent parfaitement en ce qui concerne l'autorité de leurs inspecteurs ainsi que les nouvelles normes.

M. Johnston:

D. Une fois qu'un code du bâtiment satisfaisant aura été établi d'accord entre votre association et la Société, les inspecteurs de la Société ne seront-ils pas alors en mesure, grâce à leur expérience, d'effectuer une inspection plus satisfaisante que ceux des sociétés de prêt? Ces derniers seraient surtout intéressés à s'assurer que le prêt est protégé plutôt qu'à s'assurer que la maison est construite selon les plans et devis?—R. J'ignore quelle est l'expérience des inspecteurs de la Société en matière de construction, mais j'ai tout lieu de croire que le nouveau régime fonctionnera très bien.

D. Mais il serait préférable qu'il y ait aussi des inspecteurs des sociétés de prêt?—R. Je ne le dirais pas.

D. C'est tout.

Le PRÉSIDENT: Monsieur Hellyer.

M. Hellyer:

D. Monsieur le président, le témoin n'a pas répondu à la question au sujet des coalitions de fournisseurs de matériaux de construction. J'ai deux ou trois brèves questions à poser. La dernière fois que les prix de la brique ont monté, les fournisseurs de brique ont-ils augmenté du même montant et à peu près en même temps le prix de la brique de même qualité?—R. Oui, autant que nous sachions.

D. Quand le prix de la latte de *gyproc* a monté, les divers manufacturiers et fournisseurs ont-ils augmenté leur prix du même montant environ et à peu près en même temps?—R. Je ne saurais dire, vraiment, parce que nous achetons nos matériaux du même fournisseur.

D. Et la dernière fois que le prix du ciment a augmenté, les divers fabricants et fournisseur l'ont-ils relevé du même montant environ et à peu près en même temps?—R. Les prix du ciment sont invariablement uniformisés.

D. La dernière fois que le prix des blocs de ciment a augmenté, les divers fabricants l'ont-ils relevé du même montant environ et à peu près en même temps?—R. Nous avons constaté une certaine concurrence parmi les fabricants de blocs de ciment, mais en général le prix s'est maintenu au même niveau.

D. Croyez-vous que tout cela ne soit que pure coïncidence?—R. Je ne crois pas que j'aie à répondre à cette question.

M. HELLYER: C'est tout, monsieur le président.

Le PRÉSIDENT: Monsieur Follwell?

M. Follwell:

D. J'ai une couple de questions à poser au témoin. Nous cherchons à procurer des maisons aux gens à revenu modique. Plusieurs questions ont été posées à leur sujet et certaines réponses semblables ont été données. D'après votre association, qui sont les gens à revenu modique?—R. Nous avons déjà dit que nous aimerions que celui qui se fait bâtir une maison dans une de nos villes moyennes gagne au delà de $3,000 par année, à supposer qu'il jouisse d'un bon crédit et qu'il ait un bon emploi.

D. Monsieur Fraser, connaissez-vous bien l'association appelée *Home Building Cooperative Association* ainsi que le mouvement qui semble pro-

480

gresser fort rapidement?—R. Je n'ai lu à cet égard que les nouvelles parues dans les journaux et je n'ai eu que juste le temps de jeter un coup d'œil sur l'article 7 avant la séance.

D. Êtes-vous en mesure de vous prononcer sur l'avenir de cette association?—R. Non.

Le PRÉSIDENT: Il est passé 1 heure. Je vous remercie beaucoup de votre obligeance.

La séance reprendra à 3 h. 30 cet après-midi.

(*La séance est suspendue.*)

REPRISE DE LA SÉANCE

Le PRÉSIDENT: Messieurs, nous sommes en nombre. Sont présents cet après-midi: M. R. Brunet, président de la *Canadian Construction Association,* M. V. L. Leigh, de Vancouver, président du comité du logement, et M. S. D. C. Chutter, directeur adjoint de la *Canadian Construction Association.* M. Chutter donnera lecture du mémoire et M. Leigh répondra aux questions.

M. CHUTTER: Excusez-moi, monsieur le président, mais M. Leigh est de Victoria.

Le PRÉSIDENT: Messieurs, je m'excuse. M. Leigh est de Victoria. Je vous assure que je suis innocent de toute offense car le document que j'ai sous les yeux mentionne Vancouver.

M. FLEMING: Vous n'aviez pas à nous assurer de votre innocence, monsieur le président. Nous acceptons votre parole.

Le PRÉSIDENT: Vous pouvez commencer à donner lecture du mémoire, monsieur Chutter.

M. CHUTTER:

Au président et aux membres du
Comité permanent de la banque et du commerce,
Chambre des communes (Ottawa).

La *Canadian Construction Association* a fort apprécié les invitations qu'on lui a faites dans le passé à exposer ses vues touchant la Loi fédérale sur le logement et la Loi nationale sur l'habitation et elle est très heureuse de l'occasion qui lui en est encore donnée au sujet du bill 102, Loi nationale de 1954 sur l'habitation.

Légalement constituée en 1919, l'association groupe un millier d'importantes sociétés de l'industrie de la construction dans tout le pays, et trente associations de construction régionales et locales lui sont affiliées. Elle groupe donc, de ce fait, plusieurs milliers d'autres sociétés. L'association représente les personnes engagées dans les diverses branches de la construction, y compris les entrepreneurs généraux, les constructeurs, les entrepreneurs spécialisés, les entrepreneurs municipaux (voirie, services de ville, etc.) et les fabricants et fournisseurs de matériaux et d'outillage de construction.

En ce qui concerne les modifications que le gouvernement se propose d'apporter à la Loi nationale sur l'habitation et que renferme le bill 102, l'Association a dans le passé préconisé l'addition des banques à charte au nombre des institutions autorisées à prêter directement sur hypothèque domiciliaire, l'abaissement du versement initial et la prolongation de la période d'amortissement des prêts consentis au titre de la Loi nationale sur l'habitation. L'association a donc fait bon accueil à la déclaration que le premier ministre a faite le 1er octobre 1953 au sujet de ces questions.

470

L'association a aussi proposé que de meilleures méthodes d'inspection soient adoptées et qu'il soit permis de ne pas s'en tenir rigoureusement aux proportions réglementaires entre le service de la dette et le revenu. L'association tient aussi à louer les propositions faites à cet égard en ce qui concerne l'application de la loi. Il est aussi encourageant qu'on ait reconnu au cours des séances du Comité que l'industrie de la construction ne fonctionne pas à plein dans le domaine de l'habitation eu égard aux matériaux et à la main-d'œuvre disponible et que, comme l'a proposé l'Association lors de son congrès de janvier 1952, un programme de quelque 125,000 nouveaux logis devrait être l'objectif national minimum.

Nous n'entendons pas nous étendre sur l'opportunité d'accroître les disponibilités domiciliaires nationales ni réitérer des propositions relatives à des aspects du programme de l'habitation que n'atteignent pas les innovations apportées par le bill 102 à la Loi nationale sur l'habitation ou l'activité d'autres gouvernements sous le régime de la loi. Nous saisissons l'occasion, cependant, de souligner les points suivants:

1. Il y a presque 22 semaines qu'ont été annoncées les modifications projetées. Nous espérons fermement que les dispositions à prendre en vertu du nouveau régime seront arrêtées avant le début de la saison de construction. Autrement, si nous devons rester dans l'incertitude, l'organisation des travaux de cette année s'en ressentira gravement.

2. Il est des plus opportuns d'augmenter la proportion des propriétaires de maison parmi notre population. Le gouvernement fédéral a déclaré que l'adoption de meilleurs moyens d'accès à l'habitation ne le cède en importance qu'à notre programme de défense. Il est à noter qu'aux États-Unis,—qui attribuent aussi une grande importance aux œuvres de défense,—la réglementation du crédit relatif à la construction domiciliaire est sensiblement moins stricte qu'au Canada. En outre, le comité de la banque des deux Chambres du Congrès a présenté des projets de loi renfermant les propositions de l'administration en vue de rendre plus libérale la législation fédérale, y compris des dispositions tendant à relever le maximum des hypothèques, à prolonger la période d'amortissement, à augmenter la proportion entre le prêt et la valeur de la maison, à assurer des conditions égales aux vieilles maisons et à permettre des prêts plus considérables pour des fins de réparation et d'amélioration.

3. Nous espérons fermement qu'on mettra à exécution l'article 34 du bill 102 qui prévoit la formation de comités consultatifs pour l'habitation. Étant donné l'importance vitale de meilleures conditions d'habitation, il est des plus souhaitables que les secteurs de l'éocomie qui fournissent les capitaux, les plans ainsi que les matériaux et services de construction disposent d'un organe permanent qui leur permettre de coordonner leurs vues et de les présenter aux autorités fédérales.

4. Il est essentiel que l'application de la loi tienne pleinement compte des besoins et des goûts différents des diverses régions du pays ainsi que des grands centres urbains, des petites villes et des campagnes.

5. S'il appert que les banques à charte du Canada ne comblent pas l'écart entre la demande et l'offre de capitaux hypothécaires, la Société centrale d'hypothèques et de logement devrait être disposée à jouer le rôle qu'elle joue actuellement en ce qui concerne les prêts conjoints.

Il est très heureux que le gouvernement fédéral ait étendu le principe déjà admis du versement initial de 10 p. 100 pour les ouvriers de la défense à la tranche des premiers $8,000 de la valeur d'emprunt. Cela indique que le gouvernement désire permettre à un plus grand nombre de devenir propriétaires. Il incombe à l'industrie d'empêcher les frais de construction d'aug-

menter au point d'annuler les avantages accordés aux acquéreurs par les modifications projetées et de jouer le premier rôle dans la fourniture de nouveaux logis. C'est une responsabilité que partagent avec les constructeurs, les architectes, les fournisseurs de matériaux de construction, la main-d'œuvre, les institutions financières et les agents d'immeubles; les constructeurs auront besoin de toute leur aide pour bâtir des maisons bien construites et aussi bon marché qu'il est possible. Voici le résumé,—mais pas nécessairement par ordre d'importance,—des principaux moyens sur lesquels devront compter les constructeurs pour réaliser chaque année un programme d'habitation suffisant:

1. Facilités et conditions financières satisfaisantes pour l'acquéreur.
2. Disponibilité de terrains aménagés à un prix raisonnable.
3. Main-d'œuvre suffisante et animée d'un bon esprit de coopération.
4. Approvisionnements suffisants de matériaux et installations de construction.
5. Maintien de la coopération et de l'appui actif de la Diivsion des recherches sur la construction du Conseil national de recherche et d'autres organismes de recherche.
6. Coopération des gouvernements fédéral, provinciaux et municipaux, des commissions d'urbanisme, des autorités responsables de la division en zones et d'autres corps publics intéressés au programme de l'habitation.

L'amélioration des normes de l'ahbitation au Canada exige le concours de tous ces éléments. Que l'un fasse défaut et tous les efforts de l'industrie de la construction pourraient s'en trouver gravement entravés.

Nous espérons fermement que les banques à charte participeront directement et le plus tôt possible au marché des hypothèques domiciliaires. Le régime des hypothèques domiciliaires a donné plus que satisfaction dans l'ensemble et la sauvegarde additionnelle fournie par l'assurance proposée des prêts devrait, à la lumière des résultats obtenus aux États-Unis, en faire un placement vraiment alléchant.

Nous regrettons que les dispositions du bill 102 relatives au versement initial de 10 p. 100 ne visent que la première tranche de $8,000 de la valeur d'emprunt. Comme le prix des nouvelles maisons financées en vertu du régime du prêt conjoint de la Loi nationale sur l'habitation s'est établi en moyenne à $10,000 environ, le paiement initial minimum sera dans la plupart des cas d'au moins 14 p. 100. A notre avis, la disposition autorisant un prêt de 90 p. 100 devrait s'étendre à bien au delà de la limite de $8,000 et une période d'amortissement de 30 ans devrait être permise lorsque cela est nécessaire et justifié. On devrai aider au maximum ceux qui en ont besoin, mais décourager les acquéreurs d'obtenir une hypothèque plus considérable ou une période d'amortissement plus longue que ne l'exige leur situation financière. De même, il est essentiel que la valeur d'emprunt et le niveau des prix soit en étroit rapport.

Dans le passé, l'application rigide d'une stipulation arbitraire des institutions prêteuses, savoir que les frais fixes ne doivent pas dépasser 23 p. 100 du revenu, a empêché un certain nombre de gens d'acheter une maison, bien que leur âge, leurs perspectives d'avenir et leur revenu familial leur permissent de supporter des frais hypothécaires s'élevant à 25 ou 30 p. 100 de leur revenu. Si le gouvernement a indiqué que la règle sera moins rigide et que le cinquième du revenu de l'épouse figurera dans le calcul du rapport entre les frais fixes et le revenu de l'acquéreur, c'est qu'il veut que l'on puisse apprécier de façon plus juste l'aptitude de l'acquéreur à supporter une hypothèque. Il y a beaucoup de locataires qui, à tort ou à raison, paient un loyer qui dépasse 30 p. 100 de leur revenu et il vaudrait mieux qu'ils consacrent cet argent au paiement progressif d'une maison.

Il est à noter que la réduction des mensualités prévue par les modifications apportées par le bill 102 grâce aux périodes d'amortissement plus longues sera annulée dans le cas des maisons à prix modique si le taux d'intérêt augmente. L'effet qu'a cet élément est monté de façon très nette à l'Appendice D du fascicule 5 des *Procès-verbaux et Témoignages* du Comité. Un relèvement de ½ p. 100 du taux d'intérêt, soit de 5¼ à 5¾ p. 100, ferait augmenter les charges financières d'un montant égal à 7·85 p. 100 du prix d'une maison de $10,000, grevée d'une hypothèque maximum de $8,772 amortie sur une période de 25 ans. D'autre part, si le taux d'intérêt est réduit à 4½ p. 100 et si la période d'amortissement est étendue à 30 ans, la maison serait accessible à ceux qui touchent un revenu annuel inférieur de $762 au revenu actuellement requis.

Tous les acquéreurs devraient être assurés de posséder une maison bien bâtie qui conservera sa valeur et constituera ainsi un bon placement à long terme. En certains cas, de meilleurs services d'inspection auraient empêché des travaux mal exécutés et une concurrence déloyale envers les constructeurs de bonne réputation. Il en coûte relativement peu pour assurer la bonne exécution des travaux et il faut en outre se rappeler que les frais futurs de réparation et d'entretien doivent être ajoutés au prix initial pour établir le prix réel d'une maison. Si les inspections visent avant tout à protéger les intérêts de l'institution prêteuse, il est bon que le gouvernement, assureur en vertu du nouveau régime des hypothèques relevant de la Loi nationale sur l'habitation, soit lui-même pleinement protégé par des inspections périodiques plus nombreuses et mieux faites dont bénéficieront les acquéreurs. Ce sont les acquéreurs qui acquittent les honoraires d'inspection et ils ont droit à ce qu'elles soient effectuées par des gens qui connaissent bien la construction des maisons et l'interprétation des plans et devis.

Au sujet de la prime proposée à l'égard des prêts assurés, il ne faudrait pas chercher à créer un actif qui s'accumule. L'objet de ces primes est de fournir le moyen de rembourser les sociétés de prêt en cas de pertes. Si, comme c'est le cas sous le régime actuel, les pertes sont négligeables, le plan d'assurance ne répondra manifestement pas à ses fins qui sont d'aider l'emprunteur qui dispose tout juste de revenu suffisant.

En ce qui concerne les autres articles de la Loi nationale sur l'habitation que reproduit presque sans changement le bill 102, nous recommandons au gouvernement de promulguer la Partie IV concernant les prêts pour l'amélioration de maisons et les prêts pour l'agrandissement de maisons et d'étudier avec soin la création d'hypothèques susceptibles d'augmentation et l'octroi de prêts en vertu de la Loi nationale sur l'habitation pour la réfection des vieilles maisons. Ces mesures permettraient à une plus forte section de la population d'acquérir une maison et mettraient les jeunes ménages en mesure d'acheter une maison proportionnée à leurs besoins immédiats, qui pourrait comprendre seulement une ou deux chambres à coucher et qui serait ainsi moins coûteuse que la maison de grandeur moyenne. Les jeunes ménages n'ont pas besoin, eux, d'une grande maison et ne sont pas bien en mesure d'en payer les frais fixes. Plus tard, cependant, leur famille et leur revenu grossissant, ils pourraient grâce à l'hypothèque susceptible d'augmentation ajouter d'autres pièces à meilleur compte et sur la même base que le prêt primitif.

De même, l'extension des dispositions de la Loi nationale sur l'habitation à l'achat de vieilles maisons susceptibles de réfection permettrait l'échange de maisons à meilleur compte. A l'heure actuelle, l'ensemble du versement initial et des frais hypothécaires est relativement plus coûteux à l'égard d'une vieille maison qu'à l'égard d'une maison neuve achetée sous le régime de la Loi nationale sur l'habitation. Si les vieilles maisons, comme les voitures usagées, pouvaient s'échanger contre des maisons neuves, les personnes désireuses d'acheter une maison neuve pourraient financer la transaction avec le produit

de la vente de leur vieille maison et les personnes incapables d'en acheter une neuve seraient ainsi aidées dans l'achat d'une vieille maison. Souvent l'entrepreneur pourrait remettre à neuf une vieille maison moyennant des frais relativement faibles et, de la sorte, la rendre bien habitable. Les dispositions relatives à l'achat à crédit de voitures neuves et usagées sont sensiblement les mêmes et il semble que des dispositions semblables dans le domaine de l'habitation donneraient une foule de bons résultats.

Nous avons mentionné plus haut qu'il est nécessaire que les personnes responsables de l'application de la loi et de l'octroi des hypothèques domiciliaires se gardent bien d'oublier la nécessité de tenir compte des goûts et besoins différents des diverses régions du pays. Il faudrait apporter assez de souplesse à l'application de la loi et il faudrait aussi reconnaître qu'en ce qui concerne l'activité des entrepreneurs, les conditions varient grandement dans les grands centres urbains, les petites villes et les campagnes. Dans certaines régions, les gens habitent volontiers des maisons d'apparence fort uniforme tandis qu'ailleurs on n'hésite pas à payer les frais supplémentaires qu'exigent l'érection de maisons d'apparence assez particulière. Il est possible aux grands constructeurs et entrepreneurs de bâtir des maisons pour la vente dans nos grandes villes, mais leur champ d'action est beaucoup moins étendu dans les petites villes. Le calcul de la valeur d'emprunt, du prix ultime, de la proportion des frais hypothécaires et du revenu ainsi que d'autres éléments réglementaires devrait tenir compte des nécessités et des pratiques régionales. Il faudrait songer que l'acquéreur d'une maison fait probablement la plus grande opération financière de sa vie. Il doit faire de la maison qu'il achète son foyer et il doit la payer au cours d'une longue période d'années. Il serait donc tragique qu'il versât des mensualités à l'égard d'une maison dont il est mécontent.

Dans les grandes villes, la plupart des nouvelles maisons sont bâties par les constructeurs de maisons à vendre qui souvent exécutent au même endroit des projets d'habitations offrant un nombre limité de modèles. Dans les petits centres, c'est généralement la pratique que les acquéreurs achètent leur terrain et demandent à un entrepreneur de leur construire une maison adaptée au terrain et à leurs besoins. Le besoin d'habitations est grand et il faudrait utiliser et aider à fond les deux méthodes.

Les autorités fédérales devraient encourager partout où cela est pratique la construction de maisons sur commande, sinon les craintes exprimées dans le rapport de la Commission Massey au sujet de l'apparence des maisons canadiennes en général seront de plus en plus fondées. L'expérience enseigne que dans certaines régions il faudra pour cela utiliser une aune différente pour l'établissement des frais essentiels et du prix ultime des maisons érigées en masse et des maisons construites sur des terrains isolés.

Voici, par exemple, la situation de Victoria (C.-B.) en 1953. J'en parle parce que je la connais par expérience. Une maison renfermant trois chambres à coucher et une petite salle à manger, mesurant 1,090 pieds carrés, et comprenant un garage au sous-sol, bâtie sur un terrain ordinaire évaluée à $1,000, coûte, d'après l'estimation de deux entrepreneurs établis depuis longtemps et bien connus, $12,284. Cette somme comprend une allocation de 10 p. 100 pour frais de bureau, de dessin, de financement, de surveillance et autres articles généraux, ainsi que le salaire et le bénéfice, s'il en est, de l'entrepreneur. La valeur prisée de la maison d'après la Société centrale d'hypothèques et de logement, cependant, est d'environ $10,750. Cette somme doit être le prix de vente ultime, sinon le prêt maximum n'est pas accordé. La différence fait croire à tort que l'entrepreneur de bonne réputation exige un prix excessif et peut le porter à lésiner, à prendre des dispositions financières à part, à ne pas soigner son travail, et le reste, afin d'obtenir le prêt maximum.

Les résultats de la règle appliquée par la Société centrale d'hypothèques et de logement se voient dans les chiffres suivants:

Logements mis en chantier à Victoria en 1953	1,086
Non financés en vertu de la Loi nationale sur l'habitation	586
Financés en vertu de la Loi nationale sur l'habitation...	500
Maisons de rapport (toutes bâties par des entrepreneurs)	105
Maisons unifamiliales	395
Maisons unifamiliales bâties pour l'acquéreur	260
Maisons unifamiliales bâties par l'entrepreneur	135

Les entrepreneurs qui doivent se conformer aux règlements relatifs au prix ultime ont donc construit seulement 34 p. 100 des maisons financées en vertu de la Loi nationale sur l'habitation et il n'est pas exagéré de dire qu'au moins 70 p. 100 des autres maisons sont bâties par des constructeurs dits "de fin de semaine". Je suis entré dans le détail afin de montrer la nécessité d'apporter une certaine souplesse à l'application de règlements qui valent pour tout le pays si l'on veut que les constructeurs contribuent pleinement à résoudre nos besoins d'habitations.

Au sujet de l'article 35 de la loi actuelle, nous pensons que la législation est tout à fait satisfaisante en ce qui concerne la fourniture d'habitations à bas loyer subventionnées aux personnes désavantagées ou âgées. De fait, si l'on s'active davantage à fournir des habitations supplémentaires ou meilleures grâce aux autres articles de la loi, il sera moins nécessaire de recourir aux subventions dans notre programme d'habitation. Bien qu'il se fasse beaucoup d'instances à l'heure actuelle en faveur d'un grand programme d'habitations à bas loyer subventionnées, il faudrait avant tout s'efforcer de fournir des habitations à nos gens sans faire appel aux subventions.

La situation de l'habitation s'est sensiblement améliorée au Canada depuis la guerre. Comme la population, le revenu moyen et les normes de l'habitation ne cessent de progresser, il est douteux que nous en viendrons jamais à trouver pleinement suffisante notre habitation. La campagne menée en vue d'une amélioration constante devrait être aussi intensive que possible et nous croyons qu'un programme envisageant une augmentation de 25 p. 100 de l'activité de la construction pourrait et devrait s'exécuter cette année sans provoquer une poussée par trop inflationniste. Cela améliorait le logement d'une part importante de la population, donnerait aux familles des intérêts plus tangibles dans la société et procurerait plus d'emploi tant sur les chantiers de construction que dans un grand nombre d'industries auxiliaires qui fournissent les matériaux, les installations et les agencements absorbés par chaque nouveau logement. L'aide assurée par la législation fédérale de l'habitation depuis ses débuts a fort contribué à faciliter la réalisation d'une partie considérable de notre programme de l'habitation. Nous savons par expérience aujourd'hui que notre industrie pourrait beaucoup mieux faire à condition que les moyens indiqués plus haut lui soient fournis en quantité suffisante par ceux dont l'activité détermine l'ampleur et l'efficacité de l'œuvre de l'industrie du bâtiment.

Respectueusement soumis,

Le président du Comité du logement de la Canadian Construction Association
V. L. LEIGH.

M. V. L. Leigh, président du Comité du logement de la *Canadian Construction Association*, est appelé.

Le PRÉSIDENT: Monsieur Tucker?

M. Tucker:

D. Le mémoire mentionne à la page 1 que la *C.C.A.* représente, entre autres manufacturiers, les fabricants de matériaux et d'outillage de construction. De quel genre de fabricants s'agit-il?—R. Il s'agit des grands établissements de matériaux comme la plomberie, le bois et le ciment.

D. Au sujet de la plomberie...

Le PRÉSIDENT: Un moment, s'il vous plaît, monsieur Tucker. Si vous preniez un siège près de M. Leigh, monsieur Chutter, vous pourriez répondre aux questions qu'on pourrait vous adresser.

M. Tucker:

D. La plomberie semble majorer énormément le prix des maisons. D'après ce que j'ai ouï dire de la situation dans certains autres pays, il en est beaucoup plus ainsi au Canada en proportion que dans les pays d'Europe. Est-ce exact, d'après vous?—R. La plomberie coûte certainement plus cher qu'en 1939.

D. Elle coûte aujourd'hui plus cher qu'en Grande-Bretagne, par exemple?—R. Je ne saurais dire ce qu'elle coûte en Grande-Bretagne. J'y ai vu certaines installations en 1949 et elles n'étaient certainement pas comparables aux nôtres.

D. En quoi n'étaient-elles pas comparables?—R. On y installait encore des cabinets dont le réservoir d'eau était fixé au plafond et commandé par une chaîne.

M. FLEMING: Un réservoir suspendu.

Le TÉMOIN: Oui.

Le PRÉSIDENT: Une explosion.

M. FLEMING: Fonctionnant par gravité.

M. TUCKER: Le point où je voulais en venir, c'est que le prix des baignoires et des éviers semble tout à fait disproportionné à la quantité de matières premières qu'ils renferment. Comment le prix de ces articles se compare-t-il à celui d'articles semblables vendus aux États-Unis, par exemple?—R. Je ne crois pas que je puisse vous donner les prix exigés aux États-Unis. La conduite d'une entreprise au Canada ne nous laisse aucun loisir.

D. Je pensais que, puisque vous représentez les fabricants de ces articles de plomberie, vous auriez quelque idée du prix comparatif de ces articles.

M. BRUNET: Puis-je répondre à la question?

Le PRÉSIDENT: Oui, monsieur Brunet.

M. BRUNET: D'après les renseignements que nous possédons, il n'y a pas grand différence dans l'ensemble des frais de construction aux États-Unis et au Canada.

M. TUCKER: Le prix, par exemple, d'une baignoire ordinaire comme celles qu'on installe dans les maisons au Canada est-il la moitié plus élevé chez nous, ou plus élevé encore?

M. BRUNET: Comparativement aux États-Unis?

M. TUCKER: Oui.

M. BRUNET: Le marché est plus grand aux États-Unis et plus vive y est aussi la concurrence entre les fabricants, mais je dirais que le prix est plutôt de 25 p. 100 plus élevé au Canada.

M. TUCKER: De 25 p. 100?

M. BRUNET: Oui.

M. TUCKER: De fait, le prix de tous ces articles de plomberie est par trop le même dans tout le pays.

M. BRUNET: Le prix des articles ordinaires, oui.

M. TUCKER: Le prix est à peu près le même qu'aux États-Unis, en plus du tarif douanier?

M. BRUNET: Je ne puis répondre à la question.

M. TUCKER: Croyez-vous que la fabrication des baignoires coûte 25 p. 100 plus cher au Canada qu'aux États-Unis?

M. BRUNET: Je ne saurais vous donner une réponse exacte, mais il me semble qu'aux États-Unis les fabriquants produisent en plus gros volume et le prix s'en ressent car il y existe un marché de 160 millions de consommateurs contre 14 millions au Canada.

Le PRÉSIDENT: Quinze millions, monsieur Brunet.

M. BRUNET: Cela vaut aussi pour le marché des automobiles. La même voiture coûte beaucoup plus cher au Canada qu'aux États-Unis. Cela tient, à mon sens, à ce que le marché est moins grand et le volume de la production moins considérable au Canada.

M. TUCKER: Je ne puis comprendre que lorsque nous avons supprimé le tarif douanier qui frappait les instruments agricoles nous avons pu les acheter moins cher encore qu'aux États-Unis. Pourquoi n'en est-il pas des baignoires comme des instruments agricoles, qui sont beaucoup plus compliqués à fabriquer et qui se vendent meilleur marché au Canada que juste l'autre côté de la frontière, au Montana?

M. BRUNET: Je ne pense pas pouvoir donner de réponse précise à votre question. Je puis en hasarder une, mais je ne crois pas qu'il convient de la faire ici.

M. TUCKER: Selon vous, les maisons coûtent-elles en général 25 p. 100 plus cher au Canada qu'aux États-Unis?

M. BRUNET: Non, monsieur.

M. TUCKER: Comment se fait-il que dans ce domaine particulier les articles de plomberie coûtent 25 p. 100 plus cher?

M. BRUNET: Pous ce qui est de l'ensemble des frais de construction, les salaires que nous payons sont un peu plus faibles qu'aux États-Unis. Ou encore, même si les baignoires coûtent plus cher, les services du briqueteur et du plombier coûtent meilleur marché.

M. TUCKER: Si les salaires sont inférieurs, pourquoi ne peut-on fabriquer des baignoires à meilleur compte?

M. BRUNET: Je le regrette beaucoup, mais nous ne nous occupons pas de la fabrication des baignoires.

M. TUCKER: Nous avons pourtant des fabriquants de baignoirs au Canada?

M. BRUNET: Oui, mais nous, nous sommes des constructeurs.

M. TUCKER: Sauf erreur, vous représentez les fabricants d'articles de construction.

M. BRUNET: Oui, mais nous n'étudions pas leur situation ni leurs méthodes.

M. TUCKER: Qu'en est-il du prix de la tuile de construction au Canada et aux États-Unis?

M. BRUNET: La tuile de construction coûte plus cher au Canada qu'aux États-Unis. Vous parlez sans doute de la tuile vernissée?

M. TUCKER: De n'importe quel genre de tuile.

M. BRUNET: Elle coûte davantage au Canada.

M. TUCKER: J'avais l'impression que la tuile fabriquée à Estevan (Saskatchewan) est expédiée aux États-Unis et que les importateurs acquittent des droits de douane. Si le prix en est plus élevé au Canada qu'aux États-Unis, pourquoi l'est-il?

M. BRUNET: Il l'est peut-être pour une tuile d'une espèce ou d'une qualité spéciales. Il existe une grande variété de tuiles. Je ne serais pas en mesure de vous donner des renseignements au sujet d'une sorte particulière.

M. TUCKER: Y a-t-il une grande différence entre le prix de la tuile au Canada et aux États-Unis?

M. BRUNET: Je ne crois pas qu'il y ait grand différence entre les frais mêmes de fabrication, mais le volume de la production est fort différent. Le volume doit avoir, à mon sens, une profonde répercussion sur le prix de revient. Si le fabricant canadien produit 10,000 tuiles par jour et le fabricant américain, 2 millions, les frais généraux et toutes les autres dépenses s'élèvent à beaucoup moins par tuile dans le cas de la grande production.

M. TUCKER: Et qu'en est-il du bois?

Le TÉMOIN: Puis-je en parler? Je viens d'une région où l'on pratique l'exploitation forestière.

Le PRÉSIDENT: Oui.

Le TÉMOIN: Le bois a plus renchéri que tout autre produit servant à la construction des maisons. Il suffit, je crois, de mentionner que le prix du bois est déterminé par la demande mondiale. Lorsque la demande est forte aux États-Unis, le bois s'y vend plus cher, mais les marchands de bois de Vancouver et de Victoria, afin d'aider les constructeurs locaux, n'ont cessé de le leur vendre à un prix inférieur à celui qu'ils pouvaient toucher en l'expédiant par wagonnée aux États-Unis, en plus de la prime que commandait le dollar canadien jusqu'à il y a un an. Cependant, les marchands vendent leur bois aux prix mondiaux et il y a eu pénurie de bois dans le monde entier.

M. TUCKER: Si le bois peut être mis sur le marché et se vendre au Canada pas plus cher ou moins cher qu'aux États-Unis, pourquoi n'en serait-il pas ainsi de la plomberie, par exemple?

Le TÉMOIN: Je n'en sais rien. Je ne suis pas au courant du commerce de la plomberie.

M. TUCKER: Il y a là un profond mystère. Il entre dans les frais de la construction des maisons des éléments qui coûtent bien plus cher au Canada qu'aux États-Unis ou dans d'autres pays?

M. LEIGH: Je puis peut-être faire quelques commentaires pertinents. Il existe au Canada quatre ou cinq établissements qui fabriquent des baignoires, cabinets et éviers en fonte. Aux États-Unis, je suppose, il en existe une centaine qui fabriquent les mêmes articles. La concurrence y est très vive et le marché se concentre davantage dans la région de chaque établissement. Les articles de plomberie sont fabriqués dans l'Est du Canada et il nous faut payer un fort tarif pour l'expédition vers l'Ouest. La concurrence est très vive. Les fabricants doivent maintenir de vastes salles d'exposition pour vendre leurs produits. Les gens ne tiennent pas à aller examiner des articles de plomberie dans un entrepôt; ils veulent voir une salle de bain montée. Tout cela coûte de l'argent. Voilà peut-être une raison qui explique la différence de prix. Je ne fais que la mentionner.

M. TUCKER: En tant que constructeurs, avez-vous importé beaucoup d'articles de plomberie des États-Unis?

M. LEIGH: Très peu. Une fois que nous avons acquitté les droits de douane et les frais d'expédition d'une petite quantité d'articles, on ne peut s'en servir que pour des maisons de grand prix; il s'agit d'ailleurs d'articles qu'on ne peut pas acheter au Canada.

M. Tucker:

D. Mais vous reconnaissez, comme je le soutiens, que le prix, mettons, d'une baignoire d'acier au Canada est beaucoup plus élevé, à Toronto par exemple, que dans une ville américaine de situation semblable?—R. Je ne connais pas le prix d'une baignoire à Toronto ni aux États-Unis.

D. Quel en est le prix à Vancouver et à Seattle?—A. Nous importons un assez bon nombre de baignoires d'acier des États-Unis et elles se vendent à peu près le même prix qu'au Canada.

D. Y compris le tarif douanier de 35 p. 100, n'est-ce pas?—R. Je ne sais pas. Nous achetons la baignoire d'un grossiste.

D. Mais le grossiste doit payer le tarif douanier, quel qu'il soit?—R. Oui.

D. De sorte que le prix de l'article de fabrication canadienne se rattachera d'assez près à celui de l'article américain, en plus du tarif douanier et des frais d'expédition à votre marché?—R. Il m'est difficile de répondre à la question, parce que, étant entrepreneur, je n'achète pas de baignoires. Ce que j'achète, c'est un ensemble installé. Il y a peu d'endroits au Canada où les travaux se font sur un pied assez considérable et constant pour que l'entrepreneur général ou le constructeur achète les articles qu'il lui faut et les fasse installer par ses propres ouvriers.

D. Par ensemble complet, vous entendez toute la salle de toilette; la baignoire, le cabinet le lavabo?—R. Oui, ainsi que la tuyauterie et la main-d'œuvre nécessaire.

D. Y a-t-il beaucoup de ces ensembles installés qui sont importés à Vancouver?—R. Ils ne sont pas installés.

D. J'entends les éléments de l'ensemble?—R. A Victoria, non. Ce sont les établissements d'articles de plomberie. Victoria est un marché assez considérable. Ainsi la maison *Crane and Company* a des entrepôts à Victoria et les plombiers avec qui nous faisons affaires, les gros plombiers, achètent leurs articles par wagonnée de la maison Crane et ils les paient le prix le plus bas.

D. Les produits de la maison Crane sont-ils fabriqués en grande partie au Canada?—R. Oui.

D. Vous avez dit pourtant que les importations étaient assez considérables?—R. Surtout dans le cas des maisons de grand prix dont les acquéreurs désirent des baignoires spéciales, par exemple des baignoires carrées. Je ne crois pas qu'il s'en fabrique au Canada actuellement. Si l'acquéreur en désire une, il faut la faire venir des États-Unis. La maison ordinaire ne comprend pas une baignoire carrée.

D. Je me demande s'il est vrai que la maison Crane domine passablement le marché des articles de plomberie?—R. Je ne le dirais pas. Il existe une concurrence très vive entre les maisons canadiennes.

D. Concurrence des prix ou concurrence de la vente?—R. De la vente. Quant aux prix, je n'en sais rien. Je fais affaires avec plusieurs maisons à Victoria. Trois ou quatre maisons de bonne réputation me font des prix et achètent ce qu'il me faut là où elles peuvent se le procurer au meilleur compte. Plus elles achètent en grande quantité, plus elles paient meilleur marché. Ainsi, les baignoires leur coûtent meilleur marché à la wagonnée qu'à l'exemplaire, beaucoup meilleur marché. Elles achètent directement de la fabrique sans passer par l'entrepôt.

D. Juste un dernier point, monsieur le président. N'y a-t-il pas un autre aspect à la question d'aider un jeune ménage à acquérir une maison ne renfermant au début, mettons, que cinq pièces auxquelles viendraient s'en ajouter

d'autres à mesure que la famille grandit. Je connais la question par expérience personnelle, naturellement. Plus de la moitié des gens, nous le savons, habitent des maisons qui ne sont pas pleinement modernes, surtout dans les petits centres urbains. A mesure que leur revenu augmente, ils modernisent leur logis. Pensez-vous qu'on ferait bien d'aider les gens qui ne peuvent acheter une maison tout à fait moderne mais désirent en habiter une qui soit aussi bonne que la moyenne de la région où ils vivent, c'est-à-dire une maison neuve qui soit cependant à l'égal de la majorité des maisons de leur ville ou village, quitte à la moderniser plus tard quand leur revenu le leur permettra? Devrait-on aider ces gens-là au même titre que les jeunes mariés qui n'ont pas besoin d'une grande maison?—R. Vous voulez dire dans une petite ville, mettons des Prairies, où les gens habitent de petites maisons construites au bout d'un sentier?

D. Justement. Ce sont des maisons de ce genre qu'habitent la moitié des gens des Prairies.—R. Leurs maisons ne reposent pas sur une fondation de béton, mais sur des poteaux?

D. Je ne dis pas qu'ils ne devraient pas posséder une bonne maison dès le début. J'entends une maison qui serait très bonne, bâtie sur une fondation et normale sous les autres rapports, mais où la plomberie ne serait peut-être pas encore installée. En d'autres mots, la place de la plomberie y serait prévue, mais il ne serait pas question de l'installer tout de suite. Y a-t-il du mal à ce que des gens comme ceux-là construisent de semblables maisons et se réservent de les moderniser plus tard?—R. Si une maison répond aux normes fondamentales de la Loi nationale sur l'habitation et permet l'aménagement d'une salle de bain plus tard, je ne vois pas pourquoi elle ne puisse bénéficier d'une hypothèque susceptible d'augmentation. Je crois que cela serait avantageux.

D. Je le crois moi aussi et je me demandais pourquoi vous ne l'aviez pas mentionné dans votre mémoire.—R. Cela y est implicitement.

M. TUCKER: C'est tout.

Le TÉMOIN: A propos, c'est le 17 du mois que nous avons reçu votre invitation à nous présenter devant le Comité. Comme la lettre s'est égarée, il ne nous a pas été facile de venir de Victoria et de rédiger le mémoire en si peu de temps.

M. TUCKER: Votre mémoire est excellent, cela ne fait pas de doute.

Le PRÉSIDENT: Sauf erreur, la lettre d'invitation a été envoyée le 2 février.

M. CHUTTER: Elle a été envoyée à Montréal et l'enveloppe ne portait pas de nom ni de numéro de rue. Elle est allée à un ancien président de l'Association qui est sorti de charge il y a deux ans.

Le PRÉSIDENT: Elle a été envoyée au mauvais président.

M. Fleming:

D. Monsieur Leigh, je voudrais vous poser quelques questions au sujet de la composition de votre association. Au deuxième paragraphe de votre mémoire, vous dites:

> Légalement constituée en 1919, l'association groupe un millier d'importantes sociétés de l'industrie de la construction dans tout le pays, et trente associations de construction régionales et locales lui sont affiliées. Elle groupe donc, de ce fait, plusieurs milliers d'autres sociétés.

Vous étiez présent ce matin, je crois, lorsque nous avons entendu les témoignages présentés au nom de la *National House Builders Association*?—R. Oui.

D. Cette association est-elle affiliée avec la *Canadian Construction Association?*—R. Non.

D. On a déclaré en son nom que ses membres ont construit en 1953 environ 20 p. 100 des maisons bâties au Canada. Êtes-vous en mesure d'indiquer le pourcentage des maisons construites au pays qui revient aux membres de votre association?—R. Nous ne possédons pas de chiffres à ce sujet, monsieur Fleming, et j'ajouterais qu'il y aurait beaucoup de double emploi. Bon nombre de membres de la *National Builders Association* font aussi partie de la *Canadian Construction Association.*

D. Voilà où j'allais en venir. Bien qu'elles ne soient pas affiliées à votre association, il existe plusieurs sociétés de construction qui appartiennent à la *Canadian Construction Association* aussi bien qu'à la *National House Builders Association.*—R. Cela est exact et il en est aussi ainsi sur le plan local, par l'intermédiaire des Bourses de la Construction.

D. Oui, mais votre association, si je vous comprends bien, est représentative sur le plan national grâce à ses divers membres et à ses associations affiliées?—R. Oui.

M. BRUNET: Nos membres sont établis dans tout le pays, depuis l'Atlantique jusqu'au Pacifique, et chaque province a sa propre représentation. Nous comptons quatre sections: la section des entrepreneurs généraux qui est la plus importante, la section des entrepreneurs spécialisés, la section des constructeurs qui s'occupent de voirie, des sérvices publics et des excavations, et la section des fournisseurs et fabricants de matériaux de construction.

M. FLEMING: La construction domiciliaire n'est donc qu'un des domaines d'activité des membres de votre association?

M. BRUNET: Oui, mais ces domaines ne sont pas isolés les uns des autres. Ainsi la section des entrepreneurs généraux comprend des constructeurs de maisons ordinaires et de maisons de rapport. D'autre part, la section des entrepreneurs spécialisés comprend bon nombre de plombiers et de peintres, et le reste, qui s'occupent aussi de l'habitation.

M. FLEMING: A la page 2 du mémoire vous mentionnez qu'au congrès de janvier 1952 de votre association, on a dit qu'un programme de 125,000 nouveaux logis était l'objectif national minimum. Ce chiffre se fonde-t-il le moindrement sur une étude soigneuse de la capacité de l'industrie canadienne du bâtiment dans le domaine de l'habitation?

M. BRUNET: Les seuls renseignements que nous ayons eus à l'époque étaient contenus dans la document qu'on appelle le rapport Curtis et qui est le compte rendu d'une enquête menée il y a quelques années de cela. Mais depuis lors, nos propres membres nous ont fait parvenir des chiffres variés. Si nous tenons compte de l'augmentation normale de la population au Canada et de l'apport de l'immigration depuis la guerre; si nous calculons d'autre part que la cellule familiale canadienne est aujourd'hui d'un peu plus de 3·5 membres et que chaque unité de logement abritait par exemple ces 3 personnes et demie—nous obtiendrons le chiffre de 100,000 unités le logements pour abriter l'accroissement naturel de notre population. C'est pourquoi il nous faudrait au moins 25,000 unités nouvelles pour rattraper l'arriéré.

M. Fleming:

D. C'est donc ainsi que vous en êtes arrivé à l'objectif que vous avez mentionné. Mais ma question avait trait au problème de la puissance de production de l'industrie du bâtiment du Canada, en ce qui concerne les maisons.—R. Selon les rapports établis par la Société centrale d'hypothèques et de logement, l'an dernier on a commencé environ 104,000 maisons.

D. Vous parlez pour l'ensemble de l'industrie du bâtiment du pays, et non seulement pour votre propre association?—R. Je pensais, monsieur, que vous aviez en vue toute l'industrie canadienne du bâtiment.

D. En effet.—R. Nous estimons que ce chiffre de 104,000 n'impose pas à cette industrie l'effort trop considérable et qu'elle n'a pas travaillé l'an dernier à plein rendement.

D. A l'heure actuelle, quelle serait selon vous la capacité de production de l'industrie du bâtiment au Canada?—R. C'est difficile à dire; mais comme il en est question dans notre rapport nous pensons, en nous fondant sur l'expérience acquise, atteindre le chiffre de 125,000 unités par an, sans augmenter les poussées inflationnistes plus qu'il n'est nécessaire.

D. Vous avez ajouté quelque chose sur quoi je voudrais vous interroger. En ce qui concerne le chiffre que vous venez de citer, je le retrouve tel quel à certains endroits, tandis qu'à d'autres il est question de 130,000 unités de logement. Ce calcul est-il fondé sur une enquête approfondie, ou n'est-ce qu'une estimation d'ensemble? Ayant bâti 104,000 unités, sentez-vous tout simplement que vous pourriez en faire davantage?—R. Des renseignements que nombre d'entrepreneurs nous ont fait parvenir, il ressort que nombre d'entre eux restent en deça de leur capacité de production. C'est pourquoi nous pensons que 125,000 unités représentent un chiffre qui peut être atteint par l'industrie du bâtiment et qu'elle pourrait se maintenir à ce niveau de production.

D. Pour le moment je songe moins au chiffre qu'on pourrait atteindre qu'à la capacité de rendement des entrepreneurs. Je conclus de ce que vous dites, qu'il n'y a pas eu d'enquête approfondie. Certains de vos membres vous ont fait tenir des rapports; mais y a-t-il eu, à un moment donné, une enquête minutieuse et approfondie sur le plan national, afin de calculer la capacité de rendement de l'industrie du bâtiment?—R. Pour autant que je sache, il n'y a pas eu d'enquête officielle.

D. Elle n'a pas besoin d'être officielle, pourvu qu'elle soit complète. Il serait très difficile de mener une enquête de ce genre, étant donné qu'il y a un nombre considérable de maisons bâties par des gens qui ne font pas partie de l'industrie du bâtiment, surtout dans les petites collectivités.

D. Revenons à l'expression que vous avez employée dans votre réponse d'il y a un instant: vous avez dit que selon vous l'industrie canadienne du bâtiment pouvait construire annuellement 125,000 maisons sans augmenter les poussées inflationnistes; sérions les questions. Tout d'abord, qu'est-ce qui vous fait croire que l'industrie du bâtiment peut construire 125,000 unités de logement par an, sans devoir comprimer les autres catégories d'édifices?—R. A l'heure actuelle, tous les renseignements disponibles indiquent qu'on peut atteindre ce chiffre grâce à une main-d'œuvre et à des matériaux abondants.

D. Pourriez-vous répondre à ma question, compte tenu de ce que vous avancez au sujet des matériaux et de la main-d'œuvre? Pouvez-vous me dire s'il vous est possible de bâtir chaque année 125,000 unités de logement sans réduire proportionnellement la production dans les autres secteurs du bâtiment?—R. Je le pense.

D. Une fois encore, sur quoi basez-vous cette affirmation?—R. Sur le fait que nous avons bâti l'an dernier 104,000 unités sans aucune difficulté.

D. Et qu'en a-t-il été l'an dernier du rendement de l'industrie pour les constructions autres que les maisons d'habitation?—R. Puis-je demander de nouveau à M. Brunet de bien vouloir répondre?

M. BRUNET: L'an dernier d'après les renseignements fournis par le Bureau fédéral de la statistique, la valeur en dollars des constructions de l'industrie du bâtiment a été en tout de 4·5 milliards. Sur ce chiffre, 1 milliard 700 millions couvrent les constructions lourdes du génie, englobant les travaux des Sept-Iles, de Kitimat, du métropolitain de Toronto, l'aménagement hydro-électrique des chutes du Niagara et ainsi de suite. Les maisons d'habitation représentent

1 milliard, 200 millions, sur les 4 milliards et demi de dollars; on pourrait donc aisément réduire le pourcentage consacré à la construction industrielle ou lourde et augmenter d'autant le rendement quant aux logements, sans provoquer de heurts.

D. Je regrette, monsieur Brunet, mais ce n'est pas tout à fait ce que je veux savoir. Ce que je vous demande est ceci: pourriez-vous passer de mettons 100,000 maisons à 125,000 maisons par an, sans réduire la cadence de construction dans les secteurs autres que les logements?

M. BRUNET: Je le crois, monsieur. C'est mon opinion personnelle et celle de l'ensemble de notre industrie.

M. FLEMING: J'en conclus que l'an dernier l'industrie canadienne du bâtiment ne tournait pas à plein rendement?

M. BRUNET: Je présenterais la chose autrement. Nous travaillions à plein rendement; mais au cours des six derniers mois, des maisons anglaises et américaines se sont établies à Toronto et à Montréal et cherchent à s'employer. Nous pensons qu'elles pourront nous aider dans la construction lourde; mais l'industrie du logement est extrêmement souple.

M. FLEMING: Donc, selon vous, l'industrie canadienne du bâtiment tournait à plein rendement en 1953?

M. BRUNET: A 90 p. 100 de sa capacité totale. La plupart des entrepreneurs ont travaillé sans arrêt, l'an dernier.

M. FLEMING: Et vous comptez sur ces maisons du dehors pour vous aider à accroître la capacité de rendement de l'industrie canadienne du bâtiment?

M. BRUNET: Nous ne comptons pas sur elles; ce sont elles qui comptent sur nous. Nous ne les avons pas invitées au Canada; si elles s'y sont établies c'est qu'elles escomptent fermement un accroissement de notre activité et qu'elles veulent leur part du gâteau; c'est tout.

M. Fleming:

D. Me permettrez-vous, monsieur Leigh, d'en revenir à la question de l'inflation. Vous avez indiqué que selon vous, nous pouvons bâtir 20,000 à 25,000 unités de logement de plus par an sans augmenter les poussées inflationnistes; pourriez-vous nous dire ce qui vous a permis d'en venir à une pareille conviction?—R. J'ai dit que l'inflation n'augmenterait pas plus qu'il n'est nécessaire. L'expérience a démontré que lorsqu'une ville veut qu'on érige sans plus tarder 500 maison à l'intérieur de ses limites, il faut avoir recours à de l'aide du dehors. Le prix des matériaux et de la main-dœuvre augmente. Tout le monde veut gagner un peu plus d'argent. Mais quand le volume de la construction augmente constamment d'année en année il en va autrement; 25,000 unités de logement supplémentaires pour l'ensemble du pays n'entraîneraient pas de pression inflationniste car les collectivités s'étendront peu à peu.

D. A l'intérieur de quelle période de temps pourrait-on accroître jusqu'à 125,000 unités la production sans provoquer d'inflation?—R. En comparant la capacité de production de l'industrie du bâtiment au début de la guerre à celle d'aujourd'hui, on peut constater que chaque année elle a étendu sa capacité sans anicroches; nous sommes fiers de cette capacité d'expansion.

D. Je parle plutôt de l'inflation. Une rétrospective nous amène à la question de l'augmentation des prix et je me demande si vous avez des études ou des renseignements d'ordre concret sur lesquels vous pourriez baser un exposé indiquant comment on peut accroître la production sans provoquer de poussées inflationnistes?

Est-ce en répartissant sur une, deux ou trois années une augmentation de 25,000 unités qu'on peut éviter les poussées inflationnistes?—R. Sauf erreur, en 1952 on a bâti 86,000 maisons; l'an d'après, nous avons grimpé à 104,000 unités sans avoir d'augmentation réelle des prix; c'était une grande étape à franchir et notre industrie s'en est bien tirée.

D. Poursuivez je vous prie, car j'attends toujours une réponse à ma question?—R. Nous ne voyons pas pourquoi nous ne pourrions franchir une nouvelle étape semblable en un an.

D. Vous croyez que dans 12 mois d'ici vous pourrez avoir atteint le niveau de 125,000 unités de logements par an?—R. Je le pense.

D. Sans augmenter les poussées de l'inflation?—R. Oui.

D. Possédez-vous des renseignements sur l'arriéré existant; ou vous fondez-vous simplement sur le rapport Currie—je m'excuse, je veux dire le rapport Curtis—comme les autres représentants du bâtiment qui étaient ici ce matin?

Le PRÉSIDENT: Ne prononcez pas ce nom...

M. FLEMING: La force de l'habitude et l'ambiance qui règne dans cette chambre.

Le TÉMOIN: Le Canada est un vaste pays et les entrepreneurs en bâtiments ne bâtissent pas d'un littoral à l'autre; ils s'en tiennent à la région où est leur siège social et ils suivent de très près les fluctuations de la demande dans cette région donnée. Le rapport Curtis représente sans doute notre seule source de renseignements en ce qui concerne l'importance de l'arriéré.

M. Fleming:

D. Sauf erreur, votre association estime que l'arriéré, dans le domaine des logements, est au Canada de 500,000 unités?—R. Nous n'avons pas fait mention de ce chiffre au cours des années dernières.

D. Quels chiffres avez-vous mentionnés?—R. Aucun.

D. Vous avez évité de préciser?—R. Oui.

D. A la page 6 de votre exposé vous dites qu'on pourrait faciliter l'achat de maisons en réduisant à 4½ p. 100 le taux de l'intérêt et en étendant sur 30 années la période d'amortissement. De quelle manière pourrait-on réduire à 4½ p. 100 le taux de l'intérêt? Avez-vous des idées là-dessus?—R. Non.

Le PRÉSIDENT: En effet, comment pourriez-vous formuler des propositions sur ce chapitre, étant donné que dans le second alinéa de la page 10 vous vous posez en adversaires d'une subvention.—R. Ce tableau est introduit là aux seules fins de comparaison. Notre industrie a subi un feu roulant de critiques. On affirme que notre bénéfice est excessif, car les gens ne conçoivent pas comment les maisons peuvent coûter si cher. Mais en ventilant, rubrique par rubrique, le prix de revient d'une maison, on voit que l'intérêt et le financement représentent des éléments concrets de ce prix. C'est en dehors des pouvoirs des entrepreneurs. Nous avons introduit cela dans l'exposé, pour prouver qu'une augmentation d'un demi pour cent de l'intérêt, entraînerait un accroissement de 7·85 p. 100 des frais de construction. Je sais que la presse du littoral disait qu'une augmentation de 0·5 p. 100 n'aurait aucune conséquence et je me suis efforcé de contre-balancer cette affirmation.

M. Fleming:

D. Mais vous n'offrez aucune formule suivant laquelle on pourrait obtenir cette réduction à 4½ p. 100 du taux de l'intérêt?—R. Non; je n'ai fait usage de ce chiffre que pour montrer ce qu'on pourrait faire, si la chose était possible.

D. A la page 7, vous demandez qu'on étudie sérieusement la possibilité de créer des hypothèques à plafond mobile. Pourriez-vous entrer dans les détails et nous dire en quelques mots le sens de ce terme et comment la formule se répercuterait sur les vieilles maisons dont vous faites mention un peu plus loin.—R. Les hypothèques à plafond mobile ne s'appliqueraient pas aux maisons plus anciennes.

D. Uniquement aux nouvelles maisons?—R. Oui. La formule s'appliquerait dès le tracé des plans. Vous faites établir des plans économiques permettant un agrandissement futur. Prenons le cas d'un jeune ménage où le mari n'a qu'un traitement modeste mais une situation d'avenir. Ils doivent acheter une maison, qu'ils devront payer tout au long d'une période de 20 années, sur une base établie d'après leur capacité actuelle de paiement. Cela décourage nombre de gens de se faire bâtir une maison; plus tard, ils peuvent se trouver fort embarrassés quand, ayant besoin d'une chambre à coucher supplémentaire, ils devront vendre leur maison et en acheter une autre. Nous voudrions qu'on adoptât une hypothèque à plafond mobile qui permettrait d'apporter à la maison des agrandissements sans avoir recours à la procédure onéreuse d'une seconde hypothèque. La première hypothèque devrait être assouplie pour absorber une fraction des frais d'agrandissements et l'ajouter à l'hypothèque.

D. Puis-je en revenir à une question que j'ai soulevée tout à l'heure—celle des bénéfices de l'entrepreneur? Au cours des cinq dernières années, quelle tendance voit-on se dessiner quant à ces bénéfices?—R. Voilà une question épineuse.

D. Ces profits sont-ils restés stationnaires, ou ont-ils eu tendance à augmenter ou à diminuer?—R. Ce que je puis dire c'est que ceux qui font des affaires sur une grande échelle doivent réduire considérablement leurs bénéfices.

D. En découle-t-il qu'à l'heure actuelle les profits tendant à diminuer dans l'industrie du bâtiment?—R. Oui.

D. Quelles conséquences prévoyez-vous si l'on supprimait le plafond des prix appliqué aujourd'hui par la Société centrale dans les cas de prêts maximums?—R. A la page 9 de notre exposé nous montrons à rebours ce qui s'est produit dans le cas des prix fixés au niveau de l'acheteur.

D. En effet.—R. Il y a cinq ans, les entrepreneurs bâtissaient la plupart des maisons à Victoria. Aujourd'hui il en va autrement. Ces entrepreneurs sont aujourd'hui pour la plupart dans d'autres secteurs de la construction, car dans celui des logements ils seraient acculés à la faillite s'ils se conformaient au règlement sur les prix de vente maximums.

D. J'en reviens à mes moutons, car je veux profiter de votre présence parmi nous pour obtenir votre opinion, fut-ce de manière succincte. Quelles conséquences résulteraient, selon vous, de l'abolition de ce maximum des prix?—R. Je ne puis me prononcer qu'au sujet d'une ville comme Victoria; je suis persuadé que là-bas le prix des maisons n'augmenterait pas d'un cent. Un élément compensateur est la capacité de l'acheteur de faire son versement mensuel. Tout se ramène à cette capacité. Il peut sans doute emprunter à ses amis, à ses parents ou à la banque, ajouter à cela $400 et effectuer son versement initial; mais pendant la période d'amortissement, il devra consacrer aux paiements mensuels 23, 24 ou 25 p. 100 de son revenu. Si ces conditions sont assez dures pour écarter du marché nombre de candidats-propriétaires, les entrepreneurs ne peuvent logiquement hausser leurs prix de vente.

D. Une dernière question, monsieur Brunet. Au début de cet après-midi, on vous a interrogé au sujet de l'écart des prix aux États-Unis et au Canada sur certains articles de plomberie et ainsi de suite. Avez-vous tenu compte de la divergence dans la structure fiscale qui se répercute sur les frais de construction?

M. BRUNET: Songez-vous aux impôts régionaux fédéraux?

M. FLEMING: A tous les impôts; pardonnez-moi de songer surtout aux impôts fédéraux.

M. BRUNET: Les deux nous intéressent. J'ai un frère qui est entrepreneur à Détroit; je vais le voir tous les deux ou trois ans et il me fait visiter les maisons qu'il est en train de bâtir. Chaque fois j'ai l'impression qu'au Canada nous avons, pour le même prix, des maisons de meilleure qualité.

Le PRÉSIDENT: Monsieur Johnston?

M. JOHNSTON: Monsieur le président, je voudrais poser une couple de questions. On a déjà répondu à quelques-unes de celles que j'avais à l'esprit et je ne pense pas qu'il me soit utile d'y revenir.

Le PRÉSIDENT: Bravo!

M. JOHNSTON: Mais je voudrais qu'on m'explique certaines des expressions de la page 8; je songe surtout au passage où vous dites: "Si les vieilles maisons, comme les voitures usagées, pouvaient s'échanger contre des maisons neuves, les personnes désireuses d'acheter une maison neuve pourraient financer la transaction avec le produit de la vente de leur vieille maison, et les personnes incapables d'en acheter une neuve seraient ainsi aidées dans l'achat d'une vieille maison." A la suite de ce passage, vous en expliquez la portée. Mais quel est l'avantage de rénover une ancienne maison, plutôt que d'en construire une nouvelle?

M. BRUNET: Est-ce à moi, monsieur, que vous posez la question?

M. JOHNSTON: A celui qui voudra bien y répondre.

Le TÉMOIN: Je sais que pour ma part, je préférerais acheter une maison neuve, tout comme j'achèterais plutôt une voiture neuve; mais il y a nombre de gens qui ne peuvent acheter de maisons neuves et la mesure en question aiderait sans doute les personnes à faibles revenus. Dans toutes nos villes d'un bout à l'autre du pays il y a dans de bons quartiers des maisons qu'un peu d'argent peut facilement rénover.

Imaginons une famille où le père et la mère ont de grands enfants; les parents n'ont plus besoin d'une maison aussi vaste et ils aimeraient en acheter une neuve, plus petite; par ailleurs, voici un homme dont les enfants grandissent et qui voudrait une maison plus vaste, mais qui ne peut acquérir de maison neuve de dimensions convenables.

M. JOHNSTON: Mais vous parliez de quelqu'un qui possède déjà une maison qu'il voudrait agrandir; il n'est pas question d'une vieille maison?

Le TÉMOIN: Nous avons ces deux hommes: l'un avec une grande famille qui voudrait une grande maison et l'autre, propriétaire d'une grande maison, qui voudrait une maison plus petite, maintenant que ses enfants ont grandi. Ce dernier va trouver l'entrepreneur et lui dit: "Je possède une certaine fraction d'un titre de propriété sur une maison de quatre chambres à coucher. Combien pourrait-on m'avancer là-dessus si je l'échangeais contre une maison neuve?"

M. JOHNSTON: N'est-il pas exact que toutes proportions gardées il est plus coûteux d'ajouter une pièce à une maison existante que d'incorporer cette pièce supplémentaire à une maison en cours de construction? Vous dites dans le passage que j'ai sous les yeux que souvent l'entrepreneur peut rénover à bon compte une maison d'habitation. Est-ce bien exact?

Le TÉMOIN: Parfaitement.

M. JOHNSTON: Relativement parlant il faut payer autant pour refaire ou rénover une vieille maison que pour en acheter une nouvelle. Je vois ce que vous voulez dire: je conçois que le propriétaire d'une maison la vende et emploie ce capital pour contracter une hypothèque avec la Société centrale d'hypo-

thèques (ou avec tout autre établissement de crédit) en effectuant un versement initial pour la construction d'une nouvelle maison; mais si le propriétaire d'une maison plus ancienne voulait contracter une hypothèque pour la rénover, cela lui reviendrait bien plus cher, n'est-ce pas?

Le TÉMOIN: Tout dépend de la maison. Si les fondations sont solides, la charpente bien bâtie et le système de chauffage en bon ordre, la seule chose qu'on puisse faire dans une maison de ce genre est en toute probabilité d'y mettre de nouvelles installations de salle de bains et de cuisine. Le reste sera sans doute en bon état. La maison est là, telle quelle. Les pères de famille avec quatre ou cinq enfants (et il y en a beaucoup dans le Québec qui en ont bien davantage) aimeraient de grandes maisons s'ils pouvaient s'en procurer aux mêmes conditions qu'une maison neuve, en contractant une hypothèque en vertu de la Loi nationale sur l'habitation. Ils pourraient trouver des maisons assez grandes pour eux et où ils n'auraient pas besoin de dépenser beaucoup d'argent pour les remettre en état. Pour $1,000 ou $1,500 on peut transformer les cuisines selon les formules dernier-cri; quand aux accessoires de plomberie, $500 suffiraient.

M. JOHNSTON: $500 pour la plomberie, c'est peu de nos jours.

Le TÉMOIN: Mais l'installation de base est là et il ne faudrait que des agencements nouveaux.

M. JOHNSTON: C'est là affaire d'opinion, sans doute. Passons à autre chose. L'un des membres présents a évoqué la hausse des prix. Je sais que la plomberie et l'électricité ne sont pas votre partie; mais qu'en pensez-vous, en qualité d'entrepreneur? Vous dites dans votre exposé que vous représentez tous ceux qui travaillent dans l'industrie du bâtiment; entrepreneurs et constructeurs généraux, entrepreneurs commerciaux, municipaux, fabricants et fournisseurs de matériaux et de fournitures de construction et ainsi de suite. Au cours des cinq ou dix dernières années, dans quelle proportion le coût des installations de plomberie et d'électricité a-t-il augmenté? Vous confiez ces travaux à des sous-entrepreneurs?—R. Oui.

D. Vous connaîtriez donc bien l'augmentation des prix?——R. En faisant appel à mes souvenirs personnels, je puis citer les chiffres couvrant, il y a de 5 à 7 ans de cela, les installations de plomberie, l'évier de cuisine, la baignoire, le lavabo et la toilette, la chaudière et les cuves fixes.

D. Ce qui représente une unité de plomberie?—R. Pour une maison le tout revenait à environ $400, pour l'installation complète. Aujourd'hui cela coûte entre $700 et $800.

D. En votre qualité d'entrepreneur, pouvez-vous nous expliquer la cause de cette hausse des prix dans le domaine de la plomberie? Le coût a presque doublé.—R. Tenez compte des salaires, de l'augmentation de tarif-marchandise, de celle des frais d'entreposage; voilà qui motive suffisamment selon moi la hausse des prix.

D. Parlez-vous maintenant au nom de ces établissements et expliquez-vous ainsi la hausse en cause?—R. Je ne vois pas autre chose et je ne pense pas que les fabricants exploitent le public.

D. Selon vous, il en irait de même pour la filerie électrique?—R. Oui.

D. Il me semble que la plupart des gens s'accordent à reconnaître que la hausse des prix est prodigieuse: 100 p. 100 en quelques années. Auriez-vous d'autres idées pour une réduction? Pourrait-on produire des maisons de moins bonne qualité? Seriez-vous partisan de cette solution, à l'instar de certaines organisations?—R. Je pense que les normes établies par la S.C.H.L. et la Loi nationale sur l'habitation sont raisonnables. Elles protègent à la fois l'acquéreur et les établissements de prêt.

D. Donc vous ne voudriez pas qu'on abaissât les normes de la S.C.H.L.?—R. Sauf pour des détails minimes; mais je préfère ne pas m'engager dans cette voie; dans l'ensemble, ces normes sont satisfaisantes.

D. A la page 6, je vois que vous traitez des inspections et vous exposez certaines des raisons de constructions "négligées" ou sans soin; je prends note de l'expression "négligées". Qui, d'après-vous, devrait se voir confier l'inspection finale des maisons pour voir si elles sont bâties conformément aux normes de la S.C.H.L.?—R. J'estime qu'on devrait laisser ce soin aux hommes qui connaissent les problèmes de la construction sur le bout des doigts, de la cave au grenier.

D. Mais pourrait-on le faire sous le régime existant?—R. Personnellement, je ne m'en occupe guère, car j'ai trop à faire pour penser aux inspecteurs. Il existe des normes données, je m'y conforme dans mes commandes de matériel, puis je passe les instructions à mon contremaître; il a les plans et c'est à lui à se conformer aux exigences requises; s'il faillit à la tâche il est bientôt mis à pied.

D. Vous êtes sans doute un excellent entrepreneur.—R. Je pense que la plupart des entrepreneurs ont la même attitude.

D. Vous opposeriez-vous à ce que la S.C.H.L. envoie ses inspecteurs pour vérifier si les maisons sont bâties conformément aux plans et exigences donnés? —R. Non, pas du tout.

D. Vous ne préféreriez pas un inspecteur de la compagnie de prêt?—R. Cela m'est égal. Je sais que je m'écarte des conceptions exprimées ici ce matin et je vais peut-être devoir mettre un peu d'eau dans mon vin.

D. N'en faites rien; vos normes sont excellentes.—R. Toutes les fois que la chose est possible, je pense que l'inspection devrait être faite par des inspecteurs privés. Toutefois, je conçois les raisons de la position adoptée par le Gouvernement et je consens à l'appuyer. C'est lui après tout qui souscrira l'assurance hypothécaire.

Le PRÉSIDENT: Ce qui m'amuse surtout, dans ces dépositions devant le Comité, c'est le fait que tous les témoins demandent que le gouvernement leur donne plus d'argent pour la construction, tout en exigeant qu'il n'intervienne pas directement dans ce secteur économique... Comment concilier les deux? J'avoue que je m'y perds.

Le TÉMOIN: C'est bien pour cela que je dis n'avoir rien contre des inspecteurs du gouvernement; je ne sais cependant si l'association tout entière sera de mon avis.

M. Johnston:

D. Je ne sais si vous parlez en leur nom à tous. Si vous ne faites qu'exprimer une opinion personnelle, c'est parfait. En votre qualité d'entrepreneur connaissant de longue date la Société centrale, qui avez une expérience approfondie de ses normes et qui avez participé à la création d'un code du bâtiment aux exigences raisonnables, estimez-vous que l'existence d'un inspecteur de la S.C.H.L. veillant à ce que les maisons soient bâties suivant les plans et exigences de cette société, permettrait d'éliminer les inspecteurs hypothécaires, et de réduire ainsi les frais?—R. Sans doute, bien que les sociétés hypothécaires aient des employés dans tous ces secteurs, qui sont chargés des hypothèques. Il y en a à Victoria et à Vancouver; un autre à Vancouver, est chargé de la surveillance pour l'ensemble de la Colombie-Britannique. Tous, ce sont des gens plein d'énergie et d'allant et ils ne vont certes pas renoncer à leur droit de regard.

D. Je présume que vous êtes un bon entrepreneur; en cette qualité, vous opposeriez-vous à ce qu'on demande aux entrepreneurs de déposer une garantie ou cautionnement?—R. Je n'aurais rien à y redire.

D. Pensez-vous que cela aiderait l'industrie du bâtiment à conserver sa bonne réputation en contraignant les entrepreneurs moins consciencieux à mieux observer les exigences?—R. Je ne m'opposerais certes pas à cette formule.

D. Y distinguez-vous des avantages?—R. Sans doute; je l'ai préconisée moi-même, à plusieurs reprises, dans nos divers districts.

D. A la page 9, vous parlez des constructeurs dits "de fin de semaine". Que voulez-vous dire par là?—R. La semaine de quarante heures a d'abord été adoptée à l'instigation des syndicats ouvriers, qui voulaient que les employés aient des loisirs. Ces loisirs ils ne savent qu'en faire, ce qui fait qu'ils se mettent à bâtir des maisons. L'un, qui est menuisier, érige la charpente; un plombier vient l'aider et ainsi de suite, des cas de ce genre se reproduisent en quantité surprenante. Nous avons chez nous un hiver tempéré et la construction se poursuit 12 mois de l'année; mais ce n'est pas tout; il y a une autre catégorie de "constructeurs de "fin de semaine" qui ne peuvent obtenir de prêt en vertu de la Loi nationale sur l'habitation, bien qu'ils aient grand besoin d'une maison. Tout d'abord, ces gens-là achètent un terrain qu'ils paient comptant; puis ils amassent assez d'argent pour poser les fondations; puis ils achètent du bois d'œuvre pour $100 et le clouent, et ils se font aider par ceux de leurs amis qui sont dans l'industrie du bâtiment. Voilà l'origine de ces constructeurs de "fin de semaine".

D. Vous dites que 70 p. 100 des maisons érigés sous l'égide de la loi nationale sur l'habitation sont construites par ces gens-là?—R. Non.

D. Je le croyais, en lisant la phrase au bas de la page 9.—R. Non, il s'agit des 586 maisons qui ne sont pas bâties en vertu de la Loi sur l'habitation.

D. "...34 p. 100 des maisons financées en vertu de la Loi nationale sur l'habitation, et il n'est pas exagéré de dire qu'au moins 70 p. 100 des autres maisons sont bâties par des constructeurs dits "de fin de semaine".—R. Il s'agit des 586, non pas des maisons bâties en vertu de la Loi sur l'habitation.

D. Alors, si je ne me trompe (si je le fais, corrigez-moi) vous estimez que ces constructeurs de "fin de semaine" bâtissent des maisons dont la qualité n'est pas la qualité courante?—R. J'estime que parmi ces maisons, dans notre région, il ne s'en trouverait pas une seule aujourd'hui qui réponde aux normes minimum.

Le PRÉSIDENT: Les intéressés obtiennent des hypothèques privées?

Le TÉMOIN. En effet, et ils ne relèvent pas de la Loi nationale sur l'habitation.

M. Johnston:

D. Mais puisqu'on peut ainsi fournir des maisons à ceux qui en ont besoin, vous ne voyez pas d'inconvénients à ce qu'ils bâtissent leurs propres logements, à condition qu'ils se conforment aux exigences de la S.C.H.L.?—R. Je suis de cœur avec eux, bien que je puisse personnellement leur construire des maisons pour lesquelles ils ne pourraient me payer.

D. C'est pourquoi il faut leur permettre de les construire eux mêmes?—R. Notre pays a eu pour fondement l'esprit des pionniers et cet esprit vit toujours parmi nous. De mon propre point de vue égoïste, la formule ne me sourit guère; mais si j'étais à la place de ces gens-là, je ferais la même chose qu'eux. Je suis parti moi-même de l'échelon le plus bas et j'admire leurs efforts. Toutefois je déplore qu'ils construisent avec des matériaux de qualité inférieure des maisons qu'ils peuvent ensuite revendre.

Le PRÉSIDENT: Mais ils se conforment aux règlements locaux quant à la construction?

Le TÉMOIN: Sans doute; mais ces règlements stipulent par exemple que les professionnels doivent installer les tuyaux de plomberie et les fils électriques et que la cheminée doit être munie d'une doublure. Il existe rarement d'autres règlements de construction locaux de quelque importance, dans le domaine des logements.

Le PRÉSIDENT: On se plaint en général de ce que les règlements locaux soient trop sévères et trop rigoureux.

Le TÉMOIN: Dans certains cas, les règlements locaux aux quatre coins du pays contribuent à la cherté des maisons.

Le PRÉSIDENT: C'est bien ce que je dis.

Le TÉMOIN: Quand le nouveau Code du bâtiment paraîtra, nous espérons que tous les entrepreneurs du Canada le montreront à leurs maires et à leurs conseils municipaux et leur diront: "Voici ce que nous voulons et ce qui a été recommandé par le gouvernement fédéral."

Le PRÉSIDENT: Cela vous aiderait-il?

Le TÉMOIN: Naturellement, parce que les entrepreneurs auront le soutien du public.

Le PRÉSIDENT: A vous, monsieur Stewart.

M. STEWART (*Winnipeg-Nord*): Je voudrais pousser quelque peu la question qu'à soulevée M. Johnston et qui se rapporte aux deuxième alinéa de la page 7; il s'agit du marché des vieilles maisons. Comment organiser ce marché?

M. HUNTER: Voyez une agence immobilière.

M. Stewart (Winnipeg-Nord):

D. Vous abordez là un point intéressant. Avez-vous étudié les moyens d'organiser un semblable marché?—R. Supposons que vous veniez me consulter, moi qui suis entrepreneur; vous me dites que vous avez une maison que vous aimeriez échanger contre une maison neuve. Puisque je vous vendrais la neuve sur une base de paiements mensuels, il faudrait que vous trouviez de l'argent conformément aux dispositions de la Loi nationale sur l'habitation. Mais la Société centrale d'hypothèques et de logement devrait évaluer la maison, décider si elle va vous accorder de l'argent là-dessus, et tenir compte du montant que l'entrepreneur va dépenser pour la maison. Si vous voulez échanger votre maison pour une autre, il faudra accepter l'évaluation de la Société. Si votre maison me convient, en ma qualité d'entrepreneur, je la prendrais en échange d'une maison neuve. L'argent que vous me donneriez, je le placerais dans votre vieille maison et je pourrais y ajouter un peu de mes propres fonds. Ensuite, j'annoncerais qu'elle est à vendre, suivant la procédure habituelle. Mais avant que j'accepte votre maison, nous devrions passer par le mécanisme de financement qu'actionnent les sociétés de prêt, sous l'égide de la S.C.H.L.

D. Avez-vous essayé d'agir à votre propre compte?—R. Pas pour les achats à long terme; mais au cours des années de crise, voici ce que nous faisions: nous construisions une maison neuve et acceptions en paiement une vieille maison. Souvent, nous déménagions dans cette vieille maison et nous y vivions jusqu'à ce que nous ayons bâti une autre maison neuve et que nous l'ayons vendue.

D. A la page 9 de l'exposé, je lis:

> Une maison renfermant trois chambres à coucher et une petite salle à manger, mesurant 1,090 pieds carrés, et comprenant un garage au sous-sol, bâtie sur un terrain ordinaire évalué à $1,000, coûte, d'après l'estimation de deux entrepreneurs établis depuis longtemps et bien connus, $12,284.

Il s'agit ici de Victoria. Est-ce un exemple type pour une maison de ce genre située dans cette région et pourvu d'un garage au sous-sol?—R. Avec 1,090 pieds carrés.

D. Trois chambres à coucher et une dînette, avec garage en sous-sol?—R. Oui, c'est une maison de modèle courant.

D. Je me rappelle fort bien avoir construit à Winnipeg un bungalow de cinq pièces, sans garage, pour environ $10,005.—R. De cinq pièces?

D. Oui.—R. Quelle serait la valeur du terrain?

D. Cela dépend de l'époque où l'entrepreneur l'aurait acheté. Le prix du lot peut aller de $500 à $1,000.

M. HUNTER: Pour un terrain muni des services de ville?

M. STEWART (*Winnipeg-Nord*): Oui.

Le TÉMOIN: Nous pouvons bâtir à Victoria une maison de 5 pièces de 1,000 pieds carrés pour un prix allant de $9,250 à $10,000, suivant le degré de confort ou de luxe que nous y incorporons.

M. Stewart (Winnipeg-Nord):

D. Cela viendrait sous le coup des dispositions de la S.C.H.L. concernant le plafond hypothécaire de $10,750?—R. L'autre maison a 5 pièces et demie et est disposée en largeur. C'est une maison du modèle ranch, que les gens veulent aujourd'hui. Il s'agit de vendre et donc de bâtir conformément au goût du public. Si vous veniez me consultez, je pourrais vous imposer mes goûts propres, mais vous pourriez ne pas être satisfait.

D. Je suis persuadé que vous en seriez capable.—R. Je vous remercie.

Le PRÉSIDENT: Monsieur Fraser.

M. Fraser (Peterborough):

D. J'aimerais poser quelques questions. J'en avais au sujet des inspections, mais le sujet est plus ou moins épuisé. Il y a quelques instants, vous avez dit que les inspecteurs devraient connaître leur affaire de fond en comble. Estimez-vous que les compagnies d'assurance prêteuses sont mieux averties, dans ce domaine, que la Société centrale?—R. Pas forcément. Ce que je voudrais voir sur le chantier, ce sont des hommes du métier, qualité qui fait défaut à mon avis à certains employés des compagnies d'assurance. Je ne sais ce que vaudront les inspecteurs de la S.C.H.L. Mais il est à souhaiter qu'ils connaissent l'industrie du bâtiment dans ses moindres recoins. C'est une chose qu'on ne peut apprendre dans les livres.

D. L'expérience pratique est indispensable?—R. Certes, car tout le monde y trouverait son compte.

D. C'est juste.—R. Y compris ceux qui souscrivent l'assurance.

D. Ma foi, pourquoi ne ferait-on pas appel à celui qui devra vivre entre ces 4 murs, à celui qui, en dernière analyse, serait la victime? Le prêteur est protégé par l'assurance et il en va de même pour l'entrepreneur. Mais l'emprunteur, qui va emménager dans la maison neuve, reste découvert.—R. En lisant les témoignages j'ai constaté qu'un entrepreneur avait construit une cage d'escalier de 6 à 8 pouces plus étroite que celle qui était prévue.

D. La chose s'est produite une fois ou deux.—R. Il me semble que le propriétaire aurait le droit de refuser de prendre livraison, puisqu'il y aurait erreur sur la marchandise.

Les entrepreneurs coupables d'un tel abus de confiance devraient être sévèrement punis. Quelques châtiments exemplaires suffiraient pour mettre fin à de tels procédés. C'est pourquoi j'estime qu'un inspecteur ayant de solides connaissances pratiques protégerait efficacement les intérêts du propriétaire.

D. Mais si la Société centrale n'assumait pas la responsabilité entière pour l'inspection dans tous ses détails, en cas de conflit l'acheteur aurait affaire directement à l'entrepreneur?

M. HUNTER: Qu'il s'adresse à un bon avocat.

M. Fraser (Peterborough):

D. Mais si l'entrepreneur était intraitable, l'acheteur devrait donc commencer un procès. Ce serait sans doute une aubaine pour l'avocat mais non pas pour l'acheteur.—R. Avez-vous jamais bâti de maison?

D. Oui, bon nombre.—R. Vous connaissez les femmes, dans ce cas-là. Elles viennent tous les jours, mettre leurs nez un peu partout. Il vous faudrait être un entrepreneur des plus délurés, pour rouler la femme moyenne. Vous pourriez lui jeter de la poudre aux yeux quand il s'agit de la proportion de ciment dans votre mélange de ciment et de stuc; mais ne vous en faites pas, quand il s'agit de la dimension des chambres, des portes et des fenêtres, elle n'a pas les yeux dans sa poche.

D. Vous êtes, semble-t-il, un homme d'expérience.—R. En effet.

D. Pourriez-vous nous dire dans laquelle de nos villes les prix sont les plus bas?—R. Je ne sais pas, mais il me semble que dans les provinces Maritimes le coût de la construction est plus bas qu'ailleurs.

D. Des prix plus élevés à Victoria résulteraient-ils du transport sur place des installations de plomberie, etc.?

M. BRUNET: Les salaires à Victoria, dans le domaine du bâtiment, sont parmi les plus élevés du Canada.

M. Fraser (Peterborough):

D. Où les tarifs sont-ils les moins élevés?—R. Dans les provinces Maritimes et dans le Québec, sauf à Montréal et à Hull.

D. Je vois à la page 3:

> Étant donné l'importance vitale de meilleures conditions d'habitation, il est des plus souhaitables que les secteurs de l'économie qui fournissent les capitaux, les plans ainsi que les matériaux et services de construction disposent d'un organe permanent qui leur permette de coordonner leurs vues et de les présenter aux autorités fédérales.

A quoi songez-vous, plus précisément?—R. Ma foi, l'industrie du bâtiment doit faire face aux problèmes de l'aménagement des terrains, de la hausse des prix et de la capacité de paiement des intéressés. Les exigences du client varient aux quatre coins du pays, selon le rang social, et les normes minimum diffèrent donc. Il doit y avoir des exigences moyennes qu'on pourrait discuter au sein d'un comité; ainsi quand le gouvernement promulge les lois voulues, celles-ci peuvent refléter fidèlement les besoins de l'industrie.

D. Vous pensez que la S.C.H.L. devrait vous permettre à vous ainsi qu'à toutes les entreprises du bâtiment, de venir une fois par an exposer vos opinions et vos difficultés, aux dirigeants de la Société?—R. Je pense que la C.C.A. et la *National House Builders* désigneraient volontiers un comité qui étudierait avec les divers organismes centraux du pays, les problèmes qui se posent plus particulièrement pour nos membres; l'un des membres de ces comités devrait faire partie d'un comité consultatif où siègeraient par ailleurs des représentants de la finance et des fabricants de matériaux de construction; ainsi nous pourrions mettre en commun nos renseignements et les soumettre, en tant que comité, à la Société centrale d'hypothèques et de logement.

D. Que devrait envoyer des représentants au sein du comité?—R. Elle en assumerait la présidence.

D. Voudriez-vous qu'on modifie la loi conformément à ces recommandations?—R. Sauf erreur, la loi contient un article qui reste lettre morte et qu'on pourrait mettre en vigueur.

D. C'est votre opinion?—R. Oui.

D. M. Johnston a parlé de garanties déposées par les entrepreneurs; sans doute estimait-il que vous, qui pour lui êtes un bon entrepreneur, n'auriez pas besoin d'offrir de cautionnement mais que d'autres s'en trouveraient bien?—R. Oui.

D. N'est-il pas exact que seuls les entrepreneurs importants, chargés de vastes travaux, déposent une garantie?—R. C'est exact.

D. C'est une garantie d'exécution?—R. Oui.

Le PRÉSIDENT: Messieurs Cardin, Hunter, Philpott, Robichaud et Balcom.

M. Cardin:

D. Au bas de la page 3, je vois:

> Il incombe à l'industrie d'empêcher les frais de construction d'augmenter au point d'annuler les avantages accordés aux acquéreurs par les modifications projetées et de jouer le premier rôle dans la fourniture de nouveaux logis.

Je suis entièrement du même avis; cela m'intéresse beaucoup d'apprendre que la C.C.A. veut prendre contact avec la Société centrale, afin d'étudier ensemble la solution qu'on pourrait trouver au problème de la hausse des prix de construction; mais, par le passé, la C.C.A. a-t-elle jamais eu l'occasion de calculer les divers pourcentages d'augmentation dans le coût global de construction? A-t-elle examiné pourquoi les frais de construction ont augmenté au cours des 10 au 20 dernières années?—R. C'est là un point délicat. Rien ne sert de l'esquiver. En 1939 nous payions 80c. de l'heure aux menuisiers; les congés payés n'existaient pas, ni d'ailleurs l'assurance-chômage. Aujourd'hui nous avons un nouveau contrat dont je ne puis faire connaître les termes avant que les syndicats ouvriers en aient fait part à leurs membres; mais nous payons à présent $2.10 de l'heure et nous allons accorder une augmentation qui est modeste si on la compare aux exigences formulées autrefois. Cette année, à Victoria, nous avons eu affaire à des négotiateurs d'esprit plus ouvert en ce qui concerne les salaires et nous en sommes reconnaissants.

D. Les salaires seraient donc selon vous la cause essentielle de la hausse des prix?—R. J'en venais au bois d'œuvre. Du bois de dimensions moyennes, nous coûtait en 1939 à peu près $22 les 1,000 pieds. Aujourd'hui nous payons environ $70.

M. FRASER (*Peterborough*): Quel genre de bois?

Le TÉMOIN: Du bois de dimensions courantes, 2 pouces sur 4, parement à mi-bois 2 sur 8 pour les solives et 2 sur 6 pour les chevrons.

M. HELLYER: Savez-vous comment nous pourrions obtenir dans l'Est du bois à ce prix-là?

Le TÉMOIN: Vous pourriez demander aux chemins de fer de le transporter gratuitement. Ne voyez-vous pas maintenant que le prix du bois a contribué à faire monter les prix de la construction?

M. Cardin:

D. Il est difficile d'isoler un seul facteur. Je veux savoir si la C.C.A. a étudié le problème dans l'intention de faire ce qu'elle peut quant à une réduction des frais de construction?

M. BRUNET: Nous n'avons jamais procédé à une étude approfondie, étant donné que l'entrepreneur et le constructeur sont des gens animés d'un esprit d'individualisme très marqué; ils gardent pour eux le prix d'une maison, avant et même après avoir soumissionné. Mais nous fondons notre analyse de la situation sur les renseignements communiqués par le Bureau fédéral de la statistique qui a établi ses chiffres avec minutie, année par année; ses calculs couvrent une longue période de temps et vont jusqu'en décembre dernier. Si vous avez l'occasion de les voir, vous remarquerez que les frais plus élevés de construction sont fonction d'un indice croissant du coût de la vie. Quand on bâtit une maison, une école ou un hôpital, l'élément essentiel qui y entre pour 80 ou 85 p. 100 est la main-d'œuvre. Même en tenant compte de tous les matériaux employés sur le chantier ou en dehors, c'est le travail qui représente l'élément le plus important, non seulement au niveau de l'entrepreneur, mais pour l'ensemble du tableau. Je puis aujourd'hui acheter à 15c. la verge, du sable de construction de première qualité. Je dois le transporter à une distance de 4 milles pour l'amener à pied d'œuvre, ce qui fait monter le prix de la verge à $1.20. L'écart est représenté par les frais qu'entraînent la grue à vapeur qui recueille le sable de la fosse et des grands camions qui le transportent sur mon chantier—tout cela représente de la main-d'œuvre qui devient ainsi l'élément essentiel de tout travail de construction.

M. CARDIN: Je crois savoir que certains matériaux de construction ont vu leurs prix augmenter dans des proportions raisonnables mais dans d'autres cas, l'accroissement est excessif et j'ai cité quelques cas de ce genre ce matin. Il s'agit surtout d'appareils électriques, de plomberie et de bois d'œuvre, comme l'un des témoins l'a confirmé dans sa déposition. Certains matériaux ont vu leurs prix monter en flèche et je voudrais réitérer la question posée ce matin par le président. Peut-on vous demander si vous êtes d'avis, ou si la C.C.A. estime que la cause première de ces augmentations de prix exagérées était l'existence de coalitions?

M. BRUNET: C'est une question à laquelle il n'est pas facile de répondre. Je ne voudrais pas faire usage du terme "coalitions"; mais il me semble que pour certaines catégories de matériaux, il existe une entente étroite et une collaboration active entre les divers fabricants.

Le PRÉSIDENT: Voilà, monsieur, une réponse des plus équitables; nous en resterons là.

M. CARDIN: La C.C.A. estime-t-elle que si une bonne partie de notre population ne peut bénéficier des dispositions légales sur le logement, c'est par suite du prix prohibitif des logements à l'heure actuelle?

M. BRUNET: Même si nous réduisons de 10 p. 100 le prix de la construction d'une maison, l'an d'après, la même maison peut être au même prix, étant donné que les acheteurs en veulent toujours plus pour leur argent. L'un des membres du comité s'informait au sujet des installations électriques. Ma foi, il y a 40 ans de cela, quand mon père construisait d'excellentes maisons, l'acheteur s'estimait extrêmement heureux d'avoir 12 prises électriques dans sa maison. Aujourd'hui chaque pièce d'une maison ordinaire a six ou sept prises électriques; en effet, le propriétaire a un appareil de radio; sa femme préfère des lampes de table ou des torchères à des lustres; en outre, ils ont un appareil de télévision, un téléphone portatif, qu'on peut transporter d'une chambre à l'autre et ainsi de suite. J'estime miraculeux que les prix n'aient pas monté davantage, quand je songe aux handicaps que nous avons à surmonter.

Vous évoquiez les coalitions. Il ne peut s'agir de coalitions véritables, étant donné que les entreprises de construction se font une concurrence active. Mais il n'existe que peu ou pas de concurrence entre les ouvriers du bâtiment. Ils exigent un minimum de $2 de l'heure, qu'ils soient bons ou mauvais ouvriers; mais s'il veut emporter la commande, l'entrepreneur doit ouvrir l'œil et le bon.

Le PRÉSIDENT: Me permettez-vous, monsieur Brunet, de vous citer quelques chiffres? Ils proviennent du Bureau fédéral de la statistique et couvrent les années 1946 à 1950; ils indiquent que pendant cette période les prix de l'industrie du bâtiment ont augmenté de 55·3 p. 100.

M. BRUNET: Puis-je en prendre note?

Le PRÉSIDENT: Ce sera consigné au compte rendu. Un accroissement de 55·3 p. 100. Je veux parler des tarifs généraux de la construction et du tarif horaire moyen. Ce dernier a augmenté de 93 p. 100 au cours de la même période, tandis que les prix, dans la construction ont monté de 55 p. 100. Les matériaux de construction ont monté de 88·4 p. 100 tandis que les installations électriques grimpaient de 43·4 p. 100. Les installations de plomberie et de chauffage ont augmenté de 50 p. 100, les matériaux de toiture de 79 p. 100, les produits du bois de 157·2 p. 100, les briques et l'ardoise, de 17·8 p. 100 environ, les lattes de 17 p. 100, la peinture et les vitres de 15 p. 100 et le ciment et le gravier de 12 p. 100. Avez-vous les chiffres en note?

M. BRUNET: Oui.

Le PRÉSIDENT: Que vous en semble?

M. BRUNET: Ils sont établis sur une base qui diffère de celle que j'ai employée pour mes propres calculs; mais cela revient au même.

Le PRÉSIDENT: Mais vous disiez que l'augmentation de la main-d'œuvre était l'une des causes essentielles de l'accroissement des prix des maisons. Les chiffres que je viens de vous communiquer, confirment-ils votre opinion?

M. BRUNET: Ma foi oui. En effet, l'augmentation des installations de plomberie dont vous parlez, est due moins au prix du verre ou de l'acier qui entrent dans leur fabrication et qui coûtent tant la livre, qu'aux frais de fabrication, c'est-à-dire à la rémunération de la main-d'œuvre.

Le PRÉSIDENT: Avez-vous remarqué que ces installations de plomberie n'ont augmenté que de 50 p. 100; c'est un peu moins que la construction, mais le coût de la construction sur le chantier a monté de 55 p. 100?

M. BRUNET: C'est exact, en se fondant sur ces chiffres-là. Vous voudrez bien songer, monsieur, que le prix des matériaux augmente toujours plus vite que les salaires, qui sont généralement en retard de six mois.

Le PRÉSIDENT: Avez-vous lu le compte rendu du témoignage de M. Mansur, où il parle des salaires et du rendement?

M. BRUNET: Non, et je le regrette.

Le PRÉSIDENT: Je crois que cela vaut la peine de le lire; c'est une déposition très importante. Les dépositions de M. Mansur valent toujours leur pesant d'or, mais celle dont je parle était tout particulièrement intéressante. Il s'agit des questions de MM. Thatcher et Fleming, que j'ai citées ce matin. M. Thatcher posait entre autres la question suivante, que l'on trouve à la page 154 (texte anglais) des Témoignages:

> ...On affirme en certains milieux que, dans le domaine de la construction domiciliaire, la hausse des frais de main-d'œuvre aura éventuellement pour résultat de hausser le prix des maisons à un niveau inabordable. Pensez-vous que ces appréhensions sont justifiées? Cette éventualité est-elle à craindre dans un avenir rapproché?—R. Ici encore, monsieur Thatcher, les salaires ne constituent qu'un seul des éléments de la situation. J'oserai dire qu'une maison construite en 1953 aura réellement coûté moins en frais de main-d'œuvre qu'une maison datant de 1951, malgré que les salaires aient été plus élevés en 1953 qu'en 1951.

M. Fleming:

D. Pour éclaircir cette dernière réponse, parlez-vous en termes absolus ou relatifs?—R. J'entends par là, monsieur Fleming, que, d'après moi, la productivité accrue a fait plus que compenser l'augmentation du salaire horaire des ouvriers.

Êtes-vous d'accord?

M. BRUNET: Oui; en effet, nous employons plus de machines et chaque année notre efficacité s'accroît. Notre outillage et notre matériel sont meilleurs et nous faisons usage de nombreux procédés qui permettent d'économiser des heures de travail. Mais l'efficacité du travail accompli sur le chantier n'a pas varié, quant aux ouvriers eux-mêmes.

Le PRÉSIDENT: En disant cela ne déformez-vous pas un peu les faits à la lumière d'un préjugé? Monsieur Hunter.

M. Hunter:

D. Monsieur Leigh, pourriez-vous me dire combien d'entrepreneurs commerciaux la C.C.A. compte-t-elle parmi ses membres?—R. Nous n'avons pas ces chiffres ici.

D. Mais le pourcentage serait-il important?—R. Il y a des gens qui n'appartiennent directement à notre association mais qui font partie d'entreprises locales de construction qui, elles, sont membres de la C.C.A. Il n'y aurait pas beaucoup de personnes de cette catégorie qui soient membres directs de notre association, mais il y en a énormément qui le sont de fait, les établissements locaux étant leur truchement.

D. Votre organisation est-elle représentative de l'industrie du bâtiment en général, ou de l'industrie du logement?

M. BRUNET: Nous avons surtout des représentants des secteurs industriels et commerciaux, des entrepreneurs en établissements publics ou privés, en hôpitaux, en écoles et ainsi de suite.

M. Hunter:

D. Vous avez dit que beaucoup de personnes, ou du moins un certain nombre hésitent à acheter des maisons par suite du volume du service de la dette. Pourriez-vous nous dire avec précision combien de gens ont renoncé à acheter des maisons par suite de l'importance de ladite dette?—R. Je ne puis vous fournir de précisions là-dessus; mais le fait que nous ayons à Victoria tant de constructeurs de "fin de semaine" prouve évidemment que bien des gens ne peuvent assumer cette dette.

D. Mais vous n'avez pas de chiffres?—R. Aucun.

D. A la page 7, vous exprimez le désir de voir adopter la formule de l'échange des maisons dont on nous a expliqué le mécanisme. Je me demande pourquoi vous en êtes partisan? Quelle raison vous pousse à considérer comme nécessaire ce genre d'échange? Sont-ce des motifs d'ordre social, ou l'espoir qu'ainsi on activerait la demande concrète pour les maisons?—R. Plutôt des raisons d'ordre social. Chaque fois qu'on vend une nouvelle maison et qu'on accepte en échange une vieille maison qu'on revend ensuite, on résoud le problème du logement pour deux familles à la fois, au lieu de n'en résoudre qu'un, comme c'est le cas dans la vente contre argent comptant d'une maison neuve.

D. Vous pensez davantage au public qu'aux membres de l'industrie du bâtiment?—R. Personnellement je préfère construire une maison neuve, à l'instar de tous les autres entrepreneurs du Canada.

D. Estimez-vous que les entrepreneurs commerciaux sont ceux qui bâtissent le plus de maisons?—R. Dans les grands centres.

D. Sans doute. C'est bien dans ces centres qu'on bâtit le plus grand nombre d'unités de logement.—R. Mais songez au reste du pays. Il y a quantité de maisons qu'on érige en dehors des grands centres; cette quantité est énorme, bien que je ne puisse citer de chiffres précis.

D. Sauf erreur, ces entrepreneurs commerciaux ne bâtissent que des unités de logement?—R. Des maisons.

D. Des maisons, des unités de logement et des appartements?—R. C'est bien cela.

D. Donc l'augmentation souhaitée du nombre des logements n'aurait que peu d'effets sur les autres secteurs de la construction, car ils se circonscrivent à ce seul domaine.—R. En effet.

D. Les autres secteurs ne sentiraient guère le contre-coup de 25,000 unités de logement nouvelles, bâties grâce à des matériaux disponibles?—R. Je ne le pense pas.

D. Je vous remercie. Je n'ai pas d'autres questions.

Le PRÉSIDENT: Monsieur Philpott.

M. Philpott:

D. Monsieur Leigh, votre exposé me semble extrêmement remarquable car, de tous ceux qui nous ont été soumis, c'est le plus optimiste. Vous soutenez que par le passé l'intervention du gouvernement dans le domaine du logement a été bienfaisante et vous persistez à être optimiste pour l'avenir. En dépit de l'opinion courante sur le littoral du Pacifique, des augmentations de salaire dont vous parlez et qui se sont déjà produites à Victoria, vous estimez vous-même que l'année qui vient sera propice à l'industrie du bâtiment?—R. C'est ce que pensent les entrepreneurs.

D. Autrement dit, vous qui êtes un homme d'affaires dur à cuire, vous verriez d'un mauvais œil un accroissement des salaires si vous admettiez la possibilité d'une augmentation du chômage dont parlent les gens?—R. Oui.

D. Une chose que je ne trouve pas dans votre exposé: vous affirmez que vos membres entreprennent la plupart des grands travaux de construction du pays?—R. Oui.

D. Votre exposé ne fait aucune mention de l'article 36 du nouveau bill, ancien article 35, qui parle des loyers subventionnés.

M. PHILPOTT: Ne pourrions-nous entrer dans quelques détails, dans l'intérêt de tous? Vous voulez bâtir plus de maisons et nous voulons qu'il y ait davantage de logements à la portée de tous ceux qui peuvent les acheter ou les louer. Pensez-vous que par le passé votre association ait fait assez d'efforts dans ce sens? Nous avons désormais ces nouvelles dispositions législatives, et de fonds disponibles pour couvrir ce programme de logement qui est réellement généreux. Vous autres, voulez bâtir des maisons et peu vous importe ce qu'elles deviennent, une fois vendues et leur prix touché. Votre association n'aurait-elle pas eu intérêt à se lancer dans l'arène et à mettre le mécanisme en branle?

M. BRUNET: Nous avons recommandé au gouvernement les dispositions de l'article 35.

Le PRÉSIDENT: Monsieur Wood?

M. WOOD: On a déjà répondu à certaines des questions que je voulais poser. Je me demande néanmoins si M. Leigh peut nous dire quel serait selon lui le volume de l'arriéré existant chez nous dans le domaine des logements?

Le TÉMOIN: Il m'est presque impossible de répondre à cela.

M. WOOD: Vous ne pourriez pas hasarder un chiffre approximatif?

Le TÉMOIN: Je me cantonne au littoral du Pacifique et j'ignore les éléments de la question telle quelle se présente ici; or c'est ici qu'est le cœur même du problème. Nous n'avons pas les chiffres d'ensemble.

M. WOOD: Ce matin, M. Fraser a parlé de 500,000 unités environ; je voudrais savoir, sur ces 500,000 demandes insatisfaites, combien il y en a qui sont faites par ceux qui gagnent $60 par semaine ou davantage?

Le TÉMOIN: Je crois que dans l'exposé il est établi que cette catégorie de citoyens peuvent se permettre d'acheter une maison.

M. WOOD: En effet; je veux savoir quel est le pourcentage de ceux qui ne pourront pas s'offrir de maisons.

Le TÉMOIN: Je croyais que vous vouliez savoir combien de salariés à $60 et au-dessus avaient besoin d'une maison.

M. WOOD: Cela s'incrit dans le cadre de l'arriéré d'ensemble. Ce qui m'intéresse c'est quelle fraction de cet arriéré se rapporte à ceux qui sont admissibles à un prêt?

Le TÉMOIN: Il m'est extrêmement difficile de vous répondre; mais si demain je mets une annonce dans les journaux pour dire que je vais bâtir des maisons, mon bureau ne désemplira pas et la plupart de mes visiteurs seront des personnes qui n'ont pas les moyens de construire sous l'égide des mesures législatives actuelles.

Le PRÉSIDENT: Notre séance de l'après-midi est terminée. Au nom du Comité, je remercie MM. Leigh, Brunet et Chutter qui ont bien voulu comparaître devant nous et répondre aux questions que nous leur avons posées.

Le comité de l'ordre du jour se réunit sur-le-champ.

509

CHAMBRE DES COMMUNES

Première session de la vingt-deuxième Législature, 1954

COMITÉ PERMANENT

DE LA

BANQUE ET DU COMMERCE

Président: M. DAVID A. CROLL

PROCÈS-VERBAUX ET TÉMOIGNAGES

Fascicule 13

BILL 102

Loi favorisant la construction de nouvelles maisons, la réparation et la modernisation de maisons existantes, ainsi que l'amélioration des conditions d'habitation et de vie

---

SÉANCE DU VENDREDI 26 FÉVRIER 1954

TÉMOINS:

M. D. B. Mansur, président de la Société centrale d'hypothèques et de logement;

MM. J.-O. Asselin, président, et George S. Mooney, directeur administratif, de la Fédération canadienne des maires et des municipalités.

EDMOND CLOUTIER, C.M.G., O.A., D.S.P.
IMPRIMEUR DE LA REINE ET CONTRÔLEUR DE LA PAPETERIE
OTTAWA, 1954.

499

500

PROCÈS-VERBAL

VENDREDI 26 février 1954.

Le Comité permanent de la banque et du commerce se réunit à 11 heures du matin, sous la présidence de M. David A. Croll.

Présents: MM. Adamson, Ashbourne, Balcom, Boucher (*Restigouche-Madawaska*), Breton, Cardin, Dumas, Fleming, Follwell, Fraser (*Peterborough*), Fraser (*Saint-Jean-Est*), Gagnon, Hanna, Hees, Hellyer, Huffman, Low, Johnston, (*Bow-River*), Macdonnell, McIlraith, Mitchell (*London*), Noseworthy, Pouliot, Robichaud, Stewart (*Winnipeg-Nord*), Tucker et Wood.

Aussi présents: MM. D. B. Mansur, président, et H. Woodard, secrétaire adjoint de la Société centrale d'hypothéques et de logement; MM. J.-O. Asselin, président, et George S. Mooney, directeur administratif, de la Fédération canadienne des maires et des municipalités.

Le Comité reprend l'étude du bill 102, "Loi favorisant la construction de nouvelles maisons, la réparation et la modernisation de maisons existantes, ainsi que l'amélioration des conditions d'habitation et de vie".

M. Mansur est appelé et interrogé de nouveau sur le Fonds de réserve d'assurance hypothécaire, sur d'autres problèmes d'administration de la Société centrale d'hypothèques et de logement découlant du bill 102, et sur la possibilité de porter la production annuelle de maisons à 125,000, en tenant compte de l'inflation, des conséquences qui en résulteront pour les autres genres de construction et de la capacité du marché de l'habitation d'absorber, au point de vue économique, 125,000 maisons par année et d'en assurer le financement dans les conditions présentes.

M. Mansur répond ensuite aux questions suivantes posées au cours d'autres séances, mais qui ont été réservées, afin d'obtenir des réponses plus complètes:

M. FLEMING: "Liste des municipalités ayant investi des fonds dans des compagnies de logement à dividendes limités."

(*Voir Témoignages*)

M. ADAMSON: "Comparaison entre les prêts actuels assurés sous le régime de la F.H.A. (États-Unis) et les modalités prévues par le bill 102 (Canada)".

(*Voir Témoignages*)

M. GAGNON: "Maisons commencées et maisons achevées par 1,000 habitants, par province, au Canada, en 1952 et 1953".

(*Voir Témoignages*)

Le témoin clarifie son témoignage du 11 février (*Procès-verbaux et témoignages, fascicule 5*) sur les garanties respectives concernant les habitations à loyer et celles dont l'occupant est propriétaire.

Il est ordonné que les documents suivants, déposés par le témoin, soient imprimés en *appendices* au compte rendu des témoignages d'aujourd'hui:

"Résumé du bill du logement—S.2938
Sénat des États-Unis d'Amérique"—*Appendice "A"*

501

Lettre datée du 14 janvier 1954, de la *Dominion Mortgage and Investments Association,* renfermant des amendements proposés à la Loi nationale de 1954 sur l'habitation—bill 102, Prêts hypothécaires assurés—*Appendice "B".*

M. Mansur se retire mais pourra être appelé de nouveau.

MM. Asselin et Mooney sont appelés.

M. Asselin présente un mémoire concernant le bill à l'étude et, avec le concours de M. Mooney, il répond aux questions qui lui sont posées à cet égard.

A 1 heure de l'après-midi, l'interrogatoire des témoins est interrompu et le Comité suspend la séance jusqu'à 3 h. 30.

REPRISE DE LA SÉANCE

Le Comité reprend sa séance à 3 h. 30 de l'après-midi sous la présidence de M. David A. Croll.

Présents: MM. Balcom, Boucher (*Restigouche-Madawaska*), Dumas, Gagnon, Hanna, Hellyer, Low, Johnston (*Bow-River*), Macdonnell, MacEachen, Philpott, Pouliot, Quelch, Stewart (*Winnipeg-Nord*), Tucker et Wood.

Aussi présents: Les mêmes personnes que dans la matinée. L'interrogatoire de MM. Asselin et Mooney se poursuit.

A 4 h. 20 de l'après-midi, l'interrogatoire des témoins étant terminé, ces derniers se retirent et le Comité s'ajourne au 1er mars 1954, à 3 h. 30 de l'après-midi.

Le secrétaire du Comité,
R. J. GRATRIX.

513

TÉMOIGNAGES

Le 26 février 1954,
11 heures du matin.

Le PRÉSIDENT: Messieurs, je vois que nous sommes en nombre. Il y a un léger changement à notre programme. A sa réunion d'hier, le comité de l'ordre du jour a décidé que M. Mansur serait entendu aujourd'hui, de 11 heures jusque vers midi. M. Fleming voulait finir de l'interroger; j'espère qu'il pourra le faire en 10 ou 15 minutes.

M. FLEMING: Ou moins?

Le PRÉSIDENT: D'autres membres poseront ensuite des questions et M. Mansur sera alors prêt à répondre aux questions ayant trait aux règlements actuellement en vigueur, tant en ce qui concerne les règlements sur l'habitation nationale que les règlements sur les prêts consentis aux ouvriers de défense. Quant à la question des garanties, vous vous rappelez qu'à la page 23 des témoignages, M. Mansur a donné un exemple hypothétique de la négociation d'un prêt et du règlement de la perte résultant d'un prêt. A midi, nous prendrons connaissance du mémoire de la Fédération canadienne des maires et des municipalités, qui donnera lieu à certaines questions et nous ajournerons de bonne heure, cette après-midi. Aujourd'hui, quand nous aurons fini, nous ajournerons jusqu'à lundi; à 3 h. 30 de l'après-midi, nous nous réunirons de nouveau pour étudier le bill, article par article. Je vous donne rendez-vous à 3 h. 30, lundi après-midi; ne l'oubliez pas.

Vous pouvez commencer, monsieur Fleming.

M. D. B. Mansur, président de la Société centrale d'hypothèques et de logement, est appelé.

M. Fleming:

D. Dans le dernier exposé que vous avez présenté au Comité, monsieur Mansur, vous avez fait quelque allusion au Fonds de réserve d'assurance hypothécaire. Auriez-vous l'obligeance de reprendre cette question en détail et de nous dire exactement ce qu'on fera de ces primes d'assurance, depuis le jour où elles sont calculées et perçues jusqu'au remboursement final du prêt?—R. Quand le prêteur consent la première avance à l'emprunteur, un paiement de la prime à l'égard de cette fraction avancée du prêt est versé à la Société. Au fur et à mesure que les versements du prêt seront effectués, les primes seront payées à la Société et déposées à un compte en banque.

D. Veuillez m'excuser de vous interrompre, monsieur Mansur. Comment s'effectue la perception de ces primes d'assurance? Est-ce le créancier hypothécaire qui s'en charge?—R. La modalité que les prêteurs agréés ont acceptée est la suivante: l'homme de loi qui effectue le versement du prêt hypothécaire remet, par exemple $3,000 à l'emprunteur et $60 à la Société. Je veux dire que pour chaque cent cents que l'homme de loi avance à l'emprunteur, il nous remet 2 cents qui seront versés au Fonds de réserve d'assurance hypothécaire.

D. En d'autres termes, l'avance ne serait pas faite en chiffres ronds comme c'est l'habitude. Il y aura un surplus et c'est cet appoint qui sera remis par l'agent à la Société centrale, n'est-ce-pas?—R. C'est exact.

503

D. Cette opération s'effectuera-t-elle en même temps que l'avance au débiteur hypothécaire?—R. Les prêteurs agréés ont jugé que c'était la méthode la plus pratique, celle qui occasionnerait le moins de comptabilité.

Les primes versées au Fonds de réserve seront ainsi séparée des autres éléments d'actif de la Société et, comme le prévoit l'article 11, seront placées en obligations du Canada ou garanties par le Canada. Advenant une réclamation, le prêteur agréé sera remboursé conformément à l'article 9 et le bien acquis par forclusion sera transporté à la Société comme l'un de ses avoirs. Si la propriété acquise par forclusion est vendue par la suite, le produit de cette vente sera porté au crédit du Fonds de réserve d'assurance.

D. Je suppose que tout cela est sujet aux règlements qui doivent être édictés?—R. Je crois que les formalités à observer à l'égard des deniers qui nous seront payés sont indiquées à l'article 11. Quant à la manière dont le prêteur agréé verse le paiement à la Société centrale, elle fera l'objet d'un règlement.

D. Est-il question qu'une partie de ce Fonds de réserve d'assurance soit versée au Fonds du revenu consolidé?—R. Non; on a l'intention de l'indiquer comme caisse distincte ayant son identité propre dans les registres de la Société centrale.

D. Les paiements seront donc effectués sur ce Fonds au moyen de chèques libellés par les fonctionnaires autorisés de la Société centrale d'hypothèques et de logement?—R. C'est exact.

D. Vous avez parlé des autres biens, du titre aux propriétés acquises par suite de la réalisation de la garantie? Je suppose qu'il est encore trop tôt pour vous demander de nous dire comment vous disposerez des éléments d'actif ainsi acquis?—R. La ligne de conduite que nous adopterons variera, je crois, suivant les conditions économiques du temps. Je serais surpris si l'on n'était pas porté, toutefois, à essayer de garder des papiers-valeurs dans le Fond d'assurance plutôt que des biens immeubles. En d'autres termes, je crois qu'il serait naturel pour vous d'essayer de céder les propriétés acquises par forclusion à de nouveaux propriétaires, en vertu d'une convention de vente ou d'une hypothèque.

D. Il se peut que des questions de ce genre soient un peu inopportunes. Votre expérience et les circonstances devront gouverner vos décisions. Cependant, la prise de possession par le créancier hypothécaire a fait l'objet de certaines questions et le sujet de quelque appréhension, comme vous avez pu vous en rendre compte. Je sais fort bien que vous ne pouvez rien dire de la ligne de conduite à suivre à cet égard. Ne croyez-vous pas que les dispositions qui s'y rapportent pourraient présenter un certain danger de rigidité?—R. Oui, un degré excessif de rigidité. Je crois, cependant, qu'il doit y avoir égalité de traitement pour tous les prêteurs et que l'uniformité des modalités à suivre s'impose.

D. Je m'en rends parfaitement compte. Je suppose que lorsqu'il s'agit de prendre en main une situation et d'en traiter sur le plan national, l'un des problèmes qui se posent, c'est d'éviter toute injustice quand l'application d'une certaine ligne de conduite générale entraîne des privations dans des cas particuliers. Je ne vous demande pas de faire des observations là-dessus; ce sera du ressort du Ministre lorsque viendra le temps de discuter le bill. Auriez-vous, cependant, des remarques à faire sur les dispositions prises à l'égard du transfert de propriété? Je crois qu'il est juste de vous demander, par exemple, ce que vous pensez de la disposition de l'article, qui fixe à $125 le droit d'acquisition du titre au bien hypothéqué par forclusion. Cela n'entraînera-t-il pas inévitablement une perte pour le créancier hypothécaire?—R. Il faut se rappeler à ce propos, monsieur Fleming, qu'il en coûte $125 dans chaque cas, qu'il s'agisse de forclusion ou d'acte de renonciation, de sorte qu'il est probable que les prêteurs agréés gagnent d'un côté ce qu'ils perdent de l'autre. Je m'imagine, qu'en général, il y a une certaine assurance réciproque en ce qui

concerne la répartition des droits de procédures de forclusion. D'autre part, vous remarquerez que le montant de $125 tient lieu des frais judiciaires taxables, et que les déboursés judiciaires taxés s'ajoutent à ces $125. Ma dernière remarque, c'est que ce paiement de $125, outre les déboursés judiciaires taxables, est exactement ce qu'il en coûte de plus qu'aux États-Unis, où le transfert de propriété par forclusion selon un régime semblable ne coûte rien.

D. L'expression "frais" ne comprend-elle que les honoraires et non les déboursés?—R. La somme de $125 représente une allocation fixe à l'égard des honoraires. Il faut y ajouter les déboursés légaux taxables.

D. C'est bien le but de la mesure à l'étude. Nous pourrons y revenir lorsque nous en arriverons aux particularités du bill. Le point suivant n'a pas été débattu au Comité, à ma connaissance, monsieur Mansur, bien que j'en aie fait mention à la Chambre. Il s'agit de cette catégorie d'hypothèques s'établissant entre 60 et 69 p. 100 de la valeur d'emprunt des biens. En pratique, je crois qu'un emprunteur peut obtenir un prêt ordinaire allant jusqu'à 60 p. 100 de la valeur d'emprunt d'un bien. Le bill permet d'hypothéquer un bien jusqu'au minimum de 70 p. 100 de sa valeur d'emprunt. Quel sera le sort éventuel de ceux qui veulent obtenir un prêt ne représentant pas 70 p. 100 de la valeur d'emprunt garantie par hypothèque mais plus de 60 p. 100 de la valeur d'emprunt ordinaire d'un immeuble? Il y a là une solution de continuité, en ce qui semble que ceux qui ont besoin d'un prêt réprésentant un peu plus de 60 p. 100 de la valeur d'emprunt ordinaire d'un immeuble se voient obligés d'en obtenir un qui représente la pleine valeur d'emprunt de 70 p. 100, peu importe qu'ils le veuillent ou non. Qu'avez-vous à dire là-dessus?—R. A mon avis, monsieur Fleming, il existe, en théorie, un écart entre le maximum permis des prêts ordinaires prévus par la loi de l'assurance et la loi des compagnies fiduciaires et le minimum autorisé à l'égard de l'assurance des prêts hypothécaires. La suppression de cet écart obligerait à fixer le montant minimum du prêt hypothécaire assuré à 60 p. 100 de la valeur de l'immeuble. Je crois qu'on peut s'opposer à ce qu'on exige d'un emprunteur qu'il paie une prime d'assurance à l'égard d'un prêt hypothécaire quand le coefficient est aussi bas que 61 p. 100. C'est un peu cet élément qui, à mon avis, a porté le gouvernement à croire que 70 p. 100 était un minimum convenable.

La deuxième remarque que je veux faire à ce sujet, c'est qu'il peut arriver que l'emprunteur qui a demandé un prêt minimum constate après en avoir touché plusieurs versements, qu'il n'a pas besoin du montant total. Dans ce cas, le prêt sera arrêté à un montant moins élevé, si l'emprunteur refuse alors d'accepter la fraction du prêt dont il peut se passer. Dans ce cas...

D. Puis-je vous interrompre, monsieur Mansur? Cela ne suscitera-t-il pas de nombreux problèmes, l'hypothèque ayant été signée et enregistrée avant même que l'avance ait été faite? Le montant du prêt hypothécaire est le montant approuvé en premier lieu et le mode de remboursement est fixé de manière à permettre une réduction de la période de temps, mais aucune réduction des mensualités.—R. Oui. Je songe plutôt, monsieur Fleming, aux cas prévus actuellement par la loi nationale sur l'habitation et à ceux qui se présenteront aussi, j'en suis sûr, en vertu du bill 102, alors que le prêt hypothécaire a été approuvé pour $10,000 et que les avances ne sont jamais faites intégralement. Il y a un pourcentage considérable de prêts hypothécaires qui ne sont jamais avancés intégralement, surtout ceux qui sont consentis aux propriétaires de leur propre demeure. Dans le cas d'acquéreurs de leur propre demeure, le prêt est généralement avancé intégralement. D'autre part, il faut se rappeler, monsieur Fleming, que les évaluations ordinaires sont élastiques. Je ne sais trop si la souplesse même de ces évaluations ne permet pas de porter certains de ces prêts à un peu plus de 60 p. 100, voire même au minimum de 70 p. 100 de la valeur d'emprunt de l'immeuble. J'admets, toutefois, avec

vous, monsieur Fleming, qu'en théorie, il existe un écart entre le maximum permis à l'égard des prêts traditionnels et le minimum autorisé en vertu du bill 102.

D. Je partage votre opinion là-dessus, en partie. Je me rends compte qu'il existe une certaine élasticité dans le cas des prêts ordinaires. Il se peut que la limite soit dépassée de 3 ou 4 p. 100. Mais, prenons le cas de celui qui a besoin d'un prêt représentant plus de 60 p. 100 de la valeur d'emprunt, disons 65 p. 100. Supposons qu'il ne puisse obtenir plus de 60 p. 100, même après s'être adressé à plusieurs prêteurs, et qu'il ne veuille pas obtenir de prêt hypothécaire représentant 70 p. 100 de la valeur d'emprunt. Les règlements que nous nous proposons d'établir ne prévoient pas le cas de ce particulier. Il n'est pas sage, à mon avis, d'obliger ces gens à obtenir un prêt hypothécaire plus élevé que le montant dont ils ont réellement besoin et, dans ces circonstances, il me semble que ce particulier va être forcé d'en obtenir un de 70 p. 100. Dans ces conditions, voulez-vous que se continue cet état de choses qui existe dans le cas des projets de prêts conjoints où, disons, l'emprunteur décide de ne pas accepter le plein montant de la dernière avance?—R. C'est ce qui arrivera, dans la pratique, je crois.

D. Prenez le cas de celui qui veut obtenir le prêt hypothécaire de 65 p. 100, qui a accepté les avances faites, outre la fraction de la dernière avance, et qui décide alors qu'il peut se passer de la différence entre les 65 et les 70 p. 100? Que ferez-vous alors, si vous avez déjà émis une assurance pour un prêt approuvé de 70 p. 100?—R. Conformément à une disposition du bill, monsieur Fleming, la Société centrale doit émettre une police d'assurance au prêteur lorsque l'emprunteur refuse d'accepter certains versements qui lui sont dus à l'égard du prêt approuvé.

D. Voilà qui va occasionner bien des écritures.

Le PRÉSIDENT: Il y en a toujours.

M. Fleming:

D. Surtout dans les cas de ce genre. Je me demande s'il est opportun d'insister sur ce minimum rigide de 70 p. 100 que prescrit la loi. J'y vois une certaine question de principe, mais je ne vous demande pas de la commenter. Il s'agit, d'une part, de ne pas avancer plus de fonds publics qu'il ne le faut, et d'autre part, d'éviter que les gens n'hypothèquent leurs biens ou n'assument, en matière de crédit, plus de responsabilité que la prudence ne le permet. J'ai soulevé le point en Chambre mais aucun témoin entendu au Comité n'en a parlé jusqu'ici. Il y a ici une solution de continuité et je me demande s'il n'y a pas quelque moyen de répondre aux besoins raisonnables des gens de cette classe particulière sans nuire à l'objet principal de la loi.—R. J'ai déjà admis qu'il existe une solution de continuité, monsieur Fleming. D'autre part, si vous abaissez les prêts hypothécaires assurés à 60 p. 100 de la valeur d'emprunt, vous pourriez constater que les prêteurs assureront, naturellement, leurs prêts ordinaires maximums.

D. Je suis d'accord avec vous. Je ne suis pas d'avis qu'on doive assurer les prêts hypothécaires inférieurs à 60 p. 100.—R. Non.

D. Il y a tentation trop forte de relever le niveau du prêt pour tirer parti de l'assurance s'il est supérieur à 60 p. 100; il se peut qu'il n'y ait pas de moyen véritable de combler cette lacune. Je crois, en effet, que c'est quand même un point qui doive retenir l'attention. Vous avez parlé de l'homme de loi qui qui effectue les avances. Y a-t-il quelque chose dans les règlements sur l'assurance se rapportant au choix de l'homme de loi par le créancier hypothécaire?—R. Absolument rien. C'est le prêteur agréé qui désignera son homme de loi dans tous les cas.

D. Ce nouveau système va poser, j'en suis sûr, un très grand problème d'administration pour la Société centrale d'hypothèques et de logement. Nous

avons déjà parlé des inspections et de la tâche très lourde dont vous allez vous charger dans ce domaine. Je suis sûr que ce n'est pas encore tout. Voulez-vous nous dire ce que vous comptez faire pour répondre au problème de l'administration?—R. Ma foi, monsieur Fleming, je crains de vous avoir donné une idée inexacte du nombre actuel d'inspecteurs, quand nous avons traité de cette question le 31 janvier. J'ai l'impression en repassant mon témoignage, de vous avoir dit que nous comptions quelque 200 inspecteurs et j'ai certainement donné l'impression qu'ils s'acquittaient tous de travaux d'inspection aux termes de la Loi nationale sur l'habitation.

D. Oui.—R. Ce n'est pas exact, cependant. Nous avons, à l'heure actuelle, 70 inspecteurs exécutant des travaux aux termes de la Loi nationale sur l'habitation et 170 travaillant pour le compte de la *Defence Construction Limited;* en outre, nous en comptons 13 qui se spécialisent dans l'inspection de services d'aqueduc, d'égouts et autres services.

Ce que j'essayais de faire comprendre, à ce moment-là, c'est qu'à mesure que nous nous libérerons de nos engagements à l'égard de la *Defence Construction Limited,* nous pourrons recourir aux services de ce pool de 183 inspecteurs pour exécuter les travaux d'inspection des projets entrepris aux termes de la Loi nationale sur l'habitation.

Le point que vous avez soulevé relève, à mon avis, beaucoup plus de nos succursales. Nous en comptons actuellement 31. Nous nous rendons compte, qu'aux termes de cette nouvelle disposition, il faut nous efforcer davantage, non seulement d'étendre notre activité et de nous tenir plus en rapport avec les emprunteurs, mais aussi avec les prêteurs, dont le nombre va s'accroître considérablement, vu l'admission des succursales des banques à charte.

Nous avons fait un relevé des régions en tenant compte du nombre de maisons commencées, d'unités commencées aux termes de la Loi nationale sur l'habitation, et des biens administrés par la Société centrale d'hypothèques et de logement, et nous avons essayé de traiter ces régions comme régions commerciales. Il ressort de tout ce relevé que nous devrions avoir, à mon avis, 81 bureaux, dont 55 succursales et 26 bureaux de prêts. La différence entre le bureau de prêts et la succursale, c'est que celui-là fonctionne comme sous-bureau de celle-ci et en relève.

Nous avons trouvé un peu difficile d'en arriver à une conclusion à ce sujet. Il se peut que notre organisation prenne des proportions qui dépassent un peu les besoins ou qui n'y répondent pas entièrement; nous avons essayé d'envisager la mise en pratique du bill et d'établir une organisation propre à bien servir l'emprunteur aussi bien que le prêteur.

J'ai sous la main, monsieur le président, une liste des nouveaux bureaux que nous nous proposons d'établir et, si M. Fleming le désire, je la déposerai volontiers afin qu'elle soit consignée aux délibérations d'aujourd'hui.

Le PRÉSIDENT: Nous la consignerons au compte rendu.

M. Fleming:

D. Avez-vous pu répartir ces bureaux à travers le pays?—R. Oui.

D. Je me rends compte qu'une certaine souplesse sera nécessaire pour parer aux difficultés à mesure qu'elles se présenteront. Ces dispositions que vous avez prévues peuvent-elles être mises en œuvre à un moment d'avis?—R. Le jour suivant la sanction royale, si le gouvernement décide de promulguer la loi immédiatement après.

M. LOW: Il serait peut-être bon, monsieur le président, de donner lecture de la liste dès maintenant, car j'estime qu'elle serait intéressante pour le Comité.

Le PRÉSIDENT: Très bien.

Le TÉMOIN: Voici la liste des nouveaux bureaux seulement: Gander, Corner-Brook, Sydney, Kentville, Bathurst, Fredericton, Rimouski, Granby, quatre bureaux dans l'île de Montréal, Saint-Jérôme, un bureau distinct à

Hull, Renfrew, Cornwall, Belleville, quatre bureaux à Toronto, pour remplacer celui qui s'y trouve actuellement, Orillia, Niagara-Falls, Guelph, Brantford, Stratford, Woodstock, Chatham, Sudbury, Sault-Sainte-Marie, Atikokan, Kenora, Geraldton, Brandon, Yorkton, Moose-Jaw, Swift-Current, Prince-Albert, Medicine-Hat, Red-Deer, Grande-Prairie, Cranbrook, Kamloops, Kitimat, Prince-George, New-Westminster, Chilliwack, trois bureaux dans la région de Vancouver, et Nanaïmo.

M. Low: Merci.

M. Fleming:

D. Vous vous souvenez de ce qu'on a dit hier après-midi au sujet de la possibilité de porter notre production annuelle de maisons à 125,000, soit la capacité de l'industrie de la construction de maisons au Canada. Je suppose que vous avez donné tout autant d'attention à ce problème que tous les témoins qui ont été entendus ici. Voulez-vous nous dire en quelques mots, si vous le pouvez, ce que vous pensez de la possibilité d'atteindre cet objectif, en particulier quant aux trois aspects que voici: d'abord, si cet objectif peut se réaliser dans une certaine période de temps sans occasionner de pression inflationniste; deuxièmement, s'il est réalisable sans réduire l'activité de la construction en d'autres domaines; et troisièmement, si le marché du logement peut absorber économiquement et financer la construction de 125,000 maisons par année dans les conditions semblables à celles qui existent actuellement ou que nous entrevoyons?—R. A mon avis, l'industrie de la construction d'habitations est susceptible d'un rendement beaucoup plus élevé à l'heure actuelle. J'estime, qu'en faisant appel, dès demain matin au savoir-faire des exploitants mêmes de l'industrie de la construction d'habitations, il serait facile d'amorcer un programme de logement dont l'objectif serait de 125,000 unités par année. Je connais bien peu de constructeurs dont l'organisation ne puisse embrasser un programme accru de 10, 15 ou 20 p. 100. Pour réaliser ce surplus d'activité, il s'agirait d'augmenter l'effectif de la main-d'œuvre, ce qui ne présente pas de grandes difficultés, à mon sens.

Le PRÉSIDENT: Nous sommes tous d'accord.

Le TÉMOIN: C'est affaire d'opinion. J'estime, toutefois, que dans un centre comme Ottawa, où les maisons commencées se chiffrent à 2,000 par année, il serait assez facile de porter ce nombre à 2,500 ou même à 3,000 si le crédit hypothécaire pouvait s'obtenir sans difficulté, si les terrains aménagés étaient plus nombreux et si les constructeurs trouvaient le marché attrayant.

Quant aux effets inflationnistes que pourrait entraîner une augmentation de 100,000 à 125,000 unités de logement, par exemple, je suis d'avis que, vu la situation de l'offre de matériaux de construction et de main-d'œuvre, à l'heure actuelle, cette augmentation de 25,000 unités de logement,—qui ne nécessite après tout qu'environ 25,000 hommes travaillant une année sur les lieux,—ne pourrait représenter qu'une cause d'inflation très négligeable.

Je ne crois pas non plus que le fait de porter le rythme de la construction d'habitations de 100,000 à 125,000 unités pourrait réduire l'activité de la construction en d'autres domaines. J'estime que l'offre de main-d'œuvre est assez abondante à l'heure actuelle, pour éviter une telle éventualité.

Quant à la capacité d'absorption...

M. FLEMING: J'ai dit la capacité économique; c'est-à-dire la capacité d'absorber au point de vue économique.

Le TÉMOIN: Je crois que les acheteurs et les locataires de nouveaux logements sont assez nombreux, à l'heure actuelle, pour absorber 125,000 unités.

Est-ce la dernière question?

M. Fleming:

D. Oui. Cette dernière réponse signifie-t-elle qu'il n'en résulterait pas de poussée inflationniste?—R. Je ne crois pas que cela entraînerait une poussée inflationniste. Je suis d'accord avec ce qu'on a dit hier à ce sujet.

D. Merci. C'est une réponse très claire, monsieur Mansur. Il me reste encore deux questions à poser. Avez-vous d'autres observations à faire au sujet de l'arriéré de logements à construire, surtout à la lumière du témoignage rendu par M. Forsey mardi?—R. J'estime que le témoignage très complet qu'a présenté M. Forsey, mardi, a donné beaucoup de poids à l'exposé que j'ai fait lorsque nous avons traité de cette question. Il y a ample matière à divergences d'opinions. M. Forsey a bien essayé de me faire changer d'avis. Je ne saurais contester la manière de voir de M. Forsey. Je ne crois pas que sa façon d'aborder la question soit aussi bonne que la mienne, mais je suis sûr qu'il pense le contraire. Cela ne m'a guère fait changer d'avis; j'ai beaucoup admiré, toutefois, la manière très ingénieuse avec laquelle il a contesté certaines opinions que j'ai émises.

D. Vous avez entendu les dépositions de tous ceux qui sont venus ici. Plusieurs d'entre eux ont commenté des questions sur lesquelles vous avez déjà exprimé vos vues. A la lumière de tout ce qui a été dit, y a-t-il quelque partie de votre témoignage ou certaines opinions que vous avez émises devant ce Comité qu'il vous plairait de modifier ou de commenter de quelque manière?

Le PRÉSIDENT: Ne serait-il pas préférable d'attendre que nous ayons traité des articles du bill, un par un?

M. Fleming:

D. Je me demandais justement s'il se trouvait des questions à poser. Nous avons entendu, par exemple, M. Mansur commenter le témoignage de M. Forsey au sujet de l'arriéré de construction domiciliaire. Y aurait-il certains points en particulier qui auraient attiré l'attention de M. Mansur et qui pourraient le porter à certaines observations. Nous avons entendu divers témoins au cours des dernières semaines.—R. Votre question se divise nettement en deux parties. Je croyais d'abord que vous vouliez savoir si la déposition d'autres témoins m'aurait fait changer d'avis sur certains éléments de mon propre témoignage. Votre question suivante semble revenir à ceci: ai-je des remarques à faire sur certaines choses qui ont été dites? Je réponds à cela que j'en ai beaucoup.

D. Je me rends compte que cela vous ouvre un vaste champ. Il n'est que juste à votre endroit, étant donné que vous avez été entendu avant ces autres témoins, que vous ayez la chance de dire si vous vous en tenez exactement au témoignage que vous avez rendu à l'égard de toutes les questions posées, ou si ce que vous avez entendu de la part d'autres témoins au cours des semaines passées a pu changer vos opinions ou votre témoignage de quelque façon.—R. Je ne veux modifier mon témoignage sur aucun point, y compris celui de l'arriéré de logements à construire.

D. Je tiens à vous dire que lorsque je vous ai demandé si vous aviez changé d'avis, je ne voulais parler que de l'effet que produit souvent sur l'opinion d'une personne l'expression de celle d'une autre.—R. Je crois, monsieur Fleming, que certaines des opinions exprimées ici ont plus ou moins reflété la philosophie de différentes gens au point de vue social. Je ne crois pas que ce qui a été dit ait pu modifier mon opinion sur un point quelconque.

Le PRÉSIDENT: Voulez-vous nous donner maintenant les réponses en suspens, monsieur Mansur?

Le TÉMOIN: M. Fleming m'a demandé, monsieur le président, de bien vouloi donner une liste des municipalités ontariennes ayant placé des fonds dans des compagnies à dividendes limités. La liste comprend Brantford, Hamilton, trois entreprises à Ottawa, une à Owen-Sound, une à Windsor et une dans le township d'York.

M. FLEMING: Y a-t-il d'autres particularités?

Le PRÉSIDENT: Ce renseignement sera consigné au dossier.

MUNCIPALITÉS AYANT PLACÉ DES FONDS DANS DES COMPAGNIES À DIVIDENDES LIMITÉS

Municipalité	*Compagnie à dividendes limités*	*Nombre d'unités*	*Échelle des loyers*
Brantford	*Brantford Housing Company Limited* ..	32*	$25.50 l'unité
Hamilton	*Hamilton Housing Company Limited* ..	16*	$35.50 l'unité
Ottawa	*Lowren Housing Company Limited*	58	$56.00 l'unité
Ottawa	*Lowren Housing Company Limited*	100	$55.00 l'unité
Ottawa	*Bonlogis d'Ottawa Limitée*	108	$55.00 l'unité
Owen-Sound	*Owen-Sound Housing Company*	40*	30 @ $27.00 l'unité
			10 @ $22.00 l'unité
Windsor	*Windsor Housing Company Limited*	96*	$35.00 l'unité
York (Township)	*Township of York Housing Co. Ltd.*		64 @ $35.00 l'unité
		(128)	
			64 @ $29.00 l'unité

*Logement pour personnes âgées.

Le TÉMOIN: Les compagnies ci-dessus sont des compagnies à dividendes limités dans lesquelles la municipalité possède un intérêt financier.

Il s'agissait ensuite d'une question de M. Adamson et dans laquelle il me demandait de parler de la différence qui existe entre le régime de la F.H.A. des États-Unis et celui du bill 102. On pourrait discourir indéfiniment là-dessus. Si vous voulez m'accorder de 3 à 5 minutes, je résumerai les principales différences.

Le PRÉSIDENT: Très bien. Elles sont importantes.

Le TÉMOIN: La provenance des fonds est la même: Nombre de prêteurs aux États-Unis, 18,000; au Canada, 70 à l'heure actuelle, dont 17 sont en activité. En vertu du bill 102, il y aura en plus 3,900 succursales de banques. Aux États-Unis, la loi fixe le taux d'intérêt à 4½ p. 100. Aux termes de notre bill 102, il sera fixé par le Gouverneur en conseil. D'après le nouvel amendement proposé par le président au Congrès, le taux d'intérêt aux États-Unis,—le taux maximum,—serait fixé exactement de la même manière que le prévoit actuellement le bill 102. Les Américains se sont heurtés aux mêmes difficultés que nous. Les prêts consentis sous le régime de la F.H.A. visent des valeurs d'emprunt allant jusqu'à $11,000, et sont consentis à raison de 95 p. 100 des premiers $7,000 et de 70 p. 100 du solde. Dans les cas où la valeur d'emprunt excède $11,000, le prêt consenti représente alors 80 p. 100 de cette valeur. Un relèvement du pourcentage est actuellement à l'étude.

Je vous demanderai plus tard, monsieur le président, de verser au compte rendu un résumé des changements proposés aux États-Unis, à l'heure actuelle (voir *Appendice "A"*). Quant aux prêts consentis pour la construction de maisons particulières, le maximum prescrit par la loi des États-Unis est de $16,000 et, en vertu des nouveaux amendements, peut être porté à $20,000. Aux termes du bill 102, c'est le gouverneur en conseil qui doit prescrire ce maximum. Quant aux frais maximums payables par l'emprunteur à l'égard d'un prêt, la F.H.A. des États-Unis prescrit un droit d'assurance, un droit de $45 qui doit accompagner la demande, les frais juridiques et d'arpentage, des frais de service d'un maximum de 2½ p. 100,—ou de 1 p. 100 s'il s'agit d'un prêt additionnel pour le parachèvement d'une entreprise,—et un escompte est prévu pour la garde des hypothèques. Voilà une liste de frais plutôt onéreux à la charge de l'emprunteur.

Aux termes du bill 102, et probablement des règlements qui s'y rapporteront, les frais annuels qu'il peut en coûter à l'emprunteur sont le droit d'assurance, la remise qui doit accompagner la demande et les frais juridiques et d'arpentage. Le bill 102 et les règlements qui le compléteront interdiront nettement, l'imposition de tous frais de service, d'escompte ou de garde des hypothèques et prescriront une transaction complète, pour ce qui concerne l'emprunteur. Autrement dit, lorsqu'un emprunteur signe un contrat hypothécaire, il ne doit être opéré aucune déduction autre que celles qui sont prévues par les stipulations du contrat.

Quant à l'inspection obligatoire, contrairement à ce que vous avez entendu dire, elle est entièrement à la charge de la F.H.A. et le bill 102 prévoit une disposition correspondante.

Les avances faites progressivement à l'égard d'un prêt ne sont pas assurées aux termes de la F.H.A., mais le seront en vertu du bill 102 moyennant une prime unique de un quart p. 100 de ces avances. Aux États-Unis, la constitution de l'assurance stipule que le prêteur a le droit de garder le bien ou de le céder à la F.H.A. en échange d'obligations échéant trois ans plus tard que l'échéance prévue de l'hypothèque initiale. Le bill 102 renferme une disposition à peu près semblable, sauf qu'il prévoit un paiement au comptant plutôt qu'en obligations.

Quant à la garantie du principal, elle est de 100 p. 100 aux termes de la F.H.A. et de 98 p. 100 au Canada.

La garantie à l'égard des frais de l'emprunteur est de 100 p. 100 dans les deux pays.

La garantie des intérêts en souffrance d'un prêt hypothécaire est nulle aux États-Unis; au Canada, elle est fixée à 98 p. 100 de l'intérêt dû pour les six premiers mois au taux d'intérêt de l'hypothèque, et à 100 p. 100 de l'intérêt dû pour une période de douze mois, au taux d'intérêt de l'hypothèque moins deux.

Aux États-Unis, la loi ne prévoit aucun paiement des procédures de forclusion. Au Canada, le droit d'acquisition est de $125, plus les déboursés légaux taxables.

La F.H.A. renferme des dispositions identiques à celles qu'envisage le bill 102 relativement à la libre possession.

Aux États-Unis, il existe sous le régime de la F.H.A. une clause relative à la moins-value, advenant la détérioration de la propriété pendant qu'elle est sous la régie d'un prêteur agréé. C'est une question qui fera l'objet de règlements édictés en vertu du bill 102. Je suis porté à croire que le gouverneur en conseil pourra établir des règlements semblables à ceux de la F.H.A.

Finalement, la dernière différence importante, c'est, qu'aux États-Unis, les prêts de la F.H.A. ne peuvent être détenus que par des prêteurs agréés. Le bill 102 renferme une disposition prévoyant que les prêts de la F.H.A. peuvent être consentis...

Le PRÉSIDENT: Les prêts consentis en vertu de la Loi nationale sur l'habitation.

Le TÉMOIN: Les prêts assurés peuvent être la propriété d'un particulier, pourvu qu'ils soient administrés par un prêteur agréé.

M. FLEMING: Puis-je poser une question, monsieur le président?

Le TÉMOIN: J'ai sous la main, monsieur le président...

M. STEWART: Avant que le témoin n'en finisse, je dirai qu'il nous a demandé, au début, de comparer une pomme à une orange. Il a dit qu'il y avait 17 prêteurs en activité, et quand le bill sera adopté. il y en aura 3,900 autres en comptant les succursales de banques. Si vous les mettez tous sur le même pied, il y en aura environ 10, à moins qu'on ne tienne compte du nombre d'agences dont disposent les compagnies d'assurance par l'intermédiaire de leurs succursales?

Le TÉMOIN: Le nombre d'agences de prêts des compagnies d'assurance et de leurs filiales est actuellement d'environ 150. Ajoutez ces 3,900 autres et vous avez un total de 4,050. Ajoutez à ce nombre un autre groupe de prêteurs; nous aurons alors un groupe considérable de prêteurs de différentes catégories et notre situation sera comparable à celle des États-Unis dans ce domaine.

M. STEWART: Voilà qui les met aujourd'hui sur le même pied.

Le TÉMOIN: Oui. Jeudi, 11 février, on a traité des prêts hypothécaires destinés aux propriétaires de leur propre demeure et de ceux pour habitations à louer. M. Macdonnell, en particulier, a exprimé son opinion à ce sujet, aux pages 150, 151 et 157 des témoignages (texte anglais). J'ai pu donner lieu à quelque équivoque que j'essaierai d'éclaircir, au bénéfice du Comité.

Les prêteurs agréés peuvent consentir trois sortes de prêts: *a*) des prêts assurés aux propriétaires ou aux constructeurs de maisons, *b*) des prêts assurés à des propriétaires qui construisent des habitations à loyer et *c*) des prêts pour des projets comportant une assurance-loyer.

La garantie est identique dans le cas des deux premières sortes de prêts, c'est-à-dire les prêts destinés aux propriétaires de leur propre demeure et aux constructeurs d'habitations à loyer. L'emprunteur verse une prime et le prêteur reçoit une police d'assurance. Advenant le transfert de propriété par forclusion, le prêteur reçoit des paiements identiques dans les deux cas, aux termes de l'article 9 du bill 102.

Quant au troisième genre de prêts, c'est-à-dire les prêts pour entreprises comportant assurance-loyer, l'emprunteur verse une prime pour une raison différente. En retour de cette prime, la Société garantit un certain revenu de loyers au propriétaire, non au prêteur. Cette garantie permet ordinairement au propriétaire d'acquitter le service de sa dette hypothécaire, ses taxes et frais d'exploitation et de toucher quand même un profit de 2 p. 100 sur son placement.

La baisse des loyers doit atteindre 15 p. 100 avant que le propriétaire puisse toucher de l'assurance et, dans l'intervalle, ses gains peuvent atteindre jusqu'à 14 p. 100 sur son placement, une fois les frais acquittés. Il est raisonnablement assuré que ses loyers ne lui rapporteront jamais moins qu'un revenu net de 2 p. 100.

Or, un prêteur qui consent un prêt pour une entreprise comportant assurance-loyer, ne touche pas d'assurance aux termes de l'article 9 du bill 102. Il reçoit, toutefois, la cession des prestations prévues au contrat d'assurance des loyers que le propriétaire a conclu avec la Société. Comme l'on estime que les loyers garantis acquittent le service de la dette hypothécaire et autres frais que j'ai mentionnés plus haut, le prêteur est assuré, en principe, de ne rien perdre de sa créance.

Pour tout résumer, disons que le prêteur est assuré d'une protection identique contre la perte à l'égard des prêts assurés ordinaires, avancés en conformité de la Partie I de la loi, qu'il s'agisse de prêts destinés aux propriétaires de leur propre demeure ou de prêts pour maisons à loyer.

Lorsqu'il s'agit d'un prêt pour maisons à loyer assuré en vertu de la Partie II, le prêteur reçoit ce qui équivaut, en principe, à une garantie totale, par la cession du contrat d'assurance de loyers détenu par le propriétaire du bien.

M. GAGNON: Pouvez-vous nous dire combien de maisons ont été construites dans chacune des provinces du Canada en 1952 et chaque année précédente?

Le TÉMOIN: Oui, monsieur Gagnon. Puis-je consigner la réponse au compte rendu?

Le PRÉSIDENT: Oui.

MISES EN CHANTIER ET PARACHÈVEMENTS, PAR 1,000 HABITANTS, PAR PROVINCE, CANADA, 1952 et 1953

Provinces	Mises en chantier		Habitants (milliers)		Mises en chantier, par mille habitants		Parachèvements		Parachèvements, par mille habitants	
	1952	1953	1952	1953	1952	1953	1952	1953	1952	1953
Terre-Neuve	1,579	1,782	374	383	4·2	4·7	1,131	1,480	3·0	3·9
Île-du-Prince-Édouard	72	137	103	106	·7	1·3	42	182	·4	1·7
Nouvelle-Écosse	1,863	2,527	653	663	2·9	3·8	1,811	2,160	2·8	3·3
Nouveau-Brunswick	1,206	1,475	526	536	2·3	2·8	1,231	1,402	2·3	2·6
Québec	26,355	30,249	4,174	4,269	6·3	7·1	22,407	29,803	5·4	7·0
Ontario	30,016	38,873	4,766	4,897	6·3	7·9	27,461	35,173	5·8	7·2
Manitoba	4,059	4,590	798	809	5·1	5·7	3,142	4,794	3·9	5·9
Saskatchewan	3,570	4,561	843	861	4·2	5·3	2,630	4,047	3·1	4·7
Alberta	7,415	9,625	970	1,002	7·6	9·6	6,204	9,854	6·4	9·8
Colombie-Britannique	7,111	8,590	1,198	1,230	5·9	7·0	7,028	7,944	5·9	6·5
Total, Canada	83,246	102,409	14,405	14,756	5·8	6·9	73,087	96,839	5·1	6·6

Le TÉMOIN: Vous vous souvenez que M. Pouliot nous avait demandé d'apporter au Comité des spécimens de formules requises en application des dispositions du bill 102. Tout ce que je puis dire, monsieur le président, c'est qu'elles sont encore en voie de préparation, mais qu'elles seront déposées au Comité ou distribuées à ses membres aussitôt qu'elles seront prêtes. Je ne pense pas avoir autre chose à ajouter, monsieur le président.

M. Johnston:

D. Puis-je poser une question? Ce que vient de dire M. Mansur au sujet de la protection que garantit aux prêteurs le versement de la prime d'assurance n'infirme-t-il pas, en quelque sorte, les allégations du président de la Banque Royale et de certains prêteurs alléguant que la garantie n'est pas actuellement tout à fait ce à quoi ils s'attendaient?—R. Ce témoignage m'a causé de l'embarras, monsieur Johnston, parce que je ne savais pas ce qu'ils avaient espéré.

Je puis vous dire, toutefois, que des représentants de la *New-York Life,* qui n'a jamais effectué de transactions au Canada sous le régime de la Loi nationale sur l'habitation, m'ont affirmé que la garantie donnée en conformité de cette loi est, à leur point de vue, bien meilleure que celle qui est prévue par la F.H.A. Au cours des témoignages entendus plus tôt, on a fait constamment allusion aux "traquenards"—c'est l'expression dont on s'est servi, je crois. Il n'y a aucune sorte d'attrape. L'article 9 du bill énonce nettement ce qui doit être payé au prêteur. Personne n'a jamais prétendu qu'il n'y avait pas de garantie en commun aux termes de l'article 9. Cet article 9 prévoit une garantie en commun, et j'estime que ces allusions aux "embuscades" ont créé beaucoup de confusion. Il n'y a aucune sorte de piège. L'article 9 du bill prescrit bien clairement tout ce qui doit être payé au prêteur.

D. Êtes-vous d'avis que le prêt hypothécaire assuré dans une proportion de 98 p. 100 offre plus de protection que le prêt conjoint, dont 75 p. 100 sont avancés par le prêteur et 25 p. 100 par la Société centrale, en supposant que la période d'amortissement serait la même dans les deux cas, mettons 25 ans?—R. La difficulté, c'est de déterminer les avantages que comporte le bill au regard des avantages des garanties en commun. Lorsqu'une compagnie a fait un gros volume d'affaires sous le régime de la Loi nationale sur l'habitation, à la faveur d'un marché à la hausse, et qu'un montant considérable des prêts approuvés pendant les années 1946, 1947 ou 1948 a été porté à l'actif du fonds de garantie en commun, elle se trouve dans une situation très solide quant à ses transactions futures. Par ailleurs, telle autre compagnie qui a commencé en 1953, par exemple, à participer aux prêts conjoints de la Société centrale consentis en vertu de la Loi nationale sur l'habitation, et qui n'a pas accumulé de réserve à l'actif du fonds de garantie en commun, est loin d'être aussi avantagée sous le régime des prêts conjoints qu'elle l'est en vertu du bill 102. Cependant, monsieur Johnston, la compagnie qui a effectué un très gros volume d'affaires jusqu'en 1950 sous le régime des prêts conjoints, peut porter cette accusation de fonds au compte des transactions effectuées en 1953. On pourrait en conclure que les compagnies étaient peut-être en meilleure posture sous le régime des garanties en commun que sous celui de l'assurance des prêts hypothécaires.

M. Hellyer:

D. Vous avez mentionné, monsieur Mansur, que dans le bill 102, les prêts sont complets. La loi actuelle comprend-elle une disposition semblable à cette fin?—R. En pratique, les prêts seront complets, en général. Je ne crois pas qu'il existe de disposition spécifique à ce sujet, mais le mode de prêts conjoints ne se prête pas aussi facilement que le nouveau système d'assurance des prêts à la pratique de l'escompte. Nous avons été témoin des embarras résultant

de l'escompte des prêts, aux États-Unis, et le gouvernement se range à notre avis, c'est-à-dire que le prêt doit constituer une transaction au pair pour ce qui est de l'emprunteur.

D. Je devrais peut-être préciser davantage. Que dites-vous des pénalités? Je ne suis pas très renseigné sur ce point. Récemment, à Toronto, certains organisateurs cherchaient à négocier des prêts aux termes de la Loi nationale sur l'habitation—c'est, du moins, ce qu'on m'a dit—, pour le compte de prêteurs des États-Unis d'Amérique. L'inconvénient de l'affaire, c'est qu'on exigeait de l'emprunteur, qu'il verse $500 comme condition de l'obtention du prêt. Je voudrais bien savoir s'il existe une protection quelconque contre ce genre d'affaires?—R. Au cours des dernières semaines, monsieur Hellyer, nous avons communiqué activement avec plusieurs courtiers des États-Unis par téléphone, télégramme et ainsi de suite. Ils se seraient intéressés à une transaction comme celle-ci: un prêt à 95 p. 100 comportant un droit de $50; dans un autre cas, c'est un droit de $500. Nous leur avons répondu que le prêt, aux fins du bill 102, est un prêt au pair pour l'emprunteur. En d'autres termes, quand l'emprunteur signe une hypothèque de $8,772, dont la prime d'assurance est de $172, il reçoit $8,600, moins les frais prévus. Nous ne voulons pas de la sorte de transaction hypothécaire qui est de pratique courante aux États-Unis, à l'heure actuelle. Comme vous le savez, ils ont un taux d'intérêt de 4½ p. 100, mais ce taux d'intérêt de 4½ p. 100 est l'intérêt nominal. Un taux d'intérêt de 4½ p. 100 sur un prêt de 95 p. 100 n'est plus un taux d'intérêt de 4½ p. 100 et nous avons l'intention de maintenir le taux réel, de même que le taux nominal, au maximum permis par le gouverneur en conseil.

Le PRÉSIDENT: Tandis que vous y êtes, autant dire carrément qu'il n'y a pas de place pour les courtiers en hypothèques dans les transactions de ce genre.

Le TÉMOIN: Oui et non, monsieur le président. Il y a de la place pour un courtier en hypothèques, pourvu que ce courtier veille à ce que l'emprunteur reçoive 100 cents pour chaque dollar. Si le courtier vend ensuite le prêt à un capitaliste pour 105 cents, nous n'avons rien à dire là-dessus.

Le PRÉSIDENT: Vous ne lui donnez pas une forte marge.

Le TÉMOIN: Nous ne voulons pas que l'emprunteur paie, directement ou indirectement, de rémunération aux spéculateurs dans ces transactions hypothécaires.

M. JOHNSTON: La Grande-Bretagne a-t-elle manifesté le désir de participer à cette activité aux termes du bill?

Le TÉMOIN: Oui. Deux ou trois groupes d'intéressés du Royaume-Uni nous ont pressentis à ce sujet. Nous tenons à étudier avec eux la possibilité de leur participation à ces prêts; il s'agit de fonds combinés plutôt considérables provenant de la Suisse et de la Grande-Bretagne.

M. LOW: Les restrictions monétaires ne susciteraient-elles pas de grandes difficultés?

Le TÉMOIN: Non, apparemment. C'est assez singulier. Les intéressés semblent disposer de beaucoup d'argent.

M. LOW: J'espère qu'ils pourront participer à ces prêts.

M. Hellyer:

D. Permettez-moi une autre question touchant la garantie. Certains prêteurs ont une certaine appréhension à ce sujet de la garantie, qui n'offre pas une protection de 100 p. 100, mais bien de 98 p. 100 ou moins. Quelle différence y a-t-il entre une protection de 98 p. 100 sur un prêt hypothécaire assuré et une protection de 96 ou de 95 p. 100 sur les obligations du gouvernement? On a vendu des obligations du gouvernement à 96 p. 100 pour acheter des hypothèques aux termes de la Loi nationale sur l'habitation. Cela tient-il debout?—R. Je

515

dirais que c'est logique du fait que si les obligations sont détenues jusqu'à échéance, les titulaires recevront 100 cents par dollar de leur valeur. Je crois que c'est la bonne réponse à votre question.

D. Cependant, on est prêt à sacrifier des obligations assurant une protection de 96 p. 100 afin d'acheter des hypothèques, ce qui prouve en quelque sorte que c'est un placement attrayant aux prix actuels?—R. Oui, et les prêteurs semblent restreindre difficilement leur enthousiasme pour ces transactions.

M. Johnston:

D. Je désire poser une question. Y a-t-il, à votre avis, des indices d'une coalition dans l'industrie de la plomberie et de la filerie électrique?—R. Je ne sais réellement pas.

D. Ne vaudrait-il pas la peine que la Société centrale s'en rende compte?—R. C'est, à mon sens, une question qui relève du ministère de la Justice.

M. Fraser (Peterborough):

D. C'est exact.—R. Il nous est assez difficile, je crois, d'exprimer une opinion. Franchement, je ne sais pas. Je désire souligner, cependant, que dans la plupart des industries canadiennes des matériaux de construction, nous avons le grand avantage de trouver une norme de qualité, ce qui n'existe pas aux États-Unis. Vous direz qu'il en coûte de l'argent. Je ne sais pas combien il en coûte, en général, mais il n'y a pas, au Canada, autant de camelote dans les fabriques de matériaux de construction qu'il y en a aux États-Unis. Prenez, par exemple, la plomberie. Aujourd'hui, il n'y a pas, que je sache, de fabricant canadien d'accessoires de plomberie qui ne produise autre chose que de la marchandise de première qualité. Jetez un coup d'œil, d'autre part, sur les importations qui nous viennent des États-Unis, dans ce domaine particulier. Vous ne verrez jamais autant de camelote. Ce qui fait le tourment des inspecteurs, c'est de distinguer les bons matériaux des mauvais. Nous travaillons de concert avec les intéressés de l'industrie de la plomberie afin d'en arriver à apposer sur tous les articles en cuivre un timbre de la *Canadian Standards Association* de sorte que nous puissions déterminer avec certitude la qualité des matériaux utilisés. Je n'ai pas lieu d'être trop fier de notre travail d'inspection dans le domaine de la plomberie.

D. La Société centrale a-t-elle calculé ce qu'il va lui en coûter de plus pour étendre son activité en conformité du bill 102, c'est-à-dire pour l'établissement de nouveaux bureaux et ainsi de suite?—R. Nous l'avons fait, monsieur. Nous estimons pouvoir consentir 50,000 prêts par année. Je crois que 35,000 prêts par année nous occasionneront un déficit annuel d'environ $400,000. Ce que je vous dis indirectement, c'est qu'étant donné l'augmentation de nos succursales, nous envisageons une dépense annuelle d'environ 1·7 million de dollars, qui serait comblée par le montant des droits perçus lors de la demande des 50,000 prêts.

D. Vous voulez dire de 50,000 prêts assurés?—R. C'est exact.

M. Fleming:

D. Je présume que cette dépense de 1·7 million de dollars est en sus de vos frais généraux actuels?—R. Oui; c'est en surcroît. Ce surcroît sera comblé quand le nombre de prêts se chiffrera à 50,000.

D. Quel est le total de vos prêts, à l'heure actuelle?—R. Voulez-vous dire de nos prêts conjoints?

D. Oui; le total de vos frais généraux, à l'heure actuelle?—R. Nos dépenses totales au compte des prêts?

D. Je veux avoir une idée du pourcentage que représente cette dépense accrue d'un million de dollars?—R. C'est une dépense approximative d'un million de dollars?

D. La dépense sera donc doublée?—R. Non. Elle sera portée de 1 à 2·7 millions.

D. Je vous ai mal compris. Je croyais que vous aviez dit un surcroît d'un million?—R. L'établissement de ces nouvelles succursales, dont j'ai parlé il y a un instant, entraînera une dépense de 1·7 million de dollars.

D. Ah! je croyais que vous aviez dit un million?

M. Fraser (Peterborough):

D. Et cela s'ajoutera à tous vos autres frais? Quel sera le total de vos dépenses pour l'année, dans tous les domaines?—R. Dans tous les domaines de notre activité?

D. A tous les égards!—R. Y compris la construction et l'administration de nos biens, les dépenses se chiffreraient à environ 6 millions de dollars.

D. Ces 6 millions couvrent-ils les dépenses d'administration et tout le reste?—R. Oui.

Le TÉMOIN: Tout ce qui reste, monsieur le président, c'est de déposer une lettre que nous avons reçue de la *Dominion Mortgage and Investment Association*, contenant certains amendements proposés à la Loi nationale sur l'habitation (*voir Appendice "B"*). Je pourrais ajouter, en guise d'explication, que nous avons reçu cette lettre au tout début de l'étude du bill 102.

L'Association en question se rend compte, à mon avis, que certaines de ses propositions sont superflues et que d'autres ont déjà été mises en œuvre. En définitive, je crois que les amendements techniques proposés, qui seront présentés quand le bill sera étudié, article par article, seront conformes à l'opinion de la *Dominion Mortgage and Investment Association.*

Le PRÉSIDENT: Copie de la lettre est maintenant à la disposition de tous les membres du Comité.

M. FLEMING: Quelle en est la date?

Le PRÉSIDENT: Le 14 janvier. Je vous remercie beaucoup, monsieur Mansur.

Le PRÉSIDENT: Messieurs, nous avons parmi nous des représentants de la Fédération canadienne des maires et des municipalités. M. J.-O. Asselin, le président, va donner lecture du mémoire. Il est accompagné de M. Mooney, directeur administratif.

M. J.-O. Asselin, président de la Fédération canadienne des maires et des municipalités, est appelé.

Le TÉMOIN: Monsieur le président, messieurs les membres du Comité, la Fédération canadienne des maires et des municipalités est reconnaissante de l'invitation que vous lui avez faite de présenter ici ses vues sur la loi relative au logement, qui retient actuellement l'attention du Comité permanent de la banque et du commerce.

La Fédération est un organisme national qui groupe les gouvernements municipaux du Canada et qui embrasse la plupart des municipalités canadiennes de 10,000 habitants ou plus, outre un grand nombre de villages et de centres urbains... Bien qu'il ait été impossible de convoquer ici une assemblée spéciale de nos directeurs nationaux dans le but précis de discuter la loi à l'étude, nous avons, toutefois, communiqué avec plusieurs maires et autres représentants des municipalités afin de connaître leurs vues. De plus, les vœux des conseils municipaux et les discussions qui ont lieu lors des congrès annuels de la fédération nous en disent assez au sujet de ce qu'on pourrait

appeler le point de vue "municipal" pour justifier la fédération de présenter un exposé devant le Comité à titre de porte-parole des gouvernements municipaux du Canada.

Les gouvernements municipaux sont très soucieux des besoins de logement des Canadiens. C'est un problème qui ne cesse de retenir leur attention dans tous ses aspects: aménagement de terrains, coût des terrains, installation des services du bâtiment, financement des maisons, disponibilités en habitations de même que normes de qualité, habitations destinées aux propriétaires de leur propre demeure, de même qu'habitations à loyer. De plus, la disponibilité de logements et les normes de qualité des habitations, de même que la prospérité générale de l'industrie de la construction domiciliaire, jouent un grand rôle dans la structure des impôts des gouvernements locaux.

Vu le profond intérêt que portent les gouvernements municipaux à cette question du logement, la fédération désire exposer officiellement certaines opinions sur ces divers aspects du problème... Nous tenons, tout d'abord, à féliciter le gouvernement fédéral, non seulement pour la vaste portée des avantages prévus par la Loi nationale sur l'habitation et ses diverses modifications, mais aussi pour l'établissement de la Société centrale d'hypothèques et de logement, qui assure l'application efficace de la loi... Les Canadiens peuvent être fiers, à bon droit, du progrès sans précédent de l'industrie de la construction domiciliaire au Canada, ces dernières années. Bien qu'on puisse encore améliorer la situation, réaliser de nouvelles adaptations et fournir des facilités additionnelles, on ne saurait douter que les mesures fondamentales et les moyens prévus par la Loi nationale sur l'habitation aient contribué, dans une grande mesure, à répondre aux besoins de logement des habitants du Canada.

Malgré tout cela et, en dépit de la vaste portée de la loi fédérale sur l'habitation et des avantages qui en découlent, la question du logement demeure le grand problème national. Nous n'avons pas encore rattrappé l'arriéré de logements à construire, résultant de la crise et des années de guerre, et nous répondons à peine aux besoins annuels consécutifs à l'accroissement de la population. Ici et là, aux fins d'élargir les rues, on démolit de vieilles maisons, mais, à quelques exceptions près, on n'a pas entrepris de vaste projet de suppression des taudis ou de réaménagement de terrains aux fins d'habitation. Dans plusieurs municipalités, il existe une grande rareté de terrains pourvus de services. La hausse croissante du coût des terrains, du coût de la construction, du financement et, dans une certaine mesure, des impôts, a contribué à porter le coût global de l'habitation au point que nombre de familles se voient dans l'impossibilité d'acquérir leur propre demeure. D'autre part, le coût des loyers les empêche de jouir du confort minimum du logement moderne ordinaire. Il en résulte l'entassement de familles dans le même logis et, surtout dans les grands centres, l'existence de taudis, ce qui est attribuable, en partie, au prix élevé des loyers et à la rareté d'habitations à loyer modique et moyen.

Abordons certains aspects plus particuliers du problème.

Aménagement de terrains

Dans certaines municipalités, il existe une pénurie complète de terrains propres à la construction d'habitations et pourvus de services de ville. D'autres se verront probablement aux prises avec une rareté de ces terrains en 1954 et 1955. Une enquête récente de la Société centrale d'hypothèques et de logement a révélé l'état alarmant de cette pénurie.

Sur les 142 municipalités qui ont fait l'objet de l'enquête, au moins 39, qui sont surtout des régions en croissance, devront restreindre la construction d'habitations, vu la rareté ou le manque total de terrains aménagés. Environ 14 municipalités, surtout des centres moins importants, rapportent que, malgré

la rareté de terrains, il y en aura suffisamment pour permettre la mise en œuvre du programme de construction prévu pour cette année. Quelque 25 municipalités indiquent qu'elles disposent d'assez de terrains aménagés à l'heure actuelle. Environ 10 municipalités, surtout des collectivités dans la périphérie des grandes villes, rapportent qu'elles utilisent des terrains non aménagés. Le problème ne se pose pas pour d'autres municipalités ayant fait l'objet de l'enquête, étant donné que le programme de construction de nouvelles habitations, prévu ou actuellement en cours, n'est pas considérable.

Les dispositions de l'article 35 de la Loi nationale sur l'habitation, en vertu desquelles le gouvernement fédéral et les gouvernements provinciaux s'engagent à acquérir des terrains non aménagés, à y installer des services et à les vendre ensuite aux constructeurs et propriétaires de maisons, moyennant une participation financière de 75-25 p. 100, permettent d'espérer de résoudre le problème de l'aménagement de terrains pourvus de services de ville. La plupart des provinces ont maintenant adopté les mesures additionnelles qui s'imposaient pour autoriser des ententes avec la Société centrale d'hypothèques et de logement aux fins de lancer ces projets, dont plusieurs sont déjà terminés ou en voie d'exécution, tandis que d'autres sont en cours de négociation.

La fédération est d'avis qu'on aurait pu profiter de cette disposition de la Loi nationale sur l'habitation plus qu'on ne l'a fait jusqu'ici. L'établissement d'une réserve raisonnable de terrains aménagés est indispensable pour continuer à répondre aux besoins de logement de la population croissante des régions urbaines. Bien que ce soit aux gouvernements municipaux de prendre l'initiative des projets locaux d'aménagement de terrains, l'encouragement des intéressés pourrait être stimulé par une publicité et une propagande plus intenses de la part de la Société centrale pour attirer l'attention des gouvernements, tant municipaux que provinciaux, sur les avantages dont peuvent bénéficier ceux qui savent tirer parti des dispositions de cet article de la Loi nationale sur l'habitation.

Coûts de l'habitation

La hausse du coût global de l'habitation est un fait inquiétant. Les valeurs des terrains, l'installation des services, les matériaux de construction, la main-d'œuvre, l'assurance, les impôts municipaux et les coûts d'entretien, outre tous les autres frais dont l'ensemble constitue le coût global de l'habitation dans les régions urbaines, accusent une hausse sensible dans la plupart des cas, depuis quelques années. Bien que tout donne lieu de croire que ces éléments du coût de l'habitation ont maintenant atteint un niveau assez stable, il n'en est pas moins vrai que ce niveau est extraordinairement élevé. Comme résultat, le prix de la nouvelle maison répondant aux normes minimums de construction n'est plus à la portée de nombre de Canadiens, ce qui réduit à une faible proportion le marché réel que constitueraient autrement la demande en puissance et les besoins prouvés de logement.

Quant à la plupart des autres frais qui contribuent au coût en dollars de l'habitation, toute baisse des prix actuels est subordonnée à l'application inexorable de la loi de l'offre et de la demande. Quant aux autres éléments, il en est qui, par l'application de lignes de conduite appropriées, atténueraient le coût onéreux de l'habitation, à l'heure actuelle, et permettraient ainsi à nombre de propriétaires éventuels d'acquérir leur propre demeure.

Vu la grande importance, au point de vue économique et social, de l'habitation destinée au propriétaire-occupant ou de l'habitation à loyer, il incombe à tous ceux d'entre nous qui s'occupent de la chose publique, sur le plan fédéral, aussi bien que provincial ou municipal, de même qu'à ceux qui exercent une influence sur la ligne de conduite du monde des affaires, à l'industrie du bâtiment, aux prêteurs et autres organismes qui ont un intérêt financier dans

l'industrie de la construction domiciliaire, et aussi à ceux qui exercent une influence sur l'activité nationale des syndicats ouvriers, de mettre tout en œuvre pour assurer l'organisation rationnelle de l'industrie de l'habitation et faciliter le maintien d'un volume élevé de construction de maisons au cours de la période à venir, surtout dans le but de maintenir le coût de l'habitation à la portée de la demande effective et générale.

C'est, au fond, le but fondamental de la Loi nationale sur l'habitation. Elle a été conçue, pour une part, en vue de faciliter et rendre moins onéreux le financement des nouvelles maisons. Ce but a été réalisé et, c'est ce qui a permis de porter le volume de construction de nouvelles maisons à un niveau qui aurait été difficilement atteint sans l'aide financière prévue par la loi. Tandis que les frais de financement des hypothèques sous le régime de la Loi nationale sur l'habitation sont restés plutôt stables, le coût de la construction proprement dite et les autres frais divers afférents au logement se sont accrus de plus en plus. Comme résultat, la hausse du coût total de la construction et des terrains a nécessité des hypothèques plus considérables, donc des paiements initiaux plus élevés et des frais d'administration de la dette ou un total de frais obligatoires plus considérables qu'à l'époque où les dispositions fondamentales de la Loi nationale sur l'habitation relatives à l'aide financière sont entrée en vigueur.

Les nouvelles dispositions de la loi revisée actuellement à l'étude sont destinées à répondre aux exigences de la nouvelle situation. En prolongeant à 25 ou 30 ans la période de remboursement des prêts hypothécaires destinés aux propriétaires de leur propre demeure, étant donné la perspective d'augmenter le montant du prêt maximum, dont la limite actuelle est de $10,000, et la perspective additionnelle d'une réduction du versement initial requis, on compte alléger, pour le nouveau propriétaire, le lourd fardeau du versement initial et des paiements annuels qu'impose le régime actuel. On espère ainsi maintenir et même accroître le niveau annuel du volume de la construction d'habitations.

Les objectifs de la loi revisée sont admirables mais il est douteux qu'ils puissent assurer un volume de contruction de 100,000 nouvelles unités de logement ou plus par année. Il est plus probable, semble-t-il, que la loi revisée permettrait de mieux répondre aux besoins de la situation actuelle si la portée des dispositions qu'elle contient était plus étendue. Par exemple:

1. Afin de multiplier le nombre des acheteurs possibles de maisons, l'écart entre le montant maximum du prêt hypothécaire disponible et le coût de construction pourrait être diminué en réduisant la part minimum du propriétaire ou le paiement initial requis à 10 p. 100 sur tous les prêts. Lorsqu'il s'agit de maisons coûtant moins de $10,000, la réduction pourrait être encore plus forte. De ce fait, le nombre d'acheteurs éventuels de maisons, jugés solvables et possédant les épargnes nécessaires pour acquitter le paiement requis, s'accroîtrait sensiblement.

2. En déterminant le montant des versements mensuels ou périodiques à effectuer en remboursement du prêt, ce qui, en retour, conditionne le montant du prêt pouvant être consenti (et qui, aux termes de la loi actuelle, ne doit pas dépasser 23 p. 100 du revenu brut de l'emprunteur), on pourrait étudier la possibilité de définir le revenu brut de façon qu'il comprenne le revenu "familial" dans les cas, où, en réalité, ce revenu "familial" peut être considéré comme faisant partie du revenu gagné ou de tout autre revenu direct de l'emprunteur, ou comme supplément à ce revenu.

3. En fixant les limites maximums des prêts hypothécaires, il y aurait lieu de tenir compte, non seulement du fait que le coût de la construction résidentielle a monté de 25 p. 100 ou plus depuis que la

limite initiale a été fixée à $10,000, mais aussi que plusieurs acheteurs éventuels de leur propre demeure auraient plus d'intérêt à construire si le montant des prêts hypothécaires consentis aux termes de la Loi nationale sur l'habitation pour fins de construction était plus élevé. Un prêt maximum de $13,500 ne paraîtrait pas immodéré, dans les conditions actuelles.

4. La possibilité d'une majoration des taux d'intérêt des prêts hypothécaires, consécutive au retrait de la participation fédérale au régime des prêts conjoints, empêchera la construction de nouvelles habitations. L'effet que produira sur l'industrie de la construction d'habitations la possibilité d'une hausse du coût du crédit hypothécaire devrait retenir l'attention du gouvernement. A moins de ne pouvoir raisonnablement compter que l'intérêt maximum restera au présent taux de 5¼ p. 100, il y a lieu de songer à rétablir le système de prêts conjoints ou de prendre toute autre mesure équivalente pour le remplacer. S'il faut subventionner le financement de l'intérêt, de nombreux précédents le justifieraient. Tous les prêts hypothécaires consentis aux termes de la Loi nationale sur l'habitation, depuis le début jusqu'à maintenant, ont bénéficié, en réalité, de subventions du gouvernement fédéral en vertu des ententes relatives aux prêts conjoints intervenues avec les prêteurs.

Habitations à bas loyer

Au Canada, il reste à combler un vaste besoin d'habitations à bas loyer pour les familles à faible revenu. La proportion de maisons à bas loyer, par rapport au nombre total de nouvelles maisons construites au Canada depuis l'entrée en vigueur de la première loi fédérale sur le logement, en 1935, est pitoyablement négligeable.

Au cours des années, les familles à faible revenu ont dû s'ingénier à résoudre elles-mêmes, en grande partie, ce problème du logement, par leurs propres moyens. Laissées à leurs propres ressources, elles n'ont eu d'autre alternative que d'habiter des taudis ou de partager avec d'autres familles un logis déjà encombré.

La Loi nationale sur l'habitation prévoit de généreuses facilités, grâce auxquelles on aurait pu s'attaquer au problème d'une façon résolue mais, sauf certaines exceptions remarquables, les gouvernements provinciaux ou municipaux se sont montrés peu disposés à tirer parti des avantages offerts. Il existe énormement d'apathie à cet égard et dans certains milieux, une opposition résolue à l'idée d'habitations construites par l'État.

Ce sont peut-être toutes ces considérations qui font, semble-t-il, hésiter le gouvernement à favoriser le recours aux dispositions de la Loi nationale sur l'habitation, aux termes desquelles un programme de grande envergure pour supprimer les taudis et construire des habitations à bas loyer, pourrait être mis en œuvre.

Il n'en reste pas moins que les taudis continuent de ternir l'aspect de quartiers entiers de nos villes et que nombre de familles à faible revenu n'ont d'autre alternative que de partager des logis encombrés. Si nous sommes sincères quant nous réclamons un logement convenable pour chaque famille canadienne, l'heure est venue de prendre les mesures qui s'imposent et de ne pas nous contenter de déplorer la situation présente. Il faut un grand nombre d'habitations à bas loyer dans tout le pays, surtout dans les grands centres.

Ce qu'il faut, c'est de l'encouragement et le meilleur moyen de stimuler l'intérêt, c'est de réaliser des projets dans différentes villes, à titre d'essai. Certaines municipalités envisagent des entreprises de ce genre, mais rien n'assure qu'elles seront réalisées. Des facteurs locaux pourraient en empêcher

532

l'exécution. En d'autres villes, et pour d'autres raisons, la possibilité d'un programme de construction d'habitations à bas loyer, si pressant qu'en soit le besoin, paraît être bien éloignée.

A titre de démarche initiale propre à mettre en œuvre la construction proprement dite de projets d'habitations à bas loyer pour fins de démonstration, la fédération a été particulièrement priée de conseiller fortement au gouvernement fédéral de s'engager, par l'intermédiaire de la Société centrale d'hypothèques et de logement, à financer le coût total des projets d'habitation à bas loyer dans les régions où la rareté de logements et le surpeuplement se font sentir. La fédération est d'avis que si le gouvernement fédéral se chargeait entièrement de la réalisation de tels projets, les provinces et les municipalités s'intéresseraient plus activement à des projets d'habitation à bas loyer. En outre, cette initiative fédérale susciterait plus d'intérêt de la part du public à l'égard de la restauration des logis des familles à faible revenu, tout en contribuant, en même temps, à dissiper les craintes de certaines gens à l'égard de ces entreprises.

Codes municipaux du bâtiment

On a fait valoir que les exigences rigoureuses prescrites dans les codes de construction en vigueur dans des municipalités canadiennes constituent l'un des éléments qui contribuent à la hausse des coûts de construction de l'habitation. Les exigences de quelques codes municipaux interdisent l'usage de certains matériaux ou de certaines normes concernant les matériaux et manquent de la souplesse requise pour permettre certains types de construction qui réduiraient le coût des travaux. Outre ces rigueurs qui sont l'objet de plaintes, il existe un grand écart dans les différentes normes des codes de construction, lequel se traduit en coût variable de construction dans les différentes municipalités.

On peut affirmer que les gouvernements municipaux sont au courant de la situation en ce qui concerne les codes de construction locaux. Dans la plupart des cas, ils sont continuellement l'objet de revisions afin de permettre l'emploi de nouveaux matériaux de construction et de nouvelles techniques. Étant donné que les gouvernements municipaux ne disposent pas toujours de spécialistes et de matériel d'essai pour juger de la valeur des nouveaux matériaux et normes de construction, il s'écoule souvent assez longtemps avant que les autorités locales les acceptent et en approuvent l'emploi. Ce sont ces considérations qui ont porté le Conseil national de recherches à établir un comité spécial du Code national du bâtiment. Ce comité, qui compte des représentants de la fédération, a consacré plusieurs années d'études et de recherches patientes et approfondies à la préparation d'un code modèle du bâtiment. Les ingénieurs municipaux et autres employés supérieurs des municipalités, qui s'intéressent aux règlements locaux sur la construction et à leur application, ont été consultés à plusieurs reprises au cours de l'étude. On s'attend que le code soit prêt à être distribué dans un très court délai.

Certaines municipalités ont différé la revision de leur code de construction jusqu'à ce que le Code national du bâtiment soit terminé. On prévoit que plusieurs d'entre elles calqueront leur propre code sur le Code national du bâtiment, tout en tenant compte des particularités locales que peut exiger leur situation et que le Code national du bâtiment ne prévoit pas.

Il faut espérer que, dans un avenir assez rapproché, les codes de construction locaux se caractériseront dans tout le Canada par une plus grande uniformité dans les normes et la pratique suivies.

522

Services et écoles dans les collectivités

On a souligné aussi que les gouvernements municipaux hésitent parfois à encourager l'aménagement de nouvelles subdivisions, à cause de la charge financière qu'entraînent ces travaux pour la municipalité dont les ressources sont restreintes. Les répercussions financières que les nouveaux projets d'habitation peuvent avoir pour les municipalités ne laissent pas de causer à leurs autorités un souci bien réel et bien compréhensible.

Les gouvernements locaux sont les moins en mesure de trouver facilement les fonds nécessaires à l'exécution d'un programme de travaux publics. Outre les rues, trottoirs, égouts, l'aqueduc et l'éclairage des rues, tout projet d'habitations important nécessitera, non seulement une augmentation des services de ville ordinairement fournis, mais une expansion bien marquée des divers services municipaux, y compris les services de police et d'incendie, le nettoyage des rues, la cueillette et l'incinération des ordures ménagères, etc. Ce projet nécessitera probablement aussi un agrandissement de la station de pompes, des égouts collecteurs, des édifices, parcs et terrains de jeux communaux et, naturellement, de nouvelles écoles.

Si la population urbaine doit continuer de s'accroître au même rythme que ces dernières années, il est douteux que les gouvernements municipaux du Canada, qui fonctionnent actuellement dans des limites de crédit et de revenu très restreints, soient en mesure de financer le coût des facilités et des services municipaux qu'ils se verront imposer par l'accroissement de population. La véritable difficulté concernant l'habitation se réduirait peut-être à la simple impossibilité dans laquelle se trouvent les municipalités à fournir les services et les facilités nécessaires à la population urbaine en croissance. Cette possibilité est plus qu'une probabilité elle est déjà, dans certaines régions, un élément qui fait obstacle à la construction de nouveaux projets d'habitation.

Afin de remédier à la situation, le gouvernement fédéral serait bien avisé de songer à l'opportunité d'adopter les mesures qui s'imposent pour faciliter le financement des services publics et des autres besoins dans les collectivités, où l'accroissement de population et d'habitations réclame ces facilités à un point qui dépasse les moyens de la municipalité.

A moins que ces mesures ne soient prises, il est possible que tout notre programme national de construction d'habitations s'immobilise par suite du manque total de ces facilités municipales, qui sont accessoires mais indispensables à la mise en œuvre de tout programme de construction d'habitations urbaines de grande envergure.

M. Fleming:

D. Puis-je poser une question à M. Asselin, monsieur le président? Vous opposez-vous, monsieur Asselin, à l'usage du mot "taudis" dans notre Loi sur l'habitation pour désigner les habitations délabrées et sous-normales?—R. J'ai ma propre interprétation de ce que pourrait être un taudis et je m'oppose un peu personnellement, à désigner certains endroits de régions de "taudis", parce qu'il se peut que de mes parents aient vécu dans cet entourage et que je crois, en réalité, que c'est déprécier les gens qui y vivent de dire qu'ils habitent des taudis. Je n'aime pas le mot "taudis", mais je n'en connais pas d'autre qui décrive mieux ce genre d'habitation.

D. Est-il plus choquant d'employer ce mot que de qualifier ces habitations de maisons délabrées et sous-normales?—R. Voulez-vous répéter la question, s'il vous plaît?

D. Est-il plus choquant d'employer ce mot que de qualifier ces habitations de maisons délabrées ou sous-normales?—R. Je crois que le mot "taudis" ne crée pas dans mon esprit la même impression que l'expression "sous-normales".

534

Le PRÉSIDENT: Quel est l'équivalent français du mot "slum"?

Le TÉMOIN: "Taudis".

Le PRÉSIDENT: Nous ne pouvons substituer ce terme à l'autre.

M. GAGNON: La signification est la même dans les deux langues.

Le TÉMOIN: Le mot est généralement admis. Nous l'employons souvent pour désigner une rue. Il arrive que des gens soient forcés d'habiter des taudis et quelquefois dans des conditions inhumaines. Je ne sache pas qu'il me faille définir le mot "taudis" autrement que par sous-normal. Je pense que tous nos compatriotes connaissent fort bien la signification du mot "taudis", quoique je m'abstienne moi-même le plus possible de l'employer.

Le PRÉSIDENT: Monsieur Stewart.

M. Stewart:

D. Monsieur le président, le témoin a dit que la véritable difficulté se résumait à ce que les municipalités étaient impuissantes à satisfaire aux principales exigences, comme elles le voudraient. Je veux dire ici que je suis du Manitoba où je représente deux municipalités, Kildonan-Est et Kildonan-Ouest. La plupart des gens qui se sont construit des maisons l'ont fait en vertu de la Loi nationale sur l'habitation. Il y a aussi des jeunes mariés dont la famille augmente et à qui les municipalités n'ont aucun logement à offrir. Celles-ci ont deux grands problèmes à résoudre, dont l'un est celui des rues et autres services et l'autre, celui des écoles pour les enfants. Dois-je déduire du mémoire que la fédération s'attend que le gouvernement fédéral consente aux municipalités des prêts qu'elles utiliseront à ces fins importantes?

M. MOONEY: Voilà ce que propose le mémoire.

Le TÉMOIN: Il tend à exprimer que peut-être le temps est-il venu où le gouvernement fédéral devrait examiner cette proposition.

M. STEWART: Je suis de cet avis. Toutefois, la province de Québec ne considérerait-elle pas cela comme un empiètement sur les droits provinciaux dans le domaine de l'éducation si le gouvernement fédéral prêtait de l'argent aux municipalités pour construire des écoles?

Le TÉMOIN: A cause de ce qu'elle implique, je ne saurais répondre à une telle question.

Le PRÉSIDENT: Ce n'est pas une question à laquelle il apartient à M. Asselin de répondre.

M. MOONEY: Me fois, monsieur Stewart, l'exposé que vous avez en main tend à témoigner, en général, de la façon de voir, au point de vue municipal, de toutes les provinces et de quelques municipalités. Dans certaines provinces, on croit que le gouvernement fédéral devrait aider les municipalités à satisfaire à leurs besoins scolaires.

M. STEWART: Tout autant qu'aux autres besoins, à mon avis.

M. MOONEY: Oui.

M. STEWART: Avez-vous constaté que la situation est la même dans la province de Québec. Avez-vous reçu de telles demandes de la part des municipalités?

M. MOONEY: Aucune demande de ce genre n'a été formulée par des municipalités du Québec. Mais les autres municipalités, lors de nos assemblées annuelles et de nos congrès, ont fait des démarches dans ce sens, et nous avons saisi le gouvernement fédéral de cette question.

M. FOLLWELL: Qu'avez-vous proposé, un prêt ou une subvention pure et simple?

534

M. MOONEY: Nous n'avons rien précisé, si ce n'est que les mesures nécessaires devraient être prises par le gouvernement fédéral pour aider à la réalisation de ces travaux importants.

M. FOLLWELL: Vous n'avez proposé aucun moyen d'action?

M. MOONEY: Non.

Le PRÉSIDENT: Monsieur Macdonnell.

M. Macdonnell:

D. Quelle portée sommes-nous censés accorder à la difficulté dont a parlé M. Stewart? A la page 12, je lis ceci:

> La véritable difficulté concernant l'habitation se réduirait peut-être à la simple impossibilité dans laquelle se trouvent les municipalités à fournir...

Cela implique-t-il, en fait, que le projet de loi que nous étudions n'apportera pas par lui-même de solution efficace au problème? Est-ce aussi sérieux que cela? Il semble bien, à première vue, que ce soit une déclaration assez énergique.

M. MOONEY: Monsieur Macdonnell, la fédération et les municipalités canadiennes ne veulent pas insinuer que le bill 102 n'apportera aucune contribution. Elles admettent qu'il en apportera une. Mais l'exposé prévient que nous nous acheminons vers le moment où les ressources dont disposent les municipalités ne seront plus en proportion de l'incessante croissance urbaine inhérente à l'expansion du programme d'habitation, ces ressources étant nettement limitées. En outre, la plupart des municipalités ont déjà des dettes considérables qu'elles ne pourront grossir bien longtemps encore. Il y a donc la menace de devenir tout à fait incapables de se tenir à la hauteur des exigences d'une population qui s'accroit au même rythme que le besoin d'habitations.

Le TÉMOIN: Je crois qu'il y a de sérieux indices que l'expansion due à la construction est telle que les municipalités ne peuvent pas emprunter davantage et qu'elles doivent s'adresser ailleurs pour obtenir la finance nécessaire aux améliorations locales.

M. MACDONNELL: Le mémoire contient une déclaration. Bien que je ne puisse pas la trouver dans le moment, je me souviens qu'il y était question que les corps provinciaux et municipaux ont piétiné sur place. Auriez-vous l'obligeance de dire quelque chose à ce sujet?

Le TÉMOIN: Vous voulez dire la disposition concernant la suppression des taudis et la restauration de certains endroits.

Le PRÉSIDENT: C'est au haut de la page 9, je pense.

M. TUCKER: Je croyais qu'il voulait dire la page 4, où sont indiqués les avantages qu'offre l'article 35 de la Loi nationale sur l'habitation.

Le PRÉSIDENT: Non!

M. MOONEY: Quant à la question de lotissement et d'aménagement des terrains rendus propices à la construction et au sujet de la suppression des taudis ainsi que les projets de construction pour les gens à revenus modestes, toutes les municipalités du Canada n'ont pas semblé manifester le moindre intérêt ni le moindre enthousiasme à cet égard. Le mémoire contient un rapport qui nous est venu de la part de deux ou trois municipalités qui estiment que la Société centrale d'hypothèques et de logement devrait les aider davantage en entreprenant une propagande active relativement à toutes ces questions.

Le PRÉSIDENT: Permettez-moi donc, monsieur Mooney, de vous informer, si vous n'en êtes pas déjà au courant, que ni la Société centrale d'hypothèques et de logement ni le gouvernement fédéral n'ont encore eu l'occasion de rejeter une demande présentée sous le régime de l'article 35.

M. MOONEY: Je pense que c'est exact.

M. TUCKER: Il faudrait traiter avec les municipalités par l'intermédiaire des provinces, n'est-ce pas?

M. MOONEY: Oui.

Le PRÉSIDENT: Monsieur Adamson!

M. ADAMSON: L'auteur de ce mémoire, que ce soit M. Asselin, M. Mooney ou un autre, aux deux dernières pages, a insisté sur le fait que les municipalités ne peuvent vraiment pas aménager des terrains ni fournir les écoles et autres services.

M. MOONEY: Dans le mémoire, nous avons insisté sur le fait que les municipalités, de moins en moins capables de fournir l'aménagement des terrains, entrevoient le moment où elles ne pourront plus s'acquitter de leurs responsabilités dans ce domaine. Elles le veulent bien, mais en sont incapables financièrement.

M. ADAMSON: Et vous croyez que ces difficultés vont s'aggraver?

M. MOONEY: Oui. Je dirai même qu'elles le sont déjà.

M. ADAMSON: Je suis tout à fait d'accord. La municipalité que je représente est l'une des plus prospères.

Le PRÉSIDENT: Je croyais que vous alliez dire que la situation y était la même.

M. ADAMSON: Non, non. Alors, dans votre mémoire, vous faites appel au gouvernement fédéral pour qu'il vienne en aide aux municipalités?

M. MOONEY: D'après le mémoire, il est admis qu'en vertu de l'article 35, les municipalités peuvent obtenir de l'aide pour le lotissement et l'aménagement des terrains.

M. ADAMSON: Au moyen de subventions?

Le TÉMOIN: Au moyen de l'arrangement "75-25", les gouvernemnt fédéral et provinciaux achètent les terrains et les rendent ensuite propres à être revendus pour y construire des maisons privées.

Le PRÉSIDENT: Peut-être pas par subvention.

M. MOONEY: Nous ne faisons que tâcher de représenter le point de vue de plusieurs personnes qui étudient la question municipale. Ces personnes croient que, moyennant la coopération plus effective de la part de la Société centrale d'hypothèques et de logement, les municipalités en arriveraient à de meilleurs résultats.

M. ADAMSON: Pensez-vous que, telles quelles, les dispositions du bill soient suffisantes à procurer des terrains pourvus des services de ville?

M. MOONEY: Oui, à condition qu'il y ait entière coopération entre les provinces et les municipalités ainsi que de la part du gouvernement fédéral, par l'entremise de la Société centrale d'hypothèques et de logement, en vertu de l'article 35 de la loi,

Le PRÉSIDENT: C'est exact.

M. ADAMSON: Avez-vous fait une étude du système en vigueur aux États-Unis, par lequel l'aménagement des terrains est rendu possible grâce à des obligations exemptes d'impôts?

M. MOONEY: Je n'en ai qu'un aperçu général. Ce que j'en sais est insuffisant pour exprimer une opinion.

Le PRÉSIDENT: Très bien. Monsieur Hellyer!

M. Hellyer:

D. Monsieur Asselin, vous croyez, du moins vous le dites dans votre mémoire, que la Société centrale d'hypothèques et de logement devrait accorder une plus grande publicité à l'article 35 et l'on nous a informés que l'on avait attiré l'attention tant des gouvernements provinciaux que de presque toutes les municipalités sur cette question. Que pourrait-on faire de plus et de quelle manière?—R. J'ai remarqué que récemment les causeries radiophoniques et les discours qu'a faits ici et là M. Mansur ont eu un excellent effet. Mais je pense que les maires et les conseillers municipaux ne comprennent pas toujours bien les dispositions de l'article en question. Nonobstant la nécessité d'une entente à ce sujet entre les gouvernements provinciaux et fédéral, dans certaines provinces, l'on hésite à encourager les municipalités à coopérer.

D. D'après la constitution...

Le PRÉSIDENT: Veuillez le laisser terminer sa réponse.

Le TÉMOIN: Je veux dire qu'en expliquant mieux l'article en question et en lui accordant une publicité plus étendue, cela encouragerait peut-être les municipalités à user de leur influence en faveur de l'entente entre les gouvernements fédéral et provinciaux. En certaines provinces,—je ne suis pas sûr si je dois employer ici le pluriel,—l'entente fait défaut.

D. D'après notre constitution, la responsabilité en matière de construction de maisons tombe sous la juridiction exclusive des gouvernements provinciaux? —R. Oui.

D. Si, comme vous l'avez dit, un système doit être édifié, ne croyez-vous pas qu'il appartienne aux gouvernements provinciaux de résoudre le problème?—R. Si le gouvernement provincial était revêtu de l'autorité nécessaire pour aller de l'avant, je pense que les municipalités pourraient exercer une plus forte pression sur lui pour l'amener à accepter les dispositions de l'article. A Montréal, actuellement, le Comité exécutif de la cité de Montréal a créé un comité consultatif des habitations à loyers modiques qui a accompli beaucoup de travail. Je n'en suis pas le président, mais je fais partie du comité. Nous voulons continuer à travailler afin d'en arriver à la suppression des taudis, et nous avons présenté des chiffres imposants au Comité exécutif et au Conseil de ville. Nous croyons que nous pourrons faire en sorte d'amener les autorités provinciales à faire beaucoup plus qu'elles n'ont fait jusqu'ici.

D. Vous avez parlé d'obtenir l'approbation de l'assemblée législative. Une municipalité qui en est incapable est en assez mauvaise posture.—R. Je ne suis pas qualifié pour répondre à cette question.

D. Nous pensons ici que la Société centrale d'hypothèques et de logement ne peut pas être tenue responsable de l'inertie des gouvernements provinciaux. —R. J'ai personnellement l'impression que vous avez parfaitement raison; on ne saurait rendre la Société centrale d'hypothèques et de logement responsable d'un tel état de choses.

D. Pour ce qui en est de l'aide financière à la construction des écoles, etc., quelle est la situation financière des diverses provinces à ce sujet? Ne pourraient-elles pas aider davantage les municipalités à financer leurs écoles et autres constructions si elles le voulaient? Ne disposent-elles pas des fonds nécessaires? Ne pourraient-elles pas garantitr des obligations? Que fait-on? —R. Je crois qu'elles fournissent les services, mais non la construction. On ne s'occupe que des services.

D. Après la construction?—R. Ou avant.

D. Combien de provinces ont des lois garantissant des services essentiels de ce genre, que ce soit pour les égouts, les aqueducs, etc.? En avez-vous une idée?—R. Je ne suis pas en mesure de répondre à cette question, et je ne crois pas que nous disposions de ce renseignement.

Le PRÉSIDENT: M. Mansur est au courant et me dit que ce sont les provinces de l'Ontario et de l'Alberta.

M. Hellyer:

D. A la page huit—pardon, c'est là une question à laquelle on a répondu de façon satisfaisante en disant que l'article 35 contenait une promesse. Ceux d'entre nous qui se rappellent la loi adoptée en 1949 se demandent aujourd'hui pourquoi, après cinq années, la promesse qu'elle contenait en est restée là. Un peu plus loin, à la page 8 de votre mémoire, vous dites que le prêt le plus élevé pourrait être de $13,500. Cette opinion implique-t-elle que les municipalités aient envisagé la possibilité de laisser construire de grandes maisons dont le coût serait plus élevé?—R. A mon avis, un certain nombre de grandes maisons devraient se construire dans les centres importants, afin de mieux accommoder les familles nombreuses, dont Montréal et Toronto, par exemple, comptent un nombre assez considérable.

D. Cette idée aurait-elle pour but de maintenir un certain équilibre plutôt que de placer sur un plan plus haut le programme complet de construction?—R. Je ne suis pas certain que la somme de $13,500 s'applique aux gens, je crois plutôt qu'on veut parler des maisons. Pour ma part, je me méfie un peu. Je doute que des travailleurs à revenus modestes et qui ont de grosses familles soient capables d'acheter une maison à ce prix, à moins que nous n'ayons quelque certitude de pouvoir leur fournir de l'emploi constamment. Si j'avais sur les épaules le fardeau d'une maison de cette valeur, avec en plus une grosse famille à supporter, et si j'étais sans travail, même pendant un ou deux mois, je me trouverais en bien mauvaise posture. J'aurais des embarras financiers.

D. Pensez-vous qu'il serait sage que les provinces adoptent des lois rendant le Code national du bâtiment applicable à toutes les municipalités plutôt que d'en laisser la décision aux autorités municipales?—R. N'étant pas un politicien, je ne puis pas répondre à cette question.

M. Cardin:

D. Afin de m'éclairer sur ce que vous avez dit, il y a un moment, serait-il juste de dire que les grandes municipalités telles que Montréal et Québec ont fait des démarches auprès du gouvernement provincial dans le but de se prévaloir de l'article 35?—R. Je ne suis pas venu ici en qualité de président du Comité exécutif de la cité de Montréal et je ne suis pas autorisé à faire des déclarations catégoriques. Bien que je puisse parler en toute liberté, je n'ai pas demandé l'autorisation de le faire officiellement. J'ai dit, il y a quelques minutes, que le Comité exécutif avait créé un comité consultatif très représentatif dont les membres ne demeurent pas tous à Montréal même, mais dans la périphérie. L'île de Montréal comprend 38 municipalités.

M. MACDONNELL: M. Asselin a-t-il dit qu'il n'était pas un politicien?

M. FLEMING: Il a beaucoup d'humilité.

Le PRÉSIDENT: Messieurs!

M. Cardin:

D. Voulez-vous répondre à cette question: les municipalités de ce groupe seraient-elles ou non en faveur de l'article 35?—R. Je dirai qu'un grand nombre de citoyens de l'île de Montréal, comme de toute la région qui s'étend au delà du fleuve réclament tous à cor et à cri la suppression des taudis et la réparation des maisons.

D. Je vois.—R. Je dirai aussi que l'on parle beaucoup et constamment de tout cela dans les journaux et à la radio.

D. Merci, monsieur Asselin!

Le PRÉSIDENT: Messieurs je vous remercie de l'attention que vous avez apportée aux délibérations de ce matin. Nous nous réunirons de nouveau cette après-midi, à 3 h. 30.

REPRISE DE LA SÉANCE

Le PRÉSIDENT: Messieurs, nous avons le quorum. Quelqu'un a-t-il des questions à poser?

M. J.-O. Asselin, président de la Fédération canadienne des maires et des municipalités est appelé

M. JOHNSTON: Je ne veux poser qu'une seule question, monsieur le président.

Le PRÉSIDENT: Je vous en prie.

M. Johnston:

D. A la page 10 du mémoire, on lit ceci: "La fédération est d'avis que si le gouvernement fédéral se chargeait entièrement de la réalisation de tels projets, les provinces et les municipalités s'intéresseraient plus activement aux programmes d'habitations à bas loyers", et ainsi de suite. Je me demande si le témoin pourrait nous dire qui assumerait la responsabilité? Veut-il dire que le gouvernement fédéral devrait se charger de cette réalisation par tout le pays dans un but de réclame?—R. Oui, par l'entremise de la Société centrale d'hypothèques et de logement.

D. Assumeraient-ils toute la responsabilité financière comprenant l'aménagement du terrain, la construction de la maison, en plus de voir à l'acquittement de la dette?

M. MOONEY: Voilà ce que propose le mémoire.

M. JONHSTON: Et la municipalité ou la province n'auraient aucune obligation financière, quelle qu'elle soit?

M. MOONEY: Aucune.

M. JOHNSTON: Cela serait assez onéreux.

Le PRÉSIDENT: Monsieur Philpott?

M. PHILPOTT: Que dites-vous de l'article 36 qui est si parfaitement rédigé?

Le PRÉSIDENT: Ce matin, le témoin qui connaît très bien l'article en question en a fait de grandes louanges et a proposé que l'on fît à son endroit une propagande plus intense que dans le passé. La seule suggestion que l'on ait omise est celle de confier à M. Mansur la mission d'aller faire admettre le bienfondé de cet article par tout le pays.

M. MANSUR: M. Winters s'est chargé de cela.

M. DUMAS: Et pourquoi le gouvernement fédéral ne s'en chargerait-il pas également?

Le TÉMOIN: Je crois que ce sont les autorités fédérales qui ont engendré la loi.

M. DUMAS: Conformément à l'article 35 la province peut s'entendre avec la municipalité, mais les municipalités sont trop pauvres pour faire leur part. Pourquoi ne pas demander à M. Duplessis, de la province de Québec, de s'en charger?

M. MOONEY: Nous ne voulons que suggérer que l'on fasse de la propagande auprès des municipalités qui s'intéressent à cette question afin qu'elles essaient de gagner à leur cause les gouvernements provinciaux.

Le PRÉSIDENT: Monsieur Asselin, vous voulez bien que j'interroge M. Mooney?

Le TÉMOIN: Je vous en prie.

Le PRÉSIDENT: Je pense que l'opinion de quelqu'un de bien versé dans la question municipale serait utile. Ce qui nous préoccupe, c'est le coût du logement. Il y a à ce propos cinq éléments qui entrent en cause: le terrain, les matériaux, la main-d'œuvre, le financement ainsi que le profit et les frais généraux du constructeur. Je ne crois pas qu'il y en ait d'autres. Je laisse de côté le profit, le financement, la main-d'œuvre et le coût des matériaux. Ces sujets ont déjà été traités. Je veux m'en tenir à la question du terrain. Depuis que l'article 35 fait partie intégrale de la loi, au pays, ce qui remonte au mois de février 1949, la valeur des terrains s'est nettement accrue. A Vancouver, un pied de terrain qui se vendait $16.46 en 1949 a maintenant une valeur de $37.17. A Toronto, le terrain qui valait $20.02 le pied, en 1949, vaut maintenant $43 le pied. A Montréal, ce qui avait une valeur de $19.73, en 1949, est actuellement rendu à $42.25 le pied. Les prix ont doublé pendant cette période. Partout où l'aménagemnt de terrains s'est faite en vertu de l'article 35, il a été possible de garder les prix au niveau d'environ $20.70 le pied. Et cela s'applique à quelques-unes des plus grandes municipalités. Par tout le pays tout autant qu'à notre Comité, on croit fermement que les spéculateurs s'en sont donné à cœur joie. Les municipalités ne s'en sont pas soucié et leur ont permis de faire monter le prix des terrains, ce qui a eu pour effet de faire augmenter de mille dollars le prix d'une maison. Voulez-vous nous donner votre opinion sur ce point?

M. MOONEY: Monsieur le président, la situation que vous décrivez s'étend à presque tout le pays, non seulement dans les villes que vous avez nommées, mais dans bien d'autres. La même augmentation considérable s'est produite dans des villes plus petites, au cours des dernières années. Étant donné le peu de pouvoir qui leur est légalement conféré, je ne vois pas comment les autorités municipales auraient pu empêcher cet état de choses. Les vendeurs de terrains ou les "spéculateurs", comme vous les désignez, en ont profité pour exploiter la situation à leur avantage dans tout le pays. Dans les grandes villes surtout, et dans la périphérie de celles-ci, les besoins de logements nouveaux ont considérablement augmenté. On s'est donc hâté de rendre propices à la construction les terrains qui ne l'étaient pas, ce qui a eu pour effet d'activer le marché, en dépit des prix élevés que l'on exigeait. A la vérité, les municipalités ont contribué à cette augmentation subite de la valeur des terrains, mais seuls les propriétaires de terrains en ont bénéficié.

Le PRÉSIDENT: Au bas de la page 4 de votre mémoire, vous dites: "La fédération est d'avis qu'on aurait pu profiter de cette disposition de la Loi nationale sur l'habitation plus qu'on ne l'a fait jusqu'ici." Je veux parler de l'article 35.

M. MOONEY: Oui.

Le PRÉSIDENT: "L'établissement d'une réserve raisonnable de terrains aménagés est indispensable pour continuer à répondre aux besoins de logement de la population croissante des régions urbaines." Disons, monsieur Mooney, que nous avons commis des erreurs qu'il nous est impossible de réparer. Nous ne voulons pas blâmer qui que ce soit, mais tâchons de trouver une solution. Comment procéder à l'avenir? Comment les municipalités s'y prendront-elles pour nous fournir les terrains aménagés dont nous avons besoin pour mettre à exécution le programme que nous nous sommes tracé de construire de 100,000 à 120,000 maisons par année?

M. MOONEY: Si une réserve de terrains aménagés pouvait se créer à l'aide des ressources dont il est question à l'article 35 et si ce procédé pouvait devenir général au lieu d'être une exception, on pourrait, je pense, garder à un niveau plus bas les prix des terrains que nous avons vus monter tellement au cours des dernières années, et je pense que les chiffres se révéleraient sensiblement les mêmes que ceux dont vous avez parlé. Vous avez proposé que l'augmentation de la valeur fût sous le contrôle de la Société centrale d'hypothèques et de logement et l'acquisition des terrains, faite d'après le système "75-25", ce qui aurait pour effet d'empêcher les prix de trop monter, comme l'expérience en a été faite là où le procédé a été mis en pratique. Conséquemment, en appliquant ce procédé sur une plus grande échelle, on réussirait à tenir en échec la valeur des terrains et à réduire en même temps le coût général du logement.

Le PRÉSIDENT: Parfaitement. Alors vous, monsieur Mooney, avec l'aide de votre digne président, nous feriez-vous la faveur de vous charger de cela? Voulez-vous dès lors faire un peu de propagande pour nous aider à attirer l'attention du public sur les avantages offerts par l'article 36, afin que nous puissions dorénavant disposer d'un moyen de réduire le coût général du logement?

M. MOONEY: Monsieur le président, non seulement la fédération se rendra-t-elle à votre désir, mais nous avons, M. Mansur et moi, alors que nous déjeunions ensemble, posé des jalons dans ce sens. Nous avons déjà un projet en tête, au moyen duquel, de concert avec la Société centrale d'hypothèques et de logement, la fédération sera en mesure de faire un meilleur travail d'éclaireur en faveur du gouvernement municipal.

Le PRÉSIDENT: Êtes-vous au courant de l'expérience tentée à Edmonton?

M. MOONEY: Je sais que quelques expériences ont été tentées dans l'Alberta.

Le PRÉSIDENT: Je ne parle pas de l'Alberta, mais d'Edmonton uniquement. Je crois savoir qu'à Edmonton on ne laissera installer les services qu'à condition que les terrains appartiennent à la ville.

M. MOONEY: Je ne suis pas au courant de cela.

Le PRÉSIDENT: Vous vous rappelez la question qu'a posée M. Stewart, ce matin, et qui était fort importante. Il a parlé des régions périphériques des villes, des jeunes ménages qui construisent des maisons, des nouvelles municipalités qui se constituent et de l'incapacité de celles-ci à fournir les services nécessaires. Pouvez-vous nous dire pourquoi les municipalités n'ont pas essayé de se prévaloir des avantages offerts par la Loi sur l'aide aux améliorations municipales? Savez-vous pourquoi?

M. MOONEY: Oui, nous connaissons la Loi sur l'aide aux améliorations municipales. Nous avons eu l'impression, pour ne pas dire davantage, qu'elle était devenue inopérante, à cause des crédits qu'elle exige et qu'il est impossible d'obtenir.

Le PRÉSIDENT: Je pense que vous avez bien raison de dire que vous avez eu l'impression que la loi était devenue inopérante. Elle existe toujours, mais on me dit que depuis plusieurs années il n'y a pas eu lieu de la faire appliquer.

M. LOW: Dès le début de la guerre, l'application en a été suspendue. Elle avait été mise en vigueur en 1938.

Le PRÉSIDENT: Sous le régime de cette loi, qui a été adoptée en 1938, on a fait exactement ce dont nous parlons. On a prêté de l'argent pour des écoles, des égouts, pour le pavage des rues, et même pour des hôpitaux. La loi existe toujours. Le moment est peut-être venu pour vous de tenter de la faire revivre.

M. MOONEY: Je suis certain que les municipalités, du moins un bon nombre d'entre elles, par tout le pays, seraient heureuses d'apprendre que, si elles en font la demande, elles peuvent encore se prévaloir des avantages que prévoit la Loi sur l'aide aux améliorations municipales.

531

Le PRÉSIDENT: J'ai dit que la loi était encore dans les statuts et qu'elle était inopérante. Elle ne va pas revivre d'elle-même.

M. STEWART: Est-elle morte ou seulement à l'état léthargique?

Le PRÉSIDENT: Je ne saurais dire quand une loi est en état de léthargie ou non, mais il n'y a rien qui semble de nature à l'activer.

M. MOONEY: La fédération sera heureuse de tâcher de la ranimer.

Le PRÉSIDENT: Fort bien.

M. STEWART: Si vous avez terminé, monsieur le président, j'ai une question

Le PRÉSIDENT: Je vous en prie.

M. STEWART: Relativement à cette question d'aménagement de terrains et à la publicité dont on l'entoure, nous avons eu, à une ou deux reprises, des expériences malheureuses. Des gens ont refusé de se prévaloir de cet avantage. Le mémoire propose que la Société centrale d'hypothèques entreprenne à ce sujet une campagne active de publicité. Avez-vous une idée de la façon dont cela pourrait se faire?

M. MOONAY: On a suggéré que M. Mansur prît en quelque sorte le rôle d'émissaire canadien. Il y aurait peut-être aussi possibilité de faire davantage en fait d'imprimés traitant du sujet. Je pense que, sous l'impulsion de M. Mansur et de ses collègues de la Société centrale d'hypothèques et de logement, la fédération pourrait échafauder un plan d'action qui soit propre à renseigner les autorités municipales et à les encourager à se prévaloir de cet avantage. Ce qui est dit dans le mémoire ne doit se considérer d'aucune manière comme un blâme à l'adresse de la Société centrale d'hypothèques et de logement. Nous avons voulu plutôt montrer l'intérêt que nous devons tous apporter au problème général du logement au pays et le devoir que nous avons de mettre tout en œuvre afin d'utiliser tous les avantages mis à notre disposition.

Le PRÉSIDENT: A l'article 35, il est question du système "75-25". Dois-je conclure que, dans la plupart des provinces, les municipalités doivent assumer de 7½ p. 100 à 12½ p. 100 de la part de la province. Est-ce également votre avis?

M. MOONEY: Je crois que cela varie.

M. MANSUR: Cette variation part d'aussi bas que 7½ dans l'Ontario, alors que dans le Nouveau-Brunswick, la participation est entière.

Le PRÉSIDENT: 12½ p. 100?

M. MANSUR: Non, 25 p. 100.

M. HELLYER: Existe-t-il des provinces où les municipalités n'apportent aucune contribution?

M. MANSUR: Oui, à Terre-Neuve. Il y a eu des endroits dans l'Ontario où la situation a été presque semblable.

Le PRÉSIDENT: J'allais vous demander si vous étiez d'avis que le pourcentage de la participation avait été la cause de cette résistance de la part des municipalités.

M. MOONEY: Je pense que oui, dans certains cas.

Le PRÉSIDENT: Y a-t-il d'autres causes? Ce qu'elles reçoivent des taxes est au-dessous de la normale, n'est-ce pas?

M. MOONEY: Non, pas d'après cet arrangement; pas en ce qui concerne l'aménagement de terrains.

Le PRÉSIDENT: Quelles seraient les autres raisons, quelles qu'elles soient?

M. MOONEY: Il y a en général une résistance, une crainte qu'éprouvent les autorités municipales à assumer de plus fortes obligations financières.

M. Low: Monsieur le président, j'allais justement aborder le même sujet, la Loi sur l'aide aux améliorations municipales. Puisque vous avez vous-même soulevé le point, je n'en parlerai pas davantage, sauf pour dire que, en se basant sur le même principe, chaque province a mis à la disposition des municipalités des fonds pour réaliser leurs propres projets d'amélioration, y compris l'aménagement des terrains en vue de la construction de logements, sur une base identique. Et voici ce que je veux demander au témoin: A la page 12 du mémoire, vous parlez de l'accroissement de la population urbaine, etc., des exigences des villes. Voici ce que vous dites: "Afin de remédier à la situation, le gouvernement fédéral serait bien avisé de songer à l'opportunité d'adopter les mesures qui s'imposent...", et ainsi de suite. Lorsque vous avez donné lecture du mémoire, je me demande pourquoi vous avez mentionné le gouvernement fédéral, à ce moment-là. J'aimerais avoir un peu plus de renseignements, si possible. Pensiez-vous que, par suite de l'accroissement aussi rapide de votre population et en tenant compte de certaines mesures telles que le programme d'immigration, l'obligation d'une aide directe incombait au gouvernement fédéral? Peut-être pourriez-vous m'éclairer sur ce point?

M. Mooney: La Confédération groupe dix provinces dont chacune prend une attitude différente à l'égard de ses municipalités. Quelques-unes d'entre elles ont adopté d'excellentes lois qui aident au financement des travaux publics de chaque municipalité. Je veux parler de l'Ontario et de l'Alberta. M. Mansur a dit, ce matin, que nulle autre province n'avait à offrir des avantages qui fussent comparables à ceux-là. Il résulte donc que, dans les deux provinces précitées, les municipalités ressemblent un peu à des états "balkanisés", si l'on veut me permettre l'expression, où l'on dispose d'avantage qui ne ressemblent en rien à ce qu'on voit ailleurs, dans tout le Canada. Nous avons donc cru que, sans considération de ce que peuvent accorder les provinces, il appartiendrait au gouvernement fédéral de trouver un moyen uniforme pour venir en aide à toutes les municipalités.

M. Low: Un de ces moyens serait de se servir d'une loi semblable à la Loi sur l'aide aux améliorations municipales. Je crois que ce serait une excellente chose. Maintenant, quelles sont les causes de l'augmentation si rapide de la population urbaine qui vient ainsi grever vos ressources financières?

M. Mooney: Évidemment, il y a d'abord l'augmentation constante et considérable de la population indigène. Il y a ensuite la migration des campagnards vers les centres urbains ainsi que la décentralisation de l'industrie, puisque celle-ci tend à déserter les grandes villes pour se diriger vers de plus petites. Aux alentours d'Edmonton, on a un bel exemple de ce qui s'est produit dans une seule municipalité au Canada. Jusqu'à un certain point, la situation a été la même dans plusieurs localités canadiennes, depuis la fin de la guerre. Il y a eu ce que l'on a appelé les "villes-champignons". Quant à l'immigration, bien qu'elle ait contribué à l'accroissement, je ne crois pas qu'elle en ait été la principale cause.

M. Low: 90,000, peut-être?

M. Mooney: Réparti par tout le pays, ce nombre ne peut être considéré comme un facteur important. Mais une grosse industrie peut drainer avec elle vers une municipalité plusieurs milliers d'employés qui n'y demeuraient pas auparavant.

Le président: Monsieur Macdonnell.

M. Macdonnell:

D. Je veux revenir sur le sujet des logements à loyers modiques, particulièrement ceux dont il est question à la page 8. Lorsque l'on a commencé d'interroger M. Mansur, j'ai dit qu'il me semblait que, d'après le bill, l'on

encourageait beaucoup plus la construction de maisons familiales que de logements à prix modiques. Je me souviens que M. Mansur, dans son témoignage, a dit qu'il était nettement d'avis que le besoin de logements à prix modiques était des plus urgents. C'est ce qu'a dit M. Mansur, mais il a aussi atténué sa déclaration en disant que ses collègues n'étaient pas tous de son avis. Permettez que je lise brièvement un extrait de la page 8. Je veux me rendre compte si le bill, dans sa forme actuelle, est susceptible d'améliorer sensiblement la situation, en d'autres termes, d'activer la production de logements à prix modiques. Je commence ma lecture au milieu de la page 8:

> Au Canada, il reste à combler un vaste besoin d'habitations à bas loyer pour les familles à faible revenu. La proportion de maisons à bas loyer, par rapport au nombre total de nouvelles maisons construites au Canada depuis l'entrée en vigueur de la première loi fédérale sur le logement, en 1935, est pitoyablement négligeable.

Je passe un paragraphe et reprends ma lecture au bas de la page 8:

> La Loi nationale sur l'habitation prévoit de généreuses facilités grâce auxquelles on aurait pu s'attaquer au problème d'une façon résolue, mais sauf certaines exceptions remarquables, les gouvernements provinciaux ou municipaux se sont montrés peu disposés à tirer parti des avantages offerts. Il existe énormément d'apathie à cet égard et, dans certains milieux, une opposition résolue à l'idée d'habitations construites par l'État.

Finalement, j'en arrive au dernier paragraphe où nous allons voir quelle est votre opinion sur ce qui doit être fait, sur ce que l'on doit attendre ou ne pas attendre de la présente loi:

> Ce sont peut-être toutes ces considérations qui font, semble-t-il, hésiter le gouvernement à favoriser le recours aux dispositions de la Loi nationale sur l'habitation, aux termes desquelles un programme de grande envergure pour supprimer les taudis et construire des habitations à bas loyer, pourrait être mis en œuvre.

Je pose cette question dans le but d'avoir votre avis sur ce que nous sommes en droit d'attendre ou de ne pas attendre de cette loi.

Je crois que plusieurs témoins et plusieurs membres du Comité éprouvent, depuis le début, la crainte qu'elle n'apporte pas la solution du problème. La tâche est difficile de se placer au niveau des gens dont les revenus sont modestes. J'ai été fort impressionné, l'autre jour, lorsque j'ai demandé à M. Wismer quel était le besoin le plus pressant et qu'il m'a répondu qu'il se voyait dans l'obligation de dire que c'était les logements à loyers modiques, parce que les gens pouvaient ainsi s'installer dans une maison sans avoir à se soucier de faire un paiement initial. Telle est la raison principale qu'il a donnée.

M. MOONEY: D'abord, je dois dire que, dans le mémoire, il ne faut pas entendre par "loyer modique" logement en location. Nous voulons dire le mot "logement" comme placé entre parenthèses ou encore la capacité financière de payer un loyer qu'ont la grande proportion des gens que l'on désigne comme des familles à revenus modiques.

M. MACDONNELL: Pouvez-vous donner une idée quant au loyer mensuel?

M. MOONEY: C'est difficile, mais la moyenne des revenus, au Canada, est d'environ $3,600 par année. Il faudrait donc dire qu'il s'agit de gens qui touchent moins de $2,400 par année.

M. MACDONNELL: D'après ce que vous en savez, pourriez-vous indiquer quel est le loyer mensuel qu'il convient de payer avec ce revenu?

M. MOONEY: Oui, disons de $25 à $35 par mois. Ce matin, on a mentionné le fait, et c'est sûrement vrai, que nul projet, comportant des logements à loyers modiques, soumis à l'étude de la Société, n'avait été refusé. La Société a même encouragé la réalisation de ces projets.

Je m'efforce de me faire l'interprète des représentants de quelques municipalités qui ont été les instigateurs de cette partie du mémoire et qui veulent que la Société arrête un plan d'action énergique dans le but de propager et d'expliquer ce projet de logements à loyers modiques et de soulever l'intérêt des municipalités à cet égard. C'est ce que nous voulons mettre en lumière dans le mémoire. Nous allons même plus loin et disons que malgré que dans certaines municipalités l'on travaille présentement à supprimer les taudis et à réaliser des projets de logements à loyers modiques, il y a peut-être des raisons d'ordre local qui les empêchent de réussir. Bien qu'elles soient animées des meilleures intentions, il est possible que ces municipalités ne puissent pas atteindre le but qu'elles se proposent et il se peut, en certains cas, que ce soit en partie parce que le gouvernement provincial ne leur accorde pas toute la coopération nécessaire. Il s'ensuit donc que le projet demeure stérile. Et comme l'a indiqué M. Asselin, même si les gouvernements provinciaux accordent leur collaboration, il peut se trouver certaines municipalités où, pour d'autres raisons, on ne soit pas disposé à adopter le programme de logements à loyers modiques.

M. MACDONNELL: Est-il donc équitable de dire qu'en réalité le seul moyen d'atteindre le but sera d'améliorer la publicité et d'adopter une attitude plus favorable au projet?

M. MOONEY: Oui. Mais c'est mon opinion personelle et non pas celle de la fédération. Je ne saurais croire que plusieurs projets de logements à loyers modiques vont surgir par suite des dispositions de la présente loi, qui sont reproduites de l'ancienne, à moins que l'on n'introduise un élément nouveau, ce qui n'est pas le cas dans le moment. Nous voulons parler de projets de logements à loyers modiques qui soient sous la tutelle exclusive du gouvernement fédéral et qui soient exécutés, à titre de modèles, dans certains endroits, au Canada, qui sont surpeuplés et où l'on a besoin de logements à loyers modiques. Il y va de l'intérêt public d'enseigner aux municipalités ce que l'on entend par des logements à prix modiques, comment ils doivent fonctionner et s'administrer. On réussirait ainsi à soulever l'intérêt à l'endroit de tels projets et, en même temps, à réfuter certaines critiques tendant à combattre l'idée de produire des logements à loyers modiques, au Canada.

M. LOW: Je me demande si je puis poser une question à M. Mooney. Les membres de votre organisation ont-ils l'impression que, dans tout le Canada, on soit en général formellement opposé à la construction, par les municipalités, de logements à loyers modiques. Existe-t-il un sentiment d'opposition à ce sujet?

M. MOONEY: Bien au contraire. On est généralement en faveur des logements à loyers modiques.

Le TÉMOIN: A condition qu'ils soient largement subventionnés. Les municipalités ont vu leurs responsabilités et leurs obligations atteindre un niveau très élevé. Il y en a peu parmi nous qui oseraient entreprendre de participer à un programme de construction de logements à loyers modiques, de crainte de se heurter à la terrible résistance des contribuables à l'endroit des maisons subventionnées, à cause surtout du coût si élevé de la construction, à l'heure actuelle.

M. LOW: Je crois que c'est ce qui contribue à rendre les municipalités si indécises. Et qu'en pensent les gouvernements provinciaux?

M. MOONEY: Je crois qu'il n'y a personne ici qui veuille émettre une opinion à ce sujet.

Le PRÉSIDENT: Sans faire aucune précision, vous pouvez nous dire ce que vous pensez d'une façon générale?

M. Low: Vous pourriez nous faire part de votre expérience. Cela nous intéresserait.

M. Mooney: A mon avis, tous les gouvernements ne sont pas encore convaincus de pouvoir entreprendre la construction de logements à loyers modiques, largement subventionnés, car ils craignent d'être obligées de supporter une partie du fardeau.

M. Hanna: M. Low a parlé de la province de l'Alberta, et, pour répondre à sa propre question, pourrait-il nous dire pourquoi cette province refuse sa collaboration aux dispositions de l'article 35?

Le président: M. Low n'est pas ici pour témoigner; toutefois, en me dit que l'Alberta tire partie de l'article 35.

M. Low: Je crois qu'il vous faudrait d'abord savoir de quoi vous parlez.

M. Hanna: Je pense que l'on devrait me permettre de faire de la lumière sur le sujet. D'après ce que je vois, l'Alberta apporte sa collaboration, mais, tout comme au Nouveau-Brunswick, les municipalités doivent contribuer pour 25 p. 100.

Le président: Maintenant vous pouvez vous adresser à M. Low.

M. Hanna: La municipalité doit payer 25 p. 100, et il en est en Alberta qui éprouvent de la difficulté à payer leur quote-part de 25 p. 100. Voici maintenant ma question: Pourquoi la province ne contribue-t-elle pas 10, 15 ou 25 p. 100?

Le président: La province de l'Alberta fait sa part en vertu de l'article 35. Cela nous suffit pour le moment.

Messieurs, vous avez l'avantage de profiter des connaissances de deux hommes versés dans la question municipale. Cette chance ne se présentera probablement pas de nouveau d'ici longtemps et vous vous devez de ne pas les laisser partir sans avoir épuisé le sujet. Vous avez l'avantage de juger de l'ampleur du problème.

M. Johnston: Puisque l'on veut bien nous accorder plus de temps, j'aimerais poser une question. Vous prenez une attitude tout à fait différente. Une idée me vient à l'esprit. A plusieurs reprises, l'on a représenté au Comité qu'en abaissant de quelque manière que ce soit le niveau de l'habitation, cela serait de nature à inciter les gens à construire plus de maisons. Quel est votre avis?

M. Mooney: Je ne crois pas que les autorités municipales du Canada voient d'un bon œil l'abaissement des normes de l'habitation au-dessous de celles qui ont présidé à la construction des maisons, au cours des dernières années. Elles ne sont certainement pas contentes de certaines habitations. Je veux parler spécialement des mesures auxquelles on a dû recourir, pendant la guerre, pour construire des logements?

M. Johnston: Vous n'êtes pas d'avis que ce serait une bonne chose que d'avoir recours à ces mesures dans le cas qui nous occupe?

M. Mooney: Tel n'est pas le moyen de faire quelque chose de durable. Il me semble qu'une maison destinée à abriter une famille doit être bien construite, pas somptueuse bien entendu, mais enfin une maison d'un calibre plus élevé que bas.

Le président: Monsieur Mooney, permettez-nous encore de faire appel à votre expérience. Vous parlez de suffisance de crédit en discutant du paiement initial et du revenu brut, et vous faites ensuite allusion au revenu familial.

M. Mooney: Désirez-vous que je développe ce sujet?

Le président: Oui, je le voudrais bien.

M. MOONEY: Après cette déclaration qui apparaît au mémoire, je lis celle qu'a faite M. Mansur, en présence du Comité, une journée ou deux avant, et où il est question, en effet, que le chiffre de 23 p. 100 est assez élestique pour y inclure ce que nous avions à l'idée lorsque l'on a désigné le revenu familial comme étant un revenu direct pour certains débiteurs hypothécaires. Nous avions à l'esprit certains cas où, en plus du chef de la famille, il peut arriver qu'il y ait un parent qui, ayant loué une chambre, demeure dans la même maison, en permanence, et paie un loyer que l'on peut considérer comme un revenu qui entre en ligne de compte et s'ajoute au revenu familial, augmentant par le fait même le 23 p. 100 de façon proportionnée. Il y a plusieurs familles dont les revenus ne sont pas uniquement constitués par le salaire du chef de famille. Voilà l'une des considérations que nous avions dans l'idée lorsque nous avons essayé de définir en quoi consiste le revenu d'une famille, ce que l'on peut y inclure et ce que l'on doit considérer comme faisant partie du revenu direct du débiteur hypothécaire.

Le PRÉSIDENT: Ce sur quoi je voulais spécialement votre avis, c'est le 23 p. 100. Que vient faire ce pourcentage, lorsque vous parlez de solvabilité?

M. MOONEY: Je ne crois pas qu'il ait un effet particulier. D'après les remarques de M. Mansur, il y a un jour ou deux, j'ai l'impression qu'il est de mon avis. C'est par un calcul sommaire que l'on en arrive à établir quel pourcentage du revenu d'un homme peut permettre à celui-ci de supporter le fardeau d'une maison. Pour revenir à la question de solvabilité, si vous voulez que j'aborde ce sujet, j'imagine qu'il faudrait pour cela pénétrer dans le domaine de l'économie sociale plutôt que dans la simple évaluation économique du revenu. Toutefois, je pense qu'un homme, ayant en quelque sorte une situation qui semble permanente, tout en ne touchant qu'un modeste revenu de $200 par mois, serait tout aussi solvable, pendant la longue période de remboursement de son emprunt, qu'un autre qui reçoit $500 par mois dans un emploi relativement instable.

Le PRÉSIDENT: Précisément. Messieurs, je vous prie de profiter des connaissances des témoins.

M. PHILPOTT: J'aimerais poser une question au sujet des logements à loyers modestes. Les chiffres que vous avez cités s'appliquaient à des gens dont les revenus sont de $2,500 ou moins. Vous avez dit que vous pensiez qu'ils pouvaient payer un loyer d'environ $25 par mois. L'article 35 établit maintenant le pourcentage.

M. MOONEY: Oui.

M. PHILPOTT: Comment expliquez-vous cela? Nous parlons en ce moment, du pourcentage de loyer que peuvent payer les familles à revenus modestes, soit environ $2,400 par année. M. Mooney a dit que le plus que ces gens puissent payer est environ $25 par mois pour le loyer. Comment cela soutient-il la comparaison avec le pourcentage actuellement alloué en vertu de l'article 35?

M. MANSUR: D'après l'échelle fixée par l'article 35, la proportion du revenu qui doit être payée pour le loyer varie selon ce revenu et le nombre des membres d'une famille. Le pourcentage du revenu d'une famille applicable au loyer diminue à mesure que la famille augmente et que baisse le niveau du revenu. Par exemple, pour une famille où il y a trois enfants et dont les revenus s'élèvent à $2,400, je suppose que le loyer tel qu'il est fixé par les dispositions de l'article 35 serait d'environ 15 à 16 p. 100 du revenu, alors que si le revenu de cette même famille est de $3,000, la proportion à payer en loyer monterait à 18 ou 19 p. 100.

M. PHILPOTT: Je vois...

M. MANSUR: Et si la famille comprend huit enfants, le pourcentage serait alors d'environ 11 ou 12 p. 100.

M. PHILPOTT: Voilà, semble-t-il, la preuve évidente que celui qui a rédigé l'article 35 ne considérait pas très bon le principe du pourcentage. Autrement dit, l'on a attaché plus d'importance au côté social qu'à la proportion mathématique.

Le PRÉSIDENT: Ce sont deux choses différentes.

M. MANSUR: Certainement. Pour l'application de la première partie de la loi, il s'agit de déterminer si la solvabilité de l'emprunteur est suffisante pour qu'il puisse s'acquitter de ses obligations. Dans le cas de l'article 35, le plan fédéral-provincial, le principe fondamental est le montant du loyer que la famille peut se permettre de payer, afin que les subventions ne soient pas versés à ceux qui n'en ont pas besoin.

Le PRÉSIDENT: D'un côté il y a la possession d'une maison et, de l'autre, le loyer modique.

M. PHILPOTT: Tout en parlant de projets de logements à prix modiques, M. Mooney laisse entendre que l'on a failli à la tâche, à cause de la réclame insuffisante. Où se trouve donc l'élément de réussite? En d'autres termes, comment avons-nous pu arriver à en construire de ces maisons? Qui en a été l'animateur? Ce n'est pas à cause de la réclame et de la propagande du gouvernement?

M. MOONEY: Non. Je pense que c'est à Regent-Park, à Toronto, que l'on voit le meilleur exemple de logements à loyers modiques.

Le PRÉSIDENT: Non, je ne crois pas que nous parlions de la même chose.

M. MOONEY: Je croyais que si, bien que, à Regent-Park, il se soit agi de supprimer les taudis, mais c'est en même temps un exemple de logements à loyers modiques.

Le PRÉSIDENT: Fort bien.

M. MOONEY: M. Philpott se souvient sans doute que ce secteur de Toronto, pendant plusieurs années, a causé beaucoup de souci aux citoyens. L'idée d'un projet de réaménagement du domaine de Regent-Park a été conçue avant la Loi nationale sur l'habitation et non pas après, quoique la réalisation ait été un effet de la loi. J'imagine, toutefois, que, avant que l'on ait réussi à faire accepter ce projet par les gens de Toronto et à le faire exécuter, il s'est écoulé quelques années. De plus, il existait dans la ville de Toronto un organisme connu sous le nom de *Toronto Housing Authority* et que l'on voit rarement dans les autres municipalités canadiennes. Je pense que si l'on a réussi à mener à bien l'entreprise de Regent-Park, c'est, dans une large mesure, grâce à l'impulsion de cet organisme.

M. PHILPOTT: Oui, mais...

M. MOONEY: Pour compléter ma pensée, on me permettra d'ajouter qu'il y a eu un grand nombre de requêtes formulées de façon énergique de la part de gens qui ont à cœur le bien-être social, tout autant que de celle des groupements religieux, des membres du conseil de ville et autres citoyens de Toronto afin qu'on se mît à l'œuvre pour réellement accomplir quelque chose. Ce n'est peut-être pas là une interprétation fidèle de ce qui s'est passé, mais il est sûrement arrivé quelque chose de semblable à Toronto, ce qui se rencontre très rarement dans les autres municipalités.

M. PHILPOTT: A mon avis, les unions ouvrières, toutes puissantes qu'elles soient au Canada, se sont bien peu soucié de faire quelque effort dans ce sens. Ne croyez-vous pas que les unions ouvrières devraient supporter l'article 35 et répandre le principe qui l'anime.

M. MOONEY: Je crois que cela aurait une grande influence.

M. PHILPOTT: C'est tout, je vous remercie.

Le PRÉSIDENT: Si vous n'avez plus de questions à poser, messieurs, je vais adresser de votre part des remerciements à MM. Asselin et Mooney.

M. HELLYER: A quand la prochaine réunion?

Le PRÉSIDENT: La prochaine réunion aura lieu lundi, à 3 h. 30 de l'après-midi.

APPENDICE "A"

RÉSUMÉ DU BILL SUR L'HABITATION—S. 2938

SÉNAT DES ÉTATS-UNIS D'AMÉRIQUE

Titre I—Régime d'assurance de la *FHA*

1. Porte les prêts pour l'amélioration et la réparation du maximum de $2,500 à celui de $3,000 et étend la période de remboursement de 3 ans et 32 jours à 5 ans et 32 jours. Change le maximum actuel de $10,000 pour des prêts de conversion et d'amélioration aux maisons à familles multiples à $1,500 par unité familiale ou $10,000, selon le plus élevé des deux montants, ainsi que la durée maximum des prêts, de 7 ans et 32 jours à 10 ans et 32 jours.

2. Codifie et simplifie les dispositions statutaires limitant la durée des hypothèques de la *FHA* et change les limites statutaires des hypothèques, de façon que le président, en vertu du pouvoir discrétionnaire dont il est revêtu (tel que le prévoit le titre II) puisse étendre la limite des hypothèques sur les maisons destinées à la vente à $20,000 pour une maison à une ou deux familles, au lieu de la limite actuelle de $16,000, à $27,500 pour une maison à trois familles au lieu de la limite actuelle de $20,500 et à $35,000 pour une maison à quatre familles, au lieu de la limite actuelle de $25,000. Le maximum des prêts en proportion de la valeur ne doit pas excéder 95 p. 100 des premiers $8,000 et 75 p. 100 au-delà de $8,000. Conformément aux dispositions présentes, les paiements initiaux pourraient être de $400 sur une maison de $8,000, de $900 sur une maison de $10,000, $1,400 sur une maison de $12,000, $2,150 sur une maison de $15,000 et $3,400 sur une maison de $20,000.

3. Pour les maisons existantes, la durée de l'hypothèque est la même que pour les maisons neuves.

4. Le président peut étendre jusqu'à 3$ ans la période maximum de remboursement à l'égard de tous les prêts.

5. L'article 207 permet l'assurance des maisons existantes pour des familles multiples, si ces maisons sont situées dans un quartier de taudis ou dans un quartier à l'abandon, à condition qu'une partie de l'emprunt soit consacrée à la réparation et à la restauration de la propriété.

6. Le président a le pouvoir, en vertu de l'article 207, d'augmenter le montant des hypothèques sur les maisons pour louer à des familles multiples et minées, parmi des régions urbaines de renouvellement et où la *HHFA a approuvé* $2,000), mais à $7,500 pour chaque famille, s'il s'agit de moins de quatre pièces (la limite actuelle étant de $7,200). La limite de $10,000 pour une seule famille n'existe plus.

7. Là où les coopératives se composent d'anciens combattants dans la proportion de 65 p. 100, le président peut porter le maximum de l'hypothèque à $2,375 par pièce ($2,250 lorsque la proportion est inférieure à 65 p. 100) et, s'il y a un ascenseur, à $2,850 par pièce ($2,700 si la proportion est inférieure à 65 p. 100).

8. Les prêts maximums aux coopératives passeraient de 5 à 25 millions de dollars, à condition que le débiteur hypothécaire soit sujet aux règlements et à la surveillance de la loi quant aux loyers, aux frais et méthodes d'exploitation.

9. Consolide les affectations autorisées pour l'assurance des prêts hypothécaires et accroît celles de la *FHA*, aux fins d'assurances, d'un billion et demi de dollars avec l'autorisation d'ajouter un demi-billion de dollars, si le président le juge à propos.

10. Modifie le titre II, *Mutual Mortgage Insurance Fund*, en éliminant les comptes collectifs pour y substituer un compte de surplus général et un compte de participation à la réserve.

11. Autorise le nouvel article 220 visant l'assurance de la *FHA* à l'égard des habitations familiales nouvelles ou existantes et situées dans des régions déterminées, parmi des régions urbaines de renouvellement et où la *FHA* a approuvé des programmes communautaires de lutte aux taudis et de développement urbain. Autorise, dans ces régions, sur des maisons destinées à abriter plus de quatre familles, des prêts de $35,000, plus $7,000 pour chaque unité familiale additionnelle. Pour les habitations à familles multiples, autorise l'assurance à l'égard de 90 p. 100 des prêts, avec un maximum de $2,250 par pièce ($2,700, s'il y a un ascenseur). L'assurance des prêts peut s'acheter aux mêmes conditions qu'à l'article 203 (vente) et qu'à l'article 207 (logis à loyer pour familles multiples), à moins que le président n'autorise une limite plus étendue, conformément aux dispositions de l'article 220.

12. Autorise un nouvel article 221, programme d'assurance de la *FHA* visant les logements à prix modiques destinés à des familles déplacées par suite de travaux exécutés afin de supprimer les taudis ou par suite de l'intervention du gouvernement, là où la communauté demandait un tel programme d'assurance et y était admissible selon les exigences de la *HHFA*. C'est le commissaire de la *FHA* qui doit décider de la nécessité et du nombre des maisons à assurer dans une région particulière. Le régime prévoit:

a) Prêt de $7,000 assuré au maximum, 100 p. 100 d'assurance, (versement comptant de $200 au moment de la passation du contrat) la durée du prêt étant de 40 ans pour les nouvelles maisons comme pour celles existant déjà.

b) Assurance de $7,000, 100 p. 100 des prêts de 40 ans pour la réparation et la restauration des demeures destinées à abriter plus de 10 familles, si le prêt est consenti à une entreprise sans but lucratif, publique ou privée et réglementée par le gouvernement fédéral ou celui de l'État pour ce qui a trait à la location et aux frais.

c) 85 p. 100 des prêts de 40 ans aux constructeurs afin de faciliter les ventes à des propriétaires-occupants, en vertu d'ententes au sujet du contrat de vente ou d'option de bail.

d) Option d'attribuer à la *FHA* des hypothèques qui ne sont pas en défaut en échange de débentures à échéance de dix ans au taux fédéral en vigueur à la date de l'émission.

13. Prolonge le régime des logements militaires (Titre 8) au 1er juillet 1955.

14. Met fin au régime des logements de défense (Titre 9) à la date d'échéance, le 1er juillet 1955.

15. Autorise la *FHA* à assurer des hypothèques à plafond mobile sur les maisons d'une à quatre familles.

Titre II—Taux d'intérêt et conditions des hypothèques.

1. Autorise l'élasticité des taux et conditions des hypothèques.

a) Donne au président le pouvoir de fixer le maximum des taux d'intérêt à l'égard des prêts de la *FHA* et de la *VA* à des niveaux différents pour diverses catégories d'hypothèques, sans toutefois aller plus loin que 2½ p. 100 au-dessus de ce que rapportent en moyenne les obligations fédérales ayant une échéance stable de 15 ans ou plus.

b) Autorise le président à fixer des limites aux droits et aux frais de la *FHA* et de la *VA*.

c) Autorise le président à fixer le maximum des échéances et le minimum des paiements initiaux des prêts de la *FHA* et de la *VA* ainsi que le maximum de la valeur en dollars des hypothèques de la *FHA*.

2. Abroge l'article 504 de la Loi sur l'habitation de 1950 concernant les droits et les frais.

Titre III—*Federal National Mortgage Association*

1. Réorganise la *FNMA* de façon qu'elle fasse partie constituante de la *HHFA,* en accordant au directeur de la *HHFA* la présidence du conseil d'administration composé de cinq membres du gouvernement.

2. Autorisée à acheter des hypothèques de la *FHA* et de la *VA* ou des parts sans toutefois dépasser la somme de $12,500 par unité familiale.

3. Effectivement, le capital et le surplus de la *FNMA* actuelle serviront à capitaliser la nouvelle *FNMA* (capital estimé à 70 millions).

Quant à la facilité d'acheter des hypothèques de seconde main (voir 4) une contribution en argent sera exigée de ceux qui vendront à l'association, cette contribution ne devant pas être inférieure à 3 p. 100 du montant de l'hypothèque ou de la part d'hypothèque. En retour, des certificats non remboursables et convertibles seront émis aux vendeurs pour être échangés contre des actions, lorsque les actions du Trésor seront remboursées.

4. Établit un nouveau marché d'hypothèques de seconde main:
   a) Pour acheter des hypothèques avantageuses à des prix (sans excéder la valeur au pair) fixés par le conseil d'administration à l'égard de catégories particulières d'hypothèques. Le montant des achats et ventes, les prix, les frais et les droits devront être fixés de façon à éviter l'abus excessif des facilités offertes par l'association.
   b) Pour permettre la négociation de contrats donnant donnant, sans alternative d'engagements pour des avances.
   c) Émettre des obligations non garanties au nom de l'Association, sans dépasser dix fois le capital de celle-ci, ses surplus, ses réserves et ses gains non distribués, pour l'exploitation du marché de seconde main.
   d) Le secrétaire du Trésor est autorisé à investir jusqu'à 500 millions dans ces obligations, plus un montant équivalent au portefeuille actuel de la *FNMA,* sans dépasser un billion, jusqu'à ce que soient remboursées les actions du Trésor aux mains de l'Association.

5. Prévoit des moyens d'assistance spéciale.
   a) Le président peut autoriser des engagements en vue d'avances et l'achat d'hypothèques, d'espèces et de classifications diverses, pour venir en aide aux programmes spéciaux de logements ou différer la baisse sensible du marché.
   b) Le Trésor peut fournir des fonds en échange d'obligations à 5 ans d'échéance au plus.
   c) Le président ne peut pas autoriser plus de deux cents milliosn d'achats et d'engagements en cours à la fois ,mais il a le pouvoir d'engager 100 millions de plus pour des ententes au sujet de parts d'hypothèques à taux fixe de 20 p. 100 d'intérêts non divisés sur chaque hypothèque, mais avec l'entente que le reste des hypothèques sera acheté, advenant le cas de défaut de paiement.

6. Liquidation du portefeuille actuel de la *FNMA.*
   a) Émettre au public des obligations non garanties gagées sur son actif. Les fonds ainsi obtenus serviraient à réduire le placement actuel du Trésor.

b) Le Trésor est autorisé à acheter les obligations de l'Association pour un montant suffisant à défrayer la liquidation de l'association. Ces obligations dont l'échéance devra être fixée à 5 ans ou moins porteront un intérêt basé sur la moyenne de celui que rapportent les obligations en cours du gouvernement.

c) Les 300 millions que la *FNMA* est présentement autorisée à consacrer à l'achat d'ypothèques pourront servir au programme d'aide spéciale. (Voir 5).

7. Il y aura une responsabilité distincte *a*) pour l'exploitation du marché de seconde main, *b*) pour les attributions à l'égard de l'aide spéciale, *c*) pour les eattributions relatives à la liquidation et à la direction de la *FNMA* réorganisée.

Titre IV—*Suppression des taudis et rénovation urbaine.*

Toutes les modifications sont apportées principalement dans le but d'étendre et de mieux diriger le programme actuel de suppression des taudis et de réaménagement et afin d'aider non seulement les municipalités à se débarrasser des taudis, conformément aux dispositions actuelles, mais pour empêcher qu'ils se multiplient en restaurant et améliorant les régions où tout est détérioré ou se détériore et tombe en ruines. Le sens, les conditions et définitions du titre I de la Loi de 1949 sur l'habitation sont à la mesure de la portée plus grande du programme. Dans les régions plus étendues, où, comme on le sait, se pratique la rénovation urbaine, (en plus de la suppression des taudis et du réaménagement tels qu'ils sont maintenant autorisés), on pourrait procéder, de façon volontaire, à la réparation et à la restauration des maisons, à la démolition des constructions délabrées, au réaménagement des rues et autres améliorations qui s'imposent.

La responsabilité de chaque localité et l'urgence d'un plan d'action seraient soutenues et augmentées d'autant.

Il n'est plus nécessaire, pour obtenir l'aide fédérale en vue de la restauration de quartiers commerciaux et industriels à l'abandon, que ces quartiers soient en grande partie transformés en zones résidentielles. Autrement dit, un quartier commercial en état de détérioration peut être restauré dans un but uniquement commercial. Toutefois les deux peuvent aller de front, un programme de rénovation urbaine, au sens commercial, peut aussi s'exécuter en vue de l'aménagement et de la conservation d'un quartier résidentiel et bien organisé, situé dans le voisinage.

La formule "$\frac{2}{3}$-$\frac{1}{3}$" de subventions fédérales que comprend la loi actuelle continue d'exister. Toutefois, dans le coût global du projet, il est possible d'inclure, en plus de tout ce qu'il comprend dans le moment, les dépenses qu'exige l'exécution volontaire de plans visant à la restauration et à l'acquisition de propriétés et à atteindre le haut objectif indiqué ci-dessus, tout autant qu'à l'installation de services publics, à l'aménagement et au réaménagement des rues, des parcs, des terrains de jeux et autres améliorations indispensables à la mise en œuvre d'un plan de rénovation urbaine (tout cela ne se trouve nécessairement pas dans une région d'où l'on veut bannir les taudis).

Titre V—Logements publics à loyers modiques

1. Dans le domaine du logement public, la préférence, présentement accordée à ceux qui sont déplacés à cause de l'exécution de projets d'habitations nouvelles ou de suppression des taudis, s'étend également à ceux qui sont forcés de déménager pour d'autres raisons, telles la mise en vigueur de règlements, la fermeture de certaines bâtisses, la construction des routes, etc.

2. Effectue le paiement de 10 p. 100 des loyers d'abris temporaires au lieu de taxes obligatoires à l'égard de projets de logements publics, sauf dans les cas où ledit paiement réduirait la contribution locale à moins de 20 p. 100 de celle du gouvernement fédéral.

3. Permet aux municipalités d'imposer à leur gré des taxes, pourvu qu'elles en obtiennent les fonds nécessaires au paiement de la contribution locale de 20 p. 100 de la contribution fédérale.

4. Exige que les corps administratifs et le public soient tenus au courant de l'entière contribution locale, y compris la différence entre les paiements qui remplacent les taxes et le plein montant requis des taxes.

5. Prévoit que, une fois les entreprises entièrement amorties, les revenus nets soient remis aux administrations fédérale et locales, en proportion de leurs contributions. C'est ainsi que les contributions étant éventuellement remboursées, les entreprises pourront devenir rentables.

Titre VI—Home Loan Bank Board

1. Indique le moyen par lequel l'on signifie à la *Federal Savings and Loan Insurance Corporation* un avis de poursuite où que ce soit et non pas seulement dans le district de Columbia. Enlève toute validité à une réclamation contre la société trois ans après la période de défaut ou, advenant le cas où la société refuse de reconnaître la validité de la réclamation, deux ans après la date de refus.

2. Augmente à $35,000 le montant maximum d'un prêt consenti par toute société fédérale de prêts et d'épargne, contrairement à la limite de $20,000 établie en 1933. Opère des changements comparables à l'égard des garanties acceptables par la *Federal Home Loan Bank* pour des avances. Prévoit aussi les formalités nécessaires pour nommer des conservateurs et des receveurs aux sociétés fédérales de prêts et d'épargnes.

Titre VII—Aménagement urbain et réserve de travaux publics prévus

1. Prévoit la somme de cinq millions en faveur du *Housing and Home Finance Administrator* pour des subventions d'urbanisme devant s'élever à 50 p. 100 du coût estimatif, pour des organismes d'états, de villes et de régions, des travaux d'aménagement urbain et régional ainsi qu'à l'égard d'organismes d'État, afin d'aider à la réalisation de projets d'urbanisme dans les municipalités dont la population est inférieure à 25,000 âmes.

2. Prévoit la somme de dix millions pour compléter des avances sans intérêt faites à des organismes de régions et d'état pour l'installation de services publics et remboursables une fois la construction commencée. Ces avances sont faites lorsque la situation économique des intéressés l'exige, ces travaux devant être exécutés avant que commence la construction.

Titre VIII—Dispositions diverses

Comprend des exemptions de certaines dispositions particulières à l'égard de genres inusités de constructions permanentes en vertu de la Loi Lanham et prévoit un rapport unifié au Congrès sur les activités des sociétés au lieu de plusieurs rapports concernant divers programmes et activités... Il est aussi question de profiter de la réalisation des programmes de logement pour rendre les régions surpeuplées moins vulnérables aux attaques de l'ennemi.

APPENDICE "B"

THE DOMINION MORTGAGE AND INVESTMENTS ASSOCIATION
TORONTO 1, CANADA

Le 14 janvier 1954

Cher monsieur Mansur,

Sujet: Loi nationale de 1954 sur l'habitation—Bill 102

L'assurance des prêts hypothécaires

Après avoir eu l'avantage d'étudier les articles du bill 102 ayant trait aux propositions concernant l'assurance des hypothèques, nous voulons vous remercier de nous avoir fait tenir des exemplaires de ce bill dès son dépôt à la Chambre des communes.

La rédaction d'un bill sur un sujet aussi complexe constitue un travail très ardu en temps normal et encore plus lorsque l'on sait sous quelle pression le travail a été exécuté. Nous voulons proposer quelques modifications que vous voudrez bien examiner et dont quelques-unes expriment notre façon de concevoir ce qui a trait au bill, cependant que d'autres tendent à rendre plus clair le but de quelques-unes des dispositions.

Nous savons que seul le Parlement peut donner suite à de telles modifications, mais à la lumière de nos délibérations et après avoir, au préalable, consulté l'honorable M. Winters et l'honorable M. Abbott, nous vous adressons cette lettre en vous priant d'en soumettre la teneur à ces messieurs. Pour vous faciliter la tâche, vous trouverez ci-jointes deux autres copies.

Voici quelles sont nos suggestions:

Article 3. Afin que les compagnies d'assurance, tant étrangères que britanniques, puissent être en mesure de profiter pleinement de la loi, il sera nécessaire que les hypothèques soient acceptables en dépôt, en vertu de la Loi sur les assurances. Dans le moment, au terme des lois sur les assurances, le dépôt des hypothèques est interdit. Nous croyons savoir que le gouvernement ne tient pas à modifier les lois sur les assurances au cours de la présente session. Nous demandons donc que le bill 102 soit modifié en y ajoutant les articles nouveaux 3A et 3B, ainsi conçus:

"3A. Nonobstant les dispositions de la Loi sur les compagnies d'assurance canadiennes et britanniques, une compagnie britannique enregistrée pour pratiquer des opérations d'assurance sous le régime de ladite loi peut attribuer en fidéicommis, aux fins de ladite loi, des prêts et placements faits conformément à la présente loi."

"3B. Nonobstant les dispositions de la Loi sur les compagnies d'assurance étrangères, une compagnie enregistrée pour pratiquer des opérations d'assurance sous le régime de ladite loi peut attribuer en fidéicommis, aux fins de ladite loi, des prêts et placements fait conformément à la présente loi."

Article 4. Voici l'article où il est question du taux maximum d'intérêt. Nous admettons que la teneur présente est conforme à celle de l'ancienne loi, mais nous ne croyons pas qu'elle atteigne le but visé. Ainsi, à l'alinéa *a*), nous pensons que l'on a l'intention de dire que si le taux d'intérêt des obligations du gouvernement est de 3·65 p. 100, il faut y ajouter 2·25 p. 100, pour en arriver au taux maximum de 5·90 p. 100. Tel quel, l'alinéa peut laisser entendre que le taux maximum pourrait être de 3·65 p. 100, plus 2·25 p. 100 de 3·65 p. 100, soit un total de 3·73 p. 100. Conséquemment, pour le rendre plus

clair, nous sommes d'avis que l'article devrait être modifié en substituant les mots "plus un taux de" aux mots "de plus de", à chacun des alinéas *a*), *b*), *c*) et *d*) du paragraphe 2.

Article 6, paragraphe (3). Il nous semble que l'emploi du mot "payé", tel quel, prête à confusion. Nous proposons que soient ajoutés les mots "à la Société", après le mot "payé", à l'avant-dernière ligne.

Article 6, paragraphe (4). Le même danger de confusion semble exister quant au mot "payé", à la troisième ligne de ce paragraphe. En outre, étant donné que le droit payé à la société conformément au paragraphe (7) peut être différent de celui exigé de l'emprunteur, nous proposons d'insérer, immédiatement après le mot "payé", les mots "sous réserve du paragraphe (7), à la Société,".

Article 6, paragraphe (5). Nous constatons le même état de choses dans ce paragraphe, à la fin duquel nous proposons d'ajouter les mots "à la société", immédiatement après le mot "payé".

Au paragraphe (5), il est aussi question du prêt assuré, payable par versements, qui, de l'avis de la Société, ne peut pas être avancé intégralement, mais non pas du cas d'un prêt qui ne peut pas être avancé intégralement, parce que l'emprunteur ne veut pas accepter le plein montant. On nous avait laissé entendre qu'en pareil cas, un prêt devrait être assuré, et nous demandons que le cas soit prévu dans le bill. Nous proposons donc que le paragraphe (5) actuel, une fois modifié, selon la proposition ci-dessus, porte la désignation (5) *a*) et que l'on y ajoute un nouvel alinéa portant la désignation *b*) et dont la teneur serait la suivante:

> *b*) Lorsque la Société est convaincue qu'un prêt approuvé ne peut pas être intégralement avancé à cause du refus de l'emprunteur d'accepter une partie du prêt, la Société doit, à la demande du prêteur, émettre à ce dernier, une police d'assurance concernant la partie du prêt qui a été avancée, si le droit d'assurance a été payé à la Société.

Article 6, paragraphe (6). Nous croyons que ce paragraphe est difficile à interpréter, parce qu'un prêt, pour être assurable, doit comporter un montant qui comprend également celui du droit d'assurance. Tel que nous le concevons, ce paragraphe semble dire que le droit d'assurance doit être basé sur la partie du prêts qui est avancée et aussi sur le droit d'assurance lui-même. Il semble que la difficulté provienne de l'emploi de l'expression "prêt approuvé", à la deuxième ligne. Nous pensons donc que ce paragraphe devrait être modifié en biffant le mot "approuvé", à la deuxième ligne. De cette façon, nous croyons qu'il devient clair que le droit d'assurance ne doit pas être calculé et sur le prêt et sur le droit d'assurance.

Article 7, paragraphe (1). A cause de l'allusion, à l'article 3, à un prêteur agréé "assujéti à la juridiction du Parlement", surgit un doute quant au droit de consentir des prêts assurés qu'ont des prêteurs agréés comme les compagnies d'assurance britanniques ou étrangères constituées en corporation dans une province. Cette particularité a été spécialement prévue à l'article 19 (6) et à l'article 21 (10) à l'égard des habitations à loyers et des projets d'aménagement de terrains.

Nous proposons donc de modifier l'article 7, paragraphe (1) en y ajoutant les mots "s'il a été consenti par un prêteur agréé et si", à la première ligne. Nous croyons que c'est là la façon de résoudre le problème.

Article 7, paragraphe (1), alinéa a). Nous proposons de biffer le mot "pratiques", à l'avant-dernière ligne. Nous croyons que des prêts deviennent assurables lorsqu'ils répondent à des normes prescrites par la Société, conformément à l'article 12 (2) *a*).

Article 7, paragraphe (1), alinéas c) à l). L'emploi des mots "versé" et "acquitté" à l'égard du droit d'assurance dans les alinéas c) à *l*) inclusivement, suscite beaucoup de difficultés parce que le montant du droit versé à la Société, dans le cas de prêts d'un caractère particulier, ne sera pas le même que celui qui a été payé par l'emprunteur. De plus, au moment de décider si un prêt est assurable ou non, le droit n'aura pas encore été payé.

Nous proposons que les mots "versé" et "acquitté" soient biffés aux paragraphes c) à *l*) inclusivement.

Article 7, paragraphe (1), alinéa n). L'article 12 peut donner à penser que la formule de l'hypothèque sera prescrite soit par un règlement du gouverneur en conseil, soit par la Société.

Nous proposons donc qu'après le mot "prescrite", à la deuxième ligne, l'on insère les mots "par règlement ou".

Article 7, paragraphe (1), alinéa r). D'après cet alinéa, on semble vouloir empêcher l'assurance d'un prêt dont les versements ne sont pas déterminés par la Société. Nous avons eu l'impression qu'un prêt pourrait être consenti au moyen de versements déterminés par le prêteur et où l'assurance ne s'applique pas avant que ne soit terminée la construction.

Afin de rendre de tels prêts assurables, il faut nécessairement modifier cet alinéa. Nous proposons que l'amendement à cet alinéa consiste à en changer la teneur de la façon suivante:

r) s'il a été avancé au prêteur

(i) Une fois la construction terminée, comme l'a déterminé la Société ou,

(ii) par versements déterminés par le prêteur au cours de la construction dans le cas où la construction a été terminée comme en a décidé la Société ou,

(iii) par versements déterminés par la Société au cours de la construction;

Article 9, paragraphe (1). Voici le paragraphe où est indiquée la façon de calculer la réclamation pour le règlement de l'assurance. La dernière partie du paragraphe concerne les paiements reçus et qui doivent êtres portées au crédit du compte hypothécaire. Il est mentionné dans ce paragraphe que les montants reçus qui doivent être portés au crédit du compte hypothécaire et dont on doit tenir compte sont seulement ceux qui sont reçus pendant "la période de défaut". Cette période est définie à l'alinéa c) (i). Par suite de la combinaison de l'emploi des mots "période de défaut" et de la définition qui s'y rapporte, il n'est pas possible de déterminer quels sont les montants reçus dont il s'agit, parce que la période devient élastique. Autrement dit, la "période de défaut" demeure incertaine jusqu'à que le compte soit calculé de nouveau, ce qui est impossible avant que la "période de défaut" ne soit connue.

Pour donner suite à ce que nous croyons être l'intention, dans le cas qui nous occupe, et afin de rendre la formule pratique, il semble que l'on doive, aux cinquième et sixième lignes, à compter de la fin du paragraphe, biffer les mots "pendant la période de défaut" et les remplacer par les mots "quand il était en défaut".

[redacted] [redacted] 547

Article 9, paragraphe (2). Nous proposons qu'après le dernier mot de l'alinéa *b*) soient ajoutés les mots "ou la Société". Nous estimons que ce changement sera de nature à assouplir le texte.

Article 9, paragraphe (4). Nous croyons qu'il serait très avantageux que le pouvoir qu'a la Société de ne pas exiger le transfert de la propriété devienne aussi élastique que possible afin de permettre à la Société de mieux faire face à certaines circonstances qui sont imprévisibles. Nous sommes d'avis qu'en limitant ce pouvoir aux cas où la perte serait indûment augmentée, il y aurait matière à confusion et l'on restreindrait tellement le pouvoir de la Société que l'on enlèverait beaucoup de force à la présente disposition.

Nous proposons donc que soient biffés les mots "et que la Société est d'avis que la forclusion ou autre acquisition du titre à la propriété hypothéquée augmenterait indûment la perte à l'égard du prêt".

Article 40, paragraphe (4). Afin de prévoir le cas où une convention serait conclue entre la Société et le prêteur, en dehors de la juridiction du Parlement, l'on devrait refaire le texte de ce paragraphe, en ne perdant pas de vue les dispositions de l'article 3.

Les amendements que nous proposons sont donc les suivants:

(4) Lorsqu'un prêt est consenti sous l'autorité du présent article, au nom de la Société, par un prêteur agréé en conformité d'une convention

(i) conclue suivant l'alinéa *f*) de l'article 3, ou

(ii) conclue entre le prêteur agréé et la Société, dans le cas d'un prêteur agréé qui n'est pas assujéti à la juridiction du Parlement, mais qui a le pouvoir de consentir des prêts, à titre d'agent de la Société.

l'hypothèque prise à cet égard peut l'être au nom de la Société ou à celui du prêteur agréé, selon que le détermine la convention.

Nous avons remarqué que certaines questions importantes pour fonctionnement du plan d'assurance des hypothèques ont été omises pour en faire l'objet de règlements. Il en est parmi celles-ci que nous avons soumises à votre considération ainsi qu'à celle de messieurs les ministres. Ces règlements sont en voie de préparation.

Nous sommes désireux de coopérer, et nous serons toujours disposés à discuter davantage du projet avec vous et avec messieurs les ministres.

Votre très dévoué,

Le secrétaire-trésorier,
J.-E. FORTIN.

M. D. B. Mansur, Président,
La Société centrale d'hypothèques et de logement,
Chemin de Montréal,
Ottawa (Ont.).

559

CHAMBRE DES COMMUNES

Première session de la vingt-deuxième Législature, 1954

COMITÉ PERMANENT

DE LA

BANQUE ET DU COMMERCE

Président: M. DAVID A. CROLL

PROCÈS-VERBAUX ET TÉMOIGNAGES

Fascicule 14

BILL Nº 102

Loi favorisant la construction de nouvelles maisons, la réparation et la modernisation de maisons existantes, ainsi que l'amélioration des conditions de logement et de vie

---

SÉANCES DES LUNDI 1er MARS

ET MARDI 2 MARS 1954

TÉMOIN:

L'honorable Robert Winters, ministre des Travaux publics;
M. D. B. Mansur, président, et M. H. Woodard, secrétaire adjoint,
de la Société centrale d'hypothèques et de logement.

EDMOND CLOUTIER, C.M.G., O.A., D.S.P.
IMPRIMEUR DE LA REINE ET CONTRÔLEUR DE LA PAPETERIE
OTTAWA, 1954.

559

COMITÉ PERMANENT

DE LA

BANQUE ET DU COMMERCE

Président: M. DAVID A. CROLL

et MM.

Adamson,
Applewhaite,
Arsenault,
Ashbourne,
Balcom,
Benidickson,
Bennett (*Grey-Nord*),
Boucher (*Restigouche-Madawaska*),
Breton,
Cameron (*Nanaïmo*),
Cannon,
Cardin,
Crestohl,
Croll,
Dufresne,
Dumas,
Fleming,
Follwell,
Fraser (*Peterborough*),
Fraser (*Saint-Jean-Est*),
Gagnon,
Hanna,
Hees,
Hellyer,
Henderson,
Huffman,
Hunter,
Low,
Johnston (*Bow-River*),
Macdonnell,
MacEachen,
Macnaughton,
Matheson,
McIlraith,
Michener,
Mitchell (*London*),
Monteith,
Nickle,
Noseworthy,
Philpott,
Picard,
Pouliot,
Quelch,
Robichaud,
Rouleau,
Stewart (*Winnipeg-Nord*),
Thatcher,
Tucker,
Weaver,
Wood.

561

RAPPORT À LA CHAMBRE

MERCREDI 3 mars 1954.

Le Comité permanent de la banque et du commerce a l'honneur de présenter son

TROISIÈME RAPPORT

Le Comité ayant examiné le bill 102 intitulé: Loi favorisant la construction de nouvelles maisons, la réparation et la modernisation de maisons existantes, ainsi que l'amélioration des conditions de logement et de vie, a convenu d'en faire rapport avec certains amendements.

Une réimpression dudit bill modifié a été ordonnée.

Le tout respectueusement soumis.

Le président,
DAVID A. CROLL.

(NOTA: *Le deuxième rapport du Comité a porté sur un bill d'intérêt privé au sujet duquel aucun compte rendu sténographique des délibérations n'a été pris.*)

87742—1½

551

PROCÈS-VERBAL

LUNDI 1er mars 1954.

Le Comité permanent de la banque et du commerce se réunit à 3 h. 30 de l'après-midi sous la présidence de M. David A. Croll.

Présents: MM. Adamson, Ashbourne, Balcom, Benidickson, Bennett (*Grey-Nord*), Boucher (*Restigouche-Madawaska*), Cameron (*Nanaïmo*), Cardin, Dumas, Fleming, Follwell, Fraser (*Peterborough*), Fraser (*Saint-Jean-Est*), Hanna, Hees, Hellyer, Huffman, Hunter, Johnston (*Bow-River*), MacEachen, McIlraith, Mitchell (*London*), Philpott, Quelch, Rouleau, Stewart (*Winnipeg-Nord*), Tucker, Weaver et Wood.

Aussi présents: L'honorable Robert H. Winters, ministre des Travaux Publics; MM. D. B. Mansur, président, et H. Woodard, secrétaire adjoint, de la Société centrale d'hypothèques et de logement; et M. J. A. MacDonald, de la Division de la politique économique, ministère des Finances.

Le Comité commence l'étude détaillée du bill 102, Loi favorisant la construction de nouvelles maisons, la réparation et la modernisation de maisons existantes, ainsi que l'amélioration des conditions d'habitation et de vie.

M. Mansur est rappelé pour être interrogé durant l'étude détaillée des divers articles du bill.

Le témoin dépose un document intitulé: *Amendements d'ordre technique proposés à l'égard du bill 102.* Il est ordonné que le document soit imprimé en appendice aux Témoignages d'aujourd'hui (*Appendice "A"*).

Des exemplaires de la codification administrative de 1953, Loi nationale sur l'habitation, c. 188, S.R.C. 1952, modifiée par le chapitre 42 de 1952-1953, sont distribués aux membres du Comité.

Il est décidé de s'occuper d'abord de tous les articles non contentieux du bill et de réserver tous ceux auxquels on peut s'opposer.

L'article 1 est adopté.

Quant à l'article 2,

les paragraphes (1) à (12) sont adoptés; le paragraphe 13 est réservé; les paragraphes (14) à (18) inclus sont adoptés; le paragraphe (19) est réservé; le paragraphe (20) est adopté; le paragraphe (21) est réservé; le paragraphe (22) est adopté; les paragraphes (23) et (24) sont réservés; les paragraphes (25), (26) et (27) sont adoptés; le paragraphe (28) est réservé; et les paragraphes (29) à (36) inclus sont adoptés.

Quant à l'article 3,

l'alinéa *a*) est réservé, et les alinéas *b*) à *f*) inclus sont adoptés.

L'article 4 est réservé.

L'article 5 est adopté.

La Partie I,

soit les articles 6 à 13 inclus, est réservée.

Quant à la Partie II,

soit les articles 14 à 22 inclus:

l'article 14 est adopté; l'article 15 est réservé.

Quant à l'article 16,

les paragraphes (1), (2) et (3) sont adoptés;
le paragraphe (4) est réservé; et
le paragraphe (5) est adopté.

Quant à l'article 17,

les paragraphes (1) et (2) sont réservés;
les paragraphes (3) à (7) inclus sont adoptés; et
le paragraphe (8) est réservé.

Les articles 18 et 19 sont réservés.
L'article 20 est adopté.
L'article 21 est réservé.
L'article 22 est adopté.

La Partie III,

composée uniquement de l'article 23, est réservée.

Quant à la Partie IV,

soit les articles 24 à 30 inclus;

l'article 24 est réservé; l'article 25 est adopté; les articles 26 et 27 sont réservés; les articles 28 et 29 sont adoptés; et l'article 30 est réservé.

Quant à la Partie V,

soit les articles 31 à 35 inclus;

les articles 31 et 32 sont adoptés. Sur l'article 33, l'alinéa *d*) du paragraphe (1) est réservé; les alinéas *a*) à *c*) inclus, les alinéas *e*) à *g*) inclus et le paragraphe (2) sont adoptés.

L'article 34 est réservé
L'article 35 est adopté.

La Partie VI,

composé uniquement de l'article 36, est adoptée.

Quant à la Partie VII,

soit les articles 37 à 43 inclus:

l'article 37 est réservé; les articles 38 et 39 sont adoptés; l'article 40 est réservé; les articles 41 et 42 sont adoptés; et l'article 43 est réservé.

Le Comité aborde ensuite l'étude détaillée des articles réservés et les amendements d'ordre technique proposés (*voir Appendice "A"*).

Quant à l'article 2:

Après discussion, les paragraphes (13), (21) et (24) sont adoptés.

Quant au paragraphe (19):

M. Hunter propose:

Que le paragraphe (19) de l'article 2 soit modifié en biffant les mots "habitations à famille unique" à la troisième ligne et en les remplaçant par le mot *maisons*, et en biffant les mots "d'habitations à famille unique et", à la cinquième ligne, et en les remplaçant par les mots *maisons et d'habitations*.

Après discussion, ledit amendement, mis aux voix, est adopté.

554

Au sujet du paragraphe (23), le président dépose une lettre qu'il a reçue du président de la *Co-operative Union of Canada* et dans laquelle est énoncé un amendement proposé à l'égard du paragraphe. Il est ordonné que ladite lettre soit imprimée en appendice aux Témoignages d'aujourd'hui (*Appendice "B"*).

Après discussion, ledit paragraphe (23) est réservé.

Quant au paragraphe (28),

M. Fraser (*Saint-Jean-Est*) propose:

Que le paragraphe (28) de l'article 2 soit modifié en y biffant le mot "maison" à la première ligne et en le remplaçant par le le mot *immeuble,* et en y biffant le mot "deux" à la deuxième ligne et en le remplaçant par le mot *trois.*

Après discussion, ledit amendement, mis aux voix, est adopté.

Quant à l'article 3:

M. Balcom propose:

Que l'alinéa *a*) de l'article 3 soit modifié en y biffant le mot "assurables" à la deuxième ligne et en le remplaçant par le mot *approuvés.*

Ledit amendement est adopté.

Après discussion, l'article 3, mis aux voix, est adopté.

Quant à l'article 4:

M. Hanna propose:

Que le paragraphe (1) de l'article 4 soit modifié en y insérant les mots "qui doit être" immédiatement devant *consenti,* à la quatrième ligne.

Après discussion, ledit amendement, mis aux voix, est adopté.
Les paragraphes (2) et (3) dudit article sont réservés.

Quant à la Partie I,

soit les articles 6 à 13 inclusivement:
Au sujet de l'article 6,
les paragraphes (1) à (5) sont réservés.

M. Tucker propose:

Que l'article 6 soit modifié en y biffant le paragraphe 5 et en le remplaçant par le texte suivant:

(5) Nonobstant l'article 7,

a) lorsque la Société est convaincue qu'un prêt approuvé ne peut pas être intégralement avancé en conformité de la présente loi, et que des versements du prêt approuvé par la Société ont été faits, la Société doit, à la demande du prêteur, émettre à ce dernier une police d'assurance concernant l'ensemble de tous versements approuvés par la Société à l'égard desquels le droit d'assurance a été payé;

b) lorsque l'emprunteur refuse d'accepter la fraction non avancée d'un prêt approuvé, la Société peut, à la demande du prêteur, lui émettre une police d'assurance concernant la partie du prêt qui a été avancée et à l'égard de laquelle le droit d'assurance a été acquitté; et

c) lorsqu'une maison ou un projet d'habitations est sensiblement achevé et en état d'être occupé, mais que les conditions atmosphériques saisonnières retardent l'achèvement, la Société peut, à la demande du prêteur agréé et aux conditions qu'un règlement peut prescrire, émettre une police d'assurance pour le plein montant du prêt approuvé, si le droit d'assurance a été acquitté sur la fraction du prêt qui était avancée.

Ledit amendement est réservé. Sur ce, M. Tucker propose:

Que l'article 6 soit encore modifié en y ajoutant le paragraphe suivant:

(9) *Aux fins du présent article, le droit d'assurance doit être calculé sur le montant du prêt approuvé ou un versement y afférent, moins l'élément que représente le droit d'assurance dans le prêt approuvé ou le versement y afférent.*

Après discussion, ledit amendement, mis aux voix, est adopté.

L'article 6, modifié, est réservé.

Sur l'article 7:

M. Tucker propose:

Que l'alinéa *a*) du paragraphe (1) de l'article 7 soit modifié en y ajoutant après les mots "s'il a été consenti", à la première ligne, les mots *par un prêteur agréé.*

Après discussion, l'amendement, mis aux voix, est adopté.

M. Fraser (*Saint-Jean-Est*) propose:

Que le sous-alinéa (iii) de l'alinéa *h*) du paragraphe (1) de l'article 7 soit modifié en y biffant le premier des mots "la", à la première ligne, et en le remplaçant par l'expression *l'autre.*

Après discussion, ledit amendement, mis aux voix, est adopté.

M. Weaver propose:

Que l'alinéa *n*) du paragraphe (1) de l'article 7 soit modifié en y biffant les mots "la Société" à la deuxième ligne et en les remplaçant par le mot *règlement.* (Une autre modification est aussi proposée qui ne s'applique pas à la version française.)

Après discussion, ledit amendement, mis aux voix, est adopté.

M. Hellyer propose:

Que le paragraphe (1) de l'article 7 soit modifié de nouveau en y ajoutant après l'alinéa "*p*)" le nouvel alinéa suivant:

q) *lorsqu'il est consenti en vue d'aider à la réfection d'un bâtiment de résidence existant, pour y ajouter un ou plusieurs logements familiaux, s'il porte sur une période d'au plus quinze ans;*

Après discussion, ledit amendement, mis aux voix, est adopté. M. Hunter propose:

Que ledit paragraphe (1) de l'article 7 soit modifié de nouveau en y biffant l'alinéa "*r*)" actuel, en attribuant la nouvelle lettre *r*) à l'alinéa "*q*)" actuel et en y ajoutant le nouvel alinéa suivant:

s) *s'il a été avancé*

(i) *une fois la construction achevée, comme l'a déterminé la Société ou,*

(ii) *dans le cas d'un prêt dont les versement sont assurés, en tels versements, pendant le cours de la construction de la maison ou du projet d'habitations, que la Société a déterminés, ou,*

(iii) *dans le cas d'un prêt par versements qui ne doit pas être assuré par la Société avant d'avoir été intégralement avancé, en tels versements que le prêteur agréé a déterminés;*

Et que ledit paragraphe (1) de l'article 7 soit modifié de nouveau en attribuant aux alinéas "*s*)" et "*t*)" actuels les lettres *t*) et *u*), respectivement.

Après discussion, lesdits amendements, mis aux voix, sont adopéts. M. Bennett (*Grey-Nord*) propose:

Que le paragraphe (2) de l'article 7 soit modifié en y insérant immédiatement avant les mots "d'un", à la deuxième ligne, les mots *d'un prêt approuvé ou.*

Après discussion, ledit amendement, mis aux voix, est adopté.

L'article 7, modifié, est réservé.

Sur l'article 9:

Les paragraphes (1) à (4) inclus sont réservés.

M. Hunter propose:

Que l'article 9 soit modifié en y ajoutant après le paragraphe (4) le nouveau paragraphe suivant:

(5) *Aux fins du présent article, le compte de l'hypothèque est censé continuer jusqu'à l'époque du transfert à la Société de la propriété hypotéquée.*

Après discussion, ledit amendement, mis aux voix, est adopté.

L'article 9, modifié, est réservé.

Quant à l'article 11:

Les paragraphes (1) et (2) sont réservés.

M. Hellyer propose:

Que le paragraphe (3) de l'article 11 soit modifié en y insérant après le mot "vente", à la cinquième ligne, les mots *sauf lorsque l'obligation est un prêt acquis par la Société selon le paragraphe* (1) *ou un prêt effectué selon la Partie I en vertu de l'article 40.*

Après discussion, ledit amendement, mis aux voix, est adopté. M. Tucker propose:

Que ledit article 11 soit encore modifié en y ajoutant après le paragraphe (3) le nouveau paragraphe suivant:

(4) *Les pertes subies par la Société relativement à un prêt par elle acquis selon le paragraphe* (1) *doivent être imputés au Fonds dans la mesure du montant qui aurait été payable à un prêteur agréé d'après l'article 9 si le prêt avait été détenu par le prêteur agréé, et la propriété hypothéquée acquise par la Société doit constituer une valeur active du Fonds.*

Après discussion, ledit amendement, mis aux voix, est adopté.

L'article 11, modifié, est réservé.

Quant à l'article 12,

M. Hanna propose:

Que le paragraphe (1) de l'article 12 soit modifié en y ajoutant après l'alinéa c) le nouvel alinéa suivant:

d) prescrire les circonstances dans lesquelles une hypothèque sur biens meubles, une cession de loyers ou autre sûreté doit être prise en garantie supplémentaire à l'égard de prêts octroyés en vertu de la présente Partie;

Et que ledit paragraphe (1) soit encore modifié en attribuant aux alinéas *d*), *e*) et *f*) les nouvelles lettres *e*), *f*) et *g*), respectivement.

Après discussion, ledit amendement, mis aux voix, est adopté.

M. Hanna propose:

Que l'alinéa c) du paragraphe (2) de l'article 12 soit modifié en y biffant les mots "relativement à l'octroi ou à l'administration d'un prêt", à la deuxième ligne, et en les remplaçant par les mots *aux fins de la présente Partie.*

L'article 12, modifié, est réservé.

Partie II, soit les articles 14 à 22 inclus:

Quant à l'article 15:

M. Hanna propose:

Que le paragraphe (1) de l'article 15 soit modifié en y ajoutant après les mot et numéro "article 14" à la fin dudit paragraphe les mots suivants:

et vendre ou acheter des prêts effectués sur des projets d'habitations à loyer dont la Société garantit les loyers suivant l'article 14, ainsi que la garantie prise à cet égard.

Après discussion, ledit amendement, mis aux voix, est adopté.

L'article 15, modifié, est réservé.

Quant à l'article 17:

M. Fraser (*Saint-Jean-Est*) propose:

Que le paragraphe (8) de l'article 17 soit biffé. Après discussion, ledit amendement, mis aux voix, est adopté. Les paragraphes (1) et (2) de l'article 17 modifié sont réservés.

Quant à l'article 18:

Le paragraphe (1) et les alinéas *a*) à *d*) ainsi que l'alinéa *f*) du paragraphe (2) sont réservés.

M. Wood propose:

Que l'alinéa *e*) du paragraphe (2) de l'article 18 soit modifié en y biffant le mot "peut", à la troisième ligne, et en le remplaçant par le mot *doit*. (Une autre modification est aussi proposée qui ne s'applique pas à la version française.)

Après discussion, ledit amendement, mis aux voix, est adopté.

L'article 18, modifié, est réservé.

Sur l'article 19:

Les paragraphes (1) à (5) inclus de l'article 19 sont réservés.

M. Wood propose:

Que l'alinéa *a*) du paragraphe (6) de l'article 19 soit modifié en y biffant l'expression "d'après", à la sixième ligne, et en la remplaçant par le mot *ni*, et que l'alinéa b) du paragraphe (6) de l'article 19 soit modifié en y biffant l'expression "d'après", à la huitième ligne, et en la remplaçant par le mot *ni*.

Après discussion, lesdits amendements, mis au voix, sont adoptés.

L'article 19, modifié, est réservé.

Partie IV, soit les articles 24 à 30 inclus,

Quant à l'article 27:

M. Tucker propose:

Que le sous-alinéa (ii) de l'alinéa *c*) de l'article 27 soit modifié en biffant le mot "ou", à la fin dudit sous-alinéa, et en le remplaçant par le mot *et*.

Après discussion, ledit amendement, mis aux voix, est adopté.

L'article 27, modifié, est réservé.

Partie VII, soit les articles 37 à 43 inclus,

Quant à l'article 40:

les paragraphes (1) et (2) de l'article 40 sont réservés.

553

M. Weaver propose:

Que le paragraphe (3) de l'article 40 soit modifié en y ajoutant après le mot "Fonds" à la fin dudit paragraphe les mots:

dans la mesure du montant qui aurait été payable à un prêteur agréé selon l'article 9 si le prêt avait été détenu par le prêteur agréé, et la propriété hypothéquée acquise par la Société doit constituer une valeur active du Fonds.

Après discussion, ledit amendement, mis aux voix, est adopté.

M. Wood propose:

Que le paragraphe (4) de l'article 40 soit modifié en y biffant les mots "en conformité d'une convention conclue suivant l'alinéa *f*) de l'article 3", aux deuxième, troisième et quatrième lignes.

Et que ledit paragraphe (4) soit modifié de nouveau en y biffant les mots "ladite convention" à la fin dudit paragraphe et en les remplaçant par les mots *une convention entre la Société et le prêteur agréé.*

Après discussion, lesdits amendements, mis aux voix, sont adoptés.

L'article 40, modifié, est réservé.

Quant à l'article 43, les paragraphes (4) à (9) inclus sont réservés.

M. McIlraith propose:

Que l'article 43 soit modifié en y ajoutant le nouvel alinéa suivant:

(10) *Une mention de l'ancienne loi dans quelque autre loi, ou dans un règlement établi sous son régime, doit s'interpréter comme renfermant une mention de la présente loi.*

Après discussion, ledit amendement, mis aux voix, est adopté.

L'article 43, modifié, est réservé.

M. Mansur dépose ensuite un document intitulé: *Article 9 du bill 102 contenant les modifications proposées.* Il est ordonné que ledit document soit imprimé en appendice aux Témoignages d'aujourd'hui (*Appendice "C"*). (NOTA: *Ledit Appendice "C" renferme une correction apportée au dernier article de la page 4 du document intitulé "Amendements d'ordre technique proposés à l'égard du bill 102", qui constitue l'Appendice "A" des Témoignages d'aujourd'hui.*)

A 5 h. 30 du soir, l'étude détaillée des articles du bill 102 est interrompue et le Comité s'ajourne au mardi 2 mars 1954, à 11 heures du matin.

Le secrétaire du Comité,
R. J. GRATRIX.

570

560

PROCÈS-VERBAL

MARDI 2 mars 1954.

Le Comité permanent de la banque et du commerce se réunit à 11 heures du matin sous la présidence de M. David A. Croll.

Présents: MM. Adamson, Applewhaite, Ashbourne, Balcom, Benidickson, Bennett (*Grey-Nord*), Cameron (*Nanaïmo*), Cannon, Cardin, Crestohl, Dumas, Fleming, Follwell, Fraser (*Peterborough*), Fraser (*Saint-Jean-Est*), Gagnon, Hanna, Hellyer, Henderson, Huffman, Hunter, Johnston (*Bow-River*), Macdonnell, McIlraith, Monteith, Noseworthy, Philpott, Pouliot, Quelch, Robichaud, Rouleau, Stewart (*Winnipeg-Nord*), Tucker, Weaver et Wood.

Aussi présents: L'honorable Robert H. Winters, ministre des Travaux publics; MM. D. B. Mansur, président, et H. Woodard, secrétaire adjoint, de la Société centrale d'hypothèques et de logement.

Le Comité reprend l'étude détaillée du bill 102, Loi favorisant la construction de nouvelles maisons, la réparation et la modernisation de maisons existantes ainsi que l'amélioration des conditions d'habitation et de vie.

Quant à l'article 2,

le paragraphe (23), réservé à la séance précédente, est mis en délibération:

M. Winters fait une déclaration concernant l'attitude du gouvernement au sujet des modifications proposées par la *Co-operative Union of Canada* à l'égard du bill 102. (*Voir Appendice "B".*)

Le ministre est interrogé à ce sujet.

Le paragraphe (23) est adopté.

L'article 2, modifié, est adopté.

(NOTA: *Tous les amendements non mentionnés expressément au présent procès-verbal figurent dans celui de la séance du lundi 1er mars 1954.*) La Partie IV,

soit les articles 24 à 30 inclus, est mise en délibération.

M. Winters fait une déclaration concernant l'attitude du gouvernement à l'égard de la proclamation de la présente partie du bill et est interrogé à ce sujet.

L'article 4 est mis en délibération:

M. Winters fait une déclaration concernant le taux d'intérêt prévu aux termes du présent article et est interrogé à ce sujet.

L'article 4, modifié, est adopté.

M. Mansur est rappelé pour être interrogé lors de l'étude détaillée des articles examinés.

L'article 6, modifié, est examiné et adopté.

L'article 7, modifié, est examiné et adopté.

L'article 8 est examiné et adopté.

Quant à l'article 9,

M. Weaver propose:

Que l'article 9 actuel soit supprimé et remplacé par le texte suivant:

501

Constitution de l'assurance

9. (1) Lorsqu'un prêteur agréé détenant ou administrant un prêt assuré, garanti par hypothèque, acquiert le titre au bien hypothéqué par forclusion ou autrement, après que s'est produit un défaut à l'égard de l'hypothèque, et que le titre est transféré à la Société, libre de toute charge, sauf ce que prévoient les règlements, et dans le délai y prescrit, la Société doit payer au prêteur agréé l'ensemble de ce qui suit:

a) le principal dû sur l'hypothèque à la date du commencement des procédures de forclusion ou à la date d'acquisition autrement que par forclusion;

b) les frais des emprunteurs agréés subis avant et après la date du commencement des procédures de forclusion ou la date d'acquisition autrement que par forclusion;

c) l'intérêt au taux prévu par l'hypothèque sur chaque montant spécifié aux alinéas *a*) et *b*)

(i) pour la période (ci-après, dans le présent article, appelée la "période de défaut") à l'égard de laquelle l'intérêt y afférent était dû ou couru, et impayé, à la date du transfert à la Société, ou

(ii) pour une période de six mois,

en choisissant la plus courte de ce sdeux périodes;

d) lorsque la période de défaut à l'égard d'un montant spécifié à l'alinéa *a*), *b*) ou *c*) excède six mois, un intérêt supplémentaire au taux prévu par l'hypothèque, moins deux, sur chaque semblable montant

(i) pour ladite période excédante, ou

(ii) pour une période de douze mois,

en choisissant la plus courte de ces deux périodes si, après que le compte de l'hypothèque est tombé en défaut pour un montant égal à trois paiements mensuels du principal, de l'intérêt et des taxes lorsque le prêt est remboursable mensuellement, ou pour un montant égal au versement trimestriel, semestriel ou annuel lorsque le prêt est remboursable trimestriellement, semestriellement ou annuellement, le prêteur agréé détenant ou administrant le prêt, dans le délai prescrit par règlement, a notifié ce défaut à la Société et a pris telles mesures, à l'égard de ce compte, que la Société a jugées satisfaisantes; et

e) un droit d'acquisition de cent vingt-cinq dollars, ainsi que les déboursés légaux taxables que la Société peut approuver;

moins deux pour cent des montants spécifiés aux alinéas *a*) et *c*) et, dans le calcul du montant payable par la Société aux termes du présent paragraphe, les montants reçus pour le crédit du compte de l'hypothèque quand il était en défaut doivent être crédités à la date de leur réception: premièrement, sur l'intérêt alors dû au compte de l'hypothèque; deuxièmement, sur les frais des emprunteurs, et troisièmement, sur le principal dû au compte de l'hypothèque.

(2) Aucun paiment ne doit être fait aux termes du paragraphe (1), sauf si

a) à l'époque du transfert de la propriété à la Société, la propriété n'est pas occupée, ou si

b) la propriété est occupée par la personne, et aux termes et conditions, que déterminent les règlements.

562

(3) A la date du transfert de la propriété hypothéquée à la Société, tout droit insatisfait au prêt ou s'y rattachant ou toute garantie à cet égard doivent être transportés à la Société.

(4) Nonobstant toute disposition du présent article, lorsqu'il s'est produit un défaut à l'égard d'une hypothèque garantissant un prêt assuré et que la Société est d'avis que la forclusion ou autre acquisition du titre à la propriété hypothéquée augmenterait indûment la perte à l'égard du prêt, la Société et le détenteur du prêt peuvent, aux termes et conditions qu'il leur est loisible d'accepter, fixer et déterminer le montant de la perte à l'égard du prêt assuré, et la Société peut payer ce montant au lieu du montant spécifié au paragraphe (1), si tous les droits au prêt, ou s'y rattachant, et toute garantie à cet égard sont transportés à la Société.

(5) Aux fins du présent article, le compte de l'hypothèque est censé continuer jusqu'à l'époque du transfert à la Société de la propriété hypothéquée.

Après discussion, ledit nouvel article 9, mis aux voix, est adopté.

L'article 10 est réservé.

L'article 11, modifié, est examiné et adopté.

L'article 12 est mis en délibération.

A 1 heure de l'après-midi, la discussion de l'article 12 n'étant pas terminée, la séance est suspendue jusqu'à 3 h. 30.

REPRISE DE LA SÉANCE

La séance est reprise à 3 h. 30 sous la présidence de M. David A. Croll.

Présents: MM. Adamson, Applewhaite, Ashbourne, Balcom, Benidickson, Bennett (*Grey-Nord*), Boucher (*Restigouche-Madawaska*), Cannon, Cardin, Crestohl, Dumas, Fleming, Follwell, Fraser (*Peterborough*), Fraser (*Saint-Jean-Est*), Hanna, Hees, Hellyer, Henderson, Hunter, Johnston (*Bow-River*), Low, Macdonnell, MacEachen, McIlraith, Noseworthy, Philpott, Pouliot, Quelch, Stewart (*Winnipeg-Nord*), Tucker, Weaver et Wood.

Aussi présents: Les mêmes qu'au cours de la matinée.

L'article 10, réservé au cours de la réunion du matin, est examiné.

M. Cardin propose que l'article 10 soit modifié en insérant après le paragraphe (3) le nouveau paragraphe (4) suivant:

> (4) Les droits d'assurance versés au Fonds, les biens acquis comme valeurs actives du Fonds et le rendement sur les placements et les valeurs actives du Fonds ne constituent pas un revenu imposable de la Société.

Et que ledit article soit de nouveau modifié en attribuant aux paragraphes (4) et (5) les numéros (5) et (6) respectivement.

Après discussion, ledit amendement, mis aux voix, est adopté.

L'article 10, modifié, est examiné et adopté.

Le Comité reprend ensuite l'étude de l'article 12.

M. Mansur déclare au sujet de l'alinéa *d*) du paragraphe (1), qui est un amendement adopté à une séance antérieure du Comité, qu'il a paru opportun d'étendre la portée dudit paragraphe, et saisit le Comité d'un nouvel alinéa *d*) proposé:

> *d*) autoriser la prise d'une hypothèque sur biens meubles, une cession de loyers ou autre sûreté en garantie supplémentaire à l'égard de

prêts octroyés en vertu de la présente Partie et de la Partie II, et prescrire les circonstances dans lesquelles cette garantie supplémentaire doit être prise.

Après discussion, il est décidé que l'alinéa *d*) soit supprimé et remplacé par le nouvel alinéa *d*) proposé.

L'article 12, modifié, est examiné et adopté.

L'article 13 est examiné et adopté.

L'article 15, modifié, est examiné et adopté.

L'article 16 est examiné et adopté.

Au sujet de l'article 17, Mr. Hees propose,

Que le paragraphe (1) de l'article 17 soit modifié en y biffant le mot "ou" après le mot "bois", à la troisième ligne, et en y insérant les mots *ou une autre industrie* après le mot "pêche" à la quatrième ligne.

Et que le paragraphe (2) de l'article 17 soit modifié en y biffant le mot "ou" après le mot "bois" à la quatrième ligne et en y insérant les mots *ou autre industrie* après le mot "pêche", à la même ligne.

Après discussion, ledit amendement, du consentement du Comité, est retiré.

L'article 17, modifié, est examiné et adopté.

L'article 18, modifié, est examiné et adopté.

L'article 19, modifié, est examiné et adopté.

L'article 20 est examiné et adopté.

L'article 21 est examiné et adopté.

Au sujet de la Partie III, composé uniquement de l'article 23:

M. Hunter propose:

Que le paragraphe (1) de l'article 23 soit modifié en y supprimant les mots *des quartiers de taudis* aux deuxième et troisième lignes, et que le paragraphe (5) dudit article soit modifié en y supprimant les mots *un quartier de taudis,* à la deuxième ligne.

M. Charles Henry, député, qui n'est pas membre du Comité, fait, avec la permission du Comité, une déclaration au sujet du mot "taudis".

Après discussion, ledit amendement, mis aux voix, est adopté.

L'article 23, modifié, est examiné et adopté.

L'article 24 est examiné et adopté.

L'article 26 est examiné et adopté.

L'article 27, modifié, est examiné et adopté.

L'article 30 est examiné et adopté.

(Au sujet de l'article 33, M. Hellyer propose une modification qui n'intéresse pas la version française.)

Ledit amendement, mis aux voix, est adopté.

L'article 33, modifié, est examiné et adopté.

L'article 34 est examiné et adopté.

L'article 37 est examiné et adopté.

L'article 40, modifié, est examiné et adopté.

L'article 43, modifié, est examiné et adopté.

Du consentement du Comité, l'étude de l'alinéa *d*) du paragraphe (1) de l'article 9 est reprise.

Après quelque discussion au sujet de la clarté dudit alinéa, M. Woodard, appelé, fait une déclaration où il explique ledit alinéa.

Le titre est examiné et adopté.

Le bill, modifié, est examiné et adopté, et le président reçoit instructions d'en faire rapport à la Chambre.

Il est ordonné: Que le bill 102, modifié, soit réimprimé.

Le Comité s'ajourne à 5 h. 15 pour se réunir de nouveau sur convocation du président.

Le secrétaire du Comité,
R. J. GRATRIX.

87742—2

TÉMOIGNAGES

Le 1er MARS 1954,
3 h. 30 de l'après-midi.

Le PRÉSIDENT: Messieurs, nous sommes en nombre. Voici, je crois, une façon de procéder qui vous agréera. Nous nous occuperons d'abord des articles non contentieux et ensuite des modifications d'ordre technique. Tout article auquel on s'opposera sera réservé à la demande de l'opposant. Il faudra donner avis des modifications importantes que l'on veut présenter; elles ne seront pas étudiées au cours de la présente séance, sauf du consentement unanime du Comité.

M. FLEMING: La question se posera peut-être de savoir quelle modification est importante et quelle modification ne l'est pas.

Le PRÉSIDENT: Jusqu'à ce que nous en arrivions là, prenons pour acquis que le président s'efforcera de guider le Comité en ce qui concerne l'importance des modifications.

M. FLEMING: Ne vaudrait-il pas mieux pour le moment que vous demandiez aux membres qui désirent présenter des modifications importantes ou contentieuses de vous en faire part ou d'en faire part au secrétaire afin qu'il en soit donné avis au Comité. Il serait préférable, à mon sens, de ne pas adopter de règle rigide.

Le PRÉSIDENT: Il n'y aura pas de règle rigide.

M. D. B. Mansur, président de la Société centrale d'hypothèques et de logement, est appelé.

Le PRÉSIDENT: Messieurs, la Société centrale d'hypothèques et de logement a des modifications d'ordre technique à présenter. Elles seront toutes réservées aujourd'hui et vous aurez ainsi l'occasion de les étudier. Nous nous en occuperons plus tard.

(*Voir Appendice "A"*)

L'hon. M. WINTERS: Les modifications qu'a mentionnées le président sont des modifications d'ordre technique que les fonctionnaires de la Société centrale d'hypothèques et de logement ont étudiées avec moi.

M. FLEMING: Et que, sans doute, le ministre approuve et favorise?

L'hon. M. WINTERS: C'est exact.

M. FLEMING: Monsieur le président, avant que vous quittiez cette question d'ordre général, je tiens à rappeler qu'au cours de nos discussions plusieurs modifications provenant d'une ou deux sources ont été proposées, soit la *Dominion Mortgage and Investments Association* et ensuite les coopératives.

Le PRÉSIDENT: J'ai le texte des modifications proposées par les coopératives. Quant à celles proposées par la *Dominion Mortgage and Investments Association*, je crois savoir qu'elles ont toutes été étudiées. Celles qu'on a jugées pertinentes ont été incorporées dans les modifications que favorise la Société centrale d'hypothèques et de logement.

M. FLEMING: Y a-t-il d'autres modifications émanant d'autre source?

Le PRÉSIDENT: M. Hunter a indiqué qu'il proposera une modification quand nous en viendrons au mot "taudis". Voilà tout ce que j'en sais.

Article 1, "Titre abrégé". L'article est-il adopté?

Adopté.

Article 2: paragraphe (1), "Organisme agréé de crédit à tempérament".

Adopté.

Paragraphe (2), "Prêteur agréé".

Adopté.

Paragraphe (3), "Prêt approuvé".

Adopté.

Paragraphe (4), "Banque".

Adopté.

Paragraphe (5), "Frais des emprunteurs".

Adopté.

Paragraphe (6), "Constructeur".

Adopté.

Paragraphe (7), "Projet coopératif d'habitations".

Adopté.

Paragraphe (8), "Société".

Adopté.

Paragraphe (9), "Coût de construction".

Adopté.

Paragraphe (10), "Coût de construction d'un logement familial".

Adopté.

Paragraphe (11), "Coût de transformation".

Adopté.

Paragraphe (12), "Logement familial".

Adopté.

Paragraphe (13), "Famille à faible revenu".

(13) "famille à faible revenu" signifie une famille recevant un revenu familial global qui, de l'avis de la Société, est insuffisant pour lui permettre de louer des facilités de logement proportionnées à ses besoins, au taux courant des loyers dans la région où la famille habite;

Réservé.

Paragraphe (14), "Ferme".

(14) "ferme" signifie un terrain utilisé pour toute culture du sol, y compris l'élevage des animaux de ferme, l'industrie laitière et la fructiculture;

M. FLEMING: J'ai une question à poser au sujet du paragraphe (14). Je ne sais pas si vous voulez vous occuper de la question. Elle ne vous retiendra pas longtemps. Voulez-vous vous y arrêter?

L'hon. M. WINTERS: Posez votre question.

M. Fleming:

D. Le paragraphe (14), monsieur le président, énonce qu'une "ferme" signifie "un terrain utilisé pour toute culture du sol, y compris l'élevage des

animaux de ferme, l'industrie laitière et la fructiculture". Rien n'y spécifie d'étendue du terrain en cause. La question de l'étendue du terrain entre-t-elle en ligne de compte?—R. Au sujet de la ferme, nous entendions qu'elle serait d'assez vaste étendue pour assurer une part importante du revenu de l'occupant. Il n'y a rien de rigide à ce sujet, vous vous en rendez compte, monsieur Fleming. Si l'occupant cultive des raisins ou s'il cultive du foin, la question n'est pas la même. Mais le point que vous soulevez, c'est sans doute qu'on appelle ferme une propriété dont la superficie est si petite que son rendement ne pourrait pas fournir le gros du revenu de l'occupant.

D. Supposons, par exemple, que j'aie quatre arbres fruitiers dans mon jardin?—R. Je ne pense pas que l'on puisse considérer votre jardin comme une ferme. La définition était très élastique.

D. Un changement a été apporté à la définition. Selon la loi actuelle, le mot "ferme" signifie un terrain utilisé pour les fins d'exploitation agricole. L'interprétation que M. Mansur a donnée est raisonnable, je n'en doute pas, mais sur quoi se fonde-t-elle? A-t-on déjà adopté un règlement à cet égard ou bien s'est-on borné à charger un fonctionnaire de la Société de s'occuper de ces questions à mesure qu'elles surgissent et de les régler chacun d'après leur bien-fondé, sans établir de définition bien stricte?—R. C'est cette dernière méthode qui se pratique, monsieur Fleming, parce que le nombre des demandes provenant d'agriculteurs a été très faible. Un total de quelque 19 prêts ont été approuvés. La difficulté que vous y voyez ne s'est donc jamais réellement présentée.

M. QUELCH: Les fermes d'élevage d'animaux à fourrure, les renardières, comptent-elles parmi les fermes?

Le TÉMOIN: Oui.

Le PRÉSIDENT: Le paragraphe est-il adopté?

Adopté.

M. FLEMING: Lorsque j'ai dit que le paragraphe (13) était réservé, je n'entendais pas présenter de modification.

Le PRÉSIDENT: Non, réservé pour être discuté plus tard.

Paragraphe (15), "Prêt garanti pour l'agrandissement de maisons".

Adopté.

Paragraphe (16), "Prêt destiné à l'agrandissement de maisons".

Adopté.

Paragraphe (17), "Prêt destiné à l'amélioration de maisons".

Adopté.

Paragraphe (18), "Maison".

Adopté.

Paragraphe (19), "Projet d'habitations".

(19) "projet d'habitations" signifie un projet, y compris le terrain sur lequel il est situé, comportant une ou plusieurs habitations à famille unique, ou une ou plusieurs habitations à familles multiples ou une combinaison d'habitations à famille unique et à familles multiples, avec une place publique, des moyens de récréation, un espace à destination commerciale et autres immeubles appropriés au projet;

Le TÉMOIN: Ce paragraphe fait l'objet d'une modification d'ordre technique.

Le PRÉSIDENT: Vous en avez le texte. Le paragraphe est réservé pour le moment.

Paragraphe (20), "Prêt assuré".

Adopté.

Paragraphe (21), "Prêteur".

(21) "prêteur" signifie une compagnie ou corporation de prêt, d'assurance, de fiducie ou autre, un dépositaire de fonds de fiducie, une société de construction, une caisse populaire ou autre société de crédit coopérative, autorisés à prêter de l'argent sur la garantie de biens réels ou immeubles et une banque;

M. FLEMING: J'ai une question à poser au sujet du paragraphe (21).

Le PRÉSIDENT: Réservé.

Paragraphe (22), "Valeur d'emprunt".

Adopté.

Paragraphe (23), "Compagnie de logement à dividendes limités":

(23) "compagnie de logement à dividendes limités" signifie une compagnie constituée en corporation pour construire, détenir et administrer un projet d'habitations à bas loyer, dont les dividendes payables sont limités par sa charte ou son acte constitutif à cinq pour cent l'an ou moins;

Une modification est proposée à l'égard de ce paragraphe. Passons outre.

M. FLEMING: En quoi consiste la modification?

Le PRÉSIDENT: Une modification sera proposée. Le texte en sera distribué.

Le paragraphe (23) est réservé.

Paragraphe (24), "Projet d'habitations à bas loyer":

(24) "projet d'habitations à bas loyer" signifie un projet d'habitations entrepris en vue de fournir des facilités de logement convenables, saines et salubres, conformes aux normes approuvées par la Société, qui seront louées à des familles à faible revenu ou à toutes autres personnes que désigne la Société, aux termes d'une entente avec le propriétaire, eu égard à l'existence d'un état d'insuffisance, de surpeuplement ou d'encombrement de logements;

M. FLEMING: Réservé.

Le PRÉSIDENT: Paragraphe (25), "Région métropolitaine".

Adopté.

Paragraphe (26), "Ministre".

Adopté.

Paragraphe (27), "Hypothèque".

Adopté.

Paragraphe (28), "Habitation à familles multiples";

(28) "habitation à familles multiples" signifie une maison contenant deux ou plusieurs logements familiaux;

Le TÉMOIN: Il y a une modification d'ordre technique.

Le PRÉSIDENT: Réservé.

Paragraphe (29), "Municipalité".

Adopté.

Paragraphe (30), "Plan communal officiel".

Adopté.

Paragraphe (31), "Habitation à famille unique".

Adopté.

Paragraphe (32), "Propriétaire".

Adopté.

Paragraphe (33), "Caisse de réduction des loyers".

Adopté.

Paragraphe (34), "Projet d'habitations à loyer".

Adopté.

Paragraphe (35), "Maison jumelle".

Adopté.

Paragraphe (36), "Titre":

(36) "titre", en ce qui concerne un prêt garanti par une hypothèque sur un bail à long terme, signifie l'intérêt total du locataire.

M. Fleming:

D. J'ai une question à poser, monsieur le président. Le paragraphe définit "titre" en ce qui concerne un prêt garanti par une hypothèque sur un bail à long terme. Dans quelle mesure approuve-t-on ou a-t-on l'intention d'approuver des prêts sur des propriétés louées à bail, même à bail à long terme?—R. Monsieur le président, tous les terrains situés dans les parcs nationaux sont assujétis à la tenure à bail et il n'est possible à aucun particulier d'obtenir la tenure perpétuelle et libre d'un terrain situé dans les parcs nationaux. Dans certaines des régions minières, seule la tenure à bail est possible. C'est réellement dans les régions minières et dans les parcs nationaux qu'est utilisé cet équivalent de titre sous forme de bail à long terme.

D. A-t-on l'intention d'en confiner ainsi l'utilisation dorénavant, car cela pourrait faire surgir des questions de vaste portée. Ainsi, le président et moi nous songeons qu'à Centre-Island (Toronto) il existe des baux à long terme mais pas possession entière et complète des terrains. A-t-on l'intention d'approuver des prêts à l'égard de ces propriétés?—R. Monsieur Fleming, les baux à long terme que nous avons approuvés avaient une durée deux fois plus longue que celle de la période d'amortissement du prêt. Telle a été la formule approximative que nous avons appliquée en pratique. Mais j'hésiterais avant d'approuver un prêt de 20 ans à l'égard d'un terrain loué pour 20 ans. M'est avis qu'il ne conviendrait pas d'approuver un tel prêt. Mais si la durée du bail est de 30, 35 ou 40 ans, tout l'intérêt dans la tenure à bail est presque l'équivalent de la propriété libre.

D. Pour vos fins?—R. Pour nos fins.

D. La possession serait tenue pour aussi complète que si l'immeuble appartenait entièrement au locataire?—R. C'est exact.

D. Il faudrait que ce soit un cas où le locataire possède entièrement l'immeuble?—R. Dans chaque cas, oui.

D. Sur quoi se fonde-t-on pour agir de la sorte? Se base-t-on sur un règlement ou se borne-t-on encore à étudier chaque demande au fur et à mesure et à déterminer la garantie qu'offre dans chaque cas la tenure à bail à la place de la propriété perpétuelle et libre?—R. On agit de façon judicieuse à l'égard de chaque demande.

D. C'est la façon générale de procéder?—R. Sauf que nous prenons en considération le bail dont la durée est le double de la période d'amortissement, quand il intéresse une région qui nous satisfait.

D. Et telle est alors la règle générale?—R. Oui.

D. La tenure à bail doit avoir une durée d'au moins le double de celle du prêt?—R. Nous ne croyons pas qu'il faille hésiter en pareil cas. Par contre, si on nous offrait à Toronto-Island un bail d'une durée de 30 ans renouvelable pour une période raisonnable, comme c'est le cas dans les parcs nationaux, je crois que nous serions justifiés d'accueillir favorablement la demande. Cependant, dans le cas d'une tenure à bail d'une durée de 25 ans

que le propriétaire de la maison ne peut compter renouveler pour une période raisonnable, il serait, à mon sens, tout à fait inopportun de prêter sur première hypothèque.

Le PRÉSIDENT: Le paragraphe (36) est-il adopté?

Adopté.

Article 3 *a*):

3. Nonobstant toute restriction à son pouvoir de prêter ou de placer des sommes, contenu dans quelque autre statut ou loi, tout prêteur agréé assujéti à la juridiction du Parlement peut

a) en conformité de la présente loi consentir des prêts assurables sur la garantie d'une première hypothèque en faveur du prêteur;

Réservé.

Paragraphes 3 *b*), *c*), *d*), *e*) et *f*)?

Adoptés.

Article 4.

INTÉRÊT

Le gouverneur en conseil peut prescrire l'intérêt.

4. (1) Sous réserve du paragraphe (2), le gouverneur en conseil peut, par règlement, prescrire le taux maximum d'intérêt payable par un emprunteur à l'égard d'un prêt consenti sous l'autorité de la présente loi.

Intérêt maximum.

(2) Le taux d'intérêt prescrit d'après le paragraphe (1) ne doit pas excéder le taux d'intérêt sur les obligations à long terme du gouvernement

a) de plus de deux et un quart pour cent quant aux prêts consentis selon la Partie I;

b) de plus de deux et un quart pour cent quant aux prêts consentis selon l'article 15;

c) de plus d'un demi pour cent quant aux prêts consentis selon l'article 16, et

d) de plus de un et demi pour cent quant aux prêts consentis selon l'article 17.

"Taux d'intérêt sur les obligations à long terme du gouvernement".

(3) Dans le présent article, l'expression "taux d'intérêt sur les obligations à long terme du gouvernement" signifie le taux d'intérêt que produiraient, sur le marché, des obligations du gouvernement du Canada qui, à l'époque où le taux maximum d'intérêt est prescrit selon le paragraphe (1), écherraient dans vingt ans, un tel rendement devant être déterminé par le gouverneur en conseil sur la base des rendements des émissions le plus comparables d'obligations du gouvernement du Canada en circulation sur le marché.

M. FLEMING: Pourquoi ne réserverions-nous pas tout l'article 4?

Le PRÉSIDENT: Réservé.

Article 5.

Adopté.

Article 6?

M. FLEMING: Nous en venons à la Partie I et je propose que toute la Partie I soit réservée.

PARTIE I.

PRÊTS HYPOTHÉCAIRES ASSURÉS

Assurance des prêts

6. (1) La Société peut émettre une police d'assurance à l'égard d'un prêt qui est assurable selon les dispositions de la présente loi.

(2) La Société peut, avant l'émission d'une police d'assurance relative à un prêt, s'engager, auprès d'un prêteur agréé, à émettre la police d'assurance si le prêt est intégralement avancé en conformité de la présente loi.

(3) Lorsqu'un prêt approuvé doit être effectué par versements et que le prêteur a demandé que les versements soient assurés aux termes de la présente loi, l'ensemble des versements approuvés par la Société doit, si l'on a payé le droit d'assurance en l'espèce, être réputé un prêt assuré.

Émission de police.

(4) Lorsqu'un prêt approuvé est intégralement avancé par un prêteur agréé conformément à la présente loi et que le droit d'assurance à cet égard a été payé, la Société doit, sur la demande du prêteur, émettre à ce dernier une police d'assurance relative au prêt.

Quand le prêt n'est pas intégralement avancé.

(5) Lorsque la Société est convaincue qu'un prêt approuvé ne peut pas être intégralement avancé en conformité de la présente loi et que des versements du prêt approuvé par la Société ont été faits, la Société doit, à la demande du prêteur, émettre à ce dernier une police d'assurance concernant l'ensemble de tous les versements approuvés par la Société à l'égard desquels le droit d'assurance a été payé.

Droit d'assurance.

(6) Il doit être imputé à l'emprunteur, lors de l'octroi d'un prêt approuvé ou d'un versement s'y rattachant, un droit d'assurance, qui doit être perçu par le prêteur agréé et, sous réserve du paragraphe (7), remis à la Société, ainsi qu'il suit:

a) à l'égard d'un prêt à un propriétaire de sa propre demeure ou à un constructeur qui a l'intention de vendre la maison à un acquéreur de sa propre demeure ou à la personne qui est propriétaire de la ferme ou à une association coopérative de logement,
   (i) si le prêt est un prêt par versements, un droit de deux pour cent du montant de chaque versement, et
   (ii) si le prêt n'est pas un prêt par versements, un droit de un et trois quarts pour cent du montant du prêt; et

b) à l'égard d'un prêt pour aider à la construction d'un projet d'habitations à loyer ou au remaniement d'un bâtiment de résidence existant pour y ajouter un ou plusieurs logements familiaux,
   (i) si le prêt est un prêt par versements, un droit de deux et demi pour cent du montant de chaque versement, et
   (ii) si le prêt n'est pas un prêt par versements, un droit de deux et un quart pour cent du montant du prêt.

(7) Dans le cas d'un prêt par versements qui n'est pas assuré par la Société tant qu'il n'a pas été intégralement avancé, le prêteur agréé doit remettre à la Société un et trois quarts pour cent du montant du prêt, s'il

s'agit d'un prêt mentionné à l'alinéa *a*) du paragraphe (6), et deux et un quart pour cent du montant du prêt, s'il s'agit d'un prêt mentionné à l'alinéa *b*) du paragraphe (6).

Vente de prêt.

(8) Une police d'assurance émise sous l'autorité de la présente loi à l'égard d'un prêt cesse d'être en vigueur si le prêt est vendu à une personne autre qu'un prêteur agréé, à moins que le prêt ne continue d'être administré par un prêteur agréé, conformément aux règlements.

Prêts assurables.

7. (1) Sous réserve de l'article 8, un prêt est assurable

a) s'il a été consenti

(i) aux fins d'aider à la construction d'une maison, d'un projet coopératif d'habitations ou d'un projet d'habitations à loyer, ou

(ii) aux fins du remaniement d'un bâtiment de résidence existant pour y ajouter un ou plusieurs logements familiaux,

d'après des normes pratiques de construction approuvées par la Société;

b) s'il a été consenti

(i) à la personne (dans la présente loi, appelée "propriétaire de sa propre demeure") qui est propriétaire de la maison et a l'intention d'occuper celle-ci ou un de ses logements familiaux;

(ii) à un constructeur qui a l'intention de vendre la maison à une personne (dans la présente loi, appelée "acquéreur de sa propre demeure") qui possédera et occupera la maison ou un des logements familiaux de celle-ci,

(iii) à la personne qui est propriétaire de la ferme sur laquelle la maison a été construite,

(iv) à l'association coopérative de logement qui est propriétaire du projet coopératif d'habitations, ou

(v) à la personne qui est propriétaire du projet d'habitations à loyer;

c) si, lorsqu'il fut consenti à un propriétaire de sa propre demeure, qui est une personne adonnée à la production d'approvisionnements de défense, selon la définition qu'en donne la *Loi sur la production de défense* (dans le présent article, appelé "travailleur de la défense"), ou à un constructeur ayant l'intention de vendre la maison à un acquéreur de sa propre demeure qui est travailleur de la défense, le prêt représentait l'ensemble

(i) de 90 pour cent de la valeur d'emprunt, et

(ii) du montant du droit d'assurance versé à l'égard du prêt;

d) si, lorsqu'il fut consenti à un propriétaire de sa propre demeure ou un constructeur qui a l'intention de vendre la maison à un acquéreur de sa propre demeure, le prêt représentait l'ensemble

(i) de 90 pour cent des premiers $8,000 de la valeur d'emprunt ou de toute partie dudit montant,

(ii) de 70 pour cent du montant par lequel la valeur d'emprunt excède $8,000, et

(iii) du montant du droit d'assurance acquitté à l'égard du prêt;

e) si, lorsqu'il fut consenti, en ce qui concerne une maison contenant deux logements familiaux, à un propriétaire de sa propre demeure ou à un constructeur en vue de la vente à un acquéreur de sa propre demeure, le prêt représentait l'ensemble

(i) de 90 pour cent des premiers $8,000 de la moitié de la valeur d'emprunt ou de toute partie dudit montant,

(ii) de 70 pour cent du montant par lequel la moitié de la valeur d'emprunt excède $8,000,

(iii) de 80 pour cent de l'autre moitié de la valeur d'emprunt,

(iv) du montant du droit d'assurance acquitté à l'égard du prêt;

f) si, lorsqu'il fut consenti, relativement à une maison contenant deux logements familiaux, à un propriétaire de sa propre demeure qui est travailleur de la défense, ou à un constructeur en vue de la vente à un acquéreur de sa propre demeure qui est travailleur de la défense, le prêt représentait l'ensemble

(i) de 90 pour cent de la première moitié de la valeur d'emprunt,

(ii) de 80 pour cent de l'autre moitié de la valeur d'emprunt, et

(iii) du montant du droit d'assurance acquitté à l'égard du prêt;

g) si, lorsqu'il fut consenti à une association coopérative de logement à l'égard de maisons, le prêt représentait l'ensemble

(i) de 90 pour cent des premiers $8,000 de la valeur d'emprunt chaque maison ou de toute partie dudit montant,

(ii) de 70 pour cent du montant par lequel la valeur d'emprunt de chaque maison excède $8,000,

(iii) du montant du droit d'assurance acquitté à l'égard du prêt;

h) si, lorsqu'il fut consenti à une association coopérative de logement relativement à des maisons qui contiennent deux logements familiaux, le prêt représentait l'ensemble

(i) de 90 pour cent des premiers $8,000 de la moitié de la valeur d'emprunt de chaque maison ou de toute partie dudit montant,

(ii) de 70 pour cent du montant par lequel la moitié de la valeur d'emprunt de chaque maison excède $8,000,

(iii) de 80 pour cent de la moitié de la valeur d'emprunt de chaque maison, et

(iv) du montant du droit d'assurance acquitté relativement au prêt;

i) si, lorsqu'il fut consenti à une association coopérative de logement à l'égard d'habitations à familles multiples, le prêt représentait l'ensemble

(i) de 80 pour cent de la valeur d'emprunt des habitations à familles multiples, et

(ii) du montant du droit d'assurance acquitté relativement au prêt;

j) si, lorqu'il fut consenti en vue d'aider à la construction d'un projet d'habitations à loyer, le prêt n'a pas excédé l'ensemble

(i) de 80 pour cent de la valeur d'emprunt du projet, et

(ii) du montant du droit d'assurance acquitté relativement au prêt;

et n'était pas inférieur au moindre du prêt maximum permis par les règlements ou de 70 pour cent de la valeur d'emprunt du projet d'habitations à loyer;

k) si, lorsqu'il fut consenti pour aider au remaniement d'un bâtiment de résidence existant pour y ajouter un ou plusieurs logements familiaux, le prêt n'a pas excédé l'ensemble

(i) du moindre de 70 pour cent de la valeur d'emprunt de l'immeuble et du terrain sur lequel il est situé lorsque le remanie-

ment est terminé ou du montant du coût des remaniements et du montant nécessaire pour libérer le titre au terrain de toutes les charges le grevant, et

(ii) du montant du droit d'assurance acquitté relativement au prêt;

l) si, lorsqu'il fut consenti pour aider à la construction d'une maison dans une ferme, le prêt n'a pas excédé l'ensemble

(i) du moindre de $10,000 ou des deux tiers de la valeur prisée de la ferme, déterminée par l'estimation de la valeur du terrain, à l'exclusion des bâtiments, et en y ajoutant la majoration prisée de la valeur de ce terrain, attribuable aux bâtiments existants et à la construction de la maison, et

(ii) du montant du droit d'assurance acquitté relativement au prêt;

m) s'il porte intérêt à un taux convenu entre l'emprunteur et le prêteur, n'excédant pas le taux prescrit par le gouverneur en conseil aux termes de l'article 4;

n) s'il est garanti par une première hypothèque, sous une forme prescrite par la Société, sur la maison ou le projet d'habitations, en faveur du prêteur agréé, sauf lorsque le prêt est consenti à un locataire de terrain, auquel cas le prêt est garanti par une première hypothèque ou une cession du droit du locataire provenant d'une tenure par bail, et par la garantie, les cessions, les assurances et les conventions supplémentaires que la Société a exigées;

o) si, lorsqu'il est consenti à un propriétaire de sa propre demeure ou à un constructeur qui a l'intention de vendre la maison à un acquéreur de sa propre demeure ou à une personne qui est propriétaire de la ferme sur laquelle la maison a été construite, ou à une association coopérative de logement, le prêt est fait

(i) pour une durée d'au moins vingt-cinq ans mais d'au plus trente ans, ou

(ii) pour une durée moindre que vingt-cinq ans si l'emprunteur l'a demandé par écrit ou si les règlements le permettent;

p) si, lorsqu'il est consenti pour aider à la construction d'un projet d'habitations à loyer, le prêt est fait pour une durée d'au plus vingt-cinq ans;

q) s'il a été fait aux conditions, quant au paiement du principal, de l'intérêt et des taxes au moyen de versements mensuels ou d'autre façon, que peuvent déterminer les règlements;

r) s'il a été avancé à l'emprunteur une fois la construction terminée, ainsi que l'a déterminé la Société, ou en tels versements, pendant le cours de la construction de la maison ou du projet d'habitations, que la Société a déterminés;

s) s'il a été fait aux autres termes et conditions dont sont convenus le prêteur agréé et la Société; et

t) s'il a été fait selon les modalités et conformément aux conditions, outre celles que spécifient les alinéas précédents, qui peuvent être prescrites par règlements.

Addition des frais de l'emprunteur

(2) Avec l'approbation de la Société, les frais de l'emprunteur peuvent être ajoutés au principal d'un prêt assuré.

Prêts moindres

(3) Nonobstant les dispositions du présent article, un prêt mentionné à l'alinéa *c*), *d*), *e*), *f*), *g*), *h*) ou *i*) du paragraphe (1) peut être d'un montant moindre que celui qui y est spécifié, mais non inférieur au moindre.

a) de 70 pour cent de la valeur d'emprunt de la maison ou du projet d'habitations, ou

b) du prêt maximum permis par les règlements,

si un prêt pour un tel montant moindre est demandé par écrit par l'emprunteur ou est effectué dans telles autres circonstances que les règlements peuvent prescrire.

Conditions de l'assurance

8. (1) Un prêt à une société coopérative de logement n'est pas assurable, sauf

a) si la Société approuve l'acte de constitution et les statuts de ladite association coopérative;

b) si la Société est convaincue que,

(i) dans le cas d'un projet qui continuera d'être possédé et géré par l'association coopérative après l'achèvement de la construction, au moins quatre-vingts pour cent des logements familiaux du projet seront occupés par des membres ou actionnaires de l'association coopérative, ou que,

(ii) dans le cas d'un projet consistant en maisons qui, une fois la construction achevée, seront transférées aux membres ou actionnaires de l'association, au moins quatre-vingts pour cent des membres ou actionnaires posséderont chacun une maison; et

c) si, en premier lieu, le remboursement du prêt est garanti par une première hypothèque sur la totalité des logements familiaux compris dans le projet.

Projet coopératif d'habitations

(2) Lorsque la construction d'un projet coopératif d'habitations consistant en maisons a atteint un stade que la Société juge satisfaisant et que l'association coopérative transfère une maison du projet à un membre ou actionnaire de l'association, la première hypothèque ou autre garantie peut être éteinte à l'égard de la maison et une nouvelle hypothèque ou autre garantie prise du membre ou actionnaire en faveur du prêteur agréé pour un montant égal à la fraction du prêt consenti en premier lieu à l'égard de la maison, et ce montant doit être considéré comme un prêt à un propriétaire de sa propre demeure et est assurable.

Constitution de l'assurance

Paiement par la Société sur transfert de propriété

9. (1) Lorsqu'un prêteur agréé détenant ou administrant un prêt assuré, garanti par hypothèque, acquiert le titre au bien hypothéqué par forclusion ou autrement, après que s'est produit un défaut à l'égard de l'hypothèque, et que le titre est transféré à la Société, libre de toute charge, sauf ce que prévoient les règlements, et dans le délai y prescrit, la Société doit payer au prêteur agréé l'ensemble de ce qui suit:

a) le principal dû sur l'hypothèque à la date du commencement des procédures de forclusion ou à la date d'acquisition autrement que par forclusion;

b) les frais des emprunteurs agréés subis avant et après la date du commencement des procédures de forclusion ou la date d'acquisition autrement que par forclusion;

c) l'intérêt au taux prévu par l'hypothèque sur chaque montant spécifié aux alinéas *a*) et *b*)
(i) pour la période (ci-après, dans le présent article, appelée la "période de défaut") à l'égard de laquelle l'intérêt y afférent était dû ou couru, et impayé, à la date du transfert à la Société, ou
(ii) pour une période de six mois,
en choisissant la plus courte de ces deux périodes;

d) lorsque la période de défaut à l'égard d'un montant spécifié à l'alinéa *a*) ou *b*) excède six mois, un intérêt supplémentaire au taux prévu par l'hypothèque, moins deux, sur chaque semblable montant et sur le montant spécifié à l'alinéa *c*)
(i) pour ladite période excédante, ou
(ii) pour une période de douze mois,
en choisissant la plus courte de ces deux périodes si, dès que le compte de l'hypothèque est tombé en défaut pour un montant égal à trois paiements mensuels du principal, de l'intérêt et des taxes lorsque le prêt est remboursable mensuellement, ou pour un montant égal au versement trimestriel, semestriel ou annuel lorsque le prêt est remboursable trimestriellement, semestriellement ou annuellement, le prêteur agréé détenant ou administrant le prêt a convaincu la Société que des mesures suffisantes étaient prises à l'égard dudit compte; et

e) un droit d'acquisition de cent vingt-cinq dollars, ainsi que les déboursés légaux taxables que la Société peut approuver;

moins deux pour cent des montants spécifiés aux alinéas *a*) et *c*) et, dans le calcul du montant payable par la Société aux termes du présent paragraphe, les montants reçus pour le crédit du compte de l'hypothèque pendant la période de défaut doivent être crédités à la date de leur réception: premièrement, sur l'intérêt alors dû au compte d'hypothèque, et deuxièmement, sur le montant dû au compte d'hypothèque sous forme de principal, y compris les frais des emprunteurs.

Conditions de paiement.

(2) Aucun paiement ne doit être fait aux termes du paragraphe (1), sauf si
a) à l'époque du transfert de la propriété à la Société, la propriété n'est pas occupée, ou si
b) la propriété est occupée par la personne, et aux termes et conditions, que déterminent les règlements.

Transport de la garantie.

(3) A la date du transfert de la propriété hypothéquée à la Société, tout droit insatisfait au prêt ou s'y rattachant ou toute garantie à cet égard doivent être transportés à la Société.

Paiement sans transfert, dans des cas spéciaux.

(4) Nonobstant toute disposition du présent article lorsqu'il s'est produit un défaut à l'égard d'une hypothèque garantissant un prêt assuré et que la Société est d'avis que la forclusion ou autre acquisition du titre à la propriété hypothéquée augmenterait indûment la perte à l'égard du prêt, la Société et

le détenteur du prêt peuvent, aux termes et conditions qu'il leur est loisible d'accepter, fixer et déterminer le montant de la perte à l'égard du prêt assuré, et la Société peut payer ce montant au lieu du montant spécifié au paragraphe (1), si tous les droits au prêt, ou s'y rattachant, et toute garantie à cet égard sont transportés à la Société.

Fonds de réserve d'assurance hypothécaire.

10. (1) La Société doit établir un fonds, connu sous le nom de "Fonds de réserve d'assurance hypothécaire", dans la présente loi appelé "Fonds", auquel seront crédités tous les droits d'assurance reçus par elle sous le régime de la présente loi.

Actif du Fonds.

(2) Les biens acquis par la Société sous le régime de l'article 9 et les placements faits sur le Fonds en vertu du paragraphe (3) du présent article constitueront des éléments d'actif du Fonds.

Placements sur le Fonds.

(3) La Société peut placer toute partie du Fonds en obligations du Canada ou en obligations garanties par le Canada.

Paiements sur le Fonds.

(4) Tous les paiements que doit effectuer la Société, en vertu de l'article 9, doivent être opérés sur le Fonds.

Avances sur le F. du r.c.

(5) A la demande de la Société, le Ministre peut avancer à celle-ci, sur le Fonds du revenu consolidé, aux conditions approuvées par le gouverneur en conseil, les montants que le Ministre estime nécessaires pour permettre à la Société de s'acquitter de ses obligations selon l'article 9.

Placements par la Société.

11. (1) La Société peut, sur son capital, sur le fonds de réserve établi en vertu de l'article 30 de la *Loi sur la Société centrale d'hypothèques et de logement,* ou sur les deniers que l'article 22 affecte à cette fin,

a) acheter tout droit ou intérêt du détenteur d'un prêt assuré et recevoir une cession de l'hypothèque et autre garantie prise en l'espèce; et

b) consentir des prêts à un prêteur agréé, aux conditions, y compris le taux d'intérêt, que la Société détermine, sur la garantie d'une cession de prêts assurés détenus par le prêteur agréé ou d'une convention de céder des prêts de cette nature.

Vente d'obligations

(2) La Société peut vendre à un prêteur agréé toute obligation, envers elle, qui est garantie par une première hypothèque et céder la garantie détenue par la Société en l'espèce.

Assurance d'obligations vendues.

(3) Lorsque la Société a vendu une obligation par application du paragraphe (2), elle peut émettre à son égard une police d'asurance à l'acheteur, et cette obligation est réputée un prêt assuré. La Société doit, au moment de la vente, créditer le Fonds de un et trois quarts pour cent du montant de l'obligation au moment de la vente, si elle vise une maison, et de deux et un quart pour cent dudit montant si l'obligation vise un projet d'habitations à loyer.

Règlements du gouverneur en conseil.

12. (1) Le gouverneur en conseil peut, par règlement,

a) déterminer le prêt maximum qui peut être consenti à l'égard d'une maison ou d'un projet d'habitations;

b) déterminer la période minimum d'amortissement d'un prêt assuré;

c) sous réserve des articles 4 et 6, déterminer les frais maximums que peut exiger un prêteur agréé ou un détenteur d'un prêt assuré relativement à l'octroi de ce prêt et à son administration;

d) prescrire la forme de police d'assurance qui peut être émise à l'égard d'un prêt assuré et de l'hypothèque qui doit être prise en l'espèce;

e) prescrire les autres formules qui peuvent être nécessaires en ce qui regarde l'octroi ou l'administration d'un prêt assuré; et

f) établir des dispositions visant toute matière au sujet de laquelle il estime que des règlements sont nécessaires ou opportuns pour la réalisation des objets ou l'exécution des dispositions de la présente Partie.

Par la Société

(2) La Société peut

a) prescrire des normes pratiques de construction;

b) prescrire les méthodes à suivre dans l'autorisation d'avances par un prêteur agréé à un emprunteur; et

c) prescrire les formules qui peuvent être nécessaires relativement à l'octroi ou à l'administration d'un prêt et qui n'ont pas été établies par règlement sous le régime du paragraphe (1).

Assurance maximum

Total maximum de $2,000,000,000

13. Nonobstant les dispositions de la présente loi, le montant global de tous les prêts à l'égard desquels des polices d'assurance ont été émises sous le régime de la présente loi, ne doit pas excéder deux milliards de dollars.

Réservé.

M. FLEMING: Cela nous amène, je crois, à la Partie II.

Le PRÉSIDENT: Page 16.

M. FLEMING: Oui.

Le PRÉSIDENT: Tout le texte jusqu'à l'article 14 est réservé: articles 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 et 13.

Réservé.

Article 14 à la page 16.

Adopté.

Avez-vous des modifications à apporter à l'article 6?

Le TÉMOIN: Oui.

Le PRÉSIDENT: Nous revenons à la page 7 pour un moment.

Le TÉMOIN: Paragraphe (5)?

Le PRÉSIDENT: Le paragraphe (5) sera modifié.

Le TÉMOIN: Et le paragraphe (9) à la page 8.

Le PRÉSIDENT: Le paragraphe (9) à la page 8. Il n'existe pas de paragraphe (9) à la page 8.

M. FLEMING: Un nouveau paragraphe (9) serait ajouté, monsieur le président.

Le PRÉSIDENT: Après le paragraphe (8), un nouveau paragraphe (9) sera ajouté.

Le TÉMOIN: Article 7, paragraphe (1).

Le PRÉSIDENT: Où

Le TÉMOIN: Ligne 20.

Le PRÉSIDENT: *a*) (i); une modification doit être apportée. En avez-vous le texte?

Le TÉMOIN: Page 10, ligne 11.

Le PRÉSIDENT: Une addition doit être apportée.

Le TÉMOIN: Un changement.

Le PRÉSIDENT: Une modification.

Le TÉMOIN: Page 11, ligne 9.

Le PRÉSIDENT: Là encore une modification sera apportée.

Le TÉMOIN: A la ligne 15 aussi. (*La modification ne s'applique pas à la version française.*)

Le PRÉSIDENT: A la ligne 15.

Le TÉMOIN: A la page 11, un nouvel alinéa *q*) sera inséré après l'alinéa *p*).

Le PRÉSIDENT: Oui.

Le TÉMOIN: A la page 11, à la ligne 31, nous attribuons une nouvelle lettre à l'alinéa *q*). De nouvelles lettres doivent être attribuées à des alinéas de la page 11.

Le PRÉSIDENT: Oui.

Le TÉMOIN: Et à la page 11, le paragraphe (2).

Le PRÉSIDENT: Oui.

Le TÉMOIN: Une légère modification sera apportée au paragraphe. Il y a ensuite le paragraphe (1) de l'article 9.

Le PRÉSIDENT: A la page 12?

Le TÉMOIN: Oui.

Le PRÉSIDENT: Une modification sera apportée.

Le TÉMOIN: Et à la page 14, une modification sera apportée par l'addition d'un paragraphe (5).

Le PRÉSIDENT: Oui.

Le TÉMOIN: Le paragraphe (3) de l'article 11 sera modifié et un paragraphe (4) sera ajouté. Un nouvel alinéa *d*) sera inséré dans le paragraphe (1) de l'article 12.

Le PRÉSIDENT: Un nouvel alinéa *d*).

Le TÉMOIN: Une nouvelle lettre sera attribué à l'alinéa *d*) du paragraphe (1).

Le PRÉSIDENT: Très bien.

Le TÉMOIN: Le paragraphe (2) de l'article 12, à la page 15, sera modifié. Tout cela vise la Partie I.

Le PRÉSIDENT: Vous avez le texte des modifications, messieurs. Nous les étudierons plus tard. Passons maintenant à la Partie II, "Logements pour fins de location et aménagement de terrains".

Article 14, paragraphe (1)?

Adopté.

Paragraphe (2)?
Adopté.

Paragraphe (3)?
Adopté.

Paragraphe (4)?
Adopté.

Paragraphe (5)?
Adopté.

Paragraphe (6)?
Adopté.

Paragraphe (7)?
Adopté.

Article 15, paragraphe (1)?

Prêts pour projets d'habitations à loyer

15. (1) Nonobstant toute restriction contenue dans quelque autre statut ou loi relativement à son pouvoir de prêter ou de placer de l'argent, un prêteur agréé qui ressortit au Parlement, peut prêter, sur la garantie d'une première hypothèque en faveur du prêteur agréé, un montant d'au plus quatre-vingt-cinq pour cent du coût estimatif, déterminé par la Société, d'un projet d'habitations à loyer dont les loyers sont garantis par la Société selon l'article 14 ou à l'égard duquel il a été pris un engagement aux termes du paragraphe (2) de l'article 14.

Le TÉMOIN: Une modification sera apportée.

Le PRÉSIDENT: Une modification sera apportée. Le paragraphe est donc réservé.

M. FLEMING: Nous ferions aussi bien de tout réserver l'article 15.

Forme de l'hypothèque

(2) L'hypothèque dont fait mention le paragraphe (1) doit revêtir la forme que la Société peut approuver et doit

a) porter un intérêt ne dépassant pas un taux prescrit par le gouverneur en conseil,

b) être créé pour une durée d'au plus vingt ans, et

c) prévoir un remboursement anuel, pendant la durée de l'hypothèque, de deux et demi pour cent des montants de principal avancés conformément à l'hypothèque, le solde du principal devant être acquitté à l'expiration de la durée en question.

Il y a seulement un autre article.

Le PRÉSIDENT: Très bien.

Article 15.

Réservé.

Article 16, paragraphes (1), (2) et (3)?

Adoptés.

Paragraphe 4: "Termes du contrat":

(4) Un contrat passé avec une compagnie de logement à dividendes limités, sous le régime du présent article, doit renfermer les stipulations suivantes:

a) la proportion maximum des loyers à prélever par rapport au revenu familial probable des locataires de chaque logement familial doit

être la proportion que la Société peut estimer juste et raisonnable, ou le contrat doit contenir telles autres dispositions, pour maintenir le caractère de bas loyer du projet, que la Société peut accepter;

b) la compagnie peut recevoir de toute province, municipalité, organisme social, fiducie ou personne, des contributions à une caisse de réduction de loyers, et elle doit utiliser ladite caisse aux seules fins de réduire les loyers qui seraient autrement prélevés;

c) la compagnie doit tenir des livres, registres et comptes sous une forme satisfaisante pour la Société, permettre en tout temps l'examen de ces livres, registres et comptes par un représentant de la Société et présenter à cette dernière les rapports annuels ou autres dans la forme, et contenant les détails, qu'elle peut exiger;

d) la compagnie doit assurer une administration efficace du projet d'habitations à bas loyer, maintenir le projet dans un état satisfaisant de réparations et permettre aux représentants de la Société de l'inspecter en tout temps;

e) la compagnie doit promptement faire à la Société, aux dates d'exigibilité, les paiements qui doivent être versés afin que, pendant la durée du prêt, les intérêts en soient acquittés et le prêt amorti;

f) le montant du surplus de bénéfices à utiliser ou à mettre de côté pour les réserves, l'entretien, les réparations, la baisse possible des loyers ou les autres éventualités doit être limité de la manière dont il peut être convenu; et, à l'expiration de la durée du prêt, le montant de ce surplus de bénéfices ainsi mis de côté et alors indépensé doit être payé à la personne, ou dépensé de manière, que prévoit le contrat ou que la Société peut déterminer;

g) sauf du consentement de la Société et aux conditions qu'elle peut approuver, le projet, non plus qu'une partie de celui-ci, ne doit être vendu ni autrement aliéné pendant la durée du prêt; et

h) si la compagnie ne maintient pas le caractère de bas loyer du projet ou si elle rompt le contrat de quelque autre manière, la Société a le droit de déclarer échu et exigible immédiatement le principal impayé du prêt ou d'augmenter l'intérêt exigible par la suite sur le solde impayé dudit prêt au taux que le gouverneur en conseil peut déterminer.

Le paragraphe est-il adopté?

M. FLEMING: Réservé.

Le PRÉSIDENT: Le paragraphe (4) est réservé.

Paragraphe (5) *a*), *b*) et *c*).

Adopté.

Article 17:

Prêts à des emprunteurs se livrant à l'exploitation minière ou forestière, ou à la pêche.

17. (1) La Société peut, avec l'assentiment du gouvernement en conseil, consentir un prêt à un emprunteur se livrant à l'exploitation minière, à l'exploitation du bois ou à l'industrie de la pêche, en vue d'aider à la construction de projets d'habitations à bas prix ou à prix modéré dans des régions ou localités adjacentes ou rattachées aux opérations de l'emprunteur.

M. HEES: Je voudrais faire modifier ce paragraphe.

Le PRÉSIDENT: Article 17, paragraphe (1).

Réservé.

Paragraphe (2): "Définition: "Emprunteur"":

(2) Pour l'application du présent article, l'expression "emprunteur" signifie une compagnie constituée en corporation et se livrant à l'exploitation minière, à l'exploitation du bois ou à l'industrie de la pêche, et comprend une compagnie (au présent article, dénommée "compagnie filiale") constituée en corporation aux fins de posséder, construire et administrer un projet d'habitations, dont tout le capital-actions, sauf les actions statutaires des administrateurs, est possédé par une compagnie constituée en corporation (au présent article, dénommée "compagnie mère") et se livrant à l'exploitation minière, à l'exploitation du bois ou à l'industrie de la pêche.

Réservé.

Paragraphe (3).

Adopté.

Paragraphe (4).

Adopté.

Paragraphe (5) *a*), *b*) et c).

Adopté.

Paragraphe (6) *a*), *b*), c), *d*), *e*), *f*), *g*), *h*), *i*), *j*).

Adopté.

Paragraphe (7) *a*), *b*), c), *d*), *e*), *f*), *g*), *h*), *i*), *j*).

Adopté.

Paragraphe (8), "Pouvoirs de la Société".

(8) La Société peut

a) prescrire la manière de calculer ou d'évaluer le coût du projet, et fixer la valeur d'emprunt aux fins du présent article;

b) prescrire les normes de construction et le genre de projet à l'égard desquels un prêt est consenti aux termes du présent article;

c) prescrire les renseignements que doit fournir celui qui sollicite un prêt sous le régime du présent article;

d) prescrire les conditions et la procédure en vertu desquelles le produit d'un prêt visé par le présent article peut être avancé à l'emprunteur;

e) prescrire les circonstances dans lesquelles une garantie supplémentaire peut être prise relativement à tout prêt relevant du présent article; et

f) pourvoir à toutes autres matières jugées nécessaires ou opportunes pour la réalisation des objets ou l'exécution des dispositions du présent article et pour la sauvegarde des intérêts de la Société.

M. MANSUR: Article 17, paragraphe (8).

Le PRÉSIDENT: S'agit-il d'une modification?

M. MANSUR: La modification consiste à supprimer le paragraphe (8).

Le PRÉSIDENT: Le paragraphe (8).

Réservé.

Article 18:

Règlements établis par le gouverneur en conseil

18. (1) Le gouverneur en conseil peut, par règlement, pourvoir à toutes matières à l'égard desquelles il estime que des règlements sont nécessaires ou opportuns pour la réalisation des objets ou l'exécution des dispositions de la présente Partie.

Pouvoirs de la Société en matière administrative

(2) La Société peut prescrire

a) la manière de calculer ou d'évaluer le coût de la construction d'un projet d'habitations à loyer ou d'un projet d'habitations à bas loyer ou le coût de la transformation d'immeubles existants en un projet d'habitations à bas loyer, et par qui et de quelle manière une estimation d'un projet d'habitations à loyer doit être faite;

b) des normes pratiques de construction et les mesures à prendre pour assurer une surveillance suffisante de toute construction ou transformation à l'égard de laquelle un prêt est effectué sous le régime de la présente Partie;

c) les renseignements à fournir par le demandeur d'un prêt sous le régime de la présente Partie;

d) les conditions et les formalités selon lesquelles le produit de tout prêt visé par la présente Partie peut être avancé à un constructeur ou à une compagnie de logement à diivdendes limités;

e) les circonstances dans lesquelles une hypothèque sur biens meubles, une cession de loyers ou une autre sûreté peut être prise à titre de garantie supplémentaire pour tous prêts effectués sous le régime de la présente Partie, et

f) les livres, comptes et registres que doit tenir une compagnie de logement à dividendes limités, à laquelle est consenti un prêt visé par la présente Partie, le mode de leur vérification, la persone qui doit les vérifier, et la forme du rapport annuel ou autre à présenter à la Société.

Réservé.

Article 19:

Compagnie d'assurance-vie—placements.

19. (1) Nonobstant toute restriction, contenue dans quelque autre statut ou loi, à son pouvoir de prêter ou de placer de l'argent, une compagnie d'assurance-vie assujétie à la juridiction du Parlement peut, sous réserve des conditions mentionnées ci-dessous, placer ses fonds jusqu'à concurrence d'un montant ne dépassant pas cinq pour cent du total de son actif au Canada, admis par le surintendant des assurances en vertu de l'article 77 de la *Loi sur les compagnies d'assurance canadiennes et britanniques,* dans l'achat de terrains et dans la construction sur ces terrains d'un projet d'habitations à loyer de coût faible ou modéré, y compris les immeubles ou installations destinés aux magasins de détail, boutiques, bureaux et autres services communaux, mais sans comprendre les hôtels, que la compagnie peut estimer appropriés et de nature à convenir aux locataires de ce projet d'habitations à loyer, et elle peut par la suite détenir, maintenir, réparer, remanier, démolir, reconstruire, gérer, vendre ou céder la totalité ou quelque partie des terrains ainsi acquis et des améliorations y apportées, ou en percevoir ou recevoir un revenu.

Conditions des placements prévus au par. (1).

(2) Les conditions auxquelles un placement mentionné au paragraphe (1) peut être effectué sont les suivantes:

a) le projet doit, à la discrétion de la Société, être construit d'accord ou en harmonie avec un plan communal officiel qu'elle juge satisfaisant;

b) le projet doit être conçu de façon à loger des familles à faible revenu ou à revenu modéré, et la Société peut prescrire un coût moyen maximum par pièce ou pour chaque logement familial fourni de la sorte, ou par personne à loger;

c) la compagnie doit soumettre à la Société une demande dans la forme qu'elle prescrira, accompagnée de ce qui suit:

(i) une carte indiquant l'emplacement du terrain et celui des bâtisses sur ce terrain, dont la compagnie juge l'achat nécessaire au projet,

(ii) un plan et des devis préparés par un architecte indiquant les immeubles ou les améliorations à construire sur ces immeubles en conformité du projet,

(iii) une estimation du coût du projet intégral préparée par un architecte ou un ingénieur et approuvée par la compagnie,

(iv) une estimation des loyers qui doivent être prélevés sur les logements familiaux et autres facilités à fournir, pour assurer un rendement minimum de six pour cent l'an sur le coût du projet intégral après acquittement des taxes, assurances, frais d'exploitation et d'entretien, et un montant annuel suffisant pour amortir le coût de la construction du projet moins le coût du terrain, dans une période représentant la durée pratique estimative du projet sans dépasser, en aucun cas, cinquante ans à compter de la date de son achèvement, et

(v) tous autres renseignements ou matières que la Société peut exiger; et

d) le placement doit être approuvé par la Société.

Garantie aux compagnies d'assurance-vie.

(3) Lorsqu'une compagnie d'assurance-vie s'entend avec la Société

a) pour tenir des livres et registres distincts relativement à un projet d'habitations à loyer dans lequel la compagnie effectue un placement sous régime du présent article, à la satisfaction de la Société, et pour les tenir à la disposition de celle-ci, en vue d'un examen, en tout temps,

b) pour établir une réserve au titre de ce projet comprenant tous les bénéfices nets, en quelque année postérieure à son achèvement, au delà de sept pour cent l'an sur le coût du projet, et

c) pour rembourser à même la réserve toutes avances consenties par la Société en vertu de la garantie ci-après mentionnée,

la Société doit garantir à la compagnie, pour la période durant laquelle celle-ci conserve la propriété de la totalité ou d'une partie quelconque du projet, un rendement net de trois pour cent l'an du coût du projet, en toute année après son achèvement, pour une période ne dépassant pas la durée pratique estimative du projet et, de toute façon, ne dépassant pas cinquante ans.

Définition de "rendement net en toute année".

(4) Aux fins du présent article, l'expression "rendement net en toute année" signifie un montant égal aux bénéfices nets annuels provenant du projet et calculé en déduisant du total des revenus annuels dudit projet toutes les dépenses de l'année y afférentes, y compris les prévisions pour les impôts, les assurances, les réparations et l'entretien, ainsi que l'intérêt et un montant suffisant pour amortir le coût de construction du projet, y compris le coût du terrain, réparti sur la durée pratique estimative du projet.

Deux ou plusieurs compagnies peuvent se joindre dans un projet.

(5) Deux ou plusieurs compagnies d'assurance-vie peuvent se joindre pour développer, posséder et administrer un projet d'habitations à loyer sous le régime du présent article.

Désignation de prêteurs agréés.

(6) Le gouverneur en conseil peut, aux fins du présent article, désigner

a) un prêteur agréé, assujéti à la juridiction du Parlement et, en pareil cas, les dispositions des paragraphes (1) à (5) et de l'article 20 s'appliquent, *mutatis mutandis,* au prêteur agréé, sauf que le montant de ses fonds qui peut être placé ne doit pas excéder cinq pour cent de son actif au Canada, d'après le montant approuvé par le gouverneur en conseil aux fins du présent article; et

b) un prêteur agréé, non assujéti à la juridiction du Parlement, mais autorisé à faire des placements visés par le présent article et, en pareil cas, les paragraphes (2) à (5) et l'article 20 s'appliquent, *mutatis mutandis,* au prêteur, mais le montant des placements à l'égard desquels des garanties peuvent être données sous le régime du présent article ne doit pas excéder cinq pour cent de son actif au Canada, d'après le montant approuvé par le gouverneur en conseil aux fins du présent article.

Règlements.

(7) Le gouverneur en conseil peut édicter des règlements en vue de pourvoir à toutes matières concernant lesquelles il juge que des règlements sont nécessaires ou opportuns pour la réalisation des objets ou l'exécution des dispositions du présent article.

Pouvoirs de la Société en matière administrative.

(8) La Société peut

a) prescrire la manière de calculer le coût d'un projet d'habitations à loyer pour les objets du présent article et ajuster ledit coût en cas de vente d'une partie d'un projet d'habitations à loyer ou de rajout à ce dernier,

b) prescrire la manière de calculer les bénéfices nets pour les objets du présent article, et

c) prendre les autres mesures que la Société peut juger nécessaires ou opportunes pour la réalisation des objets ou l'exécution des dispositions du présent article et la sauvegarde des intérêts de la Société.

Une compagnie d'assurance peut acquérir des terrains.

(9) Antérieurement à l'approbation d'un placement selon l'alinéa *d*) du paragraphe (2), une compagnie d'assurance-vie assujétie à la juridiction du Parlement peut, nonobstant toute restriction à son pouvoir de placer de l'argent, contenue dans quelque autre statut ou loi, avec l'approbation de la Société, acheter des terrains en vue de faire un placement aux termes des paragraphes (1) et (2), et peut détenir et administrer les terrains aux conditions qu'il est loisible à la Société de spécifier.

M. HELLYER: L'article 19 peut-il être réservé jusqu'à ce que nous puissions poser une question à son sujet?

Le PRÉSIDENT: Article 19?

Réservé.

M. MANSUR: Monsieur le président, l'article 19 renferme deux erreurs typographiques, l'une à la ligne 35 et l'autre à la ligne 44 de la page 25. Il s'agit d'erreurs purement typographiques.

Le PRÉSIDENT: Article 20: "Principal global qui peut être garanti".

Adopté.

Article 21:

La compagnie peut placer des fonds dans l'achat de terrains destinés à l'établissement de groupes de maisons d'habitation.

21. (1) Nonobstant toute restriction à son pouvoir de prêter et de placer de l'argent, contenue dans quelque autre statut ou loi, une compagnie d'assurance-vie, une compagnie fiduciaire ou une compagnie de prêt assujétie à la juridiction du Parlement (au présent article, appelée "compagnie") peut, sous réserve des conditions ci-après énoncées, placer ses fonds dans l'achat et l'amélioration de terrains devant servir à l'établissement de groupes de maisons d'habitation, jusqu'à concurrence d'un montant qui, ajouté à la somme globale placée par ladite compagnie aux termes de l'article 19, n'excède pas la limitation de ce placement imposée par ou selon l'article 19, et, sous réserve des dispositions du présent article, peut détenir, entretenir, réparer, remanier, démolir, améliorer, gérer, vendre ou céder la totalité ou quelque partie des terrains ainsi acquis et des améliorations y apportées, ou en percevoir ou recevoir un revenu.

Conditions du placement.

(2) Les conditions auxquelles un placement mentionné au paragraphe (1) peut être effectué sont les suivantes:

a) le terrain doit être approprié à l'établissement de groupes de maisons d'habitation, suivant l'opinion de la Société;

b) le prix d'achat dudit terrain doit satisfaire la Société;

c) les améliorations à faire et leur coût doivent satisfaire la Société;

d) la compagnie doit soumettre à la Société une demande dans la forme que celle-ci jugera satisfaisante, laquelle demande doit renfermer tels renseignements et être accompagnée de tels éléments que la Société peut prescrire;

e) le placement doit avoir reçu, en premier lieu, l'approbation écrite de la Société; et

f) la compagnie doit conclure une entente avec la Société en conformité du paragraphe (3).

Dans le cas d'une entente avec la Société.

(3) Lorsqu'une compagnie convient avec la Société

a) d'acquérir un terrain et d'y effectuer des améliorations en conformité du présent article,

b) de tenir des livres et registres distincts concernant ce terrain, les frais y relatifs, les améliorations effectuées sur ledit terrain et les ventes qui en sont faites, à la satisfaction de la Société, et de permettre à cette dernière de les examiner en tout temps, et

c) de vendre ce terrain au prix que la Société peut déterminer et à des conditions qui satisferont celle-ci ou que l'entente peut indiquer,

La Société garantira le remboursement et un intérêt.

la Société doit garantir à la compagnie, pour la période où cette dernière conserve la propriété de la totalité ou de quelque partie du terrain dans lequel un placement est effectué selon le présent article, mais sans dépasser le temps spécifié dans l'entente, lequel ne doit pas excéder cinq ans à compter de la date d'acquisition du terrain par la compagnie, le remboursement d'un montant égal au placement de la compagnie dans le terrain, avec intérêt au taux indiqué dans l'entente, sans excéder trois pour cent l'an, composé annuellement.

Stipulations supplémentaires de l'entente.

(4) L'entente mentionnée au paragraphe (3) peut aussi prévoir

a) que la compagnie organisera la mise en valeur du terrain à la satisfaction de la Société et, comme condition de la vente du terrain, recevra de l'acheteur la promesse que tous bâtiments construits sur le terrain seront conformes au plan de la zone et satisferont aux normes de construction prescrites par la Société en vertu de la présente loi, et stipuler

b) telles autres mesures à prendre, par la Société et la compagnie, que la Société juge nécessaires ou opportunes pour réaliser les objets ou donner effet aux dispositions du présent article, et pour sauvegarder les intérêts de la Société.

La Société déterminera le montant du placement et de l'intérêt ainsi que le montant recouvré.

(5) A la fin de la période spécifiée dans l'entente mentionnée au paragraphe (3), ou lorsque le terrain a été entièrement vendu par la compagnie, en prenant celle de ces époques qui est antérieure à l'autre, la Société doit

a) déterminer le montant global du placement de la compagnie dans le terrain et de l'intérêt y afférent, au taux spécifié dans l'entente et composé annuellement, et

b) déterminer le montant recouvré par la compagnie à même le terrain, au moyen de ventes ou autrement.

Quand la Société doit payer l'excédent.

(6) Si le montant global déterminé selon l'alinéa *a*) du paragraphe (5) dépasse le montant déterminé selon l'alinéa *b*) de ce paragraphe, la Société doit payer à la compagnie le chiffre de cet excédent, et cette dernière doit transférer et céder à la Société toute la partie invendue du terrain.

Quand la compagnie doit verser l'excédent.

(7) Si le montant déterminé selon l'alinéa *b*) du paragraphe (5) dépasse le montant déterminé selon l'alinéa *a*) de ce paragraphe, la compagnie doit verser le chiffre de cet excédent à la Société.

Des compagnies peuvent s'unir pour acheter un terrain.

(8) Deux ou plusieurs compagnies peuvent s'unir dans l'achat et l'amélioration de terrains destinés à l'établissement de groupes de maisons d'habitation selon le présent article.

Définition de l'expression "placement".

(9) Aux fins du présent article, l'expression "placement" comprend le prix d'achat du terrain, l'argent dépensé pour l'installation de services, le tracé et la construction de rues, trottoirs et ruelles, et l'aménagement de superficies de parc,

de places publiques et de facilités appropriées à l'établissement de groupes de maisons d'habitation, ainsi que les frais d'administration et autres subis par la compagnie relativement au terrain et approuvés par la Société, y compris les taxes, les assurances, les réparations et l'entretien.

Le gouverneur en conseil peut désigner des prêteurs comme compagnies.

(10) Le gouverneur en conseil peut désigner comme compagnie, aux fins du présent article,

a) un prêteur agréé qui est assujéti à la juridiction du Parlement; en pareil cas, les paragraphes (1) à (9) s'appliquent, *mutatis mutandis*, au prêteur, mais le montant de ses fonds qui peut être placé ne doit pas excéder cinq pour cent de son actif au Canada ou tel montant qu'approuve le gouverneur en conseil pour les objets du présent article, et

b) un prêteur agréé non assujéti à la juridiction du Parlement mais autorisé à faire des placements mentionnés au présent article; en pareil cas, les paragraphes (1) à (9) s'appliquent, *mutatis mutandis*, au prêteur, mais le montant des placements à l'égard desquels il peut être donné des garanties en vertu du présent article ne doit pas excéder cinq pour cent de son actif au Canada ou tel montant qu'approuve le gouverneur en conseil pour les objets du présent article.

Règlements.

(11) Le gouverneur en conseil peut établir des règlements visant toutes matières au sujet desquelles il estime que des règlements sont nécessaires ou opportuns pour réaliser les objets ou exécuter les dispositions du présent article.

La Société peut prendre les mesures nécessaires.

(12) La Société peut prendre les mesures qu'elle juge nécessaires ou opportunes pour réaliser les objets ou donner effet aux dispositions du présent article, ainsi que pour sauvegarder ses intérêts.

M. FRASER (*Peterborough*): L'article peut-il être réservé?

Le PRÉSIDENT: Article 21.

Réservé.

Article 22, paragraphe (1) *a*), *b*), *c*) et paragraphe (2),

"Avances sur le F. du r. c. aux fins de l'octroi de prêts et du remboursement de pertes".

Adopté.

Partie III, "Réaménagement".

Article 23.

PARTIE III.

RÉAMÉNAGEMENT.

Subventions aux municipalités pour la suppression des taudis.

23. (1) En vue d'aider au déblaiement, au réaménagement, à la réfection et à la modernisation des quartiers de taudis ou des zones à l'abandon ou inférieures au niveau normal, dans toute municipalité, le Ministre, avec l'approbation du gouverneur en conseil, peut conclure un accord avec la municipalité, prévoyant le paiement d'une subvention à cette dernière pour l'aider à couvrir

ce que lui coûtent l'acquisition et le déblaiement, par des procédures en expropriation (*condemnation proceedings*) ou autrement, d'une étendue de terrain, dont la situation convient à un projet d'habitations à loyer de coût faible ou modéré, ou appropriée à une fin publique fédérale, provinciale ou municipale.

Accord avec la municipalité

(2) Un accord conclu selon le paragraphe (1) doit stipuler

a) que la municipalité acquerra et déblaiera la zone à un coût estimatif fixé par l'accord et que celle-ci sera aménagée conformément à un plan communal officiel jugé satisfaisant par le Ministre, ou en harmonie avec un tel plan;

b) que la municipalité vendra la zone, ou quelque autre étendue de dimensions suffisantes pour loger au moins le même nombre de personnes que celui des personnes qui vivent dans la zone à déblayer,

(i) à une compagnie de logement à dividendes limités ou à une compagnie d'assurance-vie pour la construction d'un projet d'habitations à loyer en vertu de l'article 16 ou 19, ou

(ii) au gouvernement de la province où la zone est située et à la Société, conjointement, pour la construction d'un projet d'habitations à loyer en vertu de l'article 36;

c) le paiement, par le Ministre, d'une subvention à la municipalité en conformité du présent article, et

d) telles autres dispositions que le Ministre estime nécessaires ou opportunes pour l'accomplissement régulier des fins et prescriptions du présent article.

Conditions de la subvention

(3) Une subvention ne doit être payée à une municipalité, sous le régime du présent article, que si

a) le gouvernement de la province où la zone est située en a approuvé l'acquisition et le déblaiement par la municipalité;

b) le coût d'acquisition et de déblaiement, y compris celui des procédures en expropriation (*condemnation proceedings*), moins le montant de la subvention prévue en l'espèce par le présent article, est supporté par la municipalité ou conjointement par la municipalité et le gouvernement de la province, et

c) la zone déblayée, ou quelque autre étendue de dimensions suffisantes pour loger au moins le même nombre de personnes que celui des personnes qui vivaient dans la zone déblayée,

(i) a été vendue, ou l'on est convenu de la vendre, à une compagnie de logement à dividendes limités ou à une compagnie d'assurance-vie qui s'est engagée à y construire un projet d'habitations à loyer en vertu de l'article 16 ou 19 pour un prix qui, selon le Ministre, permettra de louer les unités de logement du projet à locataires sur une base juste et raisonnable, ou

(ii) a été vendue, ou l'on est convenu de la vendre, conjointement, à Société et à la province dont le gouvernement a conclu un accord avec celui du Canada, d'après l'article 36, pour la construction de maisons destinées à la vente ou location.

Montant de la subvention

(4) Une subvention prévue par le présent article ne doit pas excéder la moitié du montant par lequel le moindre

a) du coût de l'acquisition et du déblaiement, y compris celui des procédures en expropriation (*condemnation proceedings*), tel que l'évalue l'accord entre le Ministre et la municipalité, ou

b) du coût réel de l'acquisition et du déblaiement, y compris celui des procédures en expropriation (*condemnation proceedings*),

dépasse

c) le prix auquel la zone a été vendue, quand elle l'a été pour la construction d'un projet d'habitations selon l'article 16, 19 ou 36, ou

d) la valeur de la zone après déblaiement, quand une autre zone a été vendue pour qu'on y construise un projet d'habitations d'après l'article 16, 19 ou 36.

Restriction quant au coût d'une entreprise prévue par l'art. 36 dans les quartiers de taudis

(5) Lorsqu'un projet est entrepris, en vertu de l'article 36, dans un quartier de taudis, une zone à l'abandon ou inférieure au niveau normal, en vue du calcul de la part de la Société dans le coût en capital de l'entreprise, le coût d'acquisition du terrain pour le projet doit être un montant qui, selon le Ministre, représente un prix juste et raisonnable pour le terrain, non compris un montant ayant trait au coût de déblaiement du terrain.

Fonds du revenu consolidé

(6) Les subventions prévues par le présent article sont versées sur le Fonds du revenu consolidé, mais leur montant global ne doit pas excéder vingt millions de dollars.

Règlements

(7) Le gouverneur en conseil peut établir des règlements concernant la façon de déterminer le coût aux diverses fins du présent article et pourvoyant à toutes autres matières jugées indispensables et opportunes pour l'accomplissement des fins ou dispositions de cet article.

M. FLEMING: L'article peut-il être réservé?

Le PRÉSIDENT: Article 23.

Réservé.

Article 24:

PARTIE IV.

PRÊTS POUR L'AMÉLIORATION DE MAISONS ET PRÊTS POUR L'AGRANDISSEMENT DE MAISONS.

La Société acquitte les pertes aux termes prescrits

24. (1) La Société doit, sous réserve du présent article et des articles 25 et 26, verser à une banque ou à un organisme agréé de crédit à tempérament le montant de la perte subie par l'une ou l'autre en raison d'un prêt pour l'amélioration de maisons ou d'un prêt pour l'agrandissement de maisons,

a) si le prêt a été consenti en conformité d'une demande sous la forme prescrite par règlement, signée par l'emprunteur, indiquant l'objet pour lequel le produit du prêt devait être dépensé;

b) si la demande déclarait que l'emprunteur était le propriétaire de la maison pour laquelle le prêt devait être dépensé;

c) si un fonctionnaire responsable de la banque ou de l'organisme agréé de crédit à tempérament a certifié qu'il avait examiné et vérifié la demande de prêt avec l'attention exigée de lui par la banque ou l'organisme dans la conduite de ses affaires ordinaires;

d) si, dans le cas d'un prêt pour l'amélioration de maisons, le principal du prêt n'excédait pas deux mille cinq cents dollars à l'égard d'une habitation à famille unique, ou deux mille cinq cents dollars pour le premier logement familial et mille deux cent cinquante dollars supplémentaires pour chaque autre logement familial à l'égard d'une habitation à familles multiples;

e) si, dans le cas d'un prêt pour l'agrandissement de maisons, le principal n'excédait pas trois mille sept cent cinquante dollars pour le premier logement familial qui devait être ajouté à la maison existante par suite de la dépense du prêt et mille deux cent cinquante dollars pour chaque logement familial supplémentaire à ajouter ainsi;

f) si le prêt était remboursable intégralement, d'après les conditions dudit prêt, dans au plus trois ans lorsque le principal du prêt n'excédait pas, dans le cas d'un prêt pour l'amélioration de maisons, mille deux cent cinquante dollars pour une habitation à famille unique ou pour chaque logement familial d'une habitation à familles multiples, ou, dans le cas d'un prêt pour l'agrandissement de maisons, mille deux cent cinquante dollars pour chaque logement familial que comprend l'habitation à familles multiples, et dans au plus cinq ans relativement à tout autre prêt;

g) si le prêt était remboursable par versements mensuels, d'après les conditions dudit prêt;

h) si le taux d'intérêt sur le prêt n'excédait pas le taux prescrit par le gouverneur en conseil tant que l'emprunteur ne faisait pas défaut;

i) si la banque ou l'organisme agréé de crédit à tempérament a reçu de l'emprunteur et remis à la Société, au moment de l'octroi du prêt, un droit d'assurance égal à un pour cent du montant du prêt;

j) si, sauf ce que prévoit l'alinéa i), aux termes du prêt, il n'y avait pas à verser de droit, frais de service ou frais quelconques autres que l'intérêt, tant que l'emprunteur ne faisait pas défaut;

k) si, dans le cas d'un prêt pour l'agrandissement de maisons, les plans et devis des additions ou des remaniements à financer par le prêt ont été approuvés par la Société, ou en son nom, avant l'octroi du prêt;

l) si aucune garantie par endossement (autre que celui de l'époux ou de l'épouse du propriétaire) ou autrement n'a été prise lorsque le prêt fut consenti à un propriétaire qui occupait une habitation à famille unique pour laquelle le prêt devait être dépensé tant que l'emprunteur ne faisait pas défaut, ou sauf les prescriptions établies par règlement dans tout autre cas; et

m) si le prêt a été consenti aux termes et conditions, outre ceux que stipulent les alinéas précédents, qui peuvent être prescrits par les règlements.

Fin de l'application du présent article moyennant avis

(2) La Société peut, avec l'approbation du gouverneur en conseil, par avis à une banque ou à un organisme agréé de crédit à tempérament, mettre fin à l'application du présent article en ce qui concerne des prêts pour l'améliora-

tion de maisons ou pour l'agrandissement de maisons, ladite fin devant être effective après une époque indiquée dans l'avis, mais, au plus tôt, vingt-quatre heures au moins après la réception de l'avis au siège de la banque ou de l'organisme, et la Société n'est pas tenue, en vertu de la présente Partie, de faire un versement à la banque ou à l'organisme à l'égard de l'un quelconque de ces prêts consentis après cette époque; mais la fin, sous le régime du présent article, ne dégage la Société d'aucune obligation que lui impose la présente Partie quant à un prêt pour l'amélioration de maisons ou un prêt pour l'agrandissement de maisons consenti par la banque ou l'organisme avant l'époque de la fin d'application.

L'avis n'est valable qu'à l'égard de certains prêts spécifiés

(3) Un avis donné par la Société en vertu du paragraphe (2) peut mettre fin à l'application du présent article à l'égard seulement des prêts pour l'amélioration de maisons ou à l'égard seulement des prêts pour l'agrandissement de maisons ou à l'égard d'une de leurs catégories, selon qu'il peut être spécifié dans l'avis.

M. FLEMING: Le ministre est absent en ce moment, mais j'aimerais à poser quelques questions au sujet de l'article. J'ignore s'il s'agit d'une question d'administration ou si M. Mansur est en mesure de commenter l'article, mais nous devrions peut-être le réserver jusqu'au retour de l'honorable M. Winters. Ma question a trait non pas à la forme, mais à la proclamation.

Le PRÉSIDENT: Nous pourrions peut-être adopter l'article, sous réserve de la question à laquelle j'espère que le ministre répondra.

M. HELLYER: J'ai une question à poser au sujet du paragraphe (2) de l'article.

Le PRÉSIDENT: Voudriez-vous la poser immédiatement, ou désirez-vous que l'article soit réservé?

M. HELLYER: Il s'agit du paragraphe (2) relativement à l'avis de 24 heures. page 34, ligne 35. Je voudrais que cette partie de l'article soit réservée.

Le PRÉSIDENT: Article 24, paragraphe (2).

Réservé.

M. HELLYER: Et le paragraphe (1), alinéas *i*) à *m*).

Le PRÉSIDENT: Article 24.

Réservé.

Article 25, "Montant de versement auquel la Société est tenue".

Adopté.

Article 26, "Nulle responsabilité au delà de $125,000,000".

26. La Société n'est pas tenue, en vertu de la présente Partie, d'effectuer un versement à quelque banque ou organisme agréé de crédit à tempérament concernant une perte subie par l'une ou l'autre en raison d'un prêt pour l'amélioration de maisons ou d'un prêt pour l'agrandissement de maisons, consenti après que le principal global des prêts garantis pour l'amélioration de maisons et des prêts garantis pour l'agrandissement de maisons a atteint cent vingt-cinq millions de dollars.

M. HELLYER: J'ai une question à poser au sujet de l'article 26.

Le PRÉSIDENT: L'article 26 est réservé.

Article 27, "Règlements".

Règlements

27. Le gouverneur en conseil peut, sur la recommandation du Ministre, édicter des règlements

a) définissant, aux fins de la présente Partie, les expressions suivantes:
  (i) "propriétaire" avec faculté d'inclure, comme propriétaires, les locataires à vie, les personnes détenant des biens en vertu de conventions de vente ou de baux à long terme, et toute autre personne revêtue de droits approchant de la propriété,
  (ii) "réparations, remaniements et additions",
  (iii) "maison", et
  (iv) "fonctionnaire responsable";

b) prescrivant une formule de demande de prêts garantis pour l'amélioration de maisons ou de prêts garantis pour l'agrandissement de maisons;

c) prescrivant, à l'égard des prêts garantis pour l'amélioration de maisons ou des prêts garantis pour l'agrandissement de maisons:
  (i) la garantie, s'il en est, à prendre par la banque ou l'organisme agréé de crédit à tempérament qui consent le prêt, pour le remboursement dudit prêt,
  (ii) les conditions de remboursement et toutes autres conditions non incompatibles avec la présente Partie, auxquelles lesdits prêts doivent être consentis, ou
  (iii) les conditions afférentes à la responsabilité de la Société, aux termes de la présente Partie, en ce qui concerne les prêts pour l'amélioration de maisons ou les prêts pour l'agrandissement de maisons, en sus des conditions stipulées aux alinéas *a*) à *k*) du paragraphe (1) de l'article 24, mais non incompatibles avec lesdites conditions;

d) prescrivant les formes de billets, conventions, certificats et autres documents à employer relativement aux prêts garantis pour l'amélioration de maisons ou aux prêts garantis pour l'agrandissement de maisons, ou qui sont jugés nécessaires ou appropriés à l'application efficace de la présente Partie;

e) prévoyant que, dans le cas d'un défaut survenu ou imminent dans le remboursement d'un prêt garanti pour l'amélioration de maisons ou d'un prêt garanti pour l'agrandissement de maisons, la banque ou l'organisme agréé de crédit à tempérament qui a consenti le prêt, pourra, nonobstant toute disposition de la présente Partie, modifier ou reviser, avec l'approbation de l'emprunteur, par prolongation de délai ou autrement, toute condition du prêt, ou toute convention relative audit prêt, et que la modification ou revision ne relèvera pas la Société de sa responsabilité à cet égard en vertu de la présente Partie;

f) prescrivant, en cas de défaut dans le remboursement d'un prêt garanti pour l'amélioration de maisons ou d'un prêt garanti pour l'agrandissement de maisons, les mesures légales ou autres à prendre par la banque ou l'organisme agréé de crédit à tempérament, et la procédure à suivre, pour le recouvrement du montant du prêt restant à rembourser, la disposition ou la réalisation d'une garantie, pour le remboursement dudit prêt, détenue par la banque ou l'organisme, et le taux d'intérêt à imposer sur les paiements arriérés;

g) prescrivant la manière de déterminer le montant de la perte subie par une banque ou par un organisme agréé de crédit à tempérament en conséquence d'un prêt garanti pour l'amélioration de maisons ou d'un prêt garanti pour l'agrandissement de maisons;

h) prescrivant les mesures à prendre par une banque ou par un organisme agréé de crédit à tempérament, pour effectuer le recouvrement, au nom de la Société, de tout prêt garanti pour l'amélioration de maisons ou de tout prêt garanti pour l'agrandissement de maisons à l'égard duquel un versement a été effectué par la Société à la banque ou à l'organisme aux termes de la présente Partie, et prévoyant que, si la banque ou l'organisme néglige de prendre ces mesures, la Société pourra recouvrer le montant dudit versement;

i) exigeant que des relevés soient transmis périodiquement à la Société par une banque ou par un organisme agréé de crédit à tempérament concernant les prêts garantis pour l'amélioration de maisons ou les prêts garantis pour l'agrandissement de maisons que l'une ou l'autre a consentis; et

j) pourvoyant à toute autre chose qu'il peut juger nécessaire ou opportune pour l'accomplissement des fins ou dispositions de la présente Partie.

Le TÉMOIN: A l'article 27, alinéa c) (ii), ligne 30, il y a une petite modification à apporter: le mot "ou" devrait être remplacé par "et".

Article 28, paragraphe (1), "Fausse déclaration ou emploi inautorisé de l'emprunt".

Adopté.

Paragraphe (2), "Peine pécuniaire en sus de l'amende".

Adopté.

Article 29, "Subrogation des droits de la banque ou de l'organisme à la Société".

Adopté.

Article 30, "Montants payables sur le Fonds du revenu consolidé".

30. A la demande de la Société le Ministre peut avancer à la Société, sur le Fonds du revenu consolidé, aux termes et conditions approuvés par le gouverneur en conseil, les montants que le Ministre juge nécessaires pour permettre à la Société de s'acquitter de ses obligations prévues par la présente Partie.

Réservé.

Partie V, "Recherches sur le logement et aménagement communal".

Article 31, "Enquêtes par la Société sur les conditions d'habitation".

Adopté.

Article 32, alinéas *a*), *b*), *c*), *d*), *e*), *f*) et *g*).

Adopté.

Article 33, "Recherches et enquêtes techniques".

Alinéas *a*), *b*), *c*).

Adoptés.

Article 33 *d*), "Concours".

33. (1) La Société peut, avec l'approbation du gouverneur en conseil,

Concours.

d) organiser des concours pour la création de plans, dessins et devis qui, à son avis, peuvent servir à la construction de maisons à bon marché, et acheter lesdits plans ou autrement rémunérer les personnes prenant part auxdits concours;

Réservé.

Article 33, alinéas *e*), *f*) et *g*).

Adoptés.

Paragraphe 2, "Garantie au fabricant".

Adopté.

M. HELLYER: (Demande s'il y a erreur typographique au sujet des mots "in his opinion" du texte anglais, article 33, alinéa *d*), deuxième ligne.)

Le TÉMOIN: Je crois que c'est l'expression habituellement employée au sujet du gouverneur en conseil.

M. CAMERON: Il s'agit de la Société.

Le TÉMOIN: Nous allons examiner l'alinéa.

Le PRÉSIDENT: L'article 33 est adopté, sous réserve de ce point.

Article 34, "Comités consultatifs".

34. La Société peut, avec l'approbation du Ministre, pour se faire aider dans l'accomplissement des responsabilités qui lui incombent en vertu de la présente loi, nommer les comités consultatifs qu'elle juge à propos, et elle peut payer les frais raisonnables de voyage et de subsistance occasionnés aux membres des comités consultatifs lorsqu'ils assistent aux réunions de ces comités.

M. FLEMING: J'ai une question à poser au sujet de cet article concernant les comités consultatifs. Je devrais peut-être la poser au ministre, à moins que M. Mansur ne soit en mesure de donner des précisions touchant la nomination des comités consultatifs.

Le TÉMOIN: Ils sont tous assujétis à l'approbation du ministre. Je crois qu'il vaudrait mieux qu'il réponde à la question.

Le PRÉSIDENT: L'article 34 est réservé.

Article 35, "Paiements à même le Fonds du revenu consolidé".

Adopté.

Partie VI, "Projets fédéraux-provinciaux".

Article 36, "La Société peut entreprendre des projets conjointement avec les provinces".

Adopté.

Partie VII, "Généralités".

Article 37, "Pouvoirs de la Société".

Pouvoirs de la Société.

37. (1) La Société peut, sur les deniers qui lui sont avancés sous le régime du paragraphe (7),

a) acquérir des terrains ou des projets d'habitations par achat, bail ou autrement;

b) installer des services sur les terrains par elle acquis et apporter des améliorations auxdits terrains ou à leur égard, et les mettre en valeur et aménager aux fins de logement;

c) construire, transformer ou améliorer des projets d'habitations; et

d) acquérir des matériaux et accessoires de construction ainsi que d'autres biens meubles qui seront utilisés relativement à des projets d'habitations.

(2) La Société peut

a) détenir, mettre en service, gérer, chauffer, entretenir, surveiller, modifier, remettre à neuf, améliorer, réparer, démolir et récupérer des biens acquis par la Société ou y faire des additions;

b) acquérir de Sa Majesté la tenure à bail ou un autre intérêt de Sa Majesté dans des maisons ou des projets d'habitations;

c) vendre, louer, échanger ou autrement aliéner des biens meubles ou immeubles par elle acquis en exécution de la présente loi ou de la *Loi sur la Société centrale d'hypothèques et de logement;*

d) obtenir la participation de municipalités à des projets d'habitations; et

e) conclure des contrats pour exécuter et accomplir d'autres actes ou choses accessoires aux fins du présent article.

Transfert de terrains de la Couronne à la Société.

(3) Le gouverneur en conseil peut, par arrêté, transférer à la Société tous terrains, ou tout intérêt y afférent, attribués à Sa Majesté; dès lors, les terrains, ou l'intérêt y afférent, ainsi transférés sont censés être attribués à la Société à une date fixée dans ledit arrêté.

Terrains acquis en vertu d'un prêt.

(4) Quand des terrains sont acquis au nom de Sa Majesté en vertu de la présente loi, de la *Loi nationale sur l'habitation,* chapitre 188 des Statuts revisés du Canada (1952), de la *Loi fédérale sur le logement, 1935,* ou de la *Loi nationale sur le logement, 1938,* ils sont censés être attribués à la Société. *Biens assujétis à la Loi sur la Société centrale d'hypothèques et de logement.*

(5) Les biens acquis par la Société en vertu du présent article et le produit de la vente qui en est faite, ainsi que le revenu en provenant, sont assujétis aux dispositions de la *Loi sur la Société centrale d'hypothèques et de logement.*

La Société peut payer certaines taxes.

(6) Lorsque des biens réels ou immeubles sont acquis par la Société ou Sa Majesté, en exécution de la présente loi ou de la *Loi sur la Société centrale d'hypothèques et de logement,* la Société peut verser à une municipalité ou autre autorité taxatrice un montant équivalent aux taxes qui pourraient être prévalées par ladite autorité à l'égard desdits biens ou de l'intérêt de la Société ou de Sa Majesté dans ces derniers, si les biens ou l'intérêt n'étaient pas ainsi acquis, et elle peut conclure les conventions nécessaires pour donner effet aux dispositions du présent paragraphe.

Avances.

(7) Sur les deniers attribués par le Parlement aux fins du paragraphe (1), le Ministre peut consentir des avances à la Société, aux conditions qu'approuve le ministre des Finances, et la Société doit donner au Ministre, relativement à ces avances, les obligations ou autres titres de créance que ce dernier peut exiger.

Réservé.

Article 38, "Contrats à l'égard de maisons devant être vendues à des propriétaires éventuels de leur propre demeure".

Adopté.

Article 39, "La Société peut souscrire des documents".

Adopté.

Article 40.

La Société peut prêter lorsque des prêts ne sont pas disponibles.

40. (1) Si la Société estime qu'un prêt n'est pas mis à la disposition d'une personne en conformité de la Partie I ou de l'article 15, la Société peut consentir un prêt à cette personne pour aider à la construction d'une maison ou d'un projet d'habitations aux mêmes conditions et avec les mêmes restrictions que celles moyennant lesquelles un prêt peut être consenti à cette personne en vertu des dispositions de la Partie I ou de l'article 15.

Assurance.

(2) Lorsque la Société consent un prêt sous le régime du présent article en conformité des dispositions de la Partie I, elle doit percevoir de l'emprunteur un droit d'assurance égal au montant qu'un prêteur agréé percevrait de l'emprunteur si le prêt était effectué par un prêteur agréé.

Droits d'assurance crédités au Fonds.

(3) La Société doit créditer au Fonds de réserve d'assurance hypothécaire, le montant de tout droit d'assurance, perçu sous le régime du paragraphe (2), et toute perte qu'elle subit à l'égard de ce prêt, alors qu'il est détenu par elle, doit être imputé sur le Fonds.

Prêt au nom de la Société ou du prêteur agréé.

(4) Lorsqu'un prêt est consenti sous l'autorité du présent article, au nom de la Société, par un prêteur agréé, en conformité d'une convention conclue suivant l'alinéa *f*) de l'article 3, l'hypothèque prise à cet égard peut l'être au nom de la Société ou au nom du prêteur agréé, selon que le détermine ladite convention.

Le TÉMOIN: Il y a une modification à apporter au paragraphe (3) et au paragraphe (4) de l'article 40.

Le PRÉSIDENT: L'article 40 est réservé.

L'article 41, "Règlements", est-il adopté?

Adopté.

L'article 42, "Rapport annuel", est-il adopté en entier?

Adopté.

L'article 43, "Entrée en vigueur, dispositions transitoires et abrogations", est-il adopté en entier?

M. MANSUR: Monsieur le présdient, il y a une modification à apporter à l'article 43, soit l'addition d'un nouveau paragraphe (10).

Entrée en vigueur de chaque Partie, sur proclamation

43. (1) Chaque Partie de la présente loi entrera en vigueur à une date que le gouverneur en conseil fixera par proclamation. Cette proclamation pourra restreindre le genre de prêts susceptibles d'être consentis selon l'une quelconque des Parties ou les régions dans lesquelles ces prêts pourront l'être.

Expiration et restriction des prêts

(2) Le gouverneur en conseil peut, par proclamation, fixer et déterminer une date à compter de laquelle, ou une période pendant laquelle, ne pourra être consenti aucun prêt sous le régime de l'une quelconque des Parties, ou de certaines Parties, ni aucun prêt excédant un montant maximum stipulé.

Entrée en vigueur des art. 1 à 5

(3) Les articles 1 à 5 entreront en vigueur le jour de l'entrée en application de la Partie I.

Expiration de l'ancienne loi

(4) A compter de la date de l'entrée en vigueur de la Partie I, aucun prêt ne devra être consenti sous l'autorité de la Partie I, de l'article 13, de la Partie III ou de l'article 43, de la *Loi nationale sur l'habitation*, chapitre 188 des Statuts revisés du Canada (1952) (ci-après, dans le présent article, appelée l'"ancienne loi"), à moins que le prêt n'ait été approuvé par la Société avant cette date.

Idem

(5) A compter de la date de l'entrée en vigueur de la Partie II, aucun prêt ne devra être consenti sous le régime de la Partie II de l'ancienne loi, à moins que le prêt n'ait été approuvé par la Société avant cette date, et nulle garantie ne doit être consenti par la Société aux termes de l'article 19 ou 21 de l'ancienne loi.

Idem

(6) A compter de l'entrée en vigueur de la Partie III, aucune subvention ne devra être accordée en vertu de l'article 22 de l'ancienne loi.

Idem

(7) La Société n'est pas tenue, par la Partie IV de l'ancienne loi, de faire un paiement à une banque ou à un organisme agréé de crédit à tempérament en ce qui concerne une perte subie par cette banque ou cet organisme par suite d'un prêt pour l'amélioration de maisons ou d'un prêt pour l'agrandissement de maisons, consenti après l'entrée en vigueur de la Partie IV de la présente loi.

Idem

(8) La Partie V de l'ancienne loi sera abrogée à la date d'entrée en vigueur de la Partie V de la présente loi.

Idem

(9) L'article 46 de l'ancienne loi est abrogé à la date d'entrée en vigueur de la Partie VI de la présente loi, mais le montant au crédit du compte spécial établi par le paragraphe (4) de l'article 46 de l'ancienne loi doit, en plus des montants prévus à l'article 36 de la présente, être crédité au compte spécial établi par le paragraphe (4) de l'article 36 de celle-ci, et tout accord conclu sous le régime du paragraphe (1) de l'article 46 de l'ancienne loi est, aux fins du paragraphe (3) de l'article 36 de la présente, réputé avoir été conclu sous l'autorité de la Partie VI de cette dernière.

Le PRÉSIDENT: L'article 43 est réservé.

Maintenant, messieurs, si vous voulez bien m'écouter durant un moment, je vais essayer de faire la revue des divers articles afin de nous assurer que nous savons bien ceux qui sont réservés.

A l'article 1, j'ai noté que le paragraphe (13) est réservé.

M. FLEMING: Article 2.

Le PRÉSIDENT: Et le paragraphe (19).

M. FLEMING: Monsieur le président, vous avez dit à l'article 1. Ce devrait être, à mon sens, l'article 2.

Le PRÉSIDENT: C'est exact, l'article 2, paragraphe (13).

M. JOHNSON: A quelle page est-ce?

Le PRÉSIDENT: A la page 2.

Passons maintenant à la page 3. Les paragraphes suivants sont réservés:

(19) "Projet d'habitations".

(21) "Prêteur".

(23) "Compagnie de logement à dividendes limités".

(24) "Projet d'habitations à bas loyer".

A la page 4, maintenant...

M. CAMERON: Un moment, s'il vous plaît, monsieur le président. Voulez-vous, s'il vous plaît, nous indiquer de nouveau les numéros?

Le PRÉSIDENT: Les paragraphes (19), (21), (23) et (24) sont réservés. Inscrivez simplement un "R" devant ces paragraphes.

A la page 4, maintenant, le paragraphe (28) est réservé. A la page 5, l'article 3 *a*) est réservé.

A la page 7, il y a quelques modifications, mais rien dans cet article n'est réservé.

M. FLEMING: Toute la Partie I est réservée? L'article 6, "Prêts hypothécaires assurés", paragraphes (1) à (13) inclus.

Le PRÉSIDENT: Oui, c'est exact.

M. FLEMING: Toute la Partie I, "Prêts hypothécaires assurés", est réservée. Articles 6 à 13 inclus?

Le PRÉSIDENT: Oui, c'est exact.

Nous abordons maintenant la Partie II, "Logements pour fins de location et aménagement de terrains". L'article 14, "Contrat garantissant des loyers de projets d'habitations", a été adopté en entier.

L'article 15, "Prêts pour projets d'habitations à loyer"?

Réservé.

L'article 16, "Prêts aux compagnies de logement à dividendes limités"?

Adopté en entier, sauf le paragraphe (4), à la page 19, "Termes du contrat".

L'article 17, paragraphe (1), "Prêts à des emprunteurs se livrant à l'exploitation minière ou forestière, ou à la pêche", et paragraphe (2), "Définition: "Emprunteur" ".

Réservés.

A la page 23, l'alinéa *h*)?

Réservé.

L'article 18, "Règlements établis par le gouverneur en conseil"?

Réservé.

L'article 19, "Compagnie d'assurance-vie—placements"?

Réservé.

L'article 21, "La compagnie peut placer des fonds dans l'achat de terrains destinés à l'établissement de groupes de maisons d'habitation".

Réservé.

L'article 22, "Avances sur le F. du r. c. aux fins de l'octroi de prêts et du remboursement de pertes":

Adopté.

L'article 23, "Subventions aux municipalités pour la suppression des taudis", de la Partie III, "Réaménagement", à la page 31.

Réservé.

L'article 24, "La Société acquitte les pertes aux termes prescrits".
Réservé.

L'article 25, "Montant de versement auquel la Société est tenue".
Adopté.

L'article 26, "Nulle responsabilité au delà de $125,000,000".
Réservé.

L'article 27, "Règlements".
Réservé.

L'article 28, "Fausse déclaration ou emploi inautorisé de l'emprunt".
Adopté.

L'article 29, "Subrogation des droits de la banque ou de l'organisme à la Société".
Adopté.

L'article 30, "Montants payables sur le Fonds du revenu consolidé".
Réservé.

Nous allons maintenant faire la revue de la Partie V, "Recherches sur le logement et aménagement communal".

L'article 31 "Enquêtes par la Société sur les conditions d'habitation", l'article 32, "Pouvoirs généraux et spéciaux de la Société", et l'article 33, "Recherches et enquêtes techniques".
Adoptés.

L'article 34, "Comités consultatifs".
Réservé.

L'article 35, "Paiements à même le Fonds du revenu consolidé".
Adopté.

Je passe maintenant à la page 42, Partie VII, "Projets fédéraux-provinciaux". J'ai noté l'article 36, "La Société peut entreprendre des projets conjointement avec les provinces".
Adopté.

Sous l'en-tête "Généralités", de la Partie VII, à la page 44, j'ai pris note de l'article 37, "Pouvoirs de la Société".
Réservé.

L'article 38, "Contrats à l'égard de maisons devant être vendues à des propriétaires éventuels de leur propre demeure".
Adopté.

L'article 39, "La Société peut souscrire des documents".
Adopté.

L'article 40, "La Société peut prêter lorsque des prêts ne sont pas disponibles".
Réservé.

L'article 41, "Règlements".
Adopté.

L'article 42, "Rapport au Ministre".
Adopté.

L'article 43, "Entrée en vigueur, dispositions transitoires et abrogation".
Réservé.

Très bien, messieurs, nous en sommes maintenant à la page 2, article 2, paragraphe (13), "Famille à faible revenu". "2—(13) "famille à faible revenu" signifie une famille recevant un revenu familial global qui, de l'avis de la Société, est insuffisant pour lui permettre de louer des facilités de logement proportionnées à ses besoins, au taux courant des loyers dans la région où la famille habite". Je crois que quelqu'un avait des observations à formuler sur cet article.

M. FLEMING: Oui, monsieur le président, j'ai quelques observations à formuleur sur le paragraphe. J'ai demandé qu'il fût réservé. Aux termes de la loi actuelle, une famille à revenu modique est "une famille qui reçoit un revenu familial total inférieur à cinq fois le loyer économique d'un logement familial nécessaire pour fournir à ladite famille des facilités de logement suffisantes". La présente modification apporte deux changements. Le premier consiste en l'insertion des mots "de l'avis de la Société", en ce qui concerne la suffisance des facilités de logement; le second consiste en une addition à la mention de la suffisance des facilités de logement maintenant dites "proportionnées à ses besoins, au taux courant des loyers dans la région où la famille habite". Je crois qu'il faudrait nous expliquer les deux changements apportés.

Le PRÉSIDENT: C'est une codification de la loi actuelle sur l'habitation qui est distribuée. Vous aurez l'occasion de l'examiner et de la comparer.

M. HUNTER: Il s'agit de l'ancienne loi?

M. FLEMING: Non, de la loi actuelle.

Le TÉMOIN: Monsieur Fleming, sous le régime de la loi actuelle, l'ensemble des éléments que vous avez mentionnés font d'une famille à revenu modique celle dont le revenu ne dépasse pas 60 p. 100 du prix de revient initial de la maison. Nous avons constaté que cette définition est d'application très difficile en pratique. Ainsi, dans un même endroit si les maisons coûtent $8,000, la famille à revenu modique est alors, aux termes de la définition actuelle, une famille dont le revenu ne dépasse pas $4,800. Mais si au même endroit, et même sur la rue voisine, les maisons coûtent $10,000, la famille à revenu modique quant à ces maisons est celle dont le revenu ne dépasse pas $6,000. D'accord avec les autorités locales responsables de l'habitation et avec les compagnies de logement à dividendes limités, il nous a semblé que les familles à revenu modique, que les dispositions spéciales de la loi concernant l'habitation publique visaient à aider, étaient celles dont le revenu ne leur permettait pas de se trouver un logement au prix ordinaire des loyers de l'entroit. La modification vise à remédier à la situation.

M. Johnston:

D. En vertu de la modification proposée, il vous sera possible d'évaluer l'emploi continu de l'acquéreur, n'est-ce pas? Vous ne vous en tiendriez pas strictement au chiffre de 60 p. 100?—R. Oh! non, monsieur Johnston, car à un endroit comme Saint-Jean (Nouveau-Brunswick) ou Saint-Jean (Terre-Neuve) une foule de familles touchent un revenu intermittent qui dépend de l'activité du port. Cet élément entrerait en ligne de compte.

D. Prévoyez-vous que le nouveau paragraphe vous donnera plus de latitude que l'ancien?—R. Oui, il sera laissé à notre jugement de décider ce qu'est une famille à faible revenu. Le critère ne sera pas le prix de revient de la maison construite pour l'abriter, mais plutôt jusqu'à quel point le revenu de cette famille lui permet de se trouver un logement convenable au taux courant des loyers dans la région.

M. Fleming:

D. Il y aurait peut-être une question à poser au sujet du sens du mot "région", particulièrement en ce qui concerne les grandes régions métropolitaines. Quelle est la signification du mot "région" aux termes de l'article?—

R. Région doit comprendre, à mon sens, tout l'ensemble de l'endroit où vivent les familles, compte tenu aussi de celui où elles travaillent. Ainsi, pour pousser les choses à l'extrême, supposons qu'une famille habitant Etobicoke travaille à Scarboro et qu'il existe une grande différence entre les loyers des deux endroits. Je crois, dans le cas de la famille dont le gagne-pain travaille à Scarboro, que nous penserions à l'Est plutôt qu'à l'Ouest de Toronto.

D. Je reste un peu perplexe à vous entendre dire "endroit". C'est un des mots que nous employons avec beaucoup d'imprécision tout comme nous employons avec imprécision le mot "région". La région dite "métropolitaine" pourrait comprendre plusieurs milles carrés et, cependant, quand nous parlons d'un endroit souvent nous songeons au voisinage immédiat et peut-être à une demi-douzaines d'îlots de maisons dans chaque direction. Je reste un peu perplexe, monsieur le président, quand à ce que cela signifiera une fois le bill adopté. J'aimerais connaître l'opinion que vous énonceriez, monsieur le président, si l'on vous demandait de définir par écrit le mot "région" ou le mot "endroit".

M. McILRAITH: N'a-t-on pas employé un terme vague là où il le fallait.

Le TÉMOIN: Vous remarquerez aussi que l'ancienne définition ne permettait pas d'établir une distinction entre les familles quant au nombre d'enfants de chacune. J'estime qu'il y a lieu de ranger une famille à faible revenu comprenant six enfants dans une catégorie différente de celle employée à l'égard d'une famille à faible revenu comprenant un enfant.

J'admets, monsieur Fleming, que la définition laisse passablement de discrétion à la Société centrale d'hypothèques et de logement mais, si l'on se place sur le plan national, je ne saurais énoncer une stricte définition qui réponde à tous les cas particuliers qui se présentent d'un bout à l'autre du pays.

M. FLEMING: Je veux bien prendre pour acquis que le mot sera interprété avec bienveillance. Je répugne par nature à ce qu'on accorde trop de pouvoir à un organisme gouvernemental quelconque quant à l'interprétation des dispositions législatives. Je crois que nous préférerions légiférer ici-même et ne pas adopter des lois vagues et générales au point de laisser à un autre organisme décider du sens de leurs dispositions. Ne pourriez-vous pas préciser davantage, monsieur Mansur, l'aune que vous allez employer? Nous convenons tous sans doute que vous tiendrez compte d'éléments plutôt différents à l'égard d'une famille qui comprend plusieurs enfants et d'une autre qui n'en comprend qu'un. Quelle aune utiliserez-vous si nous adoptons la définition plutôt imprécise que semble être la définition actuelle d'une famille à faible revenu?—R. L'aune générale que nous allons employer, monsieur Fleming, sera celle qui nous permettra grâce à cette définition d'essayer de faire le tri entre les familles que leur revenu ne rend pas en mesure ni de louer ni d'acheter une maison.

D. C'est encore joliment général.—R. Je ne crois pas, cependant, que les éléments variables du problème soient nombreux au point de rendre extrêmement difficile d'adopter une définition visant tous les cas sans toutefois être trop libérale ni discriminatoire.

D. Vous ne voulez pas ouvrir la porte à la discrimination. Puis-je vous demander, monsieur Mansur, si vous avez connu des difficultés tenant à la rigidité de la définition actuelle?—R. Non, je ne dirais pas "à la rigidité", mais la difficulté c'est que personne, pas plus que nous-mêmes, ne peut comprendre pourquoi cette définition-là a été adoptée. Le critère qu'on ne devrait pas utiliser pour déterminer la famille à faible revenu c'est bien le coût de la maison dans laquelle nous voulons l'établir. En d'autres mots, si des difficultés viennent augmenter les frais d'une entreprise d'habitations de mille dollars au delà de nos prévisions, —au delà des frais prévus si tout avait bien marché,—il n'est pas sensé de décider que le revenu de la famille à faible revenu de l'endroit doit maintenant

dépasser de $600 le chiffre auquel il aurait été fixé si la maison avait coûté mille dollars de moins. Voilà pourquoi, monsieur Fleming, nous ne croyons pas que la définition actuelle soit bien appropriée au problème à régler.

D. Je sais que la définition actuelle vous a causé des difficultés. Ceux d'entre nous qui habitons Toronto savons que le problème y a surgi. Il s'est aussi posé sous une forme semblable aux États-Unis au cours des années passées. Je m'en inquiète. Nous paraissons mettre de côté une formule qui n'a pas très bien réussi, sans y substituer une aune quelconque. Nous nous en remettons à la discrétion presque sans limites de la Société centrale d'hypothèques et de logement.—R. Monsieur le président, pour ce qui est de Toronto, je tiens à déclarer catégoriquement que nous ne sommes pour rien dans l'échelle des loyers adoptée par la *Regent Park Housing Authority*.

D. Mais c'était un problème qui se rattachait à la question que nous discutons.—R. Je pourrais aussi ajouter que les dispositions que nous avons prises d'accord avec la province d'Ontario prévoyaient que le revenu maximum des familles admissibles serait d'au moins 10 p. 100 inférieur au chiffre que nous jugions économique pour l'endroit. En d'autres mots, nous avons tenté à l'égard des entreprises publiques d'habitations d'assurer qu'il y aurait un écart de 10 p. 100 entre le revenu des familles admissibles et celui des familles capables par elles-mêmes d'acheter ou de louer une maison. Même cela, monsieur Fleming, est assujéti aux difficultés que vous avez mentionnées. Dans le cas des projets relevant de l'article 36 entrepris d'accord avec l'Ontario, les fonctionnaires du ministère de l'Organisation et du Développement et nous-mêmes nous devons user de notre jugement. Certes, nous ne sommes pas infaillibles, mais nous nous préoccupons fort de la question. Étant donné le grand nombre de projets en marche et le très petit nombre de plaintes, on doit être satisfait en général de la façon dont nous avons cherché à régler le problème.

Le PRÉSIDENT: Messieurs, on peut dire, à mon sens, que la définition est susceptible d'amélioration et semble être le fruit de l'expérience. Il vaudrait la peine de mettre le nouveau paragraphe à l'épreuve et de voir les résultats qu'il donnera.

M. Fraser (Peterborough):

D. M. Mansur a dit qu'une classe différente est attribuée à une famille d'un enfant et à une famille de six enfants. La famille de six enfants serait considérée comme une famille à revenu plus faible.—R. Oui, une famille de six enfants gagnant $3,600 par année serait considérée sur le même pied qu'une famille d'un enfant gagnant $2,800. J'ignore si ces chiffres sont exacts, mais tel est bien le principe général.

D. Elle a besoin d'une maison.—R. Et la dimension de la maison dont elle a besoin est fort différente.

D. Le classement tient compte non seulement du nombre d'enfants mais aussi de la réputation du chef de famille, de ses dettes, et le reste?—R. Nous faisons enquête sur sa solvabilité.

D. Voilà où je voulais en venir.—R. Nous ne pouvons pas nous imposer des frais d'administration à l'égard d'un chef de famille qui a depuis longtemps la réputation de ne pas payer son loyer.

D. J'en conviens avec vous.

Le PRÉSIDENT: Le paragraphe (13) est adopté. Le suivant est le (19). Vous l'avez fait réserver, n'est-ce pas, monsieur Fleming? Qui l'a fait réserver? Un moment. Le paragraphe (23) est réservé.

M. FLEMING: Le paragraphe (23) est celui dont une modification vise les coopératives?

Le PRÉSIDENT: Le paragraphe (19) est réservé. Le paragraphe (21)? Nous en sommes maintenant au (21). Qui l'a fait réserver?

M. FLEMING: Je ne sais pas au juste si c'est moi, mais je me demande s'il ne se rattache pas à la modification demandée par l'union des coopératives? La modification expresse demandée par elle vise le paragraphe (23) de l'article 2. A première vue, je suis loin d'être sûr que la modification qu'elle a préparée répond bien à ses desseins.

Le PRÉSIDENT: Très bien.. Paragraphes (21) et (23).

Le TÉMOIN: Je crois que l'union visait uniquement le paragraphe (23), parce que le paragraphe (21) a trait aux institutions prêteuses.

Le PRÉSIDENT: Très bien. Paragraphe (21).

Adopté.

Le paragraphe (23) est réservé afin de vous donner le temps d'étudier une modification.

M. FLEMING: Seulement une question. J'ignore si l'union des coopératives a été conseillée au sujet des aspects techniques quand elle a rédigé sa modification. S'il n'en est pas ainsi, il me semble qu'il serait bon de soumettre la modification au conseiller juridique et nous pourrions l'étudier d'après son fond plutôt que sous sa forme actuelle. Je me demande si le texte qu'a rédigé l'union des coopératives répond bien à ses desseins?

Le PRÉSIDENT: Nous y penserons demain. Le paragraphe (24), maintenant.

M. FLEMING: Je vous ai demandé de le réserver ainsi que le paragraphe (13). Je me demande comment on pourrait bien ajouter ces mots. Le bill prévoit des projets d'habitations à bas loyer destinés aux familles à faible revenu. La portée du bill est ensuite élargie de façon à l'étendre à d'autres personnes que peut désigner la Société, compte tenu de certains éléments?

Le PRÉSIDENT: Cela est prévu dans la vieille loi, monsieur Fleming.

M. Fleming:

D. Avez-vous eu l'occasion d'appliquer ces dispositions?—R. Oui. Il n'y a là aucun changement par rapport à la vieille loi. Le bill reproduit la vieille loi sur ce point. Il nous arrive à l'occasion de ne pas avoir de familles à faible revenu. Le chiffre du revenu des familles d'un endroit fait l'objet d'une mise au point. Nous en avons un exemple à Atikokan à l'heure actuelle et le seul motif de la disposition de sauvegarde que renferme la dernière partie du paragrapne c'est de nous donner quelque latitude en pareille conjoncture. Ainsi, il pourrait arriver qu'un soldat rentrant de Corée vienne s'établir dans un endroit où il nous paraît essentiel de lui assurer à lui et à sa famille un abri durant une période limitée jusqu'à ce qu'il se soit réadapté. La disposition de sauvegarde que renferme la dernière partie de la définition fournirait un moyen spécial d'aviser ainsi à la situation.

D. Naturellement le texte de la définition que renferme la loi actuelle ne la limite pas à une situation passagère. D'après l'interprétation que vous nous en avez donnée, vous ne songez qu'à une situation passagère.—R. Jusqu'ici nous n'avons jamais envisagé rien d'autre. Quant au cas que j'ai mentionné, nous sommes actuellement en pourparlers afin de voir si nous pouvons rectifier la situation car nous sommes convaincus que les deniers ont été votés par le Parlement à cette fin avant tout et qu'il nous incombe de voir à ce qu'elle soit atteinte. Mais dans la pratique une disposition comme celle que renferme le paragraphe (24) est nécessaire, à mon sens.

D. Vous avez plaidé en faveur de la disposition et je crois que votre déclaration est rassurante dans la mesure où vous entendez bien n'exercer les pouvoirs qui vous sont conférés, en ce qui concerne la mention d'"autres personnes", que dans le cas de conditions passagères.—R. Oui, monsieur Fleming.

Mais rappelez-vous qu'il est dans notre pratique administrative d'inclure cette définition de projet d'habitations à bas loyer dans l'accord passé avec la compagnie de logement à dividendes limités. La plupart, tout comme nous, croient que nous devrions en tous temps nous efforcer de répondre aux fins d'ordre général mentionnées dans la loi. Mais il surgit des cas spéciaux de temps à autre. Ainsi, il y a le cas d'une famille dont le revenu a dépassé la limite et qui ne peut tout simplement pas se trouver de logis. On lui accorde la location au mois du logis qu'elle occupe. Si nous n'étions pas autorisés à faire exception à la limite relative au revenu, nous chercherions alors à obtenir plus de pouvoir que vous ne voudriez nous en attribuer, je crois.

D. Vous nous assurez que la disposition de sauvegarde ne s'appliquera qu'aux cas passagers comme ceux que vous mentionnez, notamment un état d'insuffisance, de surpeuplement ou d'encombrement de logements.

Le PRÉSIDENT: Oui. Il est très difficile de définir le mot "passager".

Le TÉMOIN: Je tiens beaucoup à cette disposition et, quant à moi, je puis vous donner toutes assurances sans réserve aucune, mais je ne saurais prévoir toutes les éventualités qui peuvent surgir au cours des dix prochaines années.

Le PRÉSIDENT: Nous serons de nouveau saisis du bill avant que les dix prochaines années se soient écoulées.

M. Fleming:

D. Vous dites que le paragraphe vous permettra d'agir dans le cas d'une région où il n'existe pas autant de familles à faible revenu?—R. Oui.

D. Relèveriez-vous le loyer en conséquence alors?—R. C'est une des possibilités, mais si nous relevons le loyer, il y aura excédent de recettes. Une compagnie à dividendes limités doit se borner à 5 p. 100 de son capital. On répugne un peu à céder l'excédent de recettes à la Société centrale d'hypothèques et de logement à titre de revenu; c'est une difficulté à laquelle nous nous butons réellement.

D. Que feriez-vous dans un cas comme celui-là?—R. Dans un endroit où il n'existe pas assez de familles à faible revenu, je crois qu'il nous faudrait prendre des dispositions pour mettre les maisons en vente.

D. Pour en assurer la vente pure et simple?—R. Oui, et pour remplacer le taux d'intérêt actuel de 3¾ par un taux de 5¼ p. 100. Le prêt primitif en vertu de l'ancien article 9 ne visait certainement pas à secourir des familles qui n'avaient pas besoin d'aide en matière d'habitation. Si les familles finissent par toucher un revenu qui ne les rend plus admissibles, c'est à nous qu'il incombe d'agir.

M. HELLYER: Cet article ne s'appliquerait-il pas aux projets d'habitations à bas loyers entrepris en vertu de l'article 2 de la loi fédérale?

Le TÉMOIN: C'est exact, et voici à ce propos comment nous cherchons à y arriver. Dans l'échelle des loyers à payer par les familles aidées par le projet bénéficiant de la subvention fédérale-provinciale, nous relevons fortement le pourcentage à consacrer au loyer quand le revenu familial dépasse 80 p. 100 du revenu de la famille en mesure de payer un loyer économique. De sorte que la famille dont le revenu est économique et qui bénéficie d'une entreprise d'habitations publique paie un loyer supérieur au loyer qu'elle paierait normalement sans le relèvement de l'échelle. La famille se trouve ainsi grandement portée à se chercher un logis ailleurs.

M. BENIDICKSON: L'ancienne loi ne renfermait-elle pas une disposition qui permettait de vendre les maisons construites en vertu d'un accord passé avec une compagnie de logement à dividendes limités?

Le TÉMOIN: Les compagnies à dividendes limités conviennent de ne pas vendre les maisons et de n'avoir aucunement la faculté de rembourser l'hypothèque. Elles ont donc les mains liées par l'accord. La loi, antérieurement à

1949, renfermait une disposition portant qu'il fallait disposer du reste de la valeur de la propriété, après la période d'amortissement, selon les directives de la Société centrale d'hypothèques et de logement. En 1949, le Parlement a effectué un changement et le reste de la valeur de la propriété demeure en possession de la compagnie à dividendes limités.

M. BENIDICKSON: J'ai essayé de persuader une couple d'industries de bénéficier de la disposition relative aux compagnies à dividendes limités, mais toutes deux m'ont déclaré qu'elles le feraient bien mais qu'elles ne tenaient pas à être pour toujours propriétaires du logis de leurs employés; en outre, la loi actuelle ne leur permettait pas de se défaire des maisons ni d'encourager leurs employés à les acheter.

Le TÉMOIN: Si nous voulions construire des maisons dans les villes patronales, je ne sache pas de meilleur moyen d'y arriver que celui-ci: que les compagnies fassent une demande à titre de compagnies de logement à dividendes limités et obtiennent des fonds au taux de 3¾ p. 100, construisent des maisons, les louent durant les premières années et les vendent ensuite à leurs employés, mais je ne crois pas que cela soit conforme aux fins que vise l'article relatif aux compagnies de logement à dividendes limités.

M. TUCKER: Il s'agit d'un paragraphe de définition et il me semble que la définition de projet d'habitations à bas loyer ne devrait pas permettre de construire des maisons non pas pour aider aux personnes à faible revenu mais pour remédier à une pénurie de logis. Il me semble que la définition devrait être claire et précise quant à la signification de projet d'habitations à bas loyer et que la disposition de sauvegarde devrait être insérée dans quelque autre partie de la loi. En effet, on se trouve à définir les projets d'habitations à bas loyer admis à bénéficier des deniers publics au profit des personnes à faible revenu, mais on se trouve aussi à viser des gens qui ne devraient pas pouvoir profiter des deniers publics pour fins d'habitation. La définition devrait, à mon sens, être claire et concise parce qu'on y définit ce qu'on entend par projets d'habitations à bas loyer. Cela ne signifie pas qu'on ne puisse énoncer plus loin qu'il est permis de louer à d'autres gens les logis d'un projet destiné à des familles à faible revenu et la loi devrait accorder le pouvoir de les louer en cas de nécessité. Il me semble, sauf tout le respect que je vous dois, que nous ne devrions pas considérer comme bien rédigée la définition de projet d'habitations à bas loyer alors qu'elle renferme autre chose.

Le TÉMOIN: Je ne crois pas qu'elle renferme autre chose.

M. TUCKER: Le paragraphe dit: "...qui seront louées à toutes autres personnes, eu égard à l'existence d'un état d'insuffisance, de surpeuplement ou d'encombrement de logements". En d'autres mots, vous pourriez décider que le paragraphe s'applique à des gens à revenu élevé du moment qu'il existe un état de surpeuplement ou d'encombrement. Je ne crois pas, sauf votre respect, que la définition soit bien rédigée.

Le TÉMOIN: Je crois que, si vous le désirez, la disposition de sauvegarde pourrait être portée dans la partie concernant l'application de la loi. Je ne crois pas, cependant, que le simple fait de la déplacer de 12 pages changera grand'chose à la situation.

M. TUCKER: Sauf qu'il y aura nouvelle rédaction. La définition d'une chose à laquelle on devra appliquer des dispositions spéciales devrait être très claire et très précise et ne devrait pas renfermer d'autres choses. La disposition de sauvegarde devrait se trouver dans la partie d'application du projet de loi, et non pas parmi les définitions.

M. BENIDICKSON: Je ne songeais pas aux villes patronales comme je les connais. Je songeais à deux villes à qui leur situation financière interdirait de prendre l'initiative d'un projet d'habitations à bas loyer. Elles manquent de

ressources et les moyens de leurs administrés découragent la construction de maisons en vue de la vente. Elles ont, cependant, besoin de logements. Une industrie serait disposée à bénéficier du régime des projets d'habitations à bas loyer si elle prévoyait qu'elle pourrait tôt ou tard se retirer du domaine de l'habitation. Elle ne tient pas à réaliser de bénéfices.

Le TÉMOIN: Une couple d'industries se sont adressées à nous. Je leur ai peut-être répondu de façon cinique, mais je n'entendais pas le faire. Nous établirions un régime bien encourageant si les compagnies pouvaient obtenir des fonds aux taux de 3¾ p. 100 à rembourser au cours d'une longue période d'amortissement, construire des maisons et les vendre aux locataires moyennant des paiements répartis sur une longue période. Cela me semble une excellente mesure d'encouragement. Que cela soit ou non conforme aux fins de la loi, je ne saurais trop dire.

Le PRÉSIDENT: Nous en sommes maintenant à l'article 20. Je vous remercie de vos observations, monsieur Tucker. L'article est-il adopté?

Adopté.

L'article 28 fait l'objet d'une modification qui devra attendre.

Artticle 23:

PARTIE III

RÉAMÉNAGEMENT

Subventions aux municipalités pour la suppression des taudis

23. (1) En vue d'aider au déblaiement, au réaménagement, à la réfection et à la modernisation des quartiers de taudis ou des zones à l'abandon ou inférieures au niveau normal, dans toute municipalité, le Ministre, avec l'approbation du gouverneur en conseil, peut conclure un accord avec la municipalité, prévoyant le paiement d'une subvention à cette dernière pour l'aider à couvrir ce que lui coûtent l'acquisition et le déblaiement, par des procédures en expropriation (*condemnation proceedings*) ou autrement, d'une étendue de terrain, dont la situation convient à un projet d'habitations à loyer de coût faible ou modéré, ou appropriée à une fin publique fédérale, provinciale ou municipale.

Accord avec la municipalité

(2) Un accord conclu selon le paragraphe (1) doit stipuler

a) que la municipalité acquerra et déblaiera la zone à un coût estimatif fixé par l'accord et que celle-ci sera aménagée conformément à un plan communal officiel jugé satisfaisant par le Ministre, ou en harmonie avec un tel plan;

b) que la municipalité vendra la zone, ou quelque autre étendue de dimensions suffisantes pour loger au moins le même nombre de personnes que celui des personnes qui vivent dans la zone à déblayer,

(i) à une compagnie de logement à dividendes limités ou à une compagnie d'assurance-vie pour la construction d'un projet d'habitations à loyer en vertu de l'article 16 ou 19, ou

(ii) au gouvernement de la province où la zone est située et à la Société, conjointement, pour la construction d'un projet d'habitations à loyer en vertu de l'article 36;

c) le paiement, par le Ministre, d'une subvention à la municipalité en conformité du présent article, et

d) telles autres dispositions que le Ministre estime nécessaires ou opportunes pour l'accomplissement régulier des fins et prescriptions du présent article.

Conditions de la subvention

(3) Une subvention ne doit être payée à une municipalité, sous le régime du présent article, que si

a) le gouvernement de la province où la zone est située en a approuvé l'acquisition et le déblaiement par la municipalité;

b) le coût d'acquisition et de déblaiement, y compris celui des procédures en expropriation (*condemnation proceedings*), moins le montant de la subvention prévue en l'espèce par le présent article, est supporté par la municipalité ou conjointement par la municipalité et le gouvernement de la province, et

c) la zone déblayée, ou quelque autre étendue de dimensions suffisantes pour loger au moins le même nombre de personnes que celui des personnes qui vivaient dans la zone déblayée,

(i) a été vendue, ou l'on est convenu de la vendre, à une compagnie de logement à dividendes limités ou à une compagnie d'assurance-vie qui s'est engagée à y construire un projet d'habitations à loyer en vertu de l'article 16 ou 19 pour un prix qui, selon le Ministre, permettra de louer les unités de logement du projet à des locataires sur une base juste et raisonnable, ou

(ii) a été vendue, ou l'on est convenu de la vendre, conjointement, à la Société et à la province dont le gouvernement a conclu un accord avec celui du Canada, d'après l'article 36, pour la construction de maisons destinées à la vente ou location.

Montant de la subvention

(4) Une subvention prévue par le présent article ne doit pas excéder la moitié du montant par lequel le moindre

a) du coût de l'acquisition et du déblaiement, y compris celui des procédures en expropriation (*condemnation proceedings*), tel que l'évalue l'accord entre le Ministre et la municipalité, ou

b) du coût réel de l'acquisition et du déblaiement, y compris celui des procédures en expropriation (*condemnation proceedings*), dépasse

c) le prix auquel la zone a été vendue, quand elle l'a été pour la construction d'un projet d'habitations selon l'article 16, 19 ou 36, ou

d) la valeur de la zone après déblaiement, quand une autre zone a été vendue pour qu'on y construise un projet d'habitations d'après l'article 16, 19 ou 36.

Restriction quant au coût d'une entreprise prévue par l'art. 36 dans des quartiers de taudis

(5) Lorsqu'un projet est entrepris, en vertu de l'article 36, dans un quartier de taudis, une zone à l'abandon ou inférieure au niveau normal, en vue du calcul de la part de la Société dans le coût en capital de l'entreprise, le coût d'acquisition du terrain pour le projet doit être un montant

qui, selon le Ministre, représente un prix juste et raisonnable pour le terrain, non compris un montant ayant trait au coût de déblaiement du terrain.

F. du r.c.

(6) Les subventions prévues par le présent article sont versées sur le Fonds du revenu consolidé, mais leur montant global ne doit pas excéder vingt millions de dollars.

Règlements

(7) Le gouverneur en conseil peut établir des règlements concernant la façon de déterminer le coût aux diverses fins du présent article et pourvoyant à toutes autres matières jugées indispensables et opportunes pour l'accomplissement des fins ou dispositions de cet article.

L'article 23 est réservé.

Article 39.

Il y a une modification à y apporter.

Nous en sommes à l'article 4.

INTÉRÊT

Le gouverneur en conseil peut prescrire l'intérêt

4. (1) Sous réserve du paragraphe (2), le gouverneur en conseil peut, par règlement, prescrire le taux maximum d'intérêt payable par un emprunteur à l'égard d'un prêt consenti sous l'autorité de la présente loi.

Intérêt maximum

(2) Le taux d'intérêt prescrit d'après le paragraphe (1) ne doit pas excéder le taux d'intérêt sur les obligations à long terme du gouvernement

a) de plus de deux et un quart pour cent quant aux prêts consentis selon la Partie I;

b) de plus de deux et un quart pour cent quant aux prêts consentis selon l'article 15;

c) de plus d'un demi pour cent quant aux prêts consentis selon l'article 16, et

d) de plus de un et demi pour cent quant aux prêts consentis selon l'article 17.

"Taux d'intérêt sur les obligations à long terme du gouvernement"

(3) Dans le présent article, l'expression "taux d'intérêt sur les obligations à long terme du gouvernement" signifie le taux d'intérêt que produiraient, sur le marché, des obligations du gouvernement du Canada qui, à l'époque où le taux maximum d'intérêt est prescrit selon le paragraphe (1), écherraient dans vingt ans, un tel rendement devant être déterminé par le gouverneur en conseil sur la base des rendements des émissions le plus comparables d'obligations du gouvernement du Canada en circulation sur le marché.

Quelqu'un a demandé si cet article est réservé?

M. FLEMING: Je crois qu'il vaudrait mieux le réserver jusqu'à ce que le ministre nous revienne. Il y a un point que je voudrais élucider au sujet du taux qui sera proclamé en vertu du pouvoir de réglementation dévolu au gouverneur en conseil par le paragraphe (1).

M. TUCKER: Ne pouvons-nous pas étudier les modifications d'ordre technique proposées et en disposer?

Le PRÉSIDENT: Je croyais que vous désiriez avoir le temps de les examiner. Je suis prêt à en saisir le Comité. Voyons les modifications d'ordre technique. A l'article 2 (19), page 3, ligne 34, biffer les mots "habitations à famille unique" et les remplacer par le mot "maisons".

M. FLEMING: Cela signifie que le paragraphe visera les maisons pouvant loger deux familles?

Le TÉMOIN: C'est exact.

M. FLEMING: Avez-vous une autre définition au paragraphe (18)?

Le TÉMOIN: Il y a chevauchement ici, du fait que les deux définitions incluent le duplex. Nous cherchons à faire entrer le duplex dans la catégorie des maisons.

Le PRÉSIDENT: Quelqu'un voudrait-il proposer la modification?

La modification est proposée par M. Hunter et appuyée par M. McIlraith.

La modification est adoptée.

Article 2, paragraphe (28), ligne 21, au mot "maison" substituer le mot "immeuble"; et, ligne 22, au mot "deux" substituer les mots "trois ou plusieurs".

La modification est proposée par M. Fraser (*Saint-Jean-Est*):

La modification est adoptée.

M. FLEMING: Au paragraphe (28), pour quelle raison "trois" est-il substitué à "deux"?

Le TÉMOIN: Nous voulons que le terme "maison" s'étende au dpulex et limiter le sens d'habitation à familles multiples à un immeuble contenant trois ou plusieurs logements familiaux.

M. TUCKER: Il faut faire le rapprochement entre ce paragraphe et le paragraphe (18) qui définit le mot "maison'.

M. FLEMING: Oui, la signification du mot "maison" est assez vaste pour inclure le duplex.

Le TÉMOIN: Et cela, monsieur Fleming, parce qu'il existe dans la province de Québec tant de duplex dont le propriétaire occupe le logement du rez-de-chaussée.

Pouvoirs des prêteurs agréés

3. Nonobstant toute restriction à son pouvoir de prêter ou de placer des sommes, contenu dans quelque autre statut ou loi, tout prêteur agréé assujéti à la juridiction du Parlement peut

a) en conformité de la présente loi consentir des prêts assurables sur la garantie d'une première hypothèque en faveur du prêteur;

Le PRÉSIDENT: A l'article 3: "Pouvoir de prêter", page 5, ligne 12, biffer le mot "assurables" et substituer le mot "approuvés", à l'alinéa *a*). L'alinéa doit maintenant se lire: "*a*) en conformité de la présente loi consentir des prêts approuvés..."

La modification est proposée par M. Balcom et appuyée par M. Hunter.

Adoptée.

Le PRÉSIDENT: Je crois que l'article 3, alinéa *b*), est visé par la modification suivante, n'est-ce pas?

Le TÉMOIN: Non, l'article 4 (1).

M. FLEMING: Il est réservé, de toute façon.

Le PRÉSIDENT: L'article 4, "Intérêt", est réservé.

M. HUNTER: Qu'en est-il de la modification?

M. FLEMING: Je ne crois pas qu'on s'oppose à la modification. Il s'agit d'une précision.

Le PRÉSIDENT: A la page 5, ligne 33, article 4 (1), insérer les mots "qui doit être" immédiatement avant "consenti".

Le gouverneur en conseil peut prescrire l'intérêt

4. (1) Sous réserve du paragraphe (2), le gouverneur en conseil peut, par règlement, prescrire le taux maximum d'intérêt payable par un emprunteur à l'égard d'un prêt consenti sous l'autorité de la présente loi.

Le TÉMOIN: La modification vise à préciser que le taux d'intérêt s'applique à un prêt qui doit être consenti. Par mesure d'ample précaution, on nous a dit que la modification supprimerait toute possibilité que le gouverneur en conseil change le taux d'intérêt à l'égard des prêts déjà consentis.

M. FLEMING: Même jusqu'au point de l'abaisser?

Le TÉMOIN: C'est ce que l'on craignait. Je ne crois pas que l'on craignait autant que le taux soit relevé, monsieur Fleming.

La modification est proposée par M. Hanna et appuyée par M. Tucker.

Adoptée.

Le PRÉSIDENT: Tout l'article est réservé avec la modification. L'article 5, "Droits et obligations de la Société", a été adopté.

L'article 6, "Prêts hypothécaires assurés", Partie I, est réservé.

M. FLEMING: Je propose qu'il soit mis de côté jusqu'à ce que le ministre nous revienne, monsieur le président.

Le PRÉSIDENT: Aux fins de discuter quoi, l'intérêt?

M. FLEMING: Oui, et d'autres dispositions aussi.

Le PRÉSIDENT: Passons à la Partie II, page 16. Occupons-nous des modifications. Occupons-nous, si vous le voulez bien, des modifications apportées à la Partie I, des modifications proposées par la Société, et ensuite réservons l'article.

M. TUCKER: Très bien, monsieur le président.

M. FLEMING: Un moment, s'il vous plaît, monsieur le président. Je crois que nous voudrons savoir ce qu'il en est des modifications proposées par la *Dominion Mortgage and Investments Association*. On a dit plus tôt que les modifications que nous soumet actuellement la Société centrale d'hypothèques et de logement avaient été rédigées après avoir tenu compte des modifications proposées par la *Dominion Mortgage and Investments Association*. Nous voudrons savoir si ces modifications renferment bien les autres et s'il nous faut faire marche arrière et examiner les modifications soumises antérieurement par les institutions prêteuses agréées?

Le PRÉSIDENT: Elles ne nous ont pas soumis de modifications.

M. FLEMING: Non, mais ce sont les modifications mentionnées dans les témoignages que nous avons entendus. M. Bryden a mentionné des modifications que les institutions avaient soumises au gouvernement il y a quelque temps après que le texte du bill leur eut été remis.

Le TÉMOIN: Monsieur le président, je crois qu'en général les modifications que nous avons proposées répondaient aux désirs de la *Dominion Mortgage and Investments Association*. Les modifications qui se trouvent maintenant incor-

porées dans les amendements d'ordre technique dont nous sommes saisis sont le fruit de longues discussions, dont bon nombre avec l'Association des banquiers, la *Dominion Mortgage and Investments Association* et la Société centrale d'hypothèques et de logement. Autant que je sache, il ne reste rien de contentieux au sujet de ces modifications.

M. FLEMING: Tous étaient-ils satisfaits?

Le TÉMOIN: Fort satisfaits, monsieur Fleming.

Le PRÉSIDENT: Article 6: "Prêts hypothécaires assurés", à la page 7, supprimer le paragraphe (5) et y substituer le texte suivant:

(5) Nonobstant l'article 7,

a) lorsque la Société est convaincue qu'un prêt approuvé ne peut pas être intégralement avancé en conformité de la présente loi, et que des versements du prêt approuvé par la Société ont été faits, la Société doit, à la demande du prêteur, émettre à ce dernier une police d'assurance concernant l'ensemble de tous versements approuvés par la Société à l'égard desquels le droit d'assurance a été payé;

b) lorsque l'emprunteur refuse d'accepter la fraction non avancée d'un prêt approuvé, la Société peut, à la demande du prêteur, lui émettre une police d'assurance concernant la partie du prêt qui a été avancée et à l'égard de laquelle le droit d'assurance a été acquitté; et

c) lorsqu'une maison ou un projet d'habitations est sensiblement achevé et en état d'être occupé, mais que les conditions atmosphériques saisonnières retardent l'achèvement, la Société peut, à la demande du prêteur agréé et aux conditions qu'un règlement peut prescrire, émettre une police d'assurance pour le plein montant du prêt approuvé, si le droit d'assurance a été acquitté sur la fraction du prêt qui était avancée.

M. FLEMING: C'est une très longue modification. N'épargnerions-nous pas du temps en la réservant jusqu'à demain afin que nous puissions en prendre connaissance d'ici là? Je crois que nous irons plus rapidement en faisant ainsi.

Le PRÉSIDENT: Le paragraphe (5) est réservé.

M. TUCKER: Il s'agit d'une changement très simple qui porte que l'assurance peut être souscrite avant l'achèvement du projet. Pourquoi ne nous en occuperions-nous pas?

Le PRÉSIDENT: Incorporons la modification dans le bill et ensuite tout l'article modifié sera réservé.

M. FLEMING: La modification a peut-être l'air assez simple, mais elle est très longue et j'aimerais, pour ma part, qu'elle soit renvoyée à demain afin que je puisse l'examiner.

Le PRÉSIDENT: Vous n'avez pas à vous prononcer sur la modification aujourd'hui. Je vais la faire incorporer dans le bill et la réserver ensuite.

M. FLEMING: Avant que vous l'insériez dans le bill, ce qui signifie l'adoption d'une modification, je désire personnellement l'étudier un peu. Elle est très longue puisqu'elle couvre la moitié d'une feuille de papier-ministre.

Le PRÉSIDENT: Nous permettons que la modification soit réservée.

A l'article 6, page 8, après le paragraphe (8), ajouter le nouveau paragraphe (9) suivant:

Calcul du droit d'assurance

(9) Aux fins du présent article, le droit d'assurance doit être calculé sur le montant du prêt approuvé ou un versement y afférent, moins l'élément que représente le droit d'assurance dans le prêt approuvé ou le versement y afférent.

Le TÉMOIN: Un mot d'explication serait peut-être utile.

Le PRÉSIDENT: Très bien, monsieur Mansur.

Le TÉMOIN: Quand nous avons parcouru le bill avec les futurs prêteurs agréés, on nous a signalé que le bill ne précisait pas clairement que la prime d'assurance portait sur le montant net plutôt que sur le montant brut du prêt. On a indiqué qu'il serait bon de préciser nettement, si par exemple le prêt était de $10,000 et le droit d'assurance de $200, que la prime de 2 p. 100 serait calculée sur les $10,000 seulement plutôt que sur les $10,200. La présente modification vise à préciser nettement que nous ne devons pas composer la prime à l'infini.

M. FLEMING: Il s'agit aussi de surmonter la difficulté qui existe entre l'article 6, paragraphe (7), et l'article 7, paragraphe (1) *r*)?

Le TÉMOIN: Non, c'était là la difficulté, monsieur Fleming, que nous avons cherché à aplanir dans la modification que vous avez proposé de réserver.

M. TUCKER: Je propose la modification.

Le PRÉSIDENT: La modification a été proposée et adoptée.

A la page 8, paragraphe (1), après les mots "s'il a été consenti" sont ajoutés les mots "par un prêteur agréé". Il n'y a là aucune difficulté.

7. (1) Sous réserve de l'article 8, un prêt est assurable *a*) s'il a été consenti par un prêteur agréé.

On ne s'y oppose pas. La modification est proposée par M. Tucker.

Adoptée.

A la page 10, ligne 11, "de 80 pour cent de la moitié de la valeur d'emprunt de chaque maison".

M. HELLYER: L'article 7 pourrait peut-être offrir des possibilités au sujet de la modification.

Le TÉMOIN: Je vais expliquer, si vous le voulez. On remarquera qu'en vertu de la définition énoncée à l'article (2), un prêteur agréé signifie un prêteur agréé par le gouverneur en conseil pour consentir des prêts aux termes de la présente loi. La définition embrasse non seulement les institutions prêteuses relevant du Parlement mais aussi celles qui relèvent des provinces. Or, l'article (3), vous le remarquerez, confère aux institutions prêteuses relevant du Parlement le pouvoir de consentir des prêts assurés. On nous a fait remarquer qu'il devrait être parfaitement clair que les pouvoirs conférés en vertu du paragraphe (1) de l'article 7 s'appliquent non seulement aux prêteurs "fédéraux" mentionnés à l'article 3 mais aussi au groupe plus vaste des prêteurs comprenant les prêteurs "provinciaux" définis au paragraphe (2) de l'article 2. On est peut-être par trop prudent, mais c'est bien là une des propositions qu'on nous a faites. S'il y a un doute à cet égard, je crois alors que la modification est fort pertinente.

Le PRÉSIDENT: A la page 10, ligne 11, remplacer le mot "la" par l'expression "l'autre".

Le TÉMOIN: La modification ne fait que mettre de l'ordre dans le texte. Vous remarquerez que nous avons employé pareille phraséologie plus tôt et nous avons pensé que les expressions utilisées devraient être les mêmes.

Le PRÉSIDENT: La modification est proposée par M. Fraser (*Saint-Jean-Est*).

Adoptée.

A la page 11, ligne 9:

n) s'il est garanti par une première hypothèque, sous une forme prescrite par la Société, sur la maison...

Biffer les mots "la Société" et y substituer les mots "par règlement".

Le TÉMOIN: Monsieur le président, on a pensé que l'acte hypothécaire, qui renferme les dispositions contractuelles intervenant entre l'emprunteur et le prêteur, devrait être déterminé par le gouverneur en conseil plutôt que par la Société.

(Le président saisit le Comité d'une autre modification à l'égard de la page 9, ligne 36, de l'anglais, qui ne s'applique pas à la version française. La modification consiste à remplacer le mot *additional* par le mot *further.*)

M. Weaver propose la modification.

Le TÉMOIN: Monsieur le président, sauf erreur, il y a une différence entre *"further security"* (garantie supplémentaire) et *"additionnal security"*. En langage de banque, ce sont, je crois, choses fort différentes.

Le PRÉSIDENT: Nous, nous employons toujours *additional security.*

Le TÉMOIN: Cela signifie que le prêt est devenu mauvais.

Le PRÉSIDENT: Comme vous avez raison!

Page 11, au milieu...

M. HUNTER: Toutes ces modifications sont-elle adoptées?

Le PRÉSIDENT: Oui.

...ajouter après l'alinéa "*p*)":

q) lorsqu'il est consenti en vue d'aider à la réfection d'un bâtiment de résidence existant, pour y ajouter un ou plusieurs logements familiaux, s'il porte sur une période d'au plus quinze ans;

M. FLEMING: Qu'est-il advenu de l'alinéa "*q*)" actuel?

Le TÉMOIN: Il devient l'alinéa "*r*)".

M. FLEMING: Tous les alinéas suivants seront reculés?

Le PRÉSIDENT: Oui, nous en avons changé les lettres.

La modification est proposée par M. Hellyer et appuyée par M. Fraser (*Saint-Jean-Est*).

Adoptée.

M. TUCKER: A la page 11, le bill dit: "si, lorsqu'il est consenti pour aider à la construction d'un projet d'habitations à loyer, le prêt est fait pour une durée...". Il me semble que c'est la même phraséologie qu'à l'alinéa *q*). A l'alinéa *p*), par exemple, le "prêt est assurable si" et, ensuite, "lorsqu'il est consenti". Nous avons ajouté à l'alinéa *a*) "s'il a été consenti"—"si", et ensuite le bill dit "lorsqu'il est consenti". On a là "si" et "lorsque" à la fois. Est-ce bien rédigé? Je ne comprends pas pourquoi le texte est ainsi rédigé.

Le TÉMOIN: Monsieur le président, la rédaction de la Société centrale d'hypothèques et de logement a été examinée très minutieusement par les conseillers juridiques de la Couronne et une foule de modifications de ce genre ont été apportées. C'est là le texte qui est sorti des mains du ministère de la Justice, voilà tout ce que je puis dire, et il semble y avoir des distinctions entre ces mots qui me dépassent. Je ne saisis pas ces distinctions, mais elles sont manifestement bien motivées.

M. FRASER (*Peterborough*): Comment appliquerez-vous ces mots si vous n'en saisissez pas le sens?

Le TÉMOIN: Parce que nous les considérerons comme si nous les avions écrits nous-mêmes.

M. TUCKER: "Sous réserve de l'article 8, un prêt est assurable s'il... lorsqu'il a été consenti". Ce devrait être "est assurable s'il a été consenti" ou "lorsqu'il...", soit l'un des deux. "Un prêt est assurable si, lorsqu'il a été consenti pour aider à la construction d'un projet d'habitations à loyer, le prêt est fait pour une durée." (La discussion porte sur la rédaction anglaise et n'intéresse pas la version française.)

Le TÉMOIN: Je me demande si je devrais communiquer les commentaires de M. Tucker au ministère de la Justice?

Le PRÉSIDENT: Nous demanderons au ministère de la Justice d'examiner le texte.

M. TUCKER: Les mêmes observations valent pour l'alinéa *q*). (Les observations de M. Tucker portent sur la rédaction anglaise et n'intéresse pas la version française.)

Le TÉMOIN: Puis-je renvoyer cet alinéa également au ministère de la Justice, monsieur Tucker?

Le PRÉSIDENT: Oui.

Page 11, ligne 31, attribuer la nouvelle lettre "*r*)" à l'alinéa "*q*)". Biffer les lignes 35 à 39, soit tout le présent alinéa "*r*)", et y substituer le texte suivant:

s) s'il a été avancé

(i) une fois la construction achevée, comme l'a déterminé la Société ou,

(ii) dans le cas d'un prêt dont les versements sont assurés, en tels versements, pendant le cours de la construction de la maison ou du projet d'habitations, que la Société a déterminés, ou,

(iii) dans le cas d'un prêt par versements qui ne doit pas être assuré par la Société avant d'avoir été intégralement avancé, tels versements que le prêteur agréé a déterminés;

Pouvez-vous expliquer de quoi il s'agit?

Le TÉMOIN: Monsieur le président, afin de permettre d'utiliser les facilités des institutions prêteuses actuelles, le bill, vous vous en souvenez, autorise les institutions prêteuses à consentir des avances sous un régime d'assurance. Or, dans la lettre que vous avez mentionnée, monsieur Fleming, les institutions prêteuses ont demandé qu'il soit nettement précisé, à l'égard des prêts effectués par versements non assurés, que le montant avancé soit assurable une fois le prêt entièrement versé. La modification est présentée afin de répondre à leur demande. Elle ont signalé que l'alinéa *r*) ne renfermait pas cette disposition et elles ont proposé que si nous entendions nous en tenir à ce régime, il nous faudrait préciser très nettement que le prêt n'avait pas à être avancé en entier pour être assuré.

Le PRÉSIDENT: Sur la proposition de M. Hunter appuyée par M. Tucker, l'alinéa est adopté.

Article 7 (2), page 11, ligne 46: "(2) Avec l'approbation de la Société, les frais de l'emprunteur peuvent être ajoutés au principal d'un prêt assuré", insérer les mots "d'un prêt approuvé ou" devant les mots "d'un".

Le TÉMOIN: Il est possible qu'on exige que l'emprunteur acquitte ses frais avant que le prêt soit pleinement avancé. Une fois de plus, dans le cas des compagnies consentant des prêts par versements non assurés, on a jugé nécessaire de préciser que les frais de l'emprunteur pouvaient être avancés et assurés plus tard. Nous proposons donc que les mots "prêt assuré" soient remplacés par les mots "prêt approuvé" afin que cette opération puisse s'exécuter.

M. FLEMING: L'alinéa renferme-t-il les deux expressions maintenant?

Le TÉMOIN: Oui. Cependant, monsieur Fleming, le prêt ne serait pas assuré tant que le prêteur qui effectue les versements non assurés n'aurait versé tout le prêt. En outre, nous tenons à préciser nettement que les prêteurs sont dans la même situation que s'ils avaient effectué des versements assurés.

La modification est proposée par M. Bennett (*Grey-Nord*).

Adoptée.

Le PRÉSIDENT: Article 9 (1), page 13: "*d*) lorsque la période de défaut à l'égard d'un montant spécifié à l'alinéa *a*) ou *b*) excède six mois, un intérêt supplémentaire aux taux prévu par l'hypothèque, moins deux, sur chaque semblable montant et sur le montant spécifié à l'alinéa *c*)". A la ligne 16, biffer "*a*) ou *b*)" et y substituer "*a*), *b*) ou *c*)"; aux lignes 18 et 19, biffer les mots "et sur le montant spécifié à l'alinéa *c*)";...

Le TÉMOIN: Je me demande si je pourrais interrompre. Nous faisons préparer une nouvelle rédaction de l'article 9; je regrette de ne pas en avoir le texte. C'est une modification très compliquée qu'il est presque impossible de suivre sans le texte.

Le PRÉSIDENT: Très bien, que l'article soit réservé.

Le TÉMOIN: Je me demande s'il pourrait être réservé.

Le PRÉSIDENT: Oui. L'article 9 est réservé. Passons maintenant à l'article 11 (3), page 15, ligne 14.

Le TÉMOIN: Il y avait une autre modification à apporter à l'article 9, monsieur le président. A la page 14.

Le PRÉSIDENT: Oh oui. A l'article 9, page 14, ajouter le paragraphe suivant:

> (5) Aux fins du présent article, le compte de l'hypothèque est censé continuer jusqu'à l'époque du transfert à la Société de la propriété hypothéquée.

Le TÉMOIN: Monsieur le président, le calcul des pertes à régler en vertu de l'article 9 se fonde sur le montant dû à l'institution prêteuse. Une fois que la propriété a été transportée à l'institution, il ne peut en théorie y avoir de compte d'hypothèque. La propriété appartient à l'institution. Comme il n'y a plus de débiteur hypothécaire, il ne peut donc subsister de compte d'hypothèque. Mais pour les fins du calcul, nous désirons qu'un compte d'hypothèque puisse persister comme tel, même après le transport de la propriété, afin que nous puissions faire un calcul en vertu de l'article 9. Aux termes du règlement proposé, l'institution prêteuse dispose d'un délai de trente jours pour se décider à nous transporter la propriété, à présenter une réclamation sur le Fonds d'assurance ou à conserver la propriété sans présenter de réclamation. Si l'institution opte en faveur de cette modalité, il faut donc que le compte soit maintenu comme s'il s'agissait d'un compte d'hypothèque.

Le PRÉSIDENT: La modification, proposée par M. Hunter et appuyée, est-elle adoptée?

Adoptée.

Article 11 (3), page 15, ligne 14: "(3) Lorsque la Société a vendu une obligation par application du paragraphe (2), elle peut émettre à son égard une police d'assurance à l'acheteur, et cette obligation est réputée un prêt assuré. La Société doit, au moment de la vente, créditer le Fonds de un et trois quarts pour cent du montant de l'obligation au moment de la vente, si elle vise une maison, et de deux et un quart pour cent dudit montant si l'obligation vise un projet d'habitations à loyer." Insérer après le mot "vente" les mots suivants: "sauf lorsque l'obligation est un prêt acquis par la Société selon le paragraphe (1) ou un prêt effectué selon la Partie I en vertu de l'article 40".

L'adoption de la modification est proposée par M. Hellyer et appuyée par M. Tucker.

Adoptée.

Le PRÉSIDENT: Il y a un nouveau paragraphe à ajouter, le paragraphe (4) de l'article II.

M. HUNTER: Est-il adopté?

Le PRÉSIDENT: Oui, il a été proposé par M. Tucker.

(4) Les pertes subies par la Société relativement à un prêt par elle acquis selon le paragraphe (1) doivent être imputées au Fonds dans la mesure du montant qui aurait été payable à un prêteur agréé d'après l'article 9 si le prêt avait été détenu par le prêteur agréé, et la propriété hypothéquée acquise par la Société doit constituer une valeur active du Fonds.

Le TÉMOIN: On pense dans les milieux juridiques que nous ne pouvons pas être à la fois propriétaire et assureur de l'hypothèque. En vertu de l'article 40, il est prévu que la Société centrale d'hypothèques et de logement peut consentir des prêts assurés lorsque les institutions prêteuses ne sont pas disposées à le faire. La modification vise à préciser que la Société, quand elle a consenti un prêt assuré qui donne lieu à des pertes, sera traitée, quant au Fonds d'assurance, exactement sur le même pied qu'un prêteur agréé. Il existe apparemment des difficultés d'ordre juridique à se maintenir dans la double position d'assuré et d'assureur.

Le PRÉSIDENT: L'adoption de la modification est proposée par M. Tucker et appuyée par M. Hunter.

Adoptée.

Article 12 (1), page 15.

Le TÉMOIN: Monsieur le président, je me demande si je ne pourrais pas à ce point formuler une observation au sujet des articles 11 et 12. Nous en sommes venus à la conclusion hier qu'il se pourrait que les primes versées au Fonds d'assurance ainsi que le revenu de placement du Fonds fussent assujétis à l'impôt. La Société centrale d'hypothèques et de logement, comme vous le savez, est assujétie à l'impôt sur le revenu. Nous avons consulté les autorités fiscales ce matin. Elles nous ont dit qu'il en serait ainsi aux termes du texte actuel. Nous sommes à consulter le ministère des Finances afin d'aviser à quelque moyen d'éviter l'impôt sur le revenu. Les primes versées au Fonds ainsi que les intérêts gagnés par le Fonds seraient assujétis à un impôt sur le revenu d'environ 50 p. 100. Il se peut que nous proposions une modification plus tard.

M. HUNTER: Où s'insérerait-elle?

Le TÉMOIN: Dans l'article 10 ou l'article 11, monsieur Hunter. Dans l'article 10.

M. FLEMING: On ne saurait guère blâmer les particuliers de chercher des moyens d'éviter l'impôt sur le revenu quand des sociétés publiques s'occupent d'en faire autant.

Le TÉMOIN: Nous ne croyons pas que le Fonds d'assurance hypothécaire soit une caisse qui doive être frappée par l'impôt sur le revenu.

M. FRASER (*Peterborough*): Que vous faudrait-il faire? modifier la Loi de l'impôt sur le revenu·

Le PRÉSIDENT: Nous pouvons insérer une disposition dans la loi. C'est un louable objectif.

M. FLEMING: Le ministre des Finances l'a-t-il approuvée?

Le TÉMOIN: Non, pas encore.

Le PRÉSIDENT: Article 12 (1), page 15, insérer entre les alinéas *c*) et *d*) l'alinéa suivant:

"*d*) prescrire les circonstances dans lesquelles une hypothèque sur biens meubles, une cession de loyers ou autre sûreté doit être prise en garantie supplémentaire à l'égard de prêts octroyés en vertu de la présente Partie;"

et attribuer aux alinéas *d*), *e*) et *f*) les nouvelles lettres *e*), *f*) et *g*) respectivement.

Article 12 (2):

(2) La Société peut

a) prescrire des normes pratiques de construction;

b) prescrire les méthodes à suivre dans l'autorisation d'avances par un prêteur agréé à un emprunteur; et

c) prescrire les formules qui peuvent être nécessaires relativement à l'octroi ou à l'administration d'un prêt et qui n'ont pas été établies par règlement sous le régime du paragraphe (1).

A la ligne 42, biffer "relativement à l'octroi ou à l'administration d'un prêt" et y substituer "aux fins de la présente Partie".

Le TÉMOIN: Il nous est nécessaire de prescrire les formules relatives à l'octroi du prêt ainsi que de prescrire les formules relatives au fonctionnement de l'assurance. Nous avons pensé que si le texte de la modification embrassait tout ce qui relève de la Partie I nous pourrions alors prescrire les formules relatives au fonctionnement de l'assurance.

La modification est proposée par M. Hanna et appuyée par M. Hunter.

Adoptée.

15. (1) Nonobstant toute restriction contenue dans quelque autre statut ou loi relativement à son pouvoir de prêter ou de placer de l'argent, un prêteur agréé qui ressortit au Parlement, peut prêter, sur la garantie d'une première hypothèque en faveur du prêteur agréé, un montant d'au plus quatre-vingt-cinq pour cent du coût estimatif, déterminé par la Société, d'un projet d'habitations à loyer dont les loyers sont garantis par la Société selon l'article 14 ou à l'égard duquel il a été pris un engagement aux termes du paragraphe (2) de l'article 14.

Le PRÉSIDENT: Article 15 (1): à la ligne 38, ajouter immédiatement après "l'article 14" les mots "et vendre ou acheter des prêts effectués sur des projets d'habitations à loyer dont la Société garantit les loyers suivant l'article 14, ainsi que la garantie prise à cet égard."

Le TÉMOIN: La modification vise à autoriser les prêteurs agréés à transiger entre eux l'achat et la vente des prêts hypothécaires assurés. Les prêteurs nous ont signalé qu'à l'heure actuelle s'ils peuvent consentir un prêt sur un projet d'habitations à loyer garanti ils ne peuvent pas en acheter un d'un autre prêteur. Ils nous ont fait remarquer que l'un des objectifs du bill était de favoriser la liquidité, élément dont la présence était à souhaiter dans ce domaine aussi bien que dans celui des prêts assurés.

Adopté.

M. FLEMING: Il reste obligatoire que le prêt doit être administré par une institution prêteuse agréée dans tous les cas pour demeurer assurable?

Le TÉMOIN: Oui, aux termes de la Partie I, mais aux termes de la Partie II nous avons retenu la méthode du prêt assuré. Les prêts consentis sur des immeubles dont le loyer est visé par une police d'assurance ne sont pas assurés en vertu de l'article 10 du bill. Il s'agit plutôt de prêts traditionnels consentis par l'institution prêteuse qui prend comme garantie non seulement l'immeuble mais aussi une cession de la police d'assurance-loyer garantissant que les loyers seront maintenus à un certain niveau. Les institutions prêteuses sont autorisées à consentir ces prêts et aussi à se les échanger.

Le PRÉSIDENT: Article 17, paragraphe 8. A la page 23, biffer tout le paragraphe (8).

Le TÉMOIN: Il fait double emploi.

La modification est proposée par M. Fraser (*Saint-Jean-Est*) et appuyée par M. McIlraith.

Adoptée.

Le PRÉSIDENT: Article 18, paragraphe (2).

Règlements établis par le gouverneur en conseil

18. (1) Le gouverneur en conseil peut, par règlement, pourvoir à toutes matières à l'égard desquelles il estime que des règlements sont nécessaires ou opportuns pour la réalisation des objets ou l'exécution des dispositions de la présente Partie.

Pouvoirs de la Société en matière administrative

(2) La Société peut prescrire

a) la manière de calculer ou d'évaluer le coût de la construction d'un projet d'habitations à loyer ou d'un projet d'habitations à bas loyer ou le coût de la transformation d'immeubles existants en un projet d'habitations à bas loyer, et par qui et de quelle manière une estimation d'un projet d'habitations à loyer doit être faite;

b) des normes pratiques de construction et les mesures à prendre pour assurer une surveillance suffisante de toute construction ou transformation à l'égard de laquelle un prêt est effectué sous le régime de la présente Partie;

c) les renseignements à fournir par le demandeur d'un prêt sous le régime de la présente Partie;

d) les conditions et les formalités selon lesquelles le produit de tout prêt visé par la présente Partie peut être avancé à un constructeur ou à une compagnie de logement à dividendes limités;

e) les circonstances dans lesquelles une hypothèque sur biens meubles, une cession de loyers ou une autre sûreté peut être prise à titre de garantie supplémentaire pour tous prêts effectués sous le régime de la présente Partie, et

f) les livres, comptes et registres que doit tenir une compagnie de logement à dividendes limités, à laquelle est consenti un prêt visé par la présente Partie, le mode de leur vérification, la personne qui doit les vérifier, et la forme du rapport annuel ou autre à présenter à la Société.

Page 24, ligne 26, biffer "peut" et y substituer "doit". (Une autre modification est présentée qui ne s'applique pas à la version française.)

La modification est proposée par M. Wood et appuyée par M. Dumas.

Adoptée.

Le TÉMOIN: Dans le cas d'un prêt sur une maison de rapport, le prêteur agréé devra prendre une hypothèque sur les réfrigérateurs et les poêles.

M. JOHNSTON: Vous établissez une distinction entre les mots "doit" et "peut"?

Le TÉMOIN: Oui.

M. FLEMING: Vous n'autorisez pas le prêteur à le faire; vous définissez les circonstances dans lesquelles la Société peut lui demander de le faire?

Le TÉMOIN: Oui.

Adopté.

Le PRÉSIDENT: Article 19, paragraphe (6): page 26, ligne 35, biffer "d'après" et y substituer "ni".

La modification est proposée par M. Wood.

Adoptée.

Le PRÉSIDENT: Page 26, ligne 44, biffer "d'après" et y substituer "ni"; article 27, parge 35, ligne 46, biffer "ou" et y substituer "et".

La modification est proposée par M. Tucker et appuyée par M. Ashbourne.

(3) La Société doit créditer au Fonds de réserve d'assurance hypothécaire, le montant de tout droit d'assurance perçu sous le régime du paragraphe (2), et toute perte qu'elle subit à l'égard de ce prêt, alors qu'il est détenu par elle, doit être imputé sur le Fonds.

Adopté.

Le PRÉSIDENT: Passons maintenant à l'article 40, paragraphe (3):

A la ligne 13, ajouter immédiatement après le mot "Fonds" les mots "dans la mesure du montant qui aurait été payable à un prêteur agréé selon l'article 9 si le prêt avait été détenu par le prêteur agréé, et la propriété hypothéquée acquise par la Société doit constituer une valeur active du Fonds".

Le TÉMOIN: Il s'agit d'une modification qui va de pair avec celle que j'ai mentionnée plus tôt. Il faut l'apporter à cet article afin que le bill précise, quant aux prêts effectués par la Société sur une base d'assurance, que nous serons sur le même pied qu'un prêteur agréé en ce qui concerne l'indemnisation à réclamer du Fonds d'assurance.

La modification est proposée par M. Weaver et appuyée par M. Dumas.

Adoptée.

M. FLEMING: Certes, je comprends qu'il soit possible que vous soyez à la fois assuré et assureur, mais je ne saisis pas aussi bien ce que vous entendez quand vous parlez de réclamer vous-même une indemnité du Fonds de réserve d'assurance.

Le TÉMOIN: En vertu de l'article 10, les sommes à prendre dans le Fonds ne doivent servir qu'au règlement des réclamations au titre d'hypothèques assurées. De l'avis des conseillers juridiques de la Couronne, le texte actuel de l'article 10 ne permettrait aucunement à la Société, dans sa comptabilité, de débiter le Fonds d'une somme et de se la créditer ni de transférer la propriété au Fonds parce que nous nous trouvons à jouer le double rôle d'assureur et d'assuré.

(4) Lorsqu'un prêt est consenti sous l'autorité du présent article, au nom de la Société, par un prêteur agréé, en conformité d'une convention conclue suivant l'alinéa *f*) de l'article 3, l'hypothèque prise à cet égard peut l'être au nom de la Société ou au nom du prêteur agréé, selon que le détermine ladite convention.

Le PRÉSIDENT: Article 40, paragraphe (4):

Aux lignes 15, 16 et 17, biffer les mots "en conformité d'une convention conclue suivant l'alinéa *f*) de l'article 3"; à la ligne 19, biffer les mots "ladite convention" et y substituer les mots "une convention entre la Société et le prêteur agréé".

Le TÉMOIN: Monsieur le président, voilà encore exactement le même point que nous avons mentionné précédemment. Il s'agit d'assurer que les parties subséquentes du bill ne se limitent pas aux prêteurs fédéraux autorisés en vertu de l'article 3 mais visent aussi les prêteurs du ressort provincial mentionnés à la deuxième définition. Ce sont les prêteurs, monsieur le président, qui ont demandé cette modification.

La modification est proposée par M. Weaver et appuyée par M. Wood.

Adoptée.

Le PRÉSIDENT: Article 43, page 48, ajouter le paragraphe suivant:

Mention de l'ancienne loi.

(10) Une mention de l'ancienne loi dans quelque autre loi, ou dans un règlement établi sous son régime, doit s'interpréter comme renfermant une mention de la présente loi.

C'est un nouveau paragraphe.

Le TÉMOIN: Monsieur le président, la Loi sur l'habitation de 1944 demeurera en vigueur afin de permettre de s'occuper d'obligations permanentes. Ce paragraphe vise à préciser que dans d'autres lois, comme celle des assurances, c'est la Loi nationale de 1954 sur l'habitation dont il est fait mention.

M. FLEMING: Les conseillers juridiques ont-ils examiné toutes les autres lois pour s'assurer que le paragraphe n'a pas plus de portée que nous ne le croyons en ce moment?

Le TÉMOIN: Monsieur Fleming, le bill et les modifications que nous avons proposé d'y apporter ont été rédigés d'accord avec le ministère de la Justice et nous sommes à coup sûr convaincus que les conseillers juridiques de la Couronne approuvent les modifications et le bill. Cependant, il y a toujours des imprévus, monsieur Fleming; c'est pourquoi je ne me porte pas garant du paragraphe.

M. FLEMING: Voilà le genre de modification qui nous a été présentée?

Le TÉMOIN: Oui. J'ai ici une nouvelle rédaction qui rend efficaces les modifications apportées à l'article 9. C'est sur l'article 9 que se fonde la constitution de l'assurance. Les changements sont d'ordre purement technique. Nous pensions que l'article 9 était bien rédigé de façon à donner suite au programme annoncé par le gouvernement. Nous nous sommes mis ensuite à faire des calculs et nous avons constaté que nous avions oublié un petit détail important, soit de composer l'intérêt au taux de l'hypothèque pour les six premiers mois et aux taux de l'hypothèque moins 2 p. 100 pour les autres 12 mois. Cela semble très simple à corriger, mais il nous a fallu deux ou trois modifications pour y arriver. Monsieur le président, il serait plus simple, à mon sens, que le Comité étudie la nouvelle rédaction au lieu d'examiner les modifications l'une après l'autre. Cela a certainement été plus simple pour moi. Je puis vous assurer, monsieur le président, que tous les changements proposés à l'égard de l'article 9 sont d'ordre purement technique et sont effectués afin d'assurer que les prêteurs agréés obtiennent, en ce qui concerne le règlement de pertes, ce qu'on leur a promis quand le ministre a prononcé son discours à l'étape de la deuxième lecture du bill.

M. FLEMING: C'était son premier discours à l'étape de la deuxième lecture?

Le TÉMOIN: Oui.

Le PRÉSIDENT: Il l'a souligné dans son second discours. Messieurs, les modifications ne seront pas imprimées pour demain. Aussi, feriez-vous bien de garder sous les yeux demain le nouveau texte de M. Mansur concernant la constitution de l'assurance, soit l'article 9. En tout cas, je ne crois pas que la question soulève beaucoup de difficultés. Étudiez particulièrement l'article 9.

M. TUCKER: Le nouveau texte sera-t-il disponible ce soir?

Le PRÉSIDENT: Il est disponible actuellement et distribution en est faite en ce moment (voir *Appendice "C"*). Nous nous sommes occupés de tout ce dont nous pouvions nous occuper cet après-midi. Nous reprendrons l'étude

du bill demain à 11 heures du matin. Je vous demande de bien vouloir m'accorder encore votre concours afin que nous puissions nous occuper du bill jusqu'à ce nous en ayons fini. Je me rends compte que les membres comprennent l'urgence de la question et ont fait preuve d'un excellent esprit de collaboration, mais il nous faudra ne pas en démordre demain. Nous allons maintenant nous ajourner jusqu'à demain, à 11 heures du matin.

M. TUCKER: Où nous réunirons-nous?

Le PRÉSIDENT: Nous nous réunirons dans cette même salle.

TÉMOIGNAGES

2 mars 1954,
11 heures du matin.

Le PRÉSIDENT: Messieurs, nous sommes en nombre.

M. D. B. Mansur, président de la Société centrale d'hypothèques et de logement, est rappelé.

Le PRÉSIDENT: Le ministre des Travaux publics est de nouveau parmi nous aujourd'hui. J'attirerai son attention sur quelques-unes des questions qui sont restées en suspens. La première concerne le paragraphe (23) de l'article 2:

"Compagnie de logement à dividendes limités".

(23) "compagnie de logement à dividendes limités" signifie une compagnie constituée en corporation pour construire, détenir et administrer un projet d'habitations à bas loyer, dont les dividendes payables sont limités par sa charte ou son acte constitutif à cinq pour cent l'an ou moins;

Vous vous rappelez sans doute que la *Co-operative Union of Canada* a proposé une modification à cet article et qu'elle a été insérée dans notre compte rendu d'hier à titre d'Appendice "B". Vous avez tous le texte de la modification proposée et le ministre est prêt à faire une déclaration à ce sujet.

L'hon. M. WINTERS: Monsieur le président, comme c'est la première fois que j'ai l'occasion de prendre la parole devant le Comité, je vous remercierai d'abord, ainsi que tous les membres, et les témoins qui ont comparu devant vous, du travail magnifique qui a été accompli. La Loi sur l'habitation est très importante à mon avis et nous sommes dans l'obligation de voir à ce qu'elle soit mise en vigueur le plus tôt possible, afin qu'elle puisse s'appliquer à la saison de construction de l'année courante.

Je sais, et le public également, je pense, que vous avez siégé bien au delà des séances régulières d'un comité. C'est là une preuve évidente que tout le monde considère la question du logement comme très urgente. J'ai donc voulu profiter de l'occasion pour vous exprimer toute mon appréciation, à vous monsieur le président, aux membres du Comité, et à tous ceux qui ont témoigné ici.

A la suite de la résolution présentée par la *Co-operative Union of Canada*, on se demande si les stipulations relatives aux compagnies de logement à dividendes limités doivent ou non s'appliquer aux coopératives. Celles-ci nous ont posé la question à maintes reprises. Nous avons indiqué la différence essentielle entre les deux projets prévus par la clause relative aux coopératives de la Partie I et les stipulations concernant les compagnies de logement à dividendes limités de la Partie II. Je m'explique davantage:

1. Les stipulations de la loi relatives aux dividendes limités prévoient la construction d'habitations à loyer pour les familles à faible revenu, mais non le financement de projets d'habitation où la question de propriété éventuelle entre en jeu.

2. Les coopératives de logement qui demeurent des associations coopératives une fois les logis terminés en assurent la jouissance à leurs membres, quel que soit leur revenu. Cela est tout à fait opposé au principe des clauses relatives aux dividendes limités qui sont censées s'appliquer aux familles à faible revenu et qui comportent un certain élément de bienfaisance et de subvention.

3. L'objection principale à ce que les stipulations relatives aux dividendes limités s'appliquent aux coopératives de logement, c'est qu'une deuxième catégorie, une catégorie de propriétaires privilégiés serait ainsi créée. S'il y avait, d'un côté de la rue, dix maisons financées sous le régime des dispositions régulières qui s'appliquent aux propriétaires de maisons et comportent une période d'amortissement de vingt ans, à 5¼ p. 100 d'intérêt, et dix maisons pareilles, de l'autre côté de la rue, bâties d'après le principe coopératif comportant une période d'amortissement, mettons de quarante ans, à 3¾ p. 100 d'intérêt, vous auriez là une préférence injuste.

Ce principe étant établi, j'aimerais préciser que, si une coopérative de logement est constituée en compagnie de logement à dividendes limités et remplit toutes les conditions énumérées dans les clauses de la loi relatives auxdites compagnies, rien n'empêche que les habitations construites par elle ne soient financées sous le régime de l'article 16 du bill 102. Dans ce cas, les occupants de ces logis doivent être des familles locataires à faible revenu. Nous ne considérons pas que cette condition serait satisfaite si les familles qui occupent les habitations financées sous le régime des stipulations relatives aux compagnies de logement à dividendes limités devaient en bénéficier en étant propriétaire de la part éventuelle à revenir au débiteur hypothécaire.

Pour toutes ces raisons, le gouvernement était et est encore d'avis qu'il ne peut accepter les modifications proposées voulant que les associations coopératives d'habitation, ainsi définies, soient admissibles comme compagnies à dividendes limités. Il considère également que les initiatives prises sous l'autorité de l'article 16 du bill 102 doivent être limitées aux groupes qui remplissent les conditions dudit article, qu'il s'agisse d'associations coopératives ou autres.

Le PRÉSIDENT: On a également demandé que le ministre commente l'article relatif aux prêts pour l'amélioration de maisons, page 33.

PARTIE IV

PRÊTS POUR L'AMÉLIORATION DE MAISONS ET PRÊTS POUR L'AGRANDISSEMENT DE MAISONS

La Société acquitte les pertes aux termes prescrits

24. (1) La Société doit, sous réserve du présent article et des articles 25 et 26, verser à une banque ou à un organisme agréé de crédit à tempérament le montant de la perte subie par l'une ou l'autre en raison d'un prêt pour l'amélioration de maisons ou d'un prêt pour l'agrandissement de maisons,

a) si le prêt a été consenti en conformité d'une demande sous la forme prescrite par règlement, signée par l'emprunteur, indiquant l'objet pour lequel le produit du prêt devait être dépensé;

b) si la demande déclarait que l'emprunteur était le propriétaire de la maison pour laquelle le prêt devait être dépensé;

c) si un fonctionnaire responsable de la banque ou de l'organisme agréé de crédit à tempérament a certifié qu'il avait examiné et vérifié la demande de prêt avec l'attention exigée de lui par la banque ou l'organisme dans la conduite de ses affaires ordinaires;

d) si, dans le cas d'un prêt pour l'amélioration de maisons, le principal du prêt n'excédait pas deux mille cinq cents dollars à l'égard d'une habitation à famille unique, ou deux mille cinq cents dollars pour le premier logement familial et mille deux cent cinquante dollars supplémentairs pour chaque autre logement familial à l'égard d'une habitation à familles multiples;

e) si, dans le cas d'un prêt pour l'agrandissement de maisons, le principal n'excédait pas trois mille sept cent cinquante dollars pour le premier logement familial qui devait être ajouté à la maison existante par suite de la dépense du prêt et mille deux cent cinquante dollars pour chaque logement familiale supplémentaire à ajouter ainsi;

f) si le prêt était remboursable intégralement, d'après les conditions dudit prêt, dans au plus trois ans lorsque le principal du prêt n'excédait pas, dans le cas d'un prêt pour l'amélioration de maisons, mille deux cent cinquante dollars pour une habitation à famille unique ou pour chaque logement familial d'une habitation à familles multiples, ou, dans le cas d'un prêt pour l'agrandissement de maisons, mille deux cent cinquante dollars pour chaque logement que comprend l'habitation à familles multiples, et dans au plus cinq ans relativement à tout autre prêt;

g) si le prêt était remboursable par versements mensuels, d'après les conditions dudit prêt;

h) si le taux d'intérêt sur le prêt n'excédait pas le taux prescrit par le gouverneur en conseil tant que l'emprunteur ne faisait pas défaut;

i) si la banque ou l'organisme agréé de crédit à tempérament a reçu de l'emprunteur et remis à la Société, au moment de l'octroi du prêt, un droit d'assurance égal à un pour cent du montant du prêt;

j) si, sauf ce que prévoit l'alinéa *i*), aux termes du prêt, il n'y avait pas à verser de droit, frais de service ou frais quelconques autres que l'intérêt, tant que l'emprunteur ne faisait pas défaut;

k) si, dans le cas d'un prêt pour l'agrandissement de maisons, les plans et devis des additions ou des remaniements à financer par le prêt ont été approuvés par la Société, ou en son nom, avant l'octroi du prêt;

l) si aucune garantie par endossement (autre que celui de l'époux ou de l'épouse du propriétaire) ou autrement n'a été prise lorsque le prêt fut consenti à un propriétaire qui occupait une habitation à famille unique pour laquelle le prêt devait être dépensé tant que l'emprunteur ne faisait pas défaut, ou sauf les prescriptions établies par règlement dans tout autre cas;
et

m) si le prêt a été consenti aux termes et conditions outre ceux que stipulent les alinéas précédents, qui peuvent être prescrits par les règlements.

Fin de l'application du présent article moyennant avis

(2) La Société peut, avec l'approbation du gouverneur en conseil, par avis à une banque ou à un organisme agréé de crédit à tempérament, mettre fin à l'application du présent article en ce qui concerne des prêts

627

pour l'amélioration de maisons ou pour l'agrandisesement de maisons, ladite fin devant être effective après une époque indiquée dans l'avis, mais, au plus tôt, vingt-quatre heures au moins après la réception de l'avis au siège de la banque ou de l'organisme, et la Société n'est pas tenue, en vertu de la présente Partie, de faire un versement à la banque ou à l'organisme à l'égard de l'un quelconque de ces prêts consentis après cette époque; mais la fin, sous le régime du présent article, ne dégage la Société d'aucune obligation que lui impose la présente Partie quant à un prêt pour l'amélioration de maisons ou un prêt pour l'agrandissement de maisons consenti par la banque ou l'organisme avant l'époque de la fin d'application.

L'avis n'est valable qu'à l'égard de certains prêts spécifiés

(3) Un avis donné par la Société en vertu du paragraphe (2) peut mettre fin à l'application du présent article à l'égard seulement des prêts pour l'amélioration de maisons ou à l'égard seulement des prêts pour l'agrandissement de maisons ou à l'égard d'une de leurs catégories, selon qu'il peut être spécifié dans l'avis.

M. FLEMING: J'ai demandé quand serait promulguée la Partie IV afin qu'elle soit mise en vigueur. Elle fait depuis longtemps partie des statuts. Sa mise en vigueur est une question de politique et pour cette raison je crois, nous avions demandé au ministre de faire une déclaration.

M. JOHNSTON: J'aimerais poser au ministre une question ou deux. Je vois les difficultés auxquelles certaines coopératives ont à faire face et il me semble que nous devrions en tenir compte. Je comprends également le point de vue du ministre lorsqu'il s'agit de permettre aux coopératives de construire ce genre d'habitations qui leur permettra de tirer parti de certains avantages dont les autres ne peuvent bénéficier en vertu des prescriptions régulières. Mais si une association, ou un groupe d'individus, désirait tirer parti de cette catégorie de logements à cause de leurs faibles revenus, il me semble qu'il serait possible de définir les associations coopératives de façon à le leurs permettre. Je songe au but que nous nous proposons et qui est de permettre à des particuliers de se grouper en associations coopératives, de façon que, si leur revenu est inférieur à $5,000 par année, ils puissent bénéficier des avantages offerts par ledit article de la loi et se construire des maisons qui, normalement, coûteraient plus de $10,000. Ils pourraient ainsi obtenir ces maisons pour $6,000 environ, en travaillant à l'unisson, selon les méthodes coopératives. Si nous prescrivons un revenu-limite, cela pourrait peut-être les aider. Je sais que le ministre va me répondre que si quelqu'un disposant d'un revenu de $5,000 ou moins, peut obtenir une maison construite à meilleur marché que celui dont le revenu est supérieur, alors ce dernier voudra également faire partie d'une coopérative dans le même but.

Par contre, si nous entreprenons de construire des maisons pour fournir aux gens les logis dont ils ont besoin, il me semble que ceux qui disposent d'un revenu, mettons de $5,000, devraient pouvoir se prévaloir de cette méthode économique de construire. Y aurait-il de graves objections, monsieur le ministre, à ce que l'on fixât un revenu-limite à l'égard des membres de ces coopératives afin de leur permettre de jouir des avantages de la loi?

L'hon. M. WINTERS: Vous n'ignorez pas, monsieur Johnston, que le gouvernement est très bien disposé en faveur de l'effort coopératif.

M. JOHNSTON: C'est vrai.

L'hon. M. WINTERS: Et que la loi actuelle a été modifiée il y a deux ans, n'est-ce pas, monsieur Mansur?

Le TÉMOIN: Oui.

L'hon. M. WINTERS: La loi a été modifiée il y a deux ans afin de définir plus clairement la catégorie de coopératives qui pourraient en bénéficier, d'étendre cette catégorie et d'accommoder les associations coopératives. Je répète ce que je viens de dire: si les coopératives peuvent remplir les mêmes conditions que les compagnies à dividendes limités, elles pourront bénéficier des dispositions de l'article pertinent.

M. JOHNSTON: Alors, si elles répondent aux exigences de cet article comme compagnies à dividendes limités, les membres ne pourraient habiter ces maisons, peu importe leur revenu. Ils doivent les louer.

L'hon. M. WINTERS: Il faut que ce soit des logements loués.

M. JOHNSTON: Oui.

L'hon. M. WINTERS: Cela est prévu dans l'article relatif aux dividendes limités. Si la coopérative consent à limiter ses dividendes et à se conformer aux autres dispositions de l'article 16 et qu'elle soit en réalité une compagnie à dividendes limités, alors elle répond aux exigences en matière de prêts.

M. JOHNSTON: Cela empêche la participation de quiconque est membre de la coopérative, n'est-ce pas?

L'hon. M. WINTERS: En effet.

M. JOHNSTON: Cela empêche les individus qui font partie de la coopérative de bénéficier des avantages dudit article.

L'hon. M. WINTERS: S'ils forment une coopérative simplement dans le but de construire des maisons et d'en devenir propriétaires, leur cas est prévu dans la Partie I de la loi. S'ils désirent construire des maisons pour eux-mêmes, l'article relatif aux propriétaires s'applique dans leur cas.

M. JOHNSTON: Ce serait une classe privilégiée. Mais il me semble que si le but de la loi est de faciliter la construction de maisons, nous devrions être en mesure de permettre aux gens à faible revenu et à ceux qui gagnent $5,000, ce qui, tout de même, n'est pas un revenu très considérable de nos jours, de former une association coopérative quelconque qui leur faciliterait la construction de leur logis et leur permettrait d'économiser environ $4,000 sur chacun, ce qui constitue une épargne considérable. Je ne sais quelles modifications ou améliorations il faudrait apporter audit article pour le leur permettre, mais il me semble que lorsque des gens forment une association coopérative, ils devraient pouvoir en tirer certains avantages. Votre proposition les en empêcherait parce qu'alors, les membres de la coopérative ne pourraient devenir des occupants.

Le PRÉSIDENT: Occupants?

M. JOHNSTON: Non. Il leur faudrait louer la maison.

Le PRÉSIDENT: Ils ne pourraient devenir propriétaires.

M. QUELCH: Monsieur le président, je ne vois pas pourquoi la modification proposée ne pourrait pas être acceptée et que les coopératives aient ensuite l'obligation de remplir les conditions de l'article 16.

L'hon. M. WINTERS: Vous n'avez pas besoin de stipulations à cet effet.

M. QUELCH: Pourquoi s'opposerait-on à ce que les associations coopératives d'habitations soient comprises dans l'article 23?

L'hon. M. WINTERS: Parce que cela est inutile. La définition contenue dans le bill a une portée suffisante pour inclure les associations coopératives d'habitations.

M. QUELCH: Il n'y a aucune objection à ce qu'elles relèvent de l'article 16, si elles en remplissent les conditions?

L'hon. M. WINTERS: Non, en effet.

M. CAMERON: Y aurait-il quelque restriction en ce qui concerne la durée du bail? Mettons qu'elles décident de se conformer aux stipulations relatives aux dividendes limités et louent leurs habitations au lieu d'en devenir propriétaires. Y aurait-il quelque objection au bail à long terme?

Le TÉMOIN: Le bail ne sera valide qu'aussi longtemps que la famille n'a qu'un faible revenu.

M. QUELCH: Cela protégerait les gens qui ont un faible revenu fixe, comme les pensionnés qui ne prévoient aucune augmentation.

Le PRÉSIDENT: Ils répondent aux conditions de la loi à titre de gens à faible revenu.

M. QUELCH: Ils pourraient former une association coopérative. Pourraient-ils alors être considérés comme compagnie à dividendes limités?

L'hon. M. WINTERS: Un grand nombre de compagnies ont répondu aux exigences de l'article relatif aux compagnies à dividendes limités dans certaines parties du Canada où l'on considère qu'elles doivent, dans ce cas, bénéficier de subventions provinciales. Les municipalités apportent également leur contribution.

M. QUELCH: L'article en discussion ne les empêche pas d'en bénéficier, n'est-ce pas?

L'hon. M. WINTERS: Non.

M. TUCKER: Si une coopérative était formée dans les conditions suivantes: les membres ont l'intention de faire une partie des travaux de construction; ils sont convenus que, si le revenu de certains d'entre eux dépasse un jour le niveau désigné comme faible revenu, ils remettront à la coopérative les maisons qu'ils occupent et renonceront à leur bail; ils seront dédommagés pour la contribution qu'ils auront apportée à la construction de leur maison ou d'autres maisons appartenant au groupement coopératif; cela les encouragerait à s'unir dans le but de construire des maisons. S'ils cessaient d'appartenir à la catégorie à faible revenu, la coopérative rachèterait la maison qu'ils occupent, ou la part éventuelle à revenir au débiteur hypothécaire afin de pouvoir louer à quelqu'un d'autre. Je suppose qu'aucune disposition de la loi n'interdit un tel arrangement ou n'empêche qu'un semblable contrat soit conclu entre une coopérative et la Société centrale. Je ne vois pas pourquoi on pourrait s'opposer à cela.

L'hon. M. WINTERS: Il n'y a pas d'objection, n'est-ce-pas?

Le TÉMOIN: Le problème qui se pose ici, c'est que l'article 16 ne prévoit pas de taux d'intérêt inférieur à l'égard des gens qui bénéficient de presque tous les avantages des propriétaires. Le reste pourrait s'arranger sous l'autorité de l'article 16.

M. TUCKER: Si un particulier désire se joindre à un groupe dans l'intention de construire des maisons et qu'il doive renoncer à la sienne dès que son revenu augmente, alors il n'a pas les droits d'un propriétaire?

Le TÉMOIN: En effet. Dans ce cas, il est fort possible qu'il réponde aux conditions de l'article 16.

M. TUCKER: Et cela serait conforme à l'idée que se font les coopératives.

Le TÉMOIN: C'est ce que le ministre a dit tout à l'heure: si une coopérative répond aux conditions de l'article, rien ne l'empêche de se mettre à l'œuvre et d'en bénéficier.

Le PRÉSIDENT: Le paragraphe 23 est-il adopté sans amendement?

Adopté.

Le PRÉSIDENT: L'article 2 est-il adopté dans sa forme modifiée?

Adopté.

M. FLEMING: Le ministre voudrait-il faire une déclaration au sujet de la promulgation de la Partie IV, page 34?

L'hon. M. WINTERS: Monsieur le président, la disposition relative à l'amélioration de maisons figure dans nos statuts depuis quelque temps et, sauf dans certaines région comme Kamsack, en Saskatchewan, et Yellowknife, dans les Territoires du Nord-Ouest, où il y avait d'excellentes raisons de la promulguer, elle ne l'a pas été pour une foule de motifs.

Pendant un certain temps, on était d'avis que la pénurie des matériaux justifiait l'emploi de ce qui était disponible pour de nouvelles constructions seulement, au lieu d'en utiliser à l'amélioration des logis existants. Il y avait aussi la question du crédit. C'était une tentative dans le but de consacrer le crédit à la construction. Il s'agit de se demander maintenant si les mêmes conditions existent encore, en ce qui concerne le présent bill. Je serais porté à croire que non et que la seule considération maintenant est de savoir si nous devrions inaugurer cette nouvelle méthode de prêt au moment où nous concentrons nos efforts sur l'application pratique de la loi et sur la construction du plus grand nombre possible d'habitations. Je propose, monsieur le président, que nous retardions la promulgation de cette partie de la loi pendant six mois, neuf mois et même un an, de façon à voir comment iront les choses et à constater les résultats du régime en ce qui concerne l'argent disponible pour les prêts.

M. FLEMING: Alors, la ligne de conduite du gouvernement serait d'accorder la priorité à la construction d'habitations nouvelles, plutôt qu'à l'amélioration ou à l'agrandissemnt des maisons actuelles?

L'hon. M. WINTERS: Je crois que nous aurions tort d'embrouiller la question, en ce qui concerne ledit article, au moment où les fonds nécessaires à ces fins doivent provenir des banques et des institutions de prêts, et où nous nous efforçons de mettre la loi en vigueur dans son entier. J'espère qu'avant longtemps, les dispositions de la loi seront vraiment effectives et qu'alors, il nous sera possible de promulguer la partie qui se rapporte à l'amélioration des maisons.

M. FLEMING: La Partie IV est fondée sur les prêts des banques ou des agences agréées de prêts à tempérament. Le gouvernement et la Société centrale ont-ils discuté avec les banques du résultat possible de la mise en vigueur de cette partie de la loi sur le crédit disponible?

L'hon M. WINTERS: Il y a eu discussion générale. Je ne me souviens d'aucun point précis. La Société centrale a pu en discuter; pour notre part, nous avons eu des entretiens avec la Banque du Canada et le ministère des Finances. Le sujet a été traité de façon générale avec les banques, mais pas d'une manière précise.

M. FLEMING: Si j'y avais pensé, j'aurais demandé des précisions au représentant de l'association des banquiers lorsqu'il a témoigné devant le Comité. Il n'en a pas parlé dans son mémoire.

Le ministre a mentionné les disponibilités de crédit et de matériaux de construction. Au cours de son témoignage, la semaine dernière, le représentant de la *Canadian Construction Association* a déclaré que les matériaux de construction sont abondants maintenant. Je me demande si le gouvernement a tenu compte de cette considération lorsqu'il a décidé de retarder la promulgation de la Partie IV pendant quelque temps.

L'hon. M. WINTERS: J'ai dit à ce sujet qu'à mon avis, la question des matériaux ne pose plus aucun problème.

M. FLEMING: Ce n'est donc plus qu'une question de crédit et d'attendre que les choses s'arrangent?

L'hon. M. WINTERS: Oui, il s'agit de la faire concorder avec la mise à exécution générale de la loi.

Le PRÉSIDENT: Le ministre a dit en effet qu'il s'attend que les banques et les institutions de prêts concentrent leurs moyens sur la construction de maisons, sous le régime du présent bill.

M. MACDONNELL: J'aimerais poser une question complémentaire à celle de M. Fleming. Je suppose que l'argent dépensé pour l'amélioration des maisons permettrait de continuer d'utiliser celles qui sont pratiquement inhabitables. Cela me surprend que l'on retarde cette promulgation. Les banques et toutes les sociétés qui ont déjà prêté des sommes importantes pour l'amélioration des habitations ne pourraient-elles pas nous indiquer les résultats dans ce domaine, par comparaison aux sommes consacrés à la construction de nouveaux logis? Ne pourrions-nous pas ensuite décider quand cette partie de la loi devrait être promulguée?

L'hon. M. WINTERS: Pour ma part, monsieur Macdonnell, j'aimerais qu'elle le soit le plus tôt possible. Cependant, mon argument, et j'espère que le Comité le considère tout à fait judicieux, c'est que nous aurions tort d'embrouiller les choses avec ces prêts pour l'amélioration de maisons provenant des banques au moment où nous aimerions que celles-ci fournissent le plus de prêts possible pour la construction de nouvelles habitations. Ce serait ouvrir en même temps deux avenues tout à fait distinctes en matière de prêts. J'aimerais mieux que nous concentrions nos efforts sur la dernière.

M. MACDONNELL: J'aurais un dernière observation à faire. Si l'on peut rénover et améliorer cinq habitations avec $10,000 de façon à les rendre plus longtemps habitables, au lieu de construire une seule maison, il me semble que nous améliorerions bien davantage la situation du logement et, par conséquent, j'aimerais que cet article soit promulgué le plus tôt possible.

M. QUELCH: Je ne vois pas du tout que ce soit embrouiller les choses puisque nous avons déjà la Loi sur les prêts destinés aux améliorations agricoles qui sert à l'amélioration des maisons de ferme.

Le PRÉSIDENT: Cette loi a été votée avant celle-ci.

M. QUELCH: Un grand nombre de gens vivant à la campagne, sans être cultivateurs, possèdent des maisons non pourvues des commodités modernes, même sans être tout à fait désuètes. En vertu de cet article, il est possible d'y installer les services modernes d'eau et d'électricité. Il serait par conséquent désirable de mettre l'article en vigueur parce que la Loi nationale sur l'habitation n'assiste guère les régions rurales actuellement, et que cet article permettrait d'y moderniser les habitations.

L'hon. M. WINTERS: Je le répète, monsieur Quelch, ce n'est qu'une question de temps. Je ne voudrais rien faire qui puisse retarder la mise en vigueur de la loi. Nous concentrons toute notre attention, actuellement, sur ces prêts destinés à de nouvelles constructions.

M. FLEMING: Vous avez peur que le crédit des banques soit limité?

M. NOSEWORTHY: Le ministre n'a-t-il pas reçu copie d'une résolution récemment adoptée par le conseil de ville de Toronto demandant la promulgation de cette partie de la loi?

L'hon. M. WINTERS: Oui, en effet, monsieur Noseworthy.

M. NOSEWORTHY: Pourquoi n'a-t-on pas promulgué cet article à l'égard de l'Ontario?

Le PRÉSIDENT: Le ministre a expliqué pourquoi il ne l'a pas été: d'abord à cause de la pénurie des matériaux et, deuxièmement, parce qu'il semblait y avoir une extension indue du crédit.

M. NOSEWORTHY: Il n'y a pas eu pénurie de matériaux.

Le PRÉSIDENT: Le ministre dit que la pénurie n'existe plus et que ce n'est plus qu'une question de temps. Dans le moment, il aimerait que les banques et les institutions de prêts s'occupent des nouvelles constructions sous l'autorité du bill. C'est un but louable.

M. MACDONNELL: On a trop parlé d'embrouiller les choses. Il n'y a rien là d'embrouillé, si le ministre y regarde de près. Tout est très clair. Je vous laisse avec cette pensée.

Le PRÉSIDENT: Passons maintenant à l'article 4 concernant les taux d'intérêt.

Le gouverneur en conseil peut prescrire l'intérêt

4. (1) Sous réserve du paragraphe (2), le gouverneur en conseil peut, par règlement, prescrire le taux maximum d'intérêt payable par un emprunteur à l'égard d'un prêt consenti sous l'autorité de la présente loi.

Intérêt maximum

(2) Le taux d'intérêt prescrit d'après le paragraphe (1) ne doit pas excéder le taux d'intérêt sur les obligations à long terme du gouvernement

a) de plus de deux et un quart pour cent quant aux prêts consentis selon la Partie I;

b) de plus de deux et un quart pour cent quant aux prêts consentis selon l'article 15;

c) de plus d'un demi pour cent quant aux prêts consentis selon l'article 16, et

d) de plus de un et demi pour cent quant aux prêts consentis selon l'article 17.

"Taux d'intérêt sur les obligations à long terme du gouvernement"

(3) Dans le présent article, l'expression "taux d'intérêt sur les obligations à long terme du gouvernement" signifie le taux d'intérêt que produiraient, sur le marché, des obligations du gouvernement du Canada qui, à l'époque où le taux maximum d'intérêt est prescrit selon le paragraphe (1), écherraient dans vingt ans, un tel rendement devant être déterminé par le gouverneur en conseil sur la base des rendements des émissions les plus comparables d'obligations du gouvernement du Canada en circulation sur le marché.

Je crois que cet article intéressait certains membres du Comité.

M. TUCKER: J'apprécie la déclaration du ministre mais je partage l'avis de M. Quelch qu'une fois cette partie de la loi mise en vigueur, il sera possible de déménager des maisons dans les petits centres, de les aménager, ce qui contribuera à réduire la rareté du logement. J'espère donc qu'elle sera promulguée le plus tôt possible.

Le PRÉSIDENT: C'est ce que nous espérons tous et le ministre est au courant. Et maintenant, l'intérêt.

M. FLEMING: J'ai demandé s'il serait possible de réserver cet article parce que je croyais que le ministre serait présent aujourd'hui et prêt à faire une déclaration à ce sujet. Il est évident que c'est là une question très importante. L'une des fins précises de la loi, c'est de réduire le versement initial et de permettre aux personnes se trouvant dans une situation financière qui ne leur permet pas d'obtenir des prêts sous le régime de la Partie I de la Loi nationale sur l'habitation, d'obtenir des prêts assurés en vertu du nouveau bill. Il est

tout à fait évident, cependant, que si le taux d'intérêt est sensiblement augmenté, les frais du prêt accordé en vertu du bill seront accrus au point de rendre impossibles à atteindre les objectifs envisagés.

On nous a dit qu'actuellement le taux en vigueur est de 5¼ p. 100 parce que le gouvernement, sur sa part du prêt conjoint qui est d'un quart, exige 3¾ p. 100 et que l'institution de prêts reçoit 5¾ p. 100 sur les trois autres quarts. On nous a dit que si c'était là le taux en vigueur, des sommes importantes seraient investies en prêts hypothécaires sous le régime du présent bill. Ce taux de 5¾ p. 100 est de ½ p. 100 plus élevé que le taux actuellement en vigueur.

Vous nous avez recommandé, monsieur le président, de ne pas baser nos calculs sur le taux probable de 5¾ p. 100, mais nous n'en connaissons pas d'autre. Nous savons que c'est là ce que reçoivent les institutions prêteuses de nos jours. M. Towers nous a dit qu'au cours des derniers mois, le taux de rendement des obligations du gouvernement a légèrement diminué.

Je veux préciser mon point de vue. Je ne prétends pas pour un instant que la loi devrait prescrire un taux d'intérêt. Nous devons reconnaître qu'il y aura des fluctuations. Nous ne légiférons pas seulement pour aujourd'hui ou les deux ou trois prochains mois, mais pour un certain temps, et la loi doit être conçue de façon que les taux d'intérêt puissent correspondre aux conditions du marché, à la disponibilité des fonds hypothécaires et à la demande. Par conséquent, je ne m'oppose pas, en principe, à la façon prévue d'ajuster les taux d'intérêt. A mon sens monsieur le président, nous devrions savoir quel sera le taux d'intérêt pour pouvoir juger des avantages pratiques du présent bill et s'il répond au but proposé. Le ministre dira peut-être que le taux ne peut être précisé qu'après l'adoption et l'entrée en vigueur du bill. Cependant, monsieur le président, on nous dit que le temps presse et si ce bill a force de loi la semaine prochaine, je ne doute pas que le gouvernement soit prêt à prescrire le taux d'intérêt un ou deux jours après qu'il aura reçu la sanction royale.

Il me semble donc, monsieur le président, que dans ces circonstances, le ministre devrait indiquer au Comité le taux approximatif qui sera prescrit, lorsque le présent bill sera mis en vigueur.

L'hon. M. WINTERS: Monsieur le président, mon attitude est la même que lorsque la résolution a été présentée à la Chambre et, ensuite, lorsque le bill a été présenté en deuxième lecture. Il n'y a pas encore de loi et, par conséquent, aucun règlement ne peut être établi concernant quelque chose qui n'existe pas. Donc, je ne pourrais vous dire ce que sera le taux d'intérêt, même si je le savais, parce qu'il doit être établi par le gouverneur en conseil. Celui-ci n'a pas été consulté et je ne pourrais donc faire que des conjectures, tout comme les autres membres du Comité. Lors de la deuxième lecture du bill, j'ai dit que si le taux d'intérêt était de 5 p. 100, nous ne pourrions probablement pas rendre la loi opérante parce qu'il serait impossible d'obtenir ainsi des prêts hypothécaires. Si le taux était fixé à 6 p. 100, l'emprunteur éventuel le considérerait beaucoup trop élevé et la loi aurait peu d'application pratique.

L'alinée *a*) de l'article 2 de la Partie 1 énonce: Le taux d'intérêt prescrit ne doit pas excéder le taux d'intérêt sur les obligations à long terme du gouvernement de plus de 2¼ p. 100.

Ce taux d'intérêt s'élevait alors à près de 3¾ p. 100, de sorte que le maximum aurait été presque 6 p. 100 sous le régime de la loi. Depuis, le taux d'intérêt est tombé à 3·51 p. 100, si je ne me trompe, de sorte que le maximum, sous l'autorité de la loi, serait de 5·76; c'est donc ainsi beaucoup plus avantageux que si nous avions tenté de fixer un taux d'intérêt lorsque le bill a d'abord été présenté à la Chambre. Le taux d'intérêt de ces obligations continue de diminuer légèrement et il est possible que le maximum, sous l'autorité

de la loi, soit inférieur à 5·76 lorsque celle-ci sera promulguée. Le gouvernement a l'intention de fixer le taux le moins élevé possible qui puisse à la fois permettre d'obtenir le montant requis en prêts hypothécaires et de ne pas imposer une charge trop lourde à l'emprunteur.

M. MACDONNELL: Il nous faut attendre les opérations de la Banque du Canada sur le marché des prêts.

M. JOHNSTON: Supposons qu'à l'égard de la construction d'un groupe de maisons entreprise incessamment, l'intérêt soit de 5·76 p. 100. Devra-t-il être réduit dans le cas d'un autre groupe de maisons entreprises un mois plus tard, si le taux courant a fléchi dans l'intervalle?

L'hon. M. WINTERS: Non, le taux sera celui qui aura été stipulé sur le contrat.

M. JOHNSTON: En ce qui concerne celles qui viennent d'être entreprises? Je veux parler des dernières.

L'hon. M. WINTERS: Tout dépend du taux d'intérêt en cours lors de la signature du contrat.

M. JOHNSTON: Beaucoup d'habitations seront construites au cours d'une année. Vous dites que le taux d'intérêt variera. Un groupe peut commencer à construire lorsque le taux d'intérêt est de 5·76 p. 100, u nautre plus tard, lorsqu'il sera descendu, mettons à 5·5 p. 100.

L'hon. M. WINTERS: Je ne crois pas que le taux d'intérêt prescrit par règlement change rapidement; par contre, il est également vrai que les taux varient grandement dans les diverses parties du pays à l'égard des maisons. Nous avons dû en changer deux fois ces dernières années. Les taux conventionnels sont tout à fait différents, mais nous tâchons de fixer les nôtres pour qu'il soient considérés comme taux durables.

M. JOHNSTON: Si le taux d'intérêt est fixé à 5·76 p. 100 au début, je me demande quel en sera le résultat. Il est possible que nombre de gens se disent: "Je ne commencerai pas à bâtir maintenant. Je vais attendre encore quelque mois, peut-être un an, d'ici à ce que le taux d'intérêt diminue".

L'hon. M. WINTERS: C'est une décision que les intéressés auront à prendre eux-mêmes. Mais je le répète, nous tâchons de fixer un taux qui puisse être considéré comme durable.

M. JOHNSTON: Pourquoi ne le fixez-vous pas tout simplement à 5¼?

Le PRÉSIDENT: Excellente suggestion!

M. TUCKER: J'aimerais demander ceci au ministre: Si je comprends bien les frais d'administration de ces prêts sont de ·8 p. 100, ou quelque chose comme ça, et le montant supplémentaire est destiné à couvrir les pertes possibles et ainsi de suite. Si ces prêts sont assurés, même si la portée de l'assurance peut n'être pas complète, je me demande pourquoi il ne serait pas possible de dire 2 p. 100 au lieu de 2¼. Il doit y avoir une raison. D'ordinaire, on pouvait administrer les prêts et supporter les risques avec 2 p. 100. Maintenant, nous introduisons ici une assurance et prévoyons 2¼ p. 100. Pourquoi?

L'hon. M. WINTERS: Nous voulons que le taux soit assez élevé pour attirer les fonds nécessaires vers le marché des prêts. Lors de la rédaction du présent bill et encore actuellement, le taux d'intérêt des institutions de prêt, sous l'autorité de la loi, était de 5¾ p. 100. Sur les obligations à long terme du gouvernement, il était de 3¾ p. 100, mais il commençait à décroître. Nous avons jugé qu'il fallait ajouter suffisamment au rendement des obligations à long terme du gouvernement pour obtenir un maximum pratique susceptible de faire affluer des fonds vers ce marché. Je ne suis pas d'avis qu'il faille aller jusqu'à 5·76 p. 100. C'est un simple calcul donné en exemple et je ne voudrais pas qu'on l'interprète autrement.

M. CAMERON: Vous avez dit, monsieur le ministre, que vous vouliez fixer le taux à un niveau assez élevé pour obtenir les fonds nécessaires, sans toutefois qu'il deviennent une charge trop lourde pour l'emprunteur. Le seul taux que vous fixez est 2¼, le reste dépend du taux d'intérêt des obligations du gouvernement?

L'hon. M. WINTERS: En effet.

M. CAMERON: Devons-nous en conclure que le gouvernement désire que la Banque du Canada maintienne le même taux de rendement sur les obligations de l'État?

L'hon. M. WINTERS: Comme témoin ici ce matin, cela me dépasse.

M. CAMERON: Vous nous avez dit que vous alliez fixer un taux d'intérêt. A moins que vous puissiez nous dire comment, ça ne marche pas du tout.

L'hon. M. WINTERS: Nous allons établir un taux qui ne dépassera pas le taux courant des obligations du gouvernement, plus 2¼ p. 100.

M. CAMERON: Il s'agit là d'un facteur inconnu. Vous ne fixez rien. Vous dites simplement 2¼ p. 100 plus un facteur inconnu.

L'hon. M. WINTERS: Il n'y a pas de facteur connu dans le moment.

M. HELLYER: C'est une très intéressante question, peu importe la façon de l'envisager.

Le PRÉSIDENT: Monsieur Cannon.

M. CANNON: Les fluctuations du taux d'intérêt mentionnées tout à l'heure par l'un des membres du Comité ne constitueraient-elles pas un risque normal, tout comme celles du prix des matériaux et de la main-d'œuvre?

L'hon. M. WINTERS: Je le crois.

M. QUELCH: Il me semble évident que les gens à faible revenu ne pourront se construire des maisons au prix de $10,000 avant que le taux d'intérêt soit descendu à moins de 3½ p. 100. Le gouvernement a-t-il songé à légiférer de façon à permettre aux gens à faible revenu de se bâtir des maisons?

L'hon. M. WINTERS: Songez-vous aux habitations à loyer par opposition à la construction de maisons pour propriétaires?

M. QUELCH: J'entends la construction de maisons. Le reste se fait déjà.

L'hon. M. WINTERS: Oui, l'article 36, outre ceux qui concernent des dividendes limités et autres. Mais la loi ne prévoit aucun plan de subvention aux prêts pour l'achat de maisons.

M. QUELCH: Il me semble que nous avions une loi de ce genre, il y a quelques années. J'en oublie le nom.

L'hon. M. WINTERS: C'était, je pense, la Loi sur l'aide aux améliorations municipales.

M. QUELCH: Oui et elle prévoyait des prêts à 2 p. 100. Songe-t-on maintenant à prêter à un faible taux?

L'hon. M. WINTERS: La loi est appliquée par le ministère des Finances et je ne sache pas qu'on se propose de le faire.

Le PRÉSIDENT: Mieux vaudra poser la question plus tard, monsieur Quelch. Nous aurons un témoin pour y répondre.

M. FRASER (*Peterborough*): On dit ici "taux d'intérêt sur les obligations à long terme du gouvernement". On pourrait croire qu'il s'agit du rendement, parce que, actuellement, certaines rapportent plus de 3 p. 100. Vous comprenez ce que je veux dire?

M. HUNTER: Tout dépendrait du marché, n'est-ce pas?

L'hon. M. WINTERS: La Banque centrale publie un tableau indiquant ce qu'ils ont dans l'idée.

M. TUCKER: N'est-ce pas défini au paragraphe 3, en tout cas?

L'hon. M. WINTERS: Le tableau est publié par la Banque du Canada et vous le verrez dans son Résumé statistique.

M. FRASER (*Peterborough*): Autre chose qui m'a frappé lorsque les représentants du mouvement syndical ont comparu ici l'autre jour. L'un d'eux a dit qu'il fréquentait l'une de ces écoles où les élèves vont suivre des cours de six mois avant de construire leurs maisons, paraît-il. J'ignore qui leur a appris les détails du nouveau projet de loi. Quelqu'un a posé une question au sujet du 2 p. 100 d'assurance et l'on a pensé que ce serait ajouté au taux d'intérêt. Le témoin interrogé alors dit qu'il ne pouvait répondre à cela. Naturellement, ce n'est pas ajouté au taux d'intérêt. Cela en fait partie dans l'hypothèque. Cependant, la question est mal interprétée dans certaines parties du pays et je vous le dis afin que vous vous en occupiez. On a demandé ceci lors de la réunion en question: l'intérêt qui est de 5 p. 100 sera-t-il ajouté à ce 2 p. 100, faisant un total de 7 p. 100? C'est insensé. Mais c'est l'opinion qu'on en a dans l'une de ces écoles.

Le PRÉSIDENT: Vos remarques serviront d'éclaircissements, monsieur Fraser. A votre tour, monsieur Noseworthy.

M. NOSEWORTHY: Monsieur le président, le ministre pourrait-il nous dire si le gouvernement a songé à la possibilité de stabiliser le taux d'intérêt au moyen d'un fonds de stabilisation ou de subvention, étant donné que le gouvernement parle souvent de subventionner les taux d'intérêt au moyen de ses projets de prêts afin d'obtenir un taux uniforme, inférieur au taux possible de 5¾ ou 6, ou même 5 p. 100, enfin ce qu'il est actuellement.

L'hon. M. WINTERS: C'est là une question financière qu'il faudrait discuter lorsque le Comité étudiera la Loi sur la Banque du Canada.

Le PRÉSIDENT: Cette question aura la priorité lorsque les représentants seront ici.

M. MACDONNELL: Je crois que ce serait l'occasion pour moi de me montrer désagréable au sujet des règlements, quoique je n'aie pas l'intention de le faire ce matin. Le ministre a essayé de nous faire croire que rien ne s'est produit depuis la deuxième lecture du bill. Je prétends qu'il s'est passé bien des choses. Nous l'étudions depuis deux semaines.

L'hon. M. WINTERS: Il me semble n'avoir rien dit de semblable. Je n'ai pas dit que rien ne s'était produit. Au début de mes remarques ce matin, j'ai félicité le Comité de son excellent travail.

M. MACDONNELL: N'avez-vous pas dit que rien ne s'était produit au sujet de la disponibilité des règlements? Vous avez dit qu'il n'y avait pas encore de loi. Je ne veux pas que le Comité croit qu'il nous faille accepter cette décision. Lorsqu'il s'agit des détails de la garantie, je suis parfaitement capable d'additionner moi-même 5 et 2 ou 4 et 2. Je n'aime pas qu'on nous traite comme une bande d'enfants. Il me semble que nous devrions être en mesure de connaître la garantie qu'on nous demandera de voter. En tout cas, je n'en dirai pas davantage dans le moment.

M. FLEMING: Il est évident, à la suite des remarques du ministre et étant donné que le paragraphe 2 prévoit un maximum de 2¼ p. 100 seulement devant être prescrit par la loi, que le gouvernement tiendra compte des faits que les témoins ont mentionnés au cours de leurs témoignages. Il ressort également des paroles du ministre qu'il est fort improbable que le gouverneur en conseil ajuste fréquemment les taux d'intérêt à la suite de légères fluctuations du marché des titres hypothécaires. Le ministre voudrait-il ajouter quelque chose à ce sujet? Il se présente là un problème. Le taux varierait suivant les diverses parties du pays. Le taux prescrit par le gouverneur en conseil sera fondé sur les diverses opérations dans tout le pays. Si je comprends bien, d'après la méthode exposée à l'article 4, les variations ne seront pas permises?

Au sujet des fluctuations peu importantes, M. Quelch a posé une question pertinente en ces termes: un individu qui a l'intention de se construire une maison peut-il espérer qu'à la suite d'opérations de la Banque du Canada sur le marché des valeurs, le taux d'intérêt en vigueur sera un peu réduit. Comme M. Cannon l'a fait remarquer, cela se produit à l'égard des prêts conventionnels. Le ministre aurait-il la bonté d'ajouter quelque chose au sujet de ces facteurs ou de ces considérations qui influent sur la fixation d'un taux qui serait en vigueur dans tout le pays et qui tiendrait compte de la loi inévitable de l'offre et de le demande?

L'hon. M. WINTERS: Je ne vois pas ce que je pourrais ajouter. Nous tâcherons de fixer un taux aussi bas et aussi réaliste que possible en tenant compte de l'emprunteur et du besoin d'obtenir le plus de prêts possible. Nous devons donner aux gens une impression de stabilité et leur permettre d'espérer que le taux ne changera pas le lendemain ou la semaine suivante. Nous tâcherons de tenir compte de ces facteurs en établissant le taux d'intérêt.

M. FLEMING: Je prévois qu'après, mettons, six mois d'expérience dans ce domaine, il serait plus facile d'ajuster le taux d'intérêt aux conditions du marché. Mais qu'arrivera-t-il si la loi est promulguée, si elle reçoit la sanction royale la semaine prochaine?

L'hon. M. WINTERS: Nous tiendrons compte des faits discutés au cours des séances du Comité et nous prescrirons le taux d'intérêt peu après la promulgation de la loi. Puis-je dire un mot à M. Macdonnell au sujet des règlements. Les deux seuls points qui se présentent à mon esprit actuellement et qui n'ont pas été discutés sont les suivants: prescrire un seul taux d'intérêt pour les raisons mentionnées et établir un niveau élevé de prêts. Je pense que tout le monde a une bonne idée de ce que ce sera. Si un autre point se présente dans les règlements qui n'a pas été soulevé au Comité, c'est simplement parce qu'on n'a pas posé de questions à ce sujet. M. Mansur était prêt à répondre à toutes les questions, sauf à l'égard de ce que sera le taux d'intérêt. Quant au niveau élevé des prêts, nous n'avons pas encore pris de décision.

M. APPLEWHAITE: Dans quelle mesure le régime des taux d'intérêt sur le crédit à long terme devrait-il changer pour justifier le changement du taux de base, en vertu de ces règlements?

L'hon. M. WINTERS: C'est très difficile à dire. Tous dépendra de l'abondance des fonds et de la cadence de production de maisons. Les récentes modifications à la loi ont été faites par bonds de ¼ p. 100. Nous constaterons si l'accroissement devrait, en pratique, être inférieur à ceci à mesure que de nouveaux développements se produiront.

Le PRÉSIDENT: A vous, monsieur Quelch.

M. QUELCH: On a déjà répondu à la moitié de la question que j'allais poser. Voici le reste: si le taux d'intérêt doit être fondé sur celui des obligations à long terme, plus 2¼ p. 100, ce taux diminuerait automatiquement advenant une chute du taux d'intérêt sur les obligations à long terme. Autrement, cette clause prescrirait un maximum.

L'hon. M. WINTERS: Si le taux d'intérêt diminue, le nôtre, à la suite, tombera automatiquement.

M. QUELCH: Autrement, vous n'auriez aucune latitude.

L'hon. M. WINTERS: C'est vrai.

Le PRÉSIDENT: C'est l'un des articles que nous avions réservés.

M. FLEMING: Un dernier commentaire sur les paroles du ministre. Il a dit que M. Mansur était prêt à donner tous les renseignements voulus au sujet de la teneur probable des règlements. Il me semble qu'on ne nous a jamais

dit que nous pouvions poser des questions au sujet de la teneur des nouveaux règlements. Cependant, puisque nous le pouvons maintenant, je demanderai immédiatement quand nous pourrons nous procurer les formules prescrites par les règlements?

L'hon. M. WINTERS: Voici ce que j'ai voulu dire: il est évident que la loi doit être adoptée. Les règlements seront basés sur les divers articles de la loi. Les membres ont eu l'avantage de poser n'importe quelle question au sujet de ce qui pourrait se produire sous le régime des divers articles du présent bill. Mais nous ne pouvons établir de règlements, sauf en ce qui concerne les dispositions de la loi.

M. FLEMING: Le présent bill confère l'autorité voulue pour établir des règlements. Il faut qu'il en soit ainsi. Ce qui intéresse grandement le Comité, c'est de savoir quelles formes prendront ces règlements, parce que le régime des prêts hypothécaires en dépendra largement. Après tout, le présent bill, jusqu'à un certain point, est simplement une mesure d'autorisation. Les détails de l'assurance et la garantie apparaîtront, en grande partie, dans les formules. Les commentaires du ministre m'intéressent vivement et je puis lui dire que j'aimerais voir dès maintenant les formules qui seront utilisées, parce que je sais que les détails en seront d'une très grande importance.

M. MACDONNELL: La déclaration du ministre m'a vivement surpris et je suis content que M. Fleming ait posé sa question.

Le PRÉSIDENT: Monsieur Macdonnell, je vous ai tous invités à poser des questions au sujet des anciens règlements lors de la dernière séance, et également lors de l'avant-dernière séance, quand M. Mansur a été rappelé comme témoin. Ces anciens règlements, ainsi que ceux qui concernent les travailleurs de la défense, ont été remis au Comité le 22 février.

M. MACDONNELL: Les anciens règlements?

Le PRÉSIDENT: Oui, et j'ai dit aux membres du Comité qu'ils pouvaient poser des questions à ce sujet. Il me semble que vous ne pouvez espérer davantage. Nous n'avons pas les nouveaux règlements, mais nous avons les anciens. Les nouveaux seront probablement semblables à ceux-ci.

M. MACDONNELL: Les nouveaux sont-ils prêts?

Le PRÉSIDENT: Pas que je sache. Si je ne me trompe, ils ne le seront qu'une fois le bill adopté.

M. MACDONNELL: Je veux dire sous forme de projet?

Le PRÉSIDENT: Je ne sais pas, mais il me semble qu'il ne conviendrait pas de s'en occuper sous cette forme.

M. FLEMING: Votre objection ne s'applique peut-être pas aux formules. Elles sont sûrement rédigées maintenant. Ne peut-on nous dire où en sont les formules qui seront utilisées?

L'hon. M. WINTERS: Je vous renseignerai avec plaisir. Les détails ne sont pas définitifs, ils font encore le sujet de discussions. Je ne m'oppose pas à ce que quelqu'un pose une question spécifique qui lui vient à l'esprit ou sur un sujet qui peut intéresser les membres du Comité.

M. MACDONNELL: Peut-on poser intelligemment des questions précises avant d'avoir vu ces formules?

L'hon. M. WINTERS: Vous connaissez la teneur des anciens règlements. Pourquoi ne pas les utiliser comme point de départ.

M. FLEMING: Les règlements relatifs à la présente loi ne me semblent d'aucun secours en ce qui concerne la teneur des nouveaux règlements relevant du nouveau projet de loi. Ces derniers s'appliquent à un régime entièrement nouveau.

L'hon. M. WINTERS: Je suis convaincu que le Comité a déjà traité de la plupart des points saillants.

M. FLEMING: La question qui se pose pour moi est de savoir quelle portée auront les règlements sur le régime d'assurance. Dans le présent bill, ce régime est bien différent de ce qu'il était sous l'ancienne loi. A moins d'être mieux renseignés que nous ne le sommes actuellement sur le texte des formules, sur ce qu'elles comportent, il me semble qu'à certains égards très importants, nous ne faisons que légiférer à la légère.

M. MACDONNELL: Au sujet de l'intérêt, je comprends que le ministre soit embarrassé; mais si les formules en question sont prêtes, et je suppose qu'elles le sont, je ne vois pas pourquoi nous ne pourrions pas les voir, sous quelque forme que ce soit, parce qu'autrement, nous sommes tenus dans l'ignorance, sans nécessité.

M. CRESTOHL: J'aimerais poser une question, monsieur le président.

Le PRÉSIDENT: Très bien, monsieur Crestohl.

M. CRESTOHL: Malgré notre désir de voir prescrire un taux d'intérêt uniforme pour tout le pays, ne vous semble-t-il pas qu'il existe un certain manque d'équilibre en ce qui concerne ce 2½ p. 100 remboursé par la province de Québec sur les prêts effectués dans les bureaux situés dans cette province? J'ai l'impression que les emprunteurs de cette province obtiendront un taux d'intérêt vraiment bas, soit 2 ou 2½ p. de moins qu'ailleurs au pays.

M. MCILRAITH: Ils devraient vendre leurs maisons et déménager en Ontario parce qu'ils sont obligés de payer un double permis pour leur automobile. Nous devrions leur rendre la situation suffisamment intéressante pour qu'ils s'en viennent ici où ils pourront se procurer des maisons à meilleur marché.

L'hon. M. WINTER: Je crois que vous avez répondu à votre propre question, monsieur Crestohl.

M. CRESTOHL: De quelle façon?

L'hon. M. WINTERS: Vous avez dit qu'il y a une différence sous forme de réduction du taux d'intérêt, par rapport à ceux qui doivent payer le taux courant.

M. ADAMSON: Je crois que nous sommes ici un peu comme à une course de chevaux. Les chevaux sont en position et nous savons quelles sont les mises. Mais nous ne connaîtrons le montant exact qu'il est possible de payer sur ces chevaux qu'une fois la course terminée. Nous connaissons les limites du taux d'intérêt, mais nous ne le connaîtrons que lorsqu'il aura été rendu public.

Le PRÉSIDENT: Messieurs, lorsque nous en serons à l'article 12 qui traite des règlements, vous serez invités à poser des questions à ce sujet. Les formules ne sont pas encore prêtes. Nous avons promis à M. Pouliot, lors d'une séance antérieure, de les déposer lorsqu'elles le seront. L'article 12 traite des règlements. M. Mansur sera présent et répondra aux questions posées.

M. FRASER (*Peterborough*): Quand seront-elles prêtes? En avez-vous une idée?

Le PRÉSIDENT: Elles seront prêtes lorsque le bill aura été adopté. M. Mansur sera prêt un peu plus tard à répondre aux questions portant sur les règlements. L'article 4 est-il adopté?

M. NOSEWORTHY: La réponse donnée au sujet de la possibilité d'un taux d'intérêt stabilisé ne me satisfait pas du tout. Vous dites que c'est la politique nationale et que ce sera discuté lors de l'étude de la Loi sur la Banque du Canada. Mais cette matière peut relever du présent bill sur l'habitation. Y a-t-il une raison pour laquelle le gouvernement ne pourrait, au moyen d'une

subvention du taux d'intérêt, comme il le fait à l'égard des prêts conjoints, fixer un taux d'intérêt uniforme, inférieur à 5¾ ou 6 p. 100, ou même 5½ p. 100, ou ce qu'il est actuellement?

L'hon. M. WINTERS: C'est possible, comme tant d'autres choses, mais cette politique du gouvernement ne peut être rendue publique que lorsque le gouvernement a pris une décision.

M. NOSEWORTHY: Quelle est l'opinion du ministre?

L'hon. M. WINTERS: Mon opinion est que nous devrions construire le plus d'habitations possible avec les moyens dont nous disposons et le bill que nous étudions actuellement nous en fournit les moyens.

M. NOSEWORTHY: Le ministre a-t-il des renseignements sur la façon d'assurer ces moyens?

Le PRÉSIDENT: L'article 4 est-il adopté?

Adopté.

M. MACDONNELL: Le ministre nous a dit, en toute sincérité, j'en suis convaincu, qu'il voulait que nous ayons l'avantage de poser des questions basées sur les règlements des années précédentes. Il est inutile de nous dire que les nouveaux documents ne sont pas prêts. Ils doivent l'être sous forme de projet. Et je prétends que c'est tout à fait dans le même ordre d'idée que ce que le ministre a dit tout à l'heure, que ce projet de règlement devrait être versé au dossier afin que nous puissions poser des questions à ce sujet. Certaines choses diffèrent peut-être dans ce nouveau projet. Lorsque nous l'aurons en mains, nous verrons quelle orientation donner à nos questions. Je ne crois pas que ce soit juste de la part du ministre ou du président de nous refuser ce projet de règlements qui nous permettrait de poser des questions. Nous ne pouvons actuellement poser des questions sensées sans voir ces formules.

M. HUNTER: Vous les aurez en même temps que la nouvelle loi.

M. WOOD: Je me demande si M. Macdonnell aimerait proposer un taux d'intérêt inférieur à ce 2¼ p. 100 mentionné ici?

M. HUFFMAN: Que propose-t-il au juste?

M. MACDONNELL: J'ignorais que j'allais être le témoin ici.

Le PRÉSIDENT: Messieurs, l'article 4 est-il adopté dans sa forme modifiée?

Adopté.

L'article 6 est-il adopté dans sa forme modifiée? Article 6 ainsi que le nouveau paragraphe 9 qui lui a été ajouté?

Adopté.

L'article 7 modifié est-il adopté?

Adopté.

Article 8.

Conditions de l'assurance

8. (1) Un prêt à une société coopérative de logement n'est pas assurable, sauf

a) si la Société approuve l'acte de constitution et les statuts de ladite association coopérative;

b) si la Société est convaincue que,

(i) dans le cas d'un projet qui continuera d'être possédé et géré par l'association coopérative après l'achèvement de la construction, au moins quatre-vingts pour cent des logements familiaux du projet seront occupés par des membres ou actionnaires de l'association coopérative, ou que

(ii) dans le cas d'un projet consistant en maisons qui, une fois la construction achevée, seront transférées aux membres ou actionnaires de l'association, au moins quatre-vingts pour cent des membres ou actionnaires posséderont chacun une maison; et

c) si, en premier lieu, le remboursement du prêt est garanti par une première hypothèque sur la totalité des logements familiaux compris dans le projet.

Projet coopératif d'habitations

(2) Lorsque la construction d'un projet coopératif d'habitations consistant en maisons a atteint un stade que la Société juge satisfaisant et que l'association coopérative transfère une maison du projet à un membre ou actionnaire de l'association, la première hypothèque ou autre garantie peut être éteinte à l'égard de la maison et une nouvelle hypothèque ou autre garantie prise du membre ou actionnaire en faveur du prêteur agréé pour un montant égal à la fraction du prêt consenti en premier lieu à l'égard de la maison, et ce montant doit être considéré comme un prêt à un propriétaire de sa propre demeure et est assurable.

M. FLEMING: Nous avons ici une foule de permutations et de combinaisons de divers pourcentages. Le gouvernement croit-il nécessaire d'en avoir autant ou que le bill soit aussi compliqué lorsqu'il s'agit des différents taux qui s'appliquent aux diverses conditions? Ce régime ne pourrait-il s'accommoder de taux plus simples ou de taux moins variés?

L'hon. M. WINTERS: Sauf l'avancement de 70 à 90 p. 100, il s'agit de 90 p. 100.

M. FLEMING: Oui.

L'hon. M. WINTERS: Et 70 p. 100 sur le solde jusqu'à la limite du prêt. Le régime est le même que celui qui est actuellement appliqué en vertu de la loi nationale sur l'habitation. La chose peut paraître plus compliquée, mais nous avons simplement tenté d'expliquer plus en détail ce que nous avons fait et ferons d'après ce nouvel arrangement qui établit, pour la valeur d'emprunt, des tranches dont la première est de $8,000.

M. FLEMING: Nous conservons la clause spéciale qui s'applique au travailleur de la défense qui devient acquéreur, tel que le définit la page 9. A-t-on rencontré quelque difficulté dans l'application pratique de cette definition? L'expérience passée indique-t-elle qu'il y a danger à prêter jusqu'à 90 p. 100 de la valeur d'emprunt approuvée?

L'hon. M. WINTERS: Les résultats ont été très satisfaisants.

M. FLEMING: L'exécution jusqu'ici n'a présenté aucune difficulté?

L'hon. M. WINTERS: Non. Mais en ce qui concerne les maisons des travailleurs de la défense, un arrangement a été conclu de façon à retenir les paiements et à les transmettre à la Société centrale. Il a fallu cette participation de la compagnie.

M. FLEMING: Serait-il pratique d'employer la même méthode dans d'autres cas, lorsqu'il s'agit d'employeurs constitués en société ou bien établis en affaires?

M. ADAMSON: C'est une sorte de retenue?

Le PRÉSIDENT: Oui, volontaire et irrévocable.

M. ADAMSON: Ce n'est ni l'un ni l'autre. L'intérêt hypothécaire serait payé volontairement.

L'hon. M. WINTERS: C'est une retenue comprenant l'intérêt et le principal.

M. ADAMSON: Le ministre pourrait-il nous dire si des maisons ont été remises à la Société par des individus qui ont quitté leur emploi, qui ont déménagé ailleurs, ou ont été licenciés, ou à la suite de décès?

L'hon. M. WINTERS: M. Mansur serait mieux que moi en mesure de vous répondre.

Le TÉMOIN: Dans la région de Toronto, environ 10 p. 100 des maisons d'abord vendues à ceux qui travaillent dans les industries de défense ont été revendues à d'autres par les premiers acquéreurs. Dans le district de Toronto, il ne s'est produit aucun défaut important. Je pense qu'il en va de même pour l'ensemble du pays. Je présime qu'en tout près de 10 p. 100 des unités de logement ont été revendues par les premiers acheteurs.

M. Adamson:

D. Existe-t-il une disposition quelconque qui contraint les employés à la défense à ne revendre les maisons qu'à d'autres employés, ou ont-ils toute liberté pour les revendre à qui ils veulent?—R. L'acte d'hypothèque contenait une disposition ne permettant à l'acheteur de vendre sa maison à une personne du dehors qu'après un an. Cette disposition obligatoire, n'a pas donné de trop bons résultats. Supposons qu'un employé des établissements de défense soit muté de Malton à Winnipeg. Bien que l'acte hypothécaire renferme la clause en question, nous ne l'invoquons pas, de fait, contre l'acheteur originel. S'il nous fallait rédiger à nouveau l'acte hypothécaire, je présume que nous n'éliminerions toutefois pas cette disposition qui nous permettrait de combattre les collusions possibles entre les employés à la défense et d'empêcher un civil d'acquérir une maison qui ne lui était pas destinée. Mais nous nous tiendrions sans doute à notre ligne de conduite actuelle, qui consiste à ne pas invoquer les termes du contrat quand l'employé est envoyé ailleurs ou qu'il existe une raison solide pour la cession des droits par le premier acquéreur.

D. Mais c'est contenu dans les règlements?—R. Oui monsieur Adamson. Ceux-ci prévoient que le contrat hypothécaire renfermera une stipulation aux termes de laquelle si une maison n'est plus occupée par l'employé des établissements de défense qui l'a achetée en premier, ni par un autre de ses collègues authentiques, pendant la période de cinq années suivant immédiatement l'achèvement des travaux de construction, un neuvième du prêt hypothécaire consenti à l'intéressé sera remboursable immédiatement. Je me suis trompé tout à l'heure en parlant d'un an.

D. Et c'est là une disposition que vous n'avez jamais appliquée?—R. Non, parce qu'on ne nous a jamais signalé de tentatives délibérées de collusion. Si un cas de ce genre se produisait (si un employé des établissements de défense tentait d'acheter une maison pour le compte ou au nom d'un tiers) nous n'aurions aucune hésitation à réclamer le remboursement du neuvième du prêt consenti.

Le PRÉSIDENT: Article 7 modifié: "Prêts assurables"?
Adopté.

Article 8: "Conditions de l'assurance"?
Adopté.

Article 9: *Paiement par la Société sur transfert de propriété*

9. (1) Lorsqu'un prêteur agréé détenant ou administrant un prêt assuré, garanti par hypothèque, acquiert le titre au bien hypothéqué par forclusion ou autrement, après que s'est produit un défaut à l'égard de

l'hypothèque, et que le titre est transféré à la Société, libre de toute charge, sauf ce que prévoient les règlements, et dans le délai y prescrit, la Société doit payer au prêteur agréé l'ensemble de ce qui suit:

a) le principal dû sur l'hypothèque à la date du commencement des procédures de forclusion ou à la date d'acquisition autrement que par forclusion;

b) les frais des emprunteurs agréés subis avant et après la date du commencement des procédures de forclusion ou la date d'acquisition autrement que par forclusion;

c) l'intérêt au taux prévu par l'hypothèque sur chaque montant spécifié aux alinéas *a*) et *b*)

(i) pour la période (ci-après, dans le présent article, appelée la "période de défaut") à l'égard de laquelle l'intérêt y afférent était dû ou couru, et impayé, à la date du transfert à la Société, ou

(ii) pour une période de six mois,

en choisissant la plus courte de ces deux périodes;

d) lorsque la période de défaut à l'égard d'un montant spécifié à l'alinéa *a*) ou *b*) excède six mois, un intérêt supplémentaire au taux prévu par l'hypothèque, moins deux, sur chaque semblable montant et sur le montant spécifié à l'alinéa *c*)

(i) pour ladite période excédante, ou

(ii) pour une période de douze mois,

en choisissant la plus courte de ces deux périodes si, dès que le compte de l'hypothèque est tombé en défaut pour un montant égal à trois paiements mensuels du principal, de l'intérêt et des taxes lorsque le prêt est remboursable mensuellement, ou pour un montant égal au versement trimestriel, semestriel ou annuel lorsque le prêt est remboursable trimestriellement, semestriellement ou annuellement, le prêteur agréé détenant ou administrant le prêt, a convaincu la Société que des mesures suffisantes étaient prises à l'égard dudit compte; et

e) un droit d'acquisition de cent vingt-cinq dollars, ainsi que les déboursés légaux taxables que la Société peut approuver;

moins deux pour cent des montants spécifiés aux alinéas *a*) et *c*) et, dans le calcul du montant payable par la Société aux termes du présent paragraphe, les montants reçus pour le crédit du compte de l'hypothèque pendant la période de défaut doivent être crédités à la date de leur réception: premièrement, sur l'intérêt alors dû au compte de l'hypothèque, et deuxièmement, sur le montant dû au compte d'hypothèque sous forme de principal, y compris les frais des emprunteurs.

Conditions de paiement

(2) Aucun paiement ne doit être fait aux termes du paragraphe (1), sauf si

a) à l'époque du transfert de la propriété à la Société, la propriété n'est pas occupée, ou si

b) la propriété est occupée par la personne, et aux termes et conditions, que déterminent les règlements.

Transport de la garantie

(3) A la date du transfert de la propriété hypothéquée à la Société, tout droit insatisfait au prêt ou s'y rattachant ou toute garantie à cet égard doivent être transportés à la Société.

Paiement sans transfert, dans des cas spéciaux

(4) Nonobstant toute disposition du présent article, lorsqu'il s'est produit un défaut à l'égard d'une hypothèque garantissant un prêt assuré et que la Société est d'avis que la forclusion ou autre acquisition du titre à la propriété hypothéquée augmenterait indûment la perte à l'égard du prêt, la Société et le détenteur du prêt peuvent, aux termes et conditions qu'il leur est loisible d'accepter, fixer et déterminer le montant de la perte à l'égard du prêt assuré, et la Société peut payer ce montant au lieu du montant spécifié au paragraphe (1), si tous les droits au prêt, ou s'y rattachant, et toute garantie à cet égard sont transportés à la Société.

Vous avez sous les yeux le nouvel article entièrement remanié qui vous a été soumis hier; le voici:

Constitution de l'assurance

Paiement par la Société sur transfert de propriété

9. (1) Lorsqu'un prêteur agréé détenant ou administrant un prêt assuré, garanti par hypothèque, acquiert le titre au bien hypothéqué par forclusion ou autrement, après que s'est produit un défaut à l'égard de l'hypothèque, et que le titre est transféré à la Société, libre de toute charge, sauf ce que prévoient les règlements, et dans le délai y prescrit, la Société doit payer au prêteur agréé l'ensemble de ce qui suit:

a) le principal dû sur l'hypothèque à la date du commencement des procédures de forclusion ou à la date d'acquisition autrement que par forclusion;

b) les frais des emprunteurs agréés subis avant et après la date du commencement des procédures de forclusion ou la date d'acquisition autrement que par forclusion;

c) l'intérêt au taux prévu par l'hypothèque sur chaque montant spécifié aux alinéas *a*) et *b*)

(i) pour la période (ci-après, dans le présent article, appelée la "période de défaut") à l'égard de laquelle l'intérêt y afférent était dû ou couru, et impayé, à la date du transfert à la Société, ou

(ii) pour une période de six mois,

en choisissant la plus courte de ces deux périodes;

d) lorsque la période de défaut à l'égard d'un montant spécifié à l'alinéa *a*), *b*) ou *c*) excède six mois, un intérêt supplémentaire au taux prévu par l'hypothèque. moins deux, sur chaque semblable montant

(i) pour ladite période excédante, ou

(ii) pour une période de douze mois,

en choisissant la plus courte de ces deux périodes si, après que le compte de l'hypothèque est tombé en défaut pour un montant égal à trois paiements mensuels du principal, de l'intérêt et des taxes lorsque le prêt est remboursable mensuellement, ou pour un montant égal au versement trimestriel, semestriel ou annuel lorsque le prêt est remboursable trimestriellement, semestriellement ou annuellement, le prêteur agréé détenant ou administrant le prêt, dans le délai prescrit par règlement, a notifié ce défaut à la Société et a pris telles mesures, à l'égard de ce compte, que la Société a jugées satisfaisantes; et

e) un droit d'acquisition de cent vingt-cinq dollars, ainsi que les déboursés légaux taxables que la Société peut approuver;

moins deux pour cent des montants spécifiés aux alinéas *a*) et *c*) et, dans le calcul du montant payable par la Société aux termes du présent paragraphe, les montants reçus pour le crédit du compte de l'hypothèque quand il était en défaut doivent être crédités à la date de leur réception: premièrement, sur l'intérêt alors dû au compte de l'hypothèque; deuxièmement, sur les frais des emprunteurs, et troisièmement, sur le principal dû au compte de l'hypothèque.

Conditions de paiement

(2) Aucun paiement ne doit être fait aux termes du paragraphe (1), sauf si

a) à l'époque du transfert de la propriété à la Société, la propriété n'est pas occupée, ou si

b) la propriété est occupée par la personne, et aux termes et conditions, que déterminent les règlements.

Transport de la garantie

(3) A la date du transfert de la propriété hypothéquée à la Société, tout droit insatisfait au prêt ou s'y rattachant ou toute garantie à cet égard doivent être transportés à la Société.

Paiement sans transfert, dans des cas spéciaux

(4) Nonobstant toute disposition du présent article, lorsqu'il s'est produit un défaut à l'égard d'une hypothèque garantissant un prêt assuré et que la Société est d'avis que la forclusion ou autre acquisition du titre à la propriété hypothéquée augmenterait indûment la perte à l'égard du prêt, la Société et le détenteur du prêt peuvent, aux termes et conditions qu'il leur est loisible d'accepter, fixer et déterminer le montant de la perte à l'égard du prêt assuré, et la Société peut payer ce montant au lieu du montant spécifié au paragraphe (1), si tous les droits au prêt, ou s'y rattachant, et toute garantie à cet égard sont transportés à la Société.

Continuation du compte de l'hypothèque

(5) Aux fins du présent article, le compte de l'hypothèque est censé continuer jusqu'à l'époque du transfert à la Société de la propriété hypothéquée.

Cet article remanié est-il adopté?

M. FLEMING: Non pas. Pouvons-nous en finir avec les amendements, avant d'aborder les problèmes plus importants?

Le PRÉSIDENT: Oui. Nous en sommes à l'article 9.

M. FLEMING: Nous n'avons pas adopté hier les amendements.

Le PRÉSIDENT: Il y a un amendement à l'article.

(5) Aux fins du présent article, le compte de l'hypothèque est censé continuer jusqu'à l'époque du transfert à la Société de la propriété hypothéquée.

Nous avons examiné cela hier.

M. FLEMING: C'est le dernier paragraphe. Il y a d'autres amendements que nous n'avons pas encore adoptés.

Le PRÉSIDENT: Dans cet article?

M. FLEMING: Oui.

Le PRÉSIDENT: L'article tout entier a été récrit.

M. FLEMING: Nous n'avons rien examiné à partir du bas de la page 4.

Le PRÉSIDENT: En effet. Auriez-vous une question à poser là-dessus?

M. FLEMING: Je voudrais poser des questions au sujet d'un ou deux amendements.

Le PRÉSIDENT: Messieurs, nous en sommes aux amendements dont il est question au bas de la page 4, amendements d'ordre technique proposés à l'égard du bill 102, dont vous avez des exemplaires sous les yeux.

Article 9 (1), page 13, à la ligne 16, supprimer "*a*) ou *b*)" et remplacer par "*a*), *b*) ou *c*)"; ungnes 18 et 19, supprimer: "et sur le montant spécifié à l'alinéa *c*)"; à la ligne 23 remplacer "dès que", par "après que; aux lignes 29, 30 et 31, remplacer les mots "a convaincu la Société que des mesures suffisantes étaient prises à l'égard dudit compte", par le passage suivant: "dans le délai prescrit par règlement, a notifié ce défaut à la Société et a pris telles mesures, à l'égard de ce compte, que la Société a jugées satisfaisantes; et".

Article 9 (1), page 13, lignes 39 et 40, remplacer l'expression "pendant la période de défaut", par "quand il était en défaut"; à la ligne 42, supprimer "et" et après le mot "emprunteurs", ligne 44, ajouter: "et troisièmement, sur le principal dû au compte de l'hypothèque".

M. Fleming voudrait poser des questions.

M. Fleming:

D. Le premier de ces amendements est celui qui a trait à l'article 9 (1-d). Vous avez là le nouveau paragraphe suivant: "lorsque la période de défaut à l'égard d'un montant spécifié à l'alinéa *a*), *b*) ou *c*) excède six mois, un intérêt supplémentaire au taux prévu par l'hypothèque, moins deux, sur chaque semblable montant

(i) pour ladite période excédante, ou
(ii) pour une période de douze mois"...

et ainsi de suite. Je me demande si M. Mansur peut nous expliquer en détail pourquoi on ajoute aux montants dont il est question à l'alinéa *c*) le supplément que prévoit l'alinéa *d*)?—R. Comme je l'ai dit hier, les modifications proposées et l'amendement dont vous parlez tendent à établir clairement qu'après six mois, et dans les cas où on applique le taux de l'intérêt moins 2, le taux de l'intérêt hypothécaire moins 2, s'étend non seulement au principal et aux frais de l'emprunteur, mais encore à l'intérêt accumulé pendant six mois, au taux hypothécaire primitif. Dans sa version première, le bill ne permettait pas légalement de composer d'après le taux réduit, l'intérêt du taux hypothécaire couru pendant les six premiers mois; l'amendement en cause donne effet à la promesse que, sauf erreur, le ministre a faite à l'occasion de la deuxième lecture du bill, dans son exposé sur les modalités du règlement des pertes.

D. Je pense que cela est clair, monsieur le président. Il y a deux autres points que j'aimerais soulever et qui ont trait à l'article 9. Prenons un cas concret: l'hypothèque tombe en défaut pour six mois, par exemple. Autrement dit, sous le régime des paiements mensuels, il y aura six défauts: un par mois. Supposons, avec toutes les réserves qui s'imposent, que le taux de l'intérêt soit pour le moment de 5¾ p. 100. L'arriéré est calculé pour six mois, à 5¾ p. 100. Si le prêteur hypothécaire animé de sentiments bienveillants, laissait le défaut se prolonger une année encore, il y aurait 12 défauts mensuels supplémentaires. Aux termes de la garantie prévue, le taux de l'accord passé pour liquidation avec la Société centrale sera bien de 3¾ p. 100 une fois les six mois écoulés?—R. Oui, soit le taux d'intérêt sur l'hypothèque, moins 2 p. 100.

D. Et ce taux d'intérêt s'étendra non seulement au principal mais aux intérêts en souffrance pour les premiers six mois?—R. C'est cela.

D. Mais pas à l'intérêt couru après le premier semestre? Autrement dit, il n'y aurait plus d'intérêt composé plus tard? Ce calcul ne porte que sur l'intérêt au cours des six premiers mois?—R. Supposons que l'arriéré de l'intérêt soit de $100 pour le premier semestre et que le compte de l'hypothèque soit au bout de cette période, le principal, plus ces $100; on aurait alors $6,100 dus sur le compte de l'hypothèque au bout de six mois, si le défaut continue. Ces $6,100 représentent le principal sur lequel on calculerait l'intérêt pour les six mois suivants, au taux de l'intérêt hypothécaire, moins 2 p. 100. Si le défaut existait toujours après 18 mois, l'intérêt au taux hypothécaire, moins 2 p. 100 pour les six mois séparant les 12 mois des 18 mois, serait un intérêt composé, calculé sur les sommes accumulées dont j'ai fait mention tout à l'heure.

D. Donc, vous en tenant à l'usage courant dans le domaine hypothécaire, vous vous "reposerez" comme on dit, après 12 mois? Je veux dire ceci: après le deuxième semestre de défaut, l'intérêt est-il un intérêt composé, pour le deuxième semestre?—R. Oui, du sixième au 18e mois, l'intérêt serait calculé à un taux moindre sur l'arriéré des intérêts pour les six premiers mois.

D. A l'expiration d'une période de 18 mois, à supposer que le prêteur hypothécaire accorde à l'emprunteur trois mois encore, qu'en est-il de l'intérêt pour ce laps de temps, quand le règlement de la créance est demandé à la Société centrale d'hypothèques et de logement en vertu de l'assurance?—R. Nous arrêtons tout après 18 mois.

D. Vous ne poussez pas plus avant l'indulgence?—R. Non.

D. Cela n'a lieu que dans les cas où la Société a été avertie du défaut?—R. L'article prévoit que si le prêteur agréé veut recueillir un intérêt après trois mois, il doit nous prévenir où en est le défaut, une fois le trimestre écoulé.

D. Après trois ou neuf mois de défaut?—R. Après trois mois. Le prêteur agréé doit nous faire savoir que le compte hypothécaire est en défaut et nous dire quelles mesures il prend; sinon il ne pourra réclamer l'intérêt pour la période de défaut allant de 6 à 18 mois entiers.

D. Sans doute; mais s'il limite la période de défaut à 6 mois, il n'a pas besoin de vous prévenir?—R. Non.

D. Je ne m'attends pas que vous élaboriez un code rigide des mesures que vous entendez prendre dans des cas de ce genre. Je suppose que vous demandez à être prévenus afin de pouvoir, si vous le jugez bon, veiller à ce que la période de défaut soit arrêtée, parce que la garantie vous paraît peu solide, ou l'emprunteur hypothécaire suspect; je présume que vous avertissez alors le prêteur que vous n'avez pas l'intention de permettre à l'intérêt de courir après les six mois prévus par la loi et pour lesquels nulle permission spéciale n'est exigée?—R. Nous examinerions les divers cas, comme nous le faisons à l'heure actuelle sous le régime du prêt conjoint. La procédure de base ne subirait guère de changement et nous passerions une entente avec le prêteur agréé, quant à la procédure à suivre. On a estimé qu'il était indispensable d'introduire un préavis après trois mois. La caisse d'assurance hypothécaire exige certaines mesures de protection contre les prêteurs qui auraient tendance à compter sur la caisse plutôt qu'à prendre les mesures auxquelles songerait normalement tout prêteur digne de ce nom.

D. L'autre question, monsieur le président, a trait à l'obtention du titre de propriété et de jouissance, qui permettrait au prêteur hypothécaire de réclamer pour son compte l'assurance, en cas de prêt assuré. Cette mesure me trouble, je l'ai déjà dit; en effet, nous savons tous (et si nous en doutions, les dépositions entendues ne nous permettraient plus d'hésiter) que le prêteur hypothécaire n'est pas en général désireux outre mesure d'acquérir la propriété. Il se borne

à faire un placement et il veut que son argent lui soit remboursé avec un intérêt dont le taux est garanti. M. Atkinson, représentant l'Association des banquiers canadiens a établi sans équivoque possible que les banques renâclent à l'idée de saisir des biens hypothéqués. Ce nouveau rôle qui leur est assigné, quant aux maisons, sera fort peu populaire et ne fera pas naître de bons rapports entre banques et public, comme l'a souligné M. Atkinson. Qu'avez-vous l'intention de faire à ce point de vue-là? La Société va-t-elle exiger avant de faire honneur à la garantie donnée, que dans pratiquement tous les cas, le prêteur hypothécaire soit en mesure de remettre le titre de propriété et la possession du bien hypothéqué?

Cela nous amène au paragraphe 4, qui prévoit le paiement sans transfert, dans des cas spéciaux; ces cas spéciaux où la Société peut reprendre l'arriéré hypothécaire, sans insister sur le titre et la possession, se limitent, sauf erreur, aux cas où le défaut se produit là où existe un prêt assuré et que la Société estime que la forclusion ou tout autre procédure d'acquisition de la propriété hypothéquée, aboutiraient sans aucun doute à accroître le montant de l'intérêt impayé sur le prêt.

On peut appliquer ces dispositions d'une façon très sévère. Nous voudrions éviter que ce nouveau programme échoue, faute de fonds hypothécaires; nous songeons à l'opinion exprimée ici par M. Atkinson et aussi au fait que nous dépendons désormais des banques pour une grande partie desdits fonds; c'est pourquoi je me demande s'il ne serait pas bon d'élargir le sens des dispositions, pour permettre à la Société centrale d'hypothèques et de logement d'assumer aussi sa part du rôle désagréable qui peut revenir à certains, aux termes de ce bill, si la situation récente du marché immobilier venait à changer?—R. Ma foi, monsieur, avant de répondre à votre question je voudrais me reporter à un passage de ma déposition d'hier; j'avais dit que les amendements techniques avaient dans l'ensemble été approuvés par les prêteurs agréés en perspective. J'aurais dû peut-être mentionner ce point en particulier; je n'estime pas qu'il s'agisse ici d'un amendement d'ordre technique proprement dit; mais je ne voudrais pas qu'on déduise de mon exposé d'hier que les banques ont renoncé à espérer de l'aide dans ce secteur. Mais elles ne semblent pas admettre l'idée que ce soit elles que l'on charge d'intenter les procédures de forclusion.

Pour en revenir à votre question, quand les représentants des banques ont témoigné devant le Comité, ils ont fait remarquer que leur expérience était nulle dans le domaine hypothécaire. En étudiant les activités des sociétés d'assurance-vie, vous remarquerez que nombre d'entre elles opèrent aux États-Unis sous l'égide de la *Federal Housing Act* qui renferme des dispositions quant aux garanties, plus sévères que celles qu'on trouve au bill 102. Aux termes de ladite loi, les sociétés et tout autre prêteur agréé (les banques comprises) doivent, dans le cadre du programme d'assurance, donner le titre de propriété aux fonctionnaires chargés d'appliquer la *Federal Housing Act*. C'est pourquoi on peut présumer sans crainte de se tromper que les prêteurs agréés que nous avons chez nous et qui sont du métier, assumeront volontiers le rôle normal de prêteur hypothécaire. Les compagnies canadiennes d'assurance-vie n'accepteraient pas de fonctionner aux États-Unis conformément à la F.H.A. si elles estimaient que ce fardeau était trop lourd pour elles.

M. CRESTOHL: Elles ont toutefois exprimé leur mécontentement.

Le PRÉSIDENT: Elles ont dit être malheureuses. Notre rôle n'est pas de rendre les banques heureuses.

Le TÉMOIN: En effet, monsieur Crestohl, elles n'étaient pas satisfaites; mais puis-je rappeler au Comité que sous l'égide de dispositions qui touchent à la procédure à suivre en cas de perte et qui sont moins favorables que celles que renferme le bill 102, les compagnies d'assurance-vie qui ont leurs bureaux de chaque côté de la frontière, fonctionnent fort bien aux États-Unis.

Voici ce que je pense: si les prêteurs agréés existants ou potentiels entrent dans le domaine des hypothèques et qu'on leur accorde un intérêt hypothécaire comprenant le taux de base du gouvernement, auquel s'ajoutent leurs frais d'exploitation, l'accord d'un titre qui les rendra nos créancières s'inscrit dans l'ensemble du tableau. Je ne pense pas que le paragraphe 4 dévie du principe d'ordre général en vertu duquel le prêteur hypothécaire nous transfère le titre en réclamant son assurance. Sans doute, l'article 11 renferme-t-il un paragraphe qui accorde à la Société centrale le pouvoir d'acheter des prêts auprès d'un prêteur agréé. Le paragraphe n'exige pas que les prêts soient à jour. J'avance cela à titre de proposition car, sauf erreur, vous vous demandez si on ne ferait pas bien, au cas de circonstances spéciales, d'élargir le paragraphe 4 de l'article 9.

M. FLEMING: Monsieur le président, M. Mansur s'est longuement étendu sur l'expérience des établissements de prêts existants. Sans aucun doute, tous ceux qui ont la pratique des hypothèques, sont-ils fort bien au courant de la procédure de forclusion et de l'acquisition de titres en cas de défaut établi. Vous dites, monsieur le président, que ce n'est pas notre rôle de rendre les banques heureuses. Mais il me semble bien que notre rôle consiste à élaborer un programme assez attrayant pour encourager la participation bancaire.

LE PRÉSIDENT: Je suis entièrement de cet avis.

M. FLEMING: Tenant compte de l'avertissement que nous a donné M. Atkinson, je me demande si en assouplissant les dispositions restrictives du paragraphe 4 par exemple, on ne pourrait faire tomber en grande partie les objections de ceux de qui, en somme, nous dépendons si nous voulons que le programme réussisse grâce à leurs fonds?

M. Macdonnell:

D. Puis-je poser une question découlant de celle de M. Fleming? J'apprécie comme il convient ce que vous avez dit au sujet de l'article 11; mais j'aimerais entendre vos commentaires sur ce passage du paragraphe 4 de l'article 9: "...lorsque la Société est d'avis que la forclusion ou autre acquisition du titre à la propriété hypothéquée augmenterait indûment la perte à l'égard du prêt"... et ainsi de suite. N'est-ce pas là pour vous une responsabilité bien pesante? Vous avez à prendre une décision avant même de conclure l'affaire? —R. Nous avons eu des cas où le prêteur conjoint et nous-mêmes avons décidé qu'il valait mieux pour nous renoncer à faire valoir nos droits, que de procéder à une forclusion et nous saisir légalement de la propriété hypothécaire en cause.

D. Mais dans cette rédaction-ci?—R. Le texte était presque le même et il visait des cas de ce genre.

D. Je crois savoir que ce problème ne s'est pas souvent posé jusqu'à présent?—R. En effet; je ne pense pas qu'en étendant l'application de la formule offerte par le paragraphe 4, on modifie la ligne de conduite généralement adoptée et suivant laquelle, dans les cas ordinaires, le prêteur agréé transfère la propriété à la Société avant de réclamer son assurance.

M. FLEMING: Ma foi, si tout marche bien il me semble que les banques ne se refuseraient pas à jouer leur rôle. Mais dès qu'un fléchissement se fera sentir, elles retireront leur épingle du jeu et n'offriront sans doute pas les fonds nécessaires au programme dont il a été question ici. Hier les représentants des travailleurs évoquaient déjà un moratoire pour les versements hypothécaires sur les maisons appartenant aux ouvriers en chômage. Si la situation qui règne depuis quelques années venait à changer, j'affirme que l'article 9, avec ses dispositions étroites et paralysantes, ferait échouer ce qu'on nous a présenté comme étant l'objectif même du présent bill.

Od.661

Le TÉMOIN: Vous n'avez pas oublié, monsieur, que dans les témoignages dont vous parlez, M. Atkinson a pris bien soin de tempérer tout ce qu'il a dit au sujet de l'application actuelle de la Loi sur l'habitation, en déclarant que son organisation n'avait encore aucune expérience dans ce domaine. Il a souligné que ses membres étaient ici des conscrits. Leur inexpérience même les a peut-être amenés à des conclusions mal fondées, comme il semble ressortir de l'étude des compagnies d'assurance sur la vie qui fonctionnent aux États-Unis.

M. CANNON: Tous ceux d'entre nous qui sont hommes de loi, savent que la procédure de forclusion est onéreuse. J'estime que même dans sa rédaction actuelle, l'article présente encore des échappatoires qui permettraient à la Société centrale d'éviter la forclusion, dans bien des cas, si elle y était disposée; en effet, dans nombre de cas appelant la forclusion il faut poser en principe que le débiteur est insolvable; s'il ne peut rembourser le capital, il ne peut *a fortiori* assumer les frais. Donc les frais de la poursuite en forclusion retomberaient sur le prêteur hypothécaire; il me semble que dans la plupart des cas, en entamant cette procédure, on aboutirait à accroître le montant de la perte quant au prêt; il semble qu'il y ait ici une plus grande liberté d'action que M. Fleming semble l'admettre.

M. FLEMING: Si M. Cannon a raison, cette marge de liberté est plus large que celle qu'a distinguée M. Mansur.

Le PRÉSIDENT: Ai-je raison de croire que ce serait là un placement avantageux pour les banques? Est-il exact que les banques versent 2 p. 100 sur leurs comptes d'épargne?

M. HELLYER: Oui.

Le PRÉSIDENT: Elles paient ¾ p. 100 ou 1 p. 100 pour faire des affaires. Nous leur offrons environ 5½ p. 100; vous remarquerez que j'ai dit "environ", ce qui représente presque 100 p. 100 sur un titre garanti par l'État. Les banques ne devraient pas ronchonner à la pensée de risquer quelque peu. Mes calculs pèchent-ils par la base?

M. MCILRAITH: Pas du tout!

M. CRESTOHL: Je ne pense pas que la crainte qu'éprouvent les banques dérive du montant de l'argent voulu, ni de la procédure requise; elles s'inquiéteraient probablement surtout de l'état d'esprit du public si, dans une petite ville, elles devaient procéder à une forclusion dirigée contre une veuve ou quelque autre infortunée, les expulsant ainsi de chez elles. C'est sans doute cela qui inquiète les banques, plus que toute considération monétaire.

Le PRÉSIDENT: Ce qui m'inquiète, moi, c'est de penser que cet état d'esprit puisse affecter ceux qui sont assis autour de cette table.

M. MACDONNELL: Ai-je raison de penser, monsieur Mansur, qu'en pratique l'opération dont il est question se fera sans doute sous l'égide de l'article 11 et non sous celle de l'article 9? C'est bien ce que vous avez dit?

Le TÉMOIN: Je ne sais, monsieur, si on peut présenter la chose sous ce jour-là. Sans doute, conformément aux instructions du gouvernement, agirons-nous aux termes de l'article 11, dans des circonstances qu'il nous est aujourd'hui difficile de prévoir.

Le PRÉSIDENT: Continuons, messieurs. M. Weaver, appuyé par M. McIlraith, a demandé que l'article 9 actuel du bill soit supprimé pour être remplacé par l'article 9 nouveau.

Adopté.

Article 10, "Fonds de réserve d'assurance hypothécaire":

Fonds de réserve d'assurance hypothécaire

10. (1) La Société doit établir un fonds, connu sous le nom de "Fonds de réserve d'assurance hypothécaire", dans la présente loi appelé "Fonds", auquel seront crédités tous les droits d'assurance reçus par elle sous le régime de la présente loi.

Actif du Fonds

(2) Les biens acquis par la Société sous le régime de l'article 9 et les placements faits sur le Fonds en vertu du paragraphe (3) du présent article constitueront des éléments d'actif du Fonds.

Placements sur le Fonds

(3) La Société peut placer toute partie du Fonds en obligations du Canada ou en obligations garanties par le Canada.

Paiements sur le Fonds

(4) Tous les paiements que doit effectuer la Société, en vertu de l'article 9, doivent être opérés sur le Fonds.

Avances sur le F. du r.c.

(5) A la demande de la Société, le Ministre peut avancer à celle-ci, sur le Fonds du revenu consolidé, aux conditions approuvées par le gouverneur en conseil, les montants que le Ministre estime nécessaires pour permettre à la Société de s'acquitter de ses obligations selon l'article 9.

Avons-nous adopté cet article?

M. FLEMING: Non.

Le PRÉSIDENT: L'article 10 était réservé.

L'adoptons-nous maintenant?

Le TÉMOIN: Une chose cloche dans l'article 10. Je m'excuse de ne pouvoir vous proposer un amendement, de l'accord de tous les intéressés; mais comme je l'ai dit hier, on nous a fait savoir que les primes versées à ce fonds, et le revenu rapporté par les placements dudit fonds, sont désormais revenus imposables. Il paraît évident qu'il ne devait pas en être ainsi à l'origine. Nous avions espéré qu'une fois que le Parlement nous aurait fait savoir qu'on allait instituer un fonds de réserve, on pourrait mettre sur pied une méthode de comptabilité nouvelle, les directives du Parlement ayant le pas sur les dispositions de l'article 84 de la Loi de l'impôt sur le revenu. Mais les fonctionnaires compétents du Service de l'impôt sur le revenu nous disent que selon eux les instructions précises de l'article 10 n'annulent pas l'article 84. Je me demande, monsieur le président si tout à l'heure il me serait permis de revenir à l'article 10.

M. ADAMSON: C'est précisément cet impôt sur le revenu frappant tous ces fonds qui m'a semblé être la pierre d'achoppement de cette mesure législative.

Le PRÉSIDENT: Messieurs, l'article 10: "Fonds de réserve d'assurance hypothécaire"?

L'article est réservé.

Article 11, "Placements de la Société"?

Placements par la Société

11. (1) La Société peut, sur son capital, sur le fonds de réserve établi en vertu de l'article 30 de la *Loi sur la Société centrale d'hypothèques et de logement,* ou sur les deniers que l'article 22 affecte à cette fin,

a) acheter tout droit ou intérêt du détenteur d'un prêt assuré et recevoir une cession de l'hypothèque et autre garantie prise en l'espèce; et

b) consentir des prêts à un prêteur agréé, aux conditions, y compris le taux d'intérêt, que la Société détermine, sur la garantie d'une cession de prêts assurés détenus par le prêteur agréé ou d'une convention de céder des prêts de cette nature.

Vente d'obligations

(2) La Société peut vendre à un prêteur agréé toute obligation, envers elle, qui est garantie par une première hypothèque et céder la garantie détenue par la Société en l'espèce.

Assurance d'obligations vendues

(3) Lorsque la Société a vendu une obligation par application du paragraphe (2), elle peut émettre à son égard une police d'assurance à l'acheteur, et cette obligation est réputée un prêt assuré. La Société doit, au moment de la vente, créditer le Fonds de un et trois quarts pour cent du montant de l'obligation au moment de la vente, si elle vise une maison, et de deux et un quart pour cent dudit montant si l'obligation vise un projet d'habitation à loyer.

M. FLEMING: Quelle serait la formule préconisée par la Société, en ce qui concerne l'achat et la vente des prêts assurés?

Le TÉMOIN: A supposer que depuis l'octroi du prêt le taux de l'intérêt n'ait pas varié et que, d'autre part, rien ne pousserait à proposer une prime ou un escompte, je serais disposé, sous l'égide de l'alinéa *a*) à accepter le pair, ou à peu près. Toutefois si en 1957 les prêts portaient intérêt de 5 p. 100 par exemple, et qu'en 1962 on estimait bon d'invoquer l'alinéa *a*) et que le taux de l'intérêt fût à ce moment-là de 6 p. 100, j'estime alors qu'il devrait y avoir réduction sur le prix, dérivant de l'écart entre les taux de l'intérêt. Tout achat fait conformément aux dispositions de l'alinéa *a*) se fonderait en grande partie sur le revenu de cette hypothèque en particulier, calculé au moment de l'achat en fonction du taux d'intérêt courant. Pour en venir à l'alinéa *b*) qui autorise les prêts à un prêteur agréé, il me semble que le taux d'intérêt exigé de ce prêteur sur le prêt garanti par une hypothèque assurée, devrait être fonction des frais d'administration de toute opération hypothécaire au moment où l'emprunt serait contracté. Au sein de ce Comité, on a débattu la question de savoir si un prêteur agréé subissait des frais de 0·6 à 1 p. 100 dans l'administration d'hypothèques. Il faut également tenir compte de l'écart classique, allant de 1·5 à 2 p. 100, entre les taux de base du Gouvernement et les taux hypothécaires courants. Il me semble que tous ces éléments doivent être pris en considération, pour le calcul d'un taux d'intérêt aux termes de l'alinéa *b*).

D. Votre interprétation de l'article 11 est-elle assez large pour inclure l'achat et la vente d'un prêt assuré tombé en défaut?—R. Oui.

D. Avez-vous obtenu une opinion juridique là-dessus?—R. Je n'en ai pas obtenu; mais je ne vois pas pourquoi il en serait autrement, étant donné qu'un prêt assuré est un prêt assuré, qu'il soit ou non tombé en défaut.

M. Applewhaite:

D. L'article 11, paragraphe (1), alinéa *b*) dit que la Société peut consentir des prêts sur la garantie d'une cession de prêts assurés, détenus par le prêteur agréé ou d'une convention de céder des prêts de cette nature, sur la garantie de l'hypothèque. Ces prêts seront-ils présumés avoir été consentis avant ou après que le prêteur agréé ait accordé l'emprunt pour la période essentielle?—R. Les prêts sont fonction du portefeuille de prêts détenu par le prêteur—"...sur la garantie d'une cession de prêts ou d'une convention de céder des prêts..." Cette convention est la suivante: le prêteur agréé peut avoir un pressant besoin d'argent. La cession de prêts prend quelque temps. Il faut dans certains districts passer par le bureau d'enregistrement; en outre la cession doit être notifiée à l'emprunteur. On a cru bon, par conséquent, de rédiger cet article de manière à nous éviter les délais découlant de la procédure légale visant à la cession complète.

D. Au fond, vous voulez être en mesure de venir à l'aide d'un prêteur agréé, qui est à court d'argent après avoir accordé des prêts. Vous permettez à ce prêteur de consentir des prêts additionnels pour lesquels il n'aurait pas d'argent liquide.

Le PRÉSIDENT: C'est bien cela.

Le TÉMOIN: En relisant l'article 29 de la loi sur la Société centrale vous verrez qu'il nous autorise à consentir des prêts dans le dessein que vous mentionnez.

M. Fleming:

D. Mais ces pouvoirs ne sont pas prévus dans l'article 11?—R. Non.

M. HELLYER: L'article 11 vise-t-il à permettre la vente des propriétés détenues par la Société centrale, et la souscription de polices d'assurance à leur endroit?

Le TÉMOIN: Oui, dans le cas de propriétés détenues par la Société et vendues à des particuliers; le solde du prix de vente est une hypothèque qui peut être vendue à un prêteur agréé, après avoir été assurée, à condition que la Société centrale verse une prime appropriée au fonds d'assurance hypothécaire. Il en irait ainsi pour les unités de logement qui appartenaient jadis aux *Housing Enterprises Limited* et dont nous sommes aujourd'hui propriétaires. Si nous les vendons après hypothèque, ce projet de loi stipule qu'une telle hypothèque peut être vendue à un prêteur agréé, conformément aux dispositions sur l'assurance contenues dans le bill.

M. Tucker:

D. Me fondant sur ce qu'a dit M. Mansur, j'en conclus que vous n'avez guère l'intention d'invoquer l'article 11, paragraphe (1), alinéa *b*) mais que dans certains cas vous consentiriez des prêts à un prêteur agréé, à un taux d'intérêt réduit (peut-être supérieur de 1 p. 100 au taux des obligations d'État), à condition que ces prêts soient consentis dans des secteurs donnés, où le taux d'intérêt est trop lourd. Vous prêteriez de l'argent aux prêteurs, au taux courant d'intérêt des obligations d'État, à condition qu'ils ne demandent pas eux-mêmes à leurs clients un taux dépassant l'autre de plus de 1·5 ou 2 p. 100. C'est bien ainsi que vous agiriez, ce qui d'ailleurs serait assez dans l'esprit des opérations de la Banque hypothécaire centrale.—R. En vertu de cet article, je pense que nous pourrions passer une entente de prêt, une fois que le prêteur agréé aurait consenti un prêt hypothécaire assuré, suivant de très près la formule dont vous parlez. Nous l'avons déjà fait conformément à l'article 29 de la Loi sur la Société centrale d'hypothèques. Le programme

monétaire d'ensemble déterminerait si ce rôle revient à la Société centrale. Celle-ci ne s'engagerait sans doute qu'après avoir obtenu la collaboration du gouvernement.

D. Ainsi que celle du gouverneur de la Banque du Canada sans doute?— R. Nous nous attendrions que le gouvernement nous appuie, monsieur.

Le PRÉSIDENT: L'article 11 modifié est-il adotpé?

Adopté.

L'article 12 est-il adopté? Il a trait aux règlements. Il me semble que les dernières questions de M. Fleming ont couvert en partie le problème des nouveaux règlements. M. Mansur voudra bien maintenant répondre aux questions qu'on lui posera à ce sujet.

Règlements

Règlements du gouverneur en conseil

12. (1) Le gouverneur en conseil peut, par règlement,

a) déterminer le prêt maximum qui peut être consenti à l'égard d'une maison ou d'un projet d'habitations;

b) déterminer la période minimum d'amortissement d'un prêt assuré;

c) sous réserve des articles 4 et 6, déterminer les frais maximums que peut exiger un prêteur agréé ou un détenteur d'un prêt assuré relativement à l'octroi de ce prêt et à son administration;

d) prescrire la forme de police d'assurance qui peut être émise à l'égard d'un prêt assuré et de l'hypothèque qui doit être prise en l'espèce;

e) prescrire les autres formules qui peuvent être nécessaires en ce qui regarde l'octroi ou l'administration d'un prêt assuré; et

f) établir des dispositions visant toute matière au sujet de laquelle il estime que des règlements sont nécessaires ou opportuns pour la réalisation des objets ou l'exécution des dispositions de la présente Partie.

Par la Société

(2) La Société peut

a) prescrire des normes pratiques de construction;

b) prescrire les méthodes à suivre dans l'autorisation d'avances par un prêteur agréé à un emprunteur; et

c) prescrire les formules qui peuvent être nécessaires relativement à l'octroi ou à l'administration d'un prêt et qui n'ont pas été établies par règlement sous le régime du paragraphe (1).

M. FLEMING: Tandis que M. Macdonnell rassemble ses idées, je voudrais poser une question ayant trait au prêt maximum. Je ne demande pas que son montant précis soit mentionné en toutes lettres, parce qu'au bout d'un certain temps vous pourrez vouloir le relever ou le réduire. Mais je présume que le gouvernement connaît ce montant. Au cours de la deuxième lecture, le ministre a laissé entendre que ce projet peut avoir force de loi dès la semaine prochaine. Le gouvernement doit donc connaître déjà l'importance de ce prêt maximum. Pourriez-vous nous le dire?

Le PRÉSIDENT: Sans être sûr que le gouvernement connaisse le chiffre précis, je suis convaincu qu'il en a une idée assez claire. L'article 11 modifié a été adopté. Le ministre sait sans doute à quoi s'en tenir, mais je pense qu'il n'a pas l'intention dans le moment de dévoiler quoi que ce soit. Tout cela sera

dans les règlements. On nous a dit que le montant dépasserait celui qui est en vigueur à l'heure actuelle. Si ce montant est réduit, je consens à être traité en bouc émissaire.

M. QUELCH: Sauf erreur, les règlements qui détermineront le revenu minimum requis pour bâtir une maison seront assouplis?

Le PRÉSIDENT: Je crois pouvoir vous l'affirmer. Cela ressort des témoignages entendus. M. Mansur a signalé que dans des cas nombreux, on tiendra compte désormais du salaire de la femme et des salaires des autres membres de la famille. Vous avez donc très probablement raison de supposer que le chiffre exigé sera réduit.

M. QUELCH: Par rapport à la femme, les 23 p. 100 ne seront pas...

Le PRÉSIDENT: J'ai dit que les règlements ne seraient pas plus rigoureux.

M. QUELCH: Pourquoi ne pas tourner la phrase autrement?

Le PRÉSIDENT: Les règlements seront moins rigoureux.

M. APPLEWHAITE: Pourquoi les règlements déterminent-ils la période d'amortissement minimum, et non pas maximum?

Le TÉMOIN: C'est le maximum que détermine la loi. Sauf erreur, il serait illégal, d'après l'alinéa *b*), d'exiger une prime d'un emprunteur, pour une période d'amortissement d'un an.

M. MACDONNELL: Vous m'avez permis de me faire entendre; c'est pourquoi, que vous me croyiez ou non raisonnable, je demande à voir les projets de polices d'assurance et des autres documents. J'admets que ces documents peuvent contenir des chiffres ou des dispositions-clefs, mais franchement, pensez-vous que j'exagère? Vous ne pouvez attendre de moi autre chose et je pense que je ne suis pas déraisonnable.

Le PRÉSIDENT: Monsieur Macdonnell, vous êtes un homme raisonnable mais vous me placez dans une situation délicate. Il me semble que les règlements relèvent d'un domaine administratif que, pour le moment, nous n'explorons pas. C'est un point au sujet duquel il faudrait une entente complète entre la Société centrale et les divers établissements intéressés.

M. MACDONNELL: Dans ce cas, qu'on me permette une seule question: les paroles du ministre permettent-elles selon vous de supposer qu'il consentirait à nous laisser voir les projets de documents? Pourriez-vous étudier la question avec le ministre et M. Mansur et nous faire connaître votre décision au cours de la prochaine réunion?

Le TÉMOIN: Tout à l'heure, on a déjà parlé de ces documents. Personnellement, je ne pense pas qu'ils contiennent grand'chose qui puisse intéresser le Comité. A mon sens, les règlements seraient plus intéressants; les formules sont d'ailleurs en cours de préparation à l'heure actuelle; elles peuvent être modifiées. Néanmoins, elles comprennent une formule de demande, une formule d'évaluation, un engagement d'assurance, un rapport d'inspection, une estimation de l'état d'avancement des travaux en vue des avances à faire, des documents hypothécaires que doit approuver le Gouverneur en conseil, des formules de règlement de pertes, l'acte de vente de l'entrepreneur, la formule de prise en charge des obligations et de main-levée au constructeur, ainsi que la police d'assurance que doit approuver le Gouverneur en conseil. Je crois que c'est là une énumération complète. Nous avons étudié les règlements avec les établissements de prêt. Je pense savoir de quoi ils auront l'air. De fait, je pense qu'on va me demander de présenter des recommandations au gouvernement sur ce point. Le ministre, ce matin, a bien semblé m'encourager à faire connaître au Comité mon avis sur les règlements que les membres dudit Comité voudraient évoquer. Je le ferai avec plaisir. Ces règlements ne me semblent rien contenir qui bouleverse l'esprit et le dessin du bill 102, mais je suis prêt à faire savoir au Comité ce que je pense de l'effet de tel ou tel règlement sur tel ou tel point.

M. APPLEWHAITE: Avez-vous dit que ces règlements ne contiennent "rien" ou "pas grand'chose" qui puisse changer le bill?

Le TÉMOIN: J'ai dit rien. Monsieur Quelch a parlé des 23 p. 100. Comme j'ai déjà eu l'occasion de le dire, les règlements envisagent certaines modifications dans ce domaine. Je ne pense pas nécessairement qu'un assouplissement de cette formule la rende moins rigoureuse.

A mon sens ces 23 p. 100 représentent la plaque tournante de la procédure administrative: une fois dépassée cette proportion, la question relève d'une action conjointe. Au-dessous de 23 p. 100 le prêteur agréé a seul voix au chapitre. Ce niveau de 23 p. 100 a su attirer nombre de prêteurs; si nous supprimions cette disposition, les prêteurs pourraient devenir plus sévères dans leur évaluation des emprunteurs qui seraient en mesure de verser leurs paiements mensuels. Ce n'est qu'une simple impression, que je ne puis étayer de preuves; toutefois je suis persuadé que si on relevait le plafond jusqu'à 27 p. 100, le taux de la dette autorisée par le prêteur agréé ne bougerait guère. On pourrait au contraire constater une réduction de ce taux. J'admets volontiers, monsieur Quelch, que les avis peuvent varier là-dessus; mais en mon âme et conscience je crois que ce plafond de 23 p. 100 élimine les emprunteurs indésirables, sous l'égide de la Loi nationale sur l'habitation. En réalité, en offrant aux sociétés non pas la proportion de 20 p. 100 à laquelle elles s'attendent, mais 23 p. 100 nous avons su les attirer sur ce marché. La quasi-totalité des sociétés (je devrais dire la totalité), sont désireuses de nous offrir leur collaboration dans le cadre et conformément à l'esprit de la Loi nationale sur l'habitation et des règlements s'y rapportant.

M. POULIOT: M. Mansur a-t-il dit que nous pouvions nous procurer ces documents? Je me rappelle que c'est une des premières questions que j'ai posées.

Le PRÉSIDENT: On l'a posée tout à l'heure comme je l'ai signalé, et M. Mansur nous a affirmé que les documents nous seraient soumis dès qu'ils seraient disponibles.

M. POULIOT: Y en a-t-il qu'on emploie à l'heure actuelle?

Le PRÉSIDENT: Non, monsieur.

M. QUELCH: Faites-vous une différence entre un jeune ménage qui a plusieurs enfants en bas âge, et un couple plus âgé et sans enfants? Songez-vous que les jeunes gens ont moins d'argent à dépenser que les autres?

Le TÉMOIN: Oui. J'ai remarqué que dans nombre de cas où la proportion de 23 p. 100 est dépassée, il s'agit d'un ménage sans enfants.

Le PRÉSIDENT: Messieurs, nous reprendrons l'étude de l'article 12 cet après-midi à 3 heures et demie.

REPRISE DE LA SÉANCE

Le 2 mars 1954,
3 h. 30 de l'après-midi.

Le PRÉSIDENT: Messieurs, nous avons un amendement à l'article 10.

FONDS DE RÉSERVE D'ASSURANCE HYPOTHÉCAIRE.

Fonds de réserve d'assurance hypothécaire.

10. (1) La Société doit établir un fonds, connu sous le nom de "Fonds de réserve d'assurance hypothécaire", dans la présente loi appelé "Fonds", auquel seront crédités tous les droits d'assurance reçus par elle sous le régime de la présente loi.

Actif du Fonds

(2) Les biens acquis par la Société sous le régime de l'article 9 et les placements faits sur le Fonds en vertu du paragraphe (3) du présent article constitueront des éléments d'actif du Fonds.

Placements sur le Fonds

(3) La Société peut placer toute partie du Fonds en obligations du Canada ou en obligations garanties par le Canada.

Paiements sur le Fonds

(4) Tous les paiements que doit effectuer la Société, en vertu de l'article 9, doivent être opérés sur le Fonds.

Avances sur le F. du r.c.

(5) A la demande de la Société, le Ministre peut avancer à celle-ci, sur le Fonds du revenu consolidé, aux conditions approuvées par le gouverneur en conseil, les montants que le Ministre estime nécessaires pour permettre à la Société de s'acquitter de ses obligations selon l'article 9.

M. D. B. Mansur, président de la Société centrale d'hypothèques et de logement, est appelé.

Le PRÉSIDENT: Vous savez, messieurs, que M. Mansur s'inquiétait quelque peu du fait que la Société devrait s'acquitter de l'impôt sur le revenu; nous partagions ses craintes. Monsieur Mansur, vous avez la parole.

Le TÉMOIN: L'article 10, page 14, devrait être modifié en insérant le paragraphe suivant entre les paragraphes 3 et 4:

(4) Les droits d'assurance versés au Fonds, les biens acquis comme valeurs actives du Fonds et le rendement sur les placements et les valeurs actives du Fonds ne constituent pas un revenu imposable de la Société.

On renumérotera les paragraphes 4 et 5 actuels, qui deviendraient 5 et 6.

Monsieur le président, cet amendement a été discuté avec le ministre des Travaux publics et son collègue des Finances et on me dit qu'ils l'approuvent.

Le PRÉSIDENT: Sur la proposition de M. Cardin appuyée par M. Applewhaite, l'amendement est adopté.

M. APPLEWHAITE: L'autre loi ne contient-elle pas un "nonobstant", ou la loi de l'impôt sur le revenu ne renferme-t-elle pas une disposition, qui iraient à l'encontre de cet amendement?

Le TÉMOIN: Il me semble qu'il faut déterminer de quel genre de revenu il s'agit en l'occurrence; si le Parlement établissait sans ambages que c'est un revenu non imposable, les Services de l'impôt n'en demanderaient pas davantage.

Le PRÉSIDENT: L'article 10 modifié est-il adopté?

Nous en sommes à l'article 12 qui a trait aux règlements; à vous, monsieur Macdonnell.

M. Macdonnell:

D. Si j'ai bien suivi la procédure, monsieur le président, nous interrogeons en ce moment M. Mansur sur des questions ayant trait aux règlements, questions auxquelles il peut donner des réponses d'ensemble. J'ai parcouru la déposition de M. Atkinson. Je vois, à la page 18 du fascicule qu'on lui a demandé:

M. Fleming:

D. ...Vous n'ignorez pas dans quelle position vous vous trouverez si vous cherchez à établir ces chiffres en accordant un délai au débiteur hypothécaire?

A quoi il a répondu:

—R. Si je comprends bien, le bill comporte des dispositions assez rigoureuses, et nous devrons prendre certaines mesures si nous voulons maintenir le montant d'assurance. Je ne saurais dire que j'ai eu le temps d'étudier suffisamment le bill pour être tout à fait sûr qu'il contient ces dispositions rigoureuses, mais je crois qu'elles existent.

Je me demande si M. Mansur pourrait nous dire, pour éclairer notre lanterne, si certains des documents (hypothèque ou police d'assurance) définissent clairement les exigences requises?—R. On les trouve à l'article 9, qui stipule que s'il veut être remboursé de la perte que lui font subir les arriérés après six mois, le prêteur agréé doit faire rapport à la Société, après que trois paiements mensuels du principal, de l'intérêt et des impôts ont fait défaut. Les règlements requis devraient à mon sens instituer une période au cours de laquelle le prêteur agréé pourrait remplir ces exigences. Nous avons pensé à une période de 30 jours. Personnellement je ne pense pas que les règlements modifient en quoi que ce soit les droits du prêteur, en cas de perte, telle que la définit l'article 9.

D. Merci. A la page 21 du fascicule 9, M. Low a posé une question sur les moratoires provinciaux et M. Atkinson a déclaré:

R. Autant que je puisse comprendre, l'assurance serait inopérante ou nous ne pourrions percevoir l'assurance s'il y avait des moratoriums provinciaux.

Je ne présume pas que les règlements puissent prévoir une pareille conjoncture? Ne peut-il s'agir ici que de la mise en vigueur de la loi?—R. C'est une question de la mise en application de la loi et des procédures de moratoires. Je ne pense pas que les règlements mentionnent les moratoires.

D. M. McIlraith a demandé (page 23 du fascicule 9):

M. McILRAITH: ...mais je cherche en ce moment une technique en vertu de laquelle les petits rentiers pourraient facilement acheter ces valeurs par l'intermédiaire des banques au moyen de leurs épargnes.

Et le témoin a répondu:

Le TÉMOIN: J'espère sincèrement que M. Mansur en sera suffisamment convaincu pour faire en sorte que ces valeurs deviennent des titres intéressants pour l'acheteur.

Peut-on s'étendre un peu là-dessus; en effet je crois comprendre que c'est là une question essentielle pour les prêteurs agréés?—R. Le titre qui sera cessible est le titre hypothécaire cédé à qui de droit. C'est l'instrument donné en couverture du prix de vente; la police d'assurance sera également cédée selon les règles. Je ne pense pas que les règlements ni la loi renferment de dispositions qui rendent la cession de l'hypothèque assurée plus malaisée qu'aux États-Unis où de pareils transferts s'effectuent sans aucune difficulté.

D. Mais le prêteur agréé peut, en cas de cession d'hypothèque, éprouver certaines difficultés à calculer avec précision les sommes qui représentent respectivement le principal, l'intérêt et les autres frais. Prévoyez-vous là des obstacles?—R. Je ne pense pas; en effet, que le prêteur ait établi une ventilation des impôts, ou que ces impôts soient incorporés au compte hypothécaire, le prêteur agréé (à l'instar de toute société d'hypothèques) sera de temps à autre appelé à faire un prix, et on pourra calculer le montant du principal qui reste dû. Il y a une limitation d'importance secondaire qui se fait sentir à l'égard de ces transferts: les règlements contiendront probablement une clause stipulant que quand un prêteur agréé vend une hypothèque assurée à un particulier qui lui, n'est pas prêteur agréé, le premier devra s'engager à veiller à ce que soit un prêteur agréé qui prenne l'hypothèque à sa charge, afin de ne pas laisser expirer la police d'assurance.

D. En va-t-il ainsi, dans les grandes lignes, aux États-Unis?—R. Non. Aux États-Unis, seuls les prêteurs agréés peuvent devenir propriétaires.

M. Fraser (Peterborough):

D. Faisant l'opération par l'intermédiaire d'un courtier en hypothèques?—R. Oui, et la chose est toujours entre les mains d'un prêteur agréé.

D. Je vois.—R. Je présume que tout prêteur agréé, présent ou futur, admettra que cela constitue une garantie solide pour l'acquéreur particulier de l'hypothèque; en effet, la loi établit très clairement que si l'hypothèque assurée n'est pas administrée par un prêteur agréé, l'assurance devient caduque.

En étudiant cette question avec les prêteurs agréés, j'ai dit qu'il est possible de voir un prêt assuré vendu à un particulier, la gestion restant au prêteur agréé qui a vendu l'hypothèque. Ce prêteur, plus tard, peut se retirer des affaires et le détenteur peut ne pas trouver d'autre prêteur agréé. Il semble alors que la seule chose à faire soit de demander au prêteur agréé, au moment de l'achat de l'hypothèque assurée, une garantie de gestion ininterrompue, empêchant ainsi toute extinction future de la police d'assurance.

D. L'acheteur de l'hypothèque verserait alors une certaine somme au prêteur qui aurait repris la chose à son compte?—R. C'est la méthode en cours aux États-Unis; le montant versé est généralement de 0·5 p. 100.

M. Macdonnell:

D. Quand un prêteur agréé vend à un particulier, celui-ci doit non seulement se fonder sur le titre qui lui est remis, mais encore se fier au prêteur pour réaliser la vente qui fait partie de la transaction.—R. C'est bien cela.

D. Mais qu'arriverait-il si le prêteur agréé faisait faillite? Je présume que les prêteurs agréés sont toujours des personnes qui ont des moyens et qu'une telle possibilité ne se réalise pour ainsi dire jamais?—R. Je pense que la grande majorité d'entre eux sont des gens de confiance. Mais si une telle chose arrivait, je crois qu'une certaine Société centrale d'hypothèques et de logement entrerait en scène et veillerait à la sauvegarde des intérêts du client.

M. FRASER (*Peterborough*): Dans le cas où un particulier s'adresserait à un prêteur agréé dont il croyait les affaires prospères?

M. Macdonnell:

J'ai plusieurs autres questions à poser. Les règlements permettront-ils de calculer le montant du prêt en fonction de la surface habitable, où ce montant dépendra-t-il uniquement de la valeur de prêt? La surface habitable entrera-t-elle en ligne de compte?—R. Je suppose qu'il y aura d'abord un plafond d'ensemble pour le montant du prêt, calculé en fonction de la valeur d'emprunt telle que la loi la définit et qu'à cela s'ajouterait une limite de tant du pied carré, pour diverses catégories de maisons. Ainsi, nous pourrions

stipuler que pour les bungalows, le prêt ne devrait pas dépasser $8,000 pour une première surface de 750 pieds carrés, plus $9 pour chaque pied carré supplémentaire.

D. Donc, c'est l'inspecteur se rendant en premier sur les lieux qui assume l'entière responsabilité de veiller à ce que tout cela se fasse suivant les règles? —R. Oui.

D. Quel rapport y aura-t-il entre la valeur d'emprunt et le prix de vente? Les règlements contiendront-ils quelque chose sur ce point?—R. Pour le moment, je ne crois pas qu'ils s'en occupent. Autrefois, si je ne me trompe, le prix maximum de vente était toujours le montant de la valeur d'emprunt. Désormais, nous admettrons sans doute une différence entre les deux montants, et voici pourquoi: le prix des terrains a beaucoup augmenté dans nos collectivités plus importantes, et les entrepreneurs ont senti leur fardeau financier s'accroître sérieusement. Nous estimons qu'en tenant compte de la valeur totale du terrain, on aboutit à encourager les tendances inflationnistes dans ce domaine. Nous étudions en ce moment la solution qui consisterait à admettre comme juste prix, pour le constructeur, le prix de vente maximum (comprenant son bénéfice), tout en calculant le prêt sur la valeur d'emprunt, là où on n'a pas fait entrer en ligne de compte le prix total du terrain; nous n'avons encore présenté aucune recommandation en ce sens au gouvernement. Illustrons la chose par un exemple précis: supposons que le prix des terrains continue à monter; un lot qui fait partie de la propriété et qui, selon nous, ne devrait pas valoir plus de $2,000, est cédé à $3,000. La maison vaut $10,000. Nous voudrions qu'on tienne compte des $3,000 que l'entrepreneur a versés pour le terrain et qu'on lui permette de vendre la propriété pour $13,000, tout en fondant le prêt sur une valeur d'emprunt de $12,000. Je puis peut-être m'aventurer trop loin, monsieur Macdonnell; mais l'un de nos principaux soucis à l'heure actuelle est le fait qu'on tienne compte du prix excessif des lots dans le calcul de la valeur d'emprunt sur laquelle se fondent les prêts. En effet, en agissant ainsi, on semble entériner ces prix beaucoup trop élevés; nous nous demandons si on n'encourage pas, ce faisant, cette spirale ascendante? Jusqu'à présent, la valeur d'emprunt correspondait au prix de vente maximum; mais nous étudions, pour les raisons que je viens de vous exposer, la possibilité de dissocier les deux.

D. Les règlements préciseront-ils le nombre des inspections voulues et le moment où elles auront lieu, dans les cas d'avances assurées consenties à divers stades des travaux de construction?—R. On prévoit que les règlements établiront que la Société centrale devra faire procéder à quatre inspections au minimum: au moment de la pose des fondations; au moment où la toiture est finie ou presque; au moment où les installations d'électricité et de plomberie sont posées ou sur le point de l'être et avant que l'on procède à la pose des lattes; et enfin quand la maison sera terminée. Dans la pratique je pense que les inspections seront au nombre de six, et non de quatre comme le demandent les règlements.

D. Aux termes de ces règlements, le prêteur devra-t-il être mis au courant d'éventuels défauts de construction, qui empêcheraient le paiement d'avances au fur et à mesure de la progression des travaux?—R. Oui, monsieur. Au cours de notre inspection de conformité, notre inspecteur qui se rend sur le chantier a une formule tirée en six exemplaires, sur laquelle il note les infractions aux normes établies. Le premier exemplaire est destiné à ses dossiers et en se fondant sur lui il veille à ce que les infractions soient redressées; le deuxième sera remis au contremaître qui est sur les lieux; le troisième est envoyé à l'entrepreneur responsable, le quatrième et le cinquième seront adressés au prêteur agréé, qui en gardera un et enverra l'autre au propriétaire.

Autrement dit, nous faisons tout ce qui est en notre pouvoir pour que les intéressés soient mis au courant de toute dérogation aux normes de construction en ce qui concerne les propriétés que nous visitons.

M. APPLEWHAITE: Puis-je intervenir dans ce débat? N'est-ce pas la responsabilité de l'inspecteur que de prévenir le propriétaire?

Le TÉMOIN: Les parties au contrat sont le prêteur agréé et le propriétaire. Nous en avons discuté avec les prêteurs agréés qui estiment que ces relations contractuelles doivent être préservées et qu'il vaut mieux que ce soient eux que la Société centrale qui prennent contact avec leurs clients les propriétaires.

M. FRASER (*Peterborough*): Le prêteur agréé doit-il obligatoirement prévenir le propriétaire ?

Le TÉMOIN: Sauf erreur, les règlements stipuleront que le prêteur agréé devra envoyer au propriétaire une copie de la formule mentionnant les infractions commises.

M. FRASER *(Peterborough)*: J'estime qu'il faut que ce soit obligatoire; le propriétaire doit être au courant.

Le PRÉSIDENT: Avez-vous d'autres questions à poser, monsieur Macdonnell?

M. Macdonnell:

D. Je suppose que les prêteurs calculeront si les valeurs d'emprunt établies par la Société centrale leur conviennent? Ils détermineront j'imagine l'importance du prêt qu'ils veulent consentir aux candidats et feront assurer ce prêt par la S.C.H.L.? Les règlements se borneront-ils à poser des principes généraux sous l'égide de la loi ou préciseront-ils les conditions dans lesquelles la Société accordera une garantie d'assurance?—R. Je ne suis pas sûr de bien comprendre de quoi il s'agit... Nous estimons que, dans la plupart des cas, le prêteur agréé s'adressera à nous pour une évaluation de base, quant au montant du prêt et qu'il traitera ensuite directement avec son client. Puis ce dernier signera une demande, contresignée par le prêteur. Si la demande correspond aux taux prévus par la loi, nous serons disposés à accorder le prêt requis. Cela répond-il à votre question?

D. Oui. Qu'arrivera-t-il si les avances faites en cours de construction étaient accordées (dans les cas où elles doivent être assurées) sans l'autorisation de la Société centrale d'hypothèques et de logement? L'assurance sera-t-elle annulée ou pourra-t-on trouver un remède?—R. Nous assurerions les avances, sauf celle que nous n'aurions pas autorisée. Si l'erreur était d'ordre administratif, nous serions sans doute disposés à traiter avec le prêteur agréé qui aurait consenti l'avance non autorisée. Si toutefois celui-ci prenait l'habitude de consentir ses avances avant que nous ayons approuvé les rapports que nos inspecteurs nous envoient au fur et à mesure de l'avance des travaux, nous serions sans doute obligés, tôt ou tard, de lui signaler que ces avances ne sont pas assurées et que nous n'avons pas l'intention de les assurer.

D. Même si, de fait, la situation était satisfaisante?—R. Je présume que tout dépendrait des négociations que nous pourrions entamer avec le prêteur; mais les règlements ne donnent certes pas au prêteur agréé le droit de consentir des avances non autorisées et de s'attendre que nous les assurions. J'espère que si des cas de ce genre se présentaient, nous saurions faire montre du bon sens que nous nous efforçons en général de déployer.

D. Les règlements rendront-ils la Société centrale responsable de tout ce qui touche les titres, la protection juridique contre les créances privilégiées et ainsi de suite? Sinon, qui serait responsable?—R. Par l'avocat qui est son intermédiaire, le prêteur agréé est responsable de tout ce qui a trait aux titres, à l'avance de fonds, aux créances privilégiées et autres questions qui s'y rattachent.

ST 673

D. Les règlements contiennent-ils des dispositions quant aux frais et honoraires que l'emprunteur peut avoir à payer?—R. Ils en contiendront. Les règlements énuméreront en détail les sommes qu'on pourra réclamer à l'emprunteur et iront même jusqu'à stipuler que toute transaction devra se faire au pair, en ce qui concerne l'emprunteur.

D. Avez-vous passé une entente, quant aux honoraires, avec les sociétés d'avocats du Canada?—R. Non, car nous pensons que la concurrence entrera en jeu dans ce domaine; d'ailleurs, la plupart des provinces ont un tarif légal. Nous espérons qu'un équilibre naturel s'établira.

D. Et qu'en est-il pour la délivrance de polices d'assurance?—R. Une fois le prêt versé en totalité, les règlements prévoient une demande faite par le prêteur et visant à ce que nous émettions une police officielle d'assurance.

D. Les règlements stipuleront-ils que les polices d'assurance sont inattaquables?—R. L'étendue de ce caractère d'inattaquabilité sera déterminée dans la formule de police d'assurance que doit approuver le Gouverneur en conseil. En règle générale, les raisons essentielles qu'on peut invoquer pour annuler une police d'assurance sont la fraude, et le fait qu'un prêteur agréé n'ait pas contracté d'assurance-incendie. Cette responsabilités retombe sur le prêteur agréé aux termes des règlements, comme aux termes de la Loi nationale sur l'habitation. La Société centrale ne répond pas des dommages résultant d'un incendie, aux termes de la police d'assurance. Pour préciser, je signale que, sauf erreur, la police sera annulée *ipso facto* premièrement si l'assuré l'a obtenue par des procédés frauduleux; deuxièmement, si le prêt n'est plus géré par le prêteur agréé; troisièmement si le droit de recouvrement pour l'hypothèque assurée est annulé pour des raisons autres que l'acquisition de la propriété hypothécaire par l'assuré après défaut par forclusion; quatrièmement, si le prêteur agréé qui gère le prêt n'a pas rempli la demande dans les délais prescrits par les règlements; cinquièmement si l'assuré ne cède pas à la Société son titre hypothécaire, dans les délais prescrits par les règlements, et qui sont actuellement de 30 jours.

M. APPLEWHAITE: Monsieur le président, me permettriez-vous de demander qui, en dernière analyse, paie les primes d'assurance contre l'incendie?

Le TÉMOIN: L'emprunteur.

M. Macdonnell:

D. Monsieur le président, les divers documents énumérés ce matin par M. Mansur feront-ils partie intégrante des règlements?—R. Non; en vertu du bill 102, la Société peut autoriser leur rédaction. Nous pouvons les établir nous-mêmes, sauf ceux à l'égard desquels l'approbation du gouverneur en conseil est exigée.

D. Les règlements prévoient-ils une peine si le constructeur ne s'en tient pas au prix de vente approuvé ou s'il vend à un autre acheteur que celui qui est approuvé en vertu de la règle de 23 p. 100? Je suppose que les règlements prévoient un prix de vente approuvé lorsqu'un prêt maximum est consenti?—R. Non, le prêteur agréé s'engage à faire tout son possible pour maintenir le système du prix de vente maximum. S'il ne le fait pas, il manque à son engagement. On ne recourt à aucune sanction contre le prêteur. La seule sanction qu'il y ait consiste à retenir 10 p. 100 du prêt approuvé en vertu du système de prix maximum de vente. Par conséquent, monsieur Macdonnell, la sanction frappe directement l'emprunteur et indirectement le constructeur.

D. M. Mansur aurait déclaré, à la page 26: "La propriété est en bon état". A-t-on l'intention d'inclure dans les règlements une disposition relative à une propriété qui ne serait pas en bon état en réduisant les paiements d'assurance? —R. Oui, monsieur, les règlements contiendront une clause de "gaspillage".

D. Les règlements spécifieront-ils les conditions auxquelles la possession sera de rigueur?—R. Nous ne prévoyons pas cela à l'heure actuelle, si ce n'est qu'il soit clairement stipulé que dans le cas d'une maison de rapport, il est évident que nous ne voulons pas qu'elle se vide de tous ses bons locataires. Nous accepterons comme l'équivalent d'une possession vacante, la possession de tout logement individuel pourvu que l'occupant ne soit pas le débiteur défaillant ou un parent dudit débiteur hypothécaire.

D. Quelles sortes de formules hypothécaires entend-on utiliser? Les règlements comprendront-ils diverses espèces de formules hypothécaires? La rumeur veut que l'on ait l'intention d'utiliser une quarantaine de genres de formules hypothécaires. Ces formules seront-elles soumises à l'approbation des avocats de chaque province?—R. J'oublie le nombre actuel. On projette d'utiliser de 40 à 48 formules hypothécaires différentes.

M. FLEMING: Des formules imprimées?

Le TÉMOIN: Oui, des formules imprimées, qui seront approuvées par le Gouverneur en conseil. Il y a d'abord, le cas des sociétés de prêts qui désirent effectuer leurs propres avances et celles qui ne le veulent pas. Je crois que cela donne lieu à des formules différentes. Puis, il y a une différence dans les exigences provinciales. Il y a, par exemple, une différence entre une maison construite pour être louée et une maison habitée par son propriétaire. En faisant le calcul pour les 10 provinces, on ne tarde pas à trouver 3 ou 4 formules différentes dans chaque province. Je crois qu'il y en a exactement 48, mais je ne vois aucun moyen d'éviter cela, et, du reste, sous le régime de la présente loi, il y en a presque autant que cela. En ce qui concerne l'approbation, je dois dire que nous avons consulté les avocats qui nous représentent dans les diverses provinces. L'expérience que nous avons ainsi faite nous a permis d'arrêter notre propre ligne de conduite. Nous bénéficions des conseils et de l'aide de la *Dominion Mortgage and Investment Association* et nous avons également le précédent établi par l'application de la loi nationale sur l'habitation. En combinant toutes ces sources de renseignements, nous déterminerons les genres de contrats hypothécaires qui conviennent et qui donneront probablement satisfaction, même s'il existe autant d'opinions différentes quant à la formule hypothécaire idéale qu'il y a d'avocats.

M. MACDONNELL: Je vous remercie, monsieur Mansur, et je vous remercie également, monsieur le président.

Le PRÉSIDENT: Je n'ai jamais pu obtenir le texte des règlements. Pourriez-vous me passer le vôtre?

M. MACDONNELL: Vous me soupçonnez à tort.

Le TÉMOIN: Avant que vous adoptiez l'article 12, je crois de mon devoir de signaler au Comité un autre exemple donné dans ma déposition d'hier qui était légèrement inexacte. J'ai alors dit au Comité que toutes les modifications techniques que nous préconisons étaient conformes aux exigences des banques et des sociétés d'assurance-vie. Or, il y a une disposition de la Loi sur les banques qui interdit à celles-ci de consentir des prêts garantis par une hypothèque sur des biens meubles. Sous l'empire de la Loi sur les banques, dont votre Comité étudiera la revision plus tard, les banques auront le pouvoir de faire des prêts sous le régime de la Loi nationale sur l'habitation. A notre avis, si une hypothèque sur biens meubles était exigée par les règlements d'exécution de la Loi nationale sur l'habitation, nécessairement, les banques seraient revêtues du pouvoir de consentir un prêt garanti par une hypothèque sur biens meubles, nonobstant l'interdiction de consentir de tels prêts énoncée dans la Loi sur les banques. Nous estimions que l'autorisation générale qui leur est accordée de consentir des prêts en vertu de la présente loi leur permettrait de se conformer à toutes les dispositions de ladite loi. Sauf erreur,

les conseillers juridiques des banques leur ont fait savoir que bien que nous voyions les choses de cette façon, ils n'étaient pas d'accord avec nous, et par mesure de précaution, les banques ont proposé d'ajouter l'alinéa *d*) suivant au paragraphe (1) de l'article 12:

"*d*) autoriser la prise d'une hypothèque sur biens meubles, une cession de loyers ou autre sûreté en garantie supplémentaire à l'égard de prêts octroyés en vertu de la présente Partie et de la Partie II, et prescrire les circonstances dans lesquelles cette garantie supplémentaire doit être prise."

Mais, comme je l'ai dit plus haut, nous estimions que ce point était réglé. Les avocats des banques estiment qu'il n'en est rien, et les banques n'ont pas le pouvoir de financer une grosse entreprise de maison de rapport et de prendre une hypothèque sur biens meubles.

Le PRÉSIDENT: Êtes-vous satisfait?

Le TÉMOIN: Oui.

Le PRÉSIDENT: Les banques le sont aussi, mais le Comité l'est-il? Êtes-vous satisfaits, messieurs?

M. CANNON: Avez-vous abordé le cas de notre province, où il n'y a pas d'hypothèque sur biens meubles?

Le TÉMOIN: Monsieur Cannon, nos règlements prescrivent que lorsqu'une hypothèque sur biens meubles est requise à l'égard d'une maison de rapport, nous faisons exception pour la province de Québec.

Le PRÉSIDENT: L'amendement est ainsi libellé:

"autoriser la prise d'une hypothèque sur biens meubles, une cession de loyers ou autre sûreté en garantie supplémentaire à l'égard de prêts octroyés en vertu de la présente Partie et de la Partie II, et prescrire les circonstances dans lesquelles cette garantie supplémentaire doit être prise."

M. HUNTER: Où se trouve cet amendement?

M. JOHNSTON: Pourrais-je poser une question qui jettera de la lumière sur le sujet ?

Le PRÉSIDENT: Allez-y.

M. JOHNSTON: Advenant qu'une banque qui fait ce genre de prêts soit en mesure d'accepter des hypothèques supplémentaires sur biens meubles, n'ajoute-t-elle pas ainsi à la garantie qu'elle détient maintenant sous forme d'hypothèque assurée? Ne serait-ce pas là un cas exceptionnel?

Le TÉMOIN: Monsieur Johnston, si nous octroyons un prêt sur une maison de rapport, à titre d'assureurs, nous désirons que le prêteur agréé prenne une hypothèque sur biens meubles sur les poêles et les réfrigérateurs parce que nous voulons que ces articles soient sur les lieux si nous devons prendre le titre de propriété. Vous avez parfaitement raison, les banques détiennent leur assurance, mais cette disposition est incluse dans les règlements pour la protection de la Société, qui est l'assureur. Je suis tout à fait d'accord avec vous. Il importe peu aux banques qu'elles prennent ou non une hypothèque sur biens meubles.

M. HENDERSON: L'hypothèque sur biens meubles est-elle assurée?

Le TÉMOIN: C'est une garantie supplémentaire. Le prêt sur une maison de rapport est (disons) $100,000 et l'hypothèque sur biens meubles constitue une garantie supplémentaire.

Le PRÉSIDENT: L'article 12 (1) modifié est-il adopté?

Adopté.

L'article 12 modifié?

Adopté.

M. FLEMING: A la fin de la Partie I, j'ai mentionné un point que nous avons discuté ce matin lorsque nous avons abordé l'étude de la nouvelle revision de l'article 9 et que j'ai eu l'occasion d'étudier avec M. Mansur et l'hon. M. Winters à l'issue de la réunion de ce matin. Puis-je y revenir? Me serait-il également permis de dire qu'il ne se pose aucun problème quant à l'intention dudit article? Il s'agit simplement de savoir si le texte en traduit bien l'intention. Vous vous rappelez que lors de la revision de l'article 9 ce matin, la raison donnée était qu'on désirait prévoir l'intérêt composé à l'égard des arriérés. Nous avons jugé nécessaire d'y pourvoir à l'alinéa *d*) dans les termes suivants:

> lorsque la période de défaut à l'égard d'un montant spécifié à l'alinéa *a*), *b*) ou *c*) excède six mois, un intérêt supplémentaire au taux prévu par l'hypothèque, moins deux, sur chaque semblable montant
>
> (i) pour ladite période excédante, ou
>
> (ii) pour une période de douze mois,
>
> en choisissant la plus courte de ces deux périodes...

La difficulté surgit dans cette première partie à cause des mots "pour ladite période excédante". Le mot "excédante" semble se rattacher aux mots "excède six mois", trois lignes plus haut, qui semblent signifier à première vue que le calcul de l'intérêt ne s'appliquera qu'à l'intérêt couru à la fin des six mois. Mais ce n'est pas là l'intention de cette disposition, ainsi que l'a précisé M. Mansur dans sa déclaration de ce matin, et, à mon avis, pour avoir plus de clarté, il faudrait en modifier la rédaction. Il nè se pose aucun problème quant à l'intention de l'article. Il y a simplement lieu de se demander si les mots employés traduisent bien cette intention. Je suis intrigué par les mots "ladite période excédante", qui semblent signifier que le calcul de l'intérêt composé ne s'applique qu'à l'intérêt couru après la période de six mois.

Le TÉMOIN: Nous avons apporté ce changement parce qu'il permet, à notre avis, d'accomplir l'opération que je vous ai décrite ce matin. Nous ne croyons pas,—et le ministère de la Justice partage notre avis,—que cet article soit ambigu parce qu'en interprétant le mot "couru", dans l'alinéa *c*), il semble que l'intérêt court, en vertu de *c*), à partir du moment où il est prescrit. Si le terme "couru" n'y était pas, nous serions d'accord avec vous, mais je ne crois pas que ce changement ait pour effet de réduire de six mois la période, comme on l'a laissé entendre. La rédaction de cet article a été très laborieuse. Nous en avons fait environ huit brouillons. Je puis me tromper, mais je crois que la présence du mot "couru" à (1) *c*) (i) règle le problème.

Le PRÉSIDENT: Les faits sont là: le ministère de la Justice et les conseillers juridiques de la Société ont traduit ce qu'ils croient être le but et l'intention de cet article. Ne devons-nous pas admettre leur interprétation?

M. FLEMING: Monsieur le président, il y a une chose qui me frappe. Tout le monde est d'accord sur l'intention et cela ne pose aucun problème. N'empêche que cette question a surgi à propos des termes employés dans le paragraphe (1), et il me semble que la phraséologie n'en est pas suffisamment claire pour dissiper tout doute qui a été formulé. Je propose donc que nous demandions aux auteurs de cet article de le revoir.

Le PRÉSIDENT: M. Mansur nous a dit qu'ils en avaient fait six ou sept rédactions. De plus, ils ont eu recours au ministère de la Justice. A mon avis, ce serait une imprudence de notre part de chercher à en refaire la rédaction en ce moment.

M. FLEMING: Je n'entends pas que nous en reprenions la rédaction ici. Je crois que les auteurs devraient reviser la phraséologie afin de supprimer toute ambiguïté possible. M. Mansur ne croit pas qu'il y ait la moindre ambiguïté, mais je suis sûr que vous désirez supprimer toute possibilité de doute.

Le PRÉSIDENT: Mais comment faire disparaître le doute? Il me semble y avoir aucun doute dans l'esprit du ministère de la Justice ni des conseillers juridiques de la Société. Et vous-mêmes, vous doutez, et il peut y avoir d'autres avocats qui doutent également.

M. FLEMING: Le ministère a plus d'une tournure pour exprimer la même pensée. Le problème est né de l'emploi des mots "ladite période excédante", lesquels se rattachent aux mots "excède six mois" employés plus haut.

Le PRÉSIDENT: Il y a au ministère de la Justice des juristes qui connaissent le sens exact des mots. Ce sont des spécialistes dans la rédaction des lois, qui est un art, et ce sont eux qui ont rédigé le bill que nous étudions. Je crois que nous sommes tenus en quelque sorte de suivre leur avis.

M. HUNTER: Sauf le respect que je dois au ministère de la Justice, cela n'est pas clair pour moi. Naturellement, je ne suis peut-être le meilleur avocat au monde, mais, à mon avis, cela devrait être exprimé plus clairement. Évidemment, il s'agit de déterminer si l'intérêt court sur ces six mois d'intérêt. Je viens de relire cet article pour la deuxième fois et je n'en suis pas sûr.

M. FRASER (*Peterborough*): Si les tribunaux étaient saisis de la question, il faudrait trouver un arbitre pour régler le problème.

Le PRÉSIDENT: C'est précisément la raison d'être des juges.

Le TÉMOIN: Dans le cas d'un prêt de $10,000, le montant en cause est $4.56.

M. FRASER (*Peterborough*): C'est peu de chose. Je ne crois pas que les avocats voudraient s'en charger.

Le PRÉSIDENT: Je l'espère bien.

M. FLEMING: Mais s'il y avait 50,000 hypothèques, vous auriez 50,000 fois $4.56.

M. HUNTER: Mais toutes les hypothèques ne tombent pas en défaut.

M. FLEMING: Nous ne sommes pas ici pour adopter des lois qui donnent lieu à des litiges. Il devrait être possible, sans trop de difficulté, de rédiger cet article de manière à enlever toute ambiguïté. C'est tout ce que je veux.

Le PRÉSIDENT: Je ne suis pas d'avis qu'il soit possible d'employer une autre phraséologie pour exprimer l'intention de cet article. Le ministère de la Justice et la Société en ont refait la rédaction une demi-douzaine de fois, pour aboutir à la phraséologie du présent article. Peut-être n'en êtes-vous pas satisfait, mais c'est ce qu'ils ont pu faire de mieux et, par conséquent, je crois que nous sommes tenus de l'accepter.

M. MACDONNELL: Pourquoi ne pas les enfermer dans une pièce et attendre leur décision?

Le PRÉSIDENT: Il ne s'agit pas d'enfermer les gens. Ces juristes ont un travail à accomplir et ils l'ont fait. Vous pouvez ne pas être d'accord avec eux, mais vous pouvez vous tromper.

M. HEES: Il peut aussi avoir raison.

M. MACDONNELL: Si vous confiez un travail à deux groupes d'hommes compétents, ce serait folie que de prétendre qu'un groupe doit avoir tort tandis que l'autre groupe a nécessairement raison.

Le PRÉSIDENT: On a refait la rédaction de cet article peut-être sept fois. Le ministère de la Justice et la Société ont fait de leur mieux pour rédiger cet article dont ils ont la responsabilité.

M. MACDONNELL: Eh bien, ils ne sont que de pauvres êtres humains comme chacun de nous.

Le PRÉSIDENT: Ils pourraient se tromper s'ils en reprenaient la rédaction une autre fois.

M. FLEMING: Je ne sais combien de fois on a repris ce travail, mais je sais que la présente version a donné lieu à des questions et qu'on me l'a signalée. Une chose me frappe, c'est qu'il y a au moins doute à l'égard de cet article et, de plus, je dois dire qu'à titre de législateur, je ne désire pas approuver un article de loi qui donnerait lieu à la moindre possibilité de doute.

Le PRÉSIDENT: Cet article a été porté à la connaissance de la Société aujourd'hui même et elle l'a remis à l'étude depuis notre ajournement.

M. FLEMING: J'en ai discuté avec MM. Mansur et Winters après 1 heure.

Le PRÉSIDENT: D'autres membres en ont discuté depuis, après quoi ils ont examiné la possiblité de donner suite aux observations formulées. Si quelqu'un a une proposition à formuler, nous n'avons qu'à proposer un amendement. Les auteurs du bill ne peuvent trouver une meilleure solution. Ils prétendent que la présente version traduit bien leur intention et si un membre pense le contraire, qu'il propose un amendement.

M. APPLEWHAITE: Est-ce que la rédaction, telle qu'elle apparaît dans le bill, doit être reproduite dans la police d'assurance ou l'article doit-il être rédigé de la même façon dans la police d'assurance?

Le TÉMOIN: La police d'assurance aura trait au règlement prévu par l'article 9.

M. APPLEWHAITE: C'est le seul libellé qui y figurera?

Le PRÉSIDENT: Consacrez quelques instants à la rédaction d'un amendement, monsieur Fleming. L'article 13 est-il adopté?

Adopté.

L'article 14 est-il adopté?

Il l'a déjà été.

M. MACDONNELL: Que décidons-nous?

Le PRÉSIDENT: M. Fleming est à rédiger un amendement. L'article 14 a déjà été adopté. Le paragraphe (1) de l'article 15 a été modifié et voici la nouvelle version. Vous en avez tous un exemplaire. L'article modifié est-il adopté?

Adopté.

L'article 16 demeure et un nouveau paragraphe a été ajouté. Le paragraphe (4) a été réservé. Quelqu'un a posé une question au sujet de ce paragraphe, mais je crois que le cas est réglé. L'article 16 est-il adopté?

M. Fleming:

D. J'ai une question à poser au sujet de l'alinéa *a*) du paragraphe (4), article 16, intitulé "Termes du contrat"

Termes du contrat

(4) Un contrat passé avec une compagnie de logement à dividendes limités, sous le régime du présent article, doit renfermer les stipulations suivantes:

a) La proportion maximum des loyers à prélever par rapport au revenu familial probable des locataires de chaque logement familial doit être la proportion que la Société peut estimer juste et raisonnable, ou le contrat doit contenir telles autres dispositions, pour maintenir le caractère de bas loyer du projet, que la Société peut accepter;

Ce passage est au milieu de la page 21. Je sais que c'est une reproduction exacte du paragraphe (4) de l'article 16 de la loi actuelle. J'ai une question à poser au sujet des quatre dernières lignes, à l'égard des conditions dans lesquelles ce paragraphe était censé s'appliquer ou aurait pu s'appliquer dans le passé. Le paragraphe énonce ce qui suit:

> ...ou le contrat doit contenir telles autres dispositions, pour maintenir le caractère de bas loyer du projet, que la Société peut accepter;

Cela s'applique aux termes d'un contrat passé avec une compagnie de logement à dividendes limités. Il y est prescrit une proportion maximum des loyers à prélever des locataires par rapport au revenu familial probable. Puis il est prescrit également que la Société a le droit de prescrire la proportion qu'elle peut estimer juste et raisonnable ou

> le contrat doit contenir telles autres dispositions, pour maintenir le caractère de bas loyer du projet, que la Société peut accepter;

Le PRÉSIDENT: On nous a expliqué cela hier.

M. FLEMING: Non. Hier, nous avons discuté des familles à faible revenu. Le présent paragraphe a trait aux dispositions destinées à maintenir le caractère de bas loyer du projet.

Le TÉMOIN: Je puis vous citer un cas auquel la dernière partie de ce paragraphe s'appliquerait; c'est celui d'un employeur ou d'une compagnie qui établirait une caisse de réduction des loyers. Il y a d'autres facteurs qui entrent en jeu, lorsque la règle d'application générale exige une modification spéciale. Un autre cas est celui des personnes qui reçoivent la pension de vieillesse et qui dépenseraient probablement pour se loger une plus forte proportion de leur revenu que n'en pourrait le faire une famille de quatre enfants. Nous aimerions avoir l'occasion de pourvoir aux circonstances locales et aux cas individuels prévus par l'alinéa *a*).

Le PRÉSIDENT: Adopté.

L'article 17.

> 17. (1) La Société peut, avec l'assentiment du gouverneur en conseil, consentir un prêt à un emprunteur se livrant à l'exploitation minière, à l'exploitation du bois ou à l'industrie de la pêche, en vue d'aider à la construction de projets d'habitations à bas prix ou à prix modéré dans des régions ou localités adjacentes ou rattachées aux opérations de l'emprunteur.

M. HEES: J'ai un amendement à proposer à l'article 17. Au paragraphe (1), troisième ligne, après le mot "bois" supprimer le mot "ou" et, après le mot "pêche" ajouter les mots "ou une autre industrie". Ainsi modifié, ce passage se lit comme suit: "...à l'exploitation minière, à l'exploitation du bois, à l'industrie de la pêche ou une autre industrie". Je désire signaler qu'en discutant ce point avec M. Mansur plus tôt, je lui ai demandé à quelles conclusions la Société en était arrivée au sujet des ententes conclues avec ces types particuliers d'entreprises. Il m'a dit que ces arrangements avaient donné de bons résultats, mais je lui ai demandé s'il n'avait pas pensé que ce serait une bonne chose d'étendre ces ententes à tous les genres d'industrie.

Le PRÉSIDENT: Je ne suis pas sûr que vous rapportiez textuellement les paroles de M. Mansur. Il se prononcera de vive voix dans quelques instants.

M. HEES: J'ai en ma possession le texte de ce qu'il a dit.

Le PRÉSIDENT: Ce n'est pas l'impression que j'en ai eue.

M. POULIOT: Ce n'est pas M. Mansur qui décidera, mais le Comité. C'est un changement des industries primaires aux industries secondaires.

Le PRÉSIDENT: Ce que je cherchais à expliquer, c'est que le ministre n'était pas de cet avis. Je ne savais pas que M. Mansur partageait cette opinion, bien que je ne lui en aie pas parlé.

M. POULIOT: Nous ne sommes tenus d'accepter son avis.

Le TÉMOIN: Je crois que si l'on désire appliquer cet article à l'industrie, qui est surtout urbaine, il y a certaines de ses dispositions relatives aux producteurs primaires qui ne seraient pas entièrement satisfaisantes. A noter que jusqu'ici la période d'amortissement a été de 15 ans. Je ne crois pas que cette période conviendrait tout à fait à une industrie établie en bordure de l'une de nos grandes villes. Il serait extrêmement difficile d'établir des règlements visant les industries primaires qui conviendraient aux industries des régions métropolitaines. Il s'agit de deux genres bien différents de logements. Quant à la question de déterminer si les industries seraient les propriétaires desdites maisons, je crois qu'il appartient au gouvernement de statuer sur un tel cas. Je n'ai pas reçu d'instructions de mon ministre de dire si cette idée est bonne ou mauvaise. Je me borne à signaler au Comité qu'à mon avis, cet article ne saurait convenir parfaitement aux industries établies dans les régions métropolitaines.

M. Hees:

D. Mais vous croyez qu'un genre semblable d'arrangement,—peut-être pas exactement le même, mais un genre semblable d'arrangement,—basé sur votre expérience avec ces quatre genres d'industries, serait un bon moyen de fournir des maisons peu coûteuses à la population?—R. Si l'industrie utilisait soit une adaptation de ceci soit, ce qui est encore plus facile, l'article de la loi qui traite des projets d'habitations à loyer...

D. Quel article est-ce?—R. C'est au chapitre des logements pour fins de location, Partie I. Je crois que ce serait une excellente chose si nous pouvions construire des maisons de cette façon. Je suis tout à fait d'accord avec vous. Je doute que l'industrie soit disposée à le faire, et je doute encore plus de l'efficacité de l'article 17 à satisfaire les besoins ailleurs que dans les endroits éloignés, où l'on peut déplacer les maisons sur des traîneaux et où elles ne sont pas normalement hypothécables.

M. POULIOT: Me serait-il permis d'intervenir, monsieur le président? L'article en question énumère les quatre industries primaires ou de base du pays. Or, si vous biffez le mot "ou" et ajoutez, après le mot "pêche", les mots "ou une autre industrie", ce serait aussi bien de supprimer les mots "l'exploitation minière, l'exploitation du bois ou l'industrie de la pêche" et de les remplacer par les mots "toute industrie". Nous aurions alors le texte suivant: "à un emprunteur se livrant à toute industrie". Cela nous donnerait la même chose que l'amendement proposé par M. Hees. Mais ce serait un changement formidable, car l'existence de ceux qui travaillent dans les industries primaires est beaucoup plus dure que celle des ouvriers des industries secondaires, et les conditions ne sont pas du tout les mêmes. Ceux qui travaillent dans les industries primaires sont éloignés des villes,—parfois même très éloignés,—tandis que les ouvriers des industries secondaires travaillent dans les villes et jouissent de nombreuses commodités qui ne sont pas à la portée des ouvriers des industries primaires. Il appartient au Comité de décider. J'appelle simplement l'attention du Comité sur notre rôle, qui consiste à favoriser ce qui nous paraît le plus acceptable à tous et à vous appuyer, monsieur le président.

Le PRÉSIDENT: Je ne suis rien de plus que votre président. Monsieur Henderson?

M. Henderson:

D. Je désirerais savoir, monsieur Mansur, si nous devons considérer l'agriculture comme une industrie primaire?—R. Il y a deux ou trois distinctions à faire, monsieur Henderson. Tout d'abord, les fermes sont visées par un article particulier, et, en second lieu, il n'y a pas beaucoup d'industries qui s'occupent d'agriculture; enfin, une maison de ferme est de nature plus permanente que les maisons dont il s'agit dans le présent article, et nécessiterait une période d'amortissement plus longue que celle de 15 ans mentionnée dans l'article en question.

D. Lorsque vous voyagez à la campagne, vous voyez généralement de grandes fermes dotées d'une grande maison et de deux ou trois petites maisons pour les engagés ou les fils du cultivateur. C'est très encourageant pour un agriculteur de garder ses fils sur la terre. Quelles dispositions cette loi contient-elle à l'égard d'un cultivateur qui désire agrandir son exploitation et encourager son fils à demeurer sur la ferme? Où peut-il obtenir un prêt pour construire une maison?

M. APPLEWHAITE: Puis-je poser une question tendancieuse?

Le PRÉSIDENT: Peut-être serait-il préférable que M. Mansur réponde tout d'abord à M. Henderson.

Le TÉMOIN: Ce cas est prévu au sous-alinéa (iii), alinéa *b*), paragraphe 1 de l'article 7.

M. HENDERSON: Je regrette, mais cela ne répond pas à ma question. Je pense au cultivateur qui ne possède pas la ferme qu'il exploite, et je ne parle pas du cultivateur qui possède sa propre ferme. A-t-on prévu le cas d'un cultivateur qui a besoin d'une maison pour loger ses engagés ou ses fils qui veulent demeurer sur la ferme? L'article en question ne s'applique pas dans leur cas. Le cultivateur ne pourrait l'invoquer?

Le TÉMOIN: Je n'aime pas me montrer opiniâtre, mais le prêt est consenti au cultivateur et c'est à lui qu'appartient la terre. Le prêt lui est consenti sous forme de prêt sur un logement destiné à la location; il peut louer ou donner cette maison à son fils ou la louer aux ouvriers qui travaillent pour lui.

Le PRÉSIDENT: Monsieur Hees?

M. Hees:

D. Monsieur Mansur, si je comprends bien, ma suggestion est incompatible avec cet article. Vous avez laissé entendre qu'il y avait un article en vertu duquel elle serait acceptable. Auriez-vous l'obligeance de m'indiquer cet article et je formulerai de nouveau ma suggestion lorsque le bill sera renvoyé à la Chambre?—R. Des projets d'habitations à loyer peuvent être entrepris en vertu de l'article 7. Toute compagnie qui désire construire des maisons pour ses employés,—et nous en avons eu un certain nombre,—peut le faire en vertu de l'article 7 du bill 102, sur la base d'un prêt de 80 p. 100 de la valeur d'emprunt, si les loyers sont convenables. Si ses employés touchent des salaires qui ne leur permettent pas de payer des loyers convenables, alors elle peut, comme un certain nombre de compagnies l'ont fait, former une compagnie de logement à dividendes limités et construire en vertu des dispositions de l'article 16.

D. En ce qui concerne l'article 17, vous dites que les ententes que vous concluez avec ces quatre types spécifiques de compagnies ne conviendraient pas dans le cas d'une compagnie établie dans une ville. Il me semble que vous faites la même chose. Je propose que nous retranchions les mots après "projets d'habitation" et ne plus exiger que les régions ou localités soient adjacentes ou attachées aux opérations; mais si ,par exemple, la compagnie Massey-Harris

de Toronto désirait entreprendre la construction de maisons de ce genre pour ses employés dans une région éloignée, y a-t-il une raison pour laquelle elle ne pourrait pas le faire aussi bien qu'une compagnie qui se livre à l'exploitation du bois dans un région éloignée?

Le PRÉSIDENT: Elle pourrait le faire en vertu de l'article 7. L'article 7 s'applique à la compagnie Massey-Harris ou à toute autre compagnie et c'est donc à elles de décider si elles vont faire un tel placement.

M. HEES: Jouissent-elles de la même protection qu'une compagnie qui se livre à l'exploitation minière ou à l'exploitation du bois?

Le PRÉSIDENT: Je ne sais pas.

Le TÉMOIN: Il y a une différence dans le taux d'intérêt.

M. HEES: Quelle est la différence?

Le TÉMOIN: Elle est de $\frac{3}{4}$ p. 100. Le taux est de $4\frac{1}{2}$ p. 100 au lieu de $5\frac{1}{4}$ p. 100.

M. Hees:

D. Pourquoi les compagnies établies dans les villes ne bénéficieraient-elles pas du même taux d'intérêt que celles qui sont établies dans des régions reculées? Quelle différence y a-t-il entre les catégories de leurs employées?—R. Il appartient au gouverneur en conseil de statuer sur le taux d'intérêt.

M. ADAMSON: Avez-vous octroyé un prêt à Lynn-Lake?

Le TÉMOIN: Je ne crois pas que nous en ayons consenti à cet endroit, du moins pas à ma connaissance.

M. Hellyer:

D. Au paragraphe 1, l'exploitation du bois comprend-elle le traitement de la pâte et du papier?—R. Oui, mais elle ne comprend pas la fabrication du papier.

D. Où est la ligne de démarcation?—R. Je crois que l'article s'applique ou non selon que les maisons sont construites en forêt ou dans une ville où se trouve une papeterie.

M. FRASER *(Peterborough)*: S'appliquerait-il à une usine de contre-placage?

Le TÉMOIN: Je ne le crois pas. Je crois qu'il s'applique à la phase primaire de l'exploitation du bois, par exemple un chantier de coupe de bois en pleine forêt, mais je ne crois pas qu'il s'applique à la fabrication du contre-plaqué ou à une usine où l'on travaille le bois.

Le PRÉSIDENT: Article 17: "Prêts à des emprunteurs se livrant à l'exploitation minière ou forestière, ou à la pêche"?

M. TUCKER: Avez-vous dit que l'article 17 est réservé?

Le PRÉSIDENT: L'article 17 est adopté tel quel.

M. APPLEWHAITE: Il y a un amendement.

Le PRÉSIDENT: M. Hees l'a retiré. Tout le paragraphe 8 a été supprimé de l'article 17.

L'article 17 modifié est-il adopté?

Adopté.

L'article 18: "Règlements établis par le gouverneur en conseil", est adopté dans sa forme modifiée. Il y a un petit changement dans le mot: "peut".

Article 18 (2): Page 24, 26e ligne, remplacer le mot "peut" par le mot "doit".

Adopté.

Article 19—Il y a un petit changement à l'alinéa *a*), paragraphe (6) de l'article 19: "Désignation de prêteurs agréés".

Adopté.

M. Pouliot:

D. Il y a dans cet article quelque chose qui concerne les compagnies d'assurance-vie. Pourrions-nous avoir des renseignements sur l'actif des compagnies d'assurance-incendie? M. Mansur pourrait-il nous renseigner sur la valeur de l'actif des compagnies d'assurance-incendie?—R. Monsieur Pouliot, l'avoir des compagnies d'assurance-incendie, que je n'ai pas en ma possession en ce moment, est beaucoup moindre que celui des assurances-vie, car, comme vous le savez, la prime est pour une période de trois ans. Pendant cette période de trois ans, il n'y a pas de réserve qui s'accumule, si ce n'est la portion non échue de la prime. Il en résulte que les compagnies d'assurance-incendie ne disposent pas d'actif à long terme à placer comme en ont les compagnies d'assurance-vie et la ligne de conduite généralement suivie par les assurances-incendie consiste à garder leur avoir sous une forme très disponible jusqu'à ce qu'elles enregistrent des surplus et des réserves. Les compagnies d'assurance-incendie sont toujours exposées à faire face à une conflagration et je ne crois pas, monsieur Pouliot, que nous puissions compter sur des fonds considérables détenus par des compagnies d'assurance-incendie comme source possible de placements à long terme pour fins de construction des maisons.

D. Saviez-vous, monsieur Mansur, que très souvent, l'avoir des compagnies d'assurance qui n'appartiennent pas à des Canadiens est envoyé au siège social de la compagnie au Royaume-Uni ou aux États-Unis et que nous ne pouvons faire servir ces fonds pour stimuler les affaires au Canada?—R. Eh bien, monsieur Pouliot...

M. FRASER *(Peterborough)*: Une certaine partie de ces fonds doit rester au Canada.

M. POULIOT: Oui, mais une bien petite partie, comme vous savez.

Le TÉMOIN: A la fin de 1952, l'actif des compagnies d'assurance-incendie établies au Canada qui détenaient des prêts hypothécaires, était de 120 millions de dollars, tandis que lesdites hypothèques s'élevaient à $6,600,000, ce qui indique, comme je l'ai dit tantôt, que ces sociétés désirent garder leur avoir sous une forme très liquide en raison du genre de leur commerce.

M. POULIOT: Afin de pouvoir exporter ces fonds?

Le TÉMOIN: Je n'ai pas ces chiffres en ce moment, monsieur Pouliot, en ce qui concerne les compagnies d'assurance-incendie appartenant à des étrangers qui ont fait de telles remises de fonds aux compagnies mères. Je ne connais pas ce chiffre.

M. POULIOT: Je voudrais bien le connaître.

Le TÉMOIN: Je crois que je pourrais l'obtenir pour vous.

M. POULIOT: Si vous en étiez capable, je vous en serais très reconnaissant.

Le PRÉSIDENT: L'article 19 modifié est-il adopté?

Adopté.

Article 20: "Principal global qui peut être garanti".

Adopté.

Article 21.

M. HELLYER: J'ai une question à poser au sujet de l'article 21. Y a-t-il dans la Loi sur les compagnies d'assurance canadiennes et britanniques une disposition interdisant à ces compagnies d'acquérir des terrains dans le but de les lotir?

684

Le TÉMOIN: Oui, la Loi canadienne sur les compagnies d'assurance, qui est la loi de base, prévoit qu'une compagnie d'assurance-vie ne peut acheter des terrains que pour les fins de son commerce. Par un récent amendement, un nouvel article "omnibus" a été ajouté à la loi selon lequel une compagnie d'assurance-vie canadienne peut placer 3 p. 100 de son actif dans des valeurs non normalement inadmissibles comme placements d'une compagnie d'assurance-vie. Par conséquent, en réponse à votre question, je dois dire qu'il est interdit à ces sociétés d'acquérir des terrains pour des fins de lotissement sauf si elles le font en conformité de l'article "omnibus" relatif au 3 p. 100.

M. HELLYER: Alors, croyez-vous que cette clause soit assez alléchante pour encourager les compagnies d'assurance-vie à lotir des terrains maintenant?

Le TÉMOIN: Monsieur Hellyer, je crois qu'elle l'est. Nous avons eu, je crois, huit lotissements en vertu d'une clause semblable. La difficulté vient, non pas des dispositions financières de la clause, que les compagnies d'assurance-vie, je crois, jugent raisonnables, mais plutôt de ce qu'elles ont constaté qu'elles ne sont pas très au courant des opérations de lotissement et d'aménagements des terrains. Je crois qu'elles étaient toutes surprises de la somme de travail nécessaire dans un domaine où elles ne se sentaient pas très à l'aise. Je dois dire, monsieur Hellyer, que je suis très désappointé que cette clause n'ait pas donné de meilleurs résultats, car j'avais espéré lorsqu'on l'avait ajoutée qu'elle réglerait le problème.

Le PRÉSIDENT: Article 21.

M. ADAMSON: J'ai une question à poser au sujet de l'article 21. Je constate que dans ces deux longs articles, vous faites une mention spéciale de planification des terrains, de l'engagement d'un architecte, afin que les terrains soient appropriés à la construction. Je crois que cela est bien, mais n'avez-vous jamais songé à imposer ces règlements,—je ne devrais pas dire "règlements" mais ces restrictions,—à l'égard de toute la Loi? Si elles sont utiles dans ces deux articles, elles devraient l'être également partout dans la Loi.

Le TÉMOIN: Il y eut un temps où des arrangements plus généreux concernant les prêts étaient prévus par la Loi dans les régions qui répondaient à certaines exigences d'urbanisme. Dans la pratique, cela posait de sérieux problèmes. Il y avait des subdivisions déjà enregistrées et l'on se demandait toujours si elles appartenaient à la catégorie des zones planifiées ou non. L'administration en devint à peu près impossible. En Ontario, la situation s'est grandement améliorée, car la superficie doit correspondre à l'intention même de cet article. Nous nous montrons de plus en plus exigeants, et avant d'approuver un projet, il doit être examiné par nos experts pour être admissible à un prêt. La technique actuelle donne de meilleurs résultats que la technique plutôt arbitraire que nous utilisions antérieurement lorsque nous devions déterminer si les terrains étaient suffisamment planifiés ou non pour donner lieu aux conditions plus favorables.

Adopté.

Le PRÉSIDENT: Article 23.

M. HUNTER: Monsieur le président, je propose que nous apportions un changement au paragraphe 1 de l'article 23 en retranchant les mots "des quartiers de taudis ou", lignes 2 et 3, ce qui nous laisserait ceci: "modernisation des zones à l'abandon ou autrement impropres à l'habitation, dans toute municipalité". M. Johnston est prêt à appuyer ma proposition et M. Henry est ici pour expliquer ce changement.

M. HENRY: Monsieur le président, messieurs, j'appuie la proposition de mon collègue.

Qu'il me soit tout d'abord permis de remercier le président de m'avoir invité à exprimer mon opinion sur l'opportunité de retrancher le mot "taudis" du paragraphe (1) de l'article 23 du bill que vous étudiez en ce moment.

1. Le but de cette loi est énoncé clairement dans le préambule:

> Loi favorisant la construction de nouvelles maisons, la réparation et la modernisation de maisons existantes, ainsi que l'amélioration des conditions de logement et de vie.

Grâce à un discours mémorable, le ministre a pu obtenir l'approbation à peu près unanime de la Chambre quant au principe de cette loi. A peu près tous les membres reconnaissent que cette mesure passera à l'histoire parce qu'elle pourvoit aux besoins des Canadiens en fait de logements, et c'est ce qui explique l'accueil chaleureux qu'on a fait au principe de cette mesure législative. Cependant, je dois dire qu'en incluant le mot "taudis" dans le paragraphe (1) de l'article 23, la loi déborde le domaine de l'habitation et offense inutilement l'idée que les Canadiens se font de la "dignité" et du "respect de l'individu".

2. En général, le mot "taudis" évoque l'idée de zones à l'abandon ou autrement impropres à l'habitation où vivent les classes "pauvres ou basses" de la société. Il est évident que le but de la loi que nous étudions est de stimuler la construction de maisons et non pas de créer une classe de citoyens soi-disant "basse". Le Canada se glorifie de ne pas avoir de citoyens de basse classe. Je remercie le ministre de sa lettre qui me démontre, en effet, qu'il est disposé à se rendre à mon désir en supprimant le mot "taudis" du paragraphe 1 de l'article 23, pour y substituer la rédaction émanant des juristes du ministère de la Justice.

Le très honorable premier ministre a donné un exemple digne de mention à tous les hommes publics qui cherchent à favoriser la construction de logements sous l'empire du paragraphe (1) de l'article 23, par le choix minutieux des mots et l'omission de l'expression "taudis" dans le discours qu'il prononçait à Toronto, il y a plusieurs années, lors de l'inauguration du projet de logements de Regent-Park. Je cite les paroles mêmes du premier ministre:

> Le Parc Regent servira de modèle d'application rationnelle des dispositions de la Loi nationale sur l'habitation qui ont trait au déblaiement.

Parlant au nom de tous les citoyens de Toronto, et surtout de ceux qui habitent la zone en question, la *Toronto Housing Authority,* chargée de ce projet, donnait les précisions suivantes dans l'exposé officiel du projet:

> Toronto ne renferme pas de taudis dans le sens qu'on donne généralement à ce terme, mais dans le bas de la ville il y a un certain nombre de zones impropres à l'habitation dont le réaménagement est depuis longtemps l'objectif que visent les citoyens imbus de civisme.

Le maire Robert Saunders, premier président de la *Toronto Housing Authority.*

Ce projet a été mis en marche surtout à l'instigation de M. Robert Saunders, alors maire de Toronto. Dans le discours qu'il prononçait lors de l'inauguration des travaux, il s'en est tenu soigneusement au domaine de la construction domiciliaire, évitant toute allusion aux "taudis". Je cite:

> Aucune ville ne peut se soustraire à l'obligation de réaménager ses zones impropres à l'habitation.'

En retranchant des lignes 2 et 3 du paragraphe (1) de l'article 23 les mots "quartiers de taudis ou" et, dans la marge, les mots "des taudis", vous supprimez l'allusion aux taudis dans cette loi et appliquez le principe que je m'efforce de

faire respecter comme le fait la *Toronto Housing Authority*, qui est le seul corps public à avoir donné suite jusqu'ici aux dispositions de la Loi visant le déblaiement en vue d'ériger des logements. Si on y parvient, je crois que cet article en viendra à être considéré à l'avenir comme la clause de déblaiement de cette loi, ainsi que l'a mentionné le très honorable premier ministre.

4. "Taudis" n'est qu'un vocable jusqu'au moment où on l'applique à votre maison ou à votre ville. Messieurs, peut-être un jour vos municipalités respectives décideront-elles de réaménager certaines zones en vertu de l'article 23 (1) de la loi, et c'est à cause de cela que je vous demande instamment de remédier dès maintenant à une situation qui pourrait devenir pour vous très désagréable si jamais on disait, en parlant d'une certaine zone de votre ville, qu'elle est habitée par une "basse classe". Je vous demande de me faire connaître votre opinion sincère sur les idées que j'ai eu l'honneur d'exprimer devant vous à ce sujet.

En terminant, je désire signaler que j'ai reçu un télégramme des membres de l'Association des hommes d'affaires du quartier Deux que j'ai l'honneur de représenter aux Communes. Ce télégramme, qui est signé par le secrétaire, appuie l'amendement. Ces hommes d'affaires comptent dans leurs rangs outre le secrétaire qui est mon digne adversaire en temps d'élection, un membre du parti progressiste-conservateur, ainsi que M. William Dennison, un travailleur infatigable qui représente ce quartier au conseil municipal. Tous ces hommes distingués appuient de tout cœur la démarche que je fais auprès de vous.

M. APPLEWHAITE: Il s'agit de remplacer, dans la marge, le mot "taudis" par les mots "zones impropres à l'habitation".

M. FLEMING: M. Mansur pourrait-il nous dire quel terme est employé dans la législation américaine? Emploie-t-on le mot "taudis"? Quel terme emploie-t-on au Royaume-Uni?

Le TÉMOIN: Je crois que la législation américaine mentionne le déblaiement et le réaménagement des zones à l'abandon et impropres à l'habitation. J'ai une idée, mais j'hésite à l'exprimer parce que je n'en suis pas très sûr, mais je crois que les Américains ont omis le terme "taudis" dans la rédaction de la loi. Pardon... je me trompe, car je vois à la page 71 du Titre IV du bill S.2938 présenté par le sénateur Capehart le titre suivant: "Slum Clearance and Urban renewal".

M. FLEMING: Quelles expressions emploie-t-on au Royaume-Uni?

Le TÉMOIN: Les expressions habituellement employées au Royaume-Uni sont "black and grey areas" (zones noires et grises). Le mot "noir" est le symbole des taudis tandis que le "gris" signifie des zones délabrées où, à moins qu'on n'y apporte des améliorations, lorsqu'on y expropriera les logements après une période donnée de temps, aucune indemnité ne sera accordée aux propriétaires des maisons expropriées qui n'ont pas été réparées. Je doute que le mot "taudis" soit employé au Royaume-Uni comme il l'est ici.

M. TUCKER: En fait, la présente loi vise des zones équivalentes. En d'autres termes, les zones à l'abandon ou impropres à l'habitation ne comprennent pas les zones de taudis. La situation est cependant la même, n'est-ce pas?

M. CANNON: L'expression "impropre à l'habitation" a un sens assez large pour inclure les taudis.

Le TÉMOIN: Je crois que l'expression "zone à l'abandon ou impropre à l'habitation" rend bien le sens de l'article, à savoir "supprimer les taudis".

M. PHILPOTT: Il faudrait également supprimer ce mot à la deuxième ligne du paragraphe (5) du même article?

Le PRÉSIDENT: Oui.

M. ADAMSON: Il y a quelque chose de péjoratif dans le mot "taudis", car la discussion que nous avons eue ici cet après-midi démontre jusqu'à quel point les gens s'en offensent si vous appelez un endroit un "taudis"; immédiatement on s'émeut et on se met à l'œuvre. Je ne suis pas sûr que nous nous débarrassions d'un terme blessant, et je crois que c'en est un. Je partage les opinions qui ont été exprimées à ce sujet, mais il y avait dans mon comté une zone à l'abandon que j'appelais un "quartier de taudis"; les récriminations n'ont pas tardé, mais on a supprimé les taudis. Si j'avais parlé de "zone à l'abandon", personne n'aurait réagi, mais si je parle de "taudis", les gens se déclarent prêts à y voir. Je me demande si nous ne supprimons pas un mot très descriptif,—vilain, je vous l'accorde,—mais qui traduit bien une situation déplorable, mais j'envisage la question du seul point de vue qui permette d'obtenir de l'action et de nettoyer les quartiers de taudis.

M. APPLEWHAITE: Le représentant de n'importe quel district peut toujours faire allusion au mot "taudis", mais nous ne sommes pas obligés de donner asile à l'expression dans nos statuts.

Le PRÉSIDENT: L'amendement demande que nous supprimions les mots "quartiers de taudis ou" du paragraphe (1) de l'article 23 ainsi que du paragraphe (5), et aussi les mots "quartier de taudis", à la ligne 35, page 32.

M. HUNTER: Ainsi que le mot "taudis" dans la marge.

Le PRÉSIDENT: Oui, les mots dans la marge du paragraphe (1) et du paragraphe (5). Cet article est-il adopté?

Adopté.

Partie V. L'article 24 a été adopté. La partie IV l'a été également. Nous avons eu une explication à ce sujet et elle est maintenant adoptée.

L'article 25 a été adopté.

L'article 26 est-il adopté?

Adopté.

L'article 27 est-il adopté avec un petit changement?

Adopté.

Les articles 28 et 29 ont été adoptés. Voyons maintenant l'article 30.

Montants payables sur le Fonds du revenu consolidé

30. A la demande de la Société le Ministre peut avancer à la Société, sur le Fonds du revenu consolidé, aux termes et conditions approuvés par le gouverneur en conseil, les montants que le Ministre juge nécessaires pour permettre à la Société de s'acquitter de ses obligations prévues par la présente Partie.

M. FLEMING: Je désire faire l'observation suivante au sujet de l'article 30. Je crois que cette partie du bill, à savoir la Partie IV, suit de très près les dispositions de la loi actuelle, et seul l'article 30 s'en écarte. L'article 33 actuel de la Loi nationale sur l'habitation est ainsi conçu:

33. Le Ministre peut acquitter tout montant payable à une banque ou à un organisme agréé de crédit à tempérament, en vertu de la présente Partie, à même les deniers non attribués du Fonds du revenu consolidé.

Le nouvel article fait intervenir la Société. Apparemment, le ministre ne peut agir qu'à la demande de la Société et il avance des montants d'argent à celle-ci. Je me demande si M. Mansur pourrait nous donner des précisions sur ce changement et la raison pour laquelle il a été effectué.

Le TÉMOIN: La différence est celle-ci: en vertu de l'ancienne Partie IV, aucune prime n'était payable. Mais maintenant, en vertu du nouvel arrange-

688

ment, la Société touchera des primes qu'elle pourra verser aux banques pour les dédommager des pertes subies. Il se peut fort bien que nous n'ayons pas à faire appel au ministre, car le produit des primes sera suffisant pour régler les réclamations des banques à mesure que nous les recevrons. Naturellement, ce n'était pas le cas sous le régime de l'ancienne loi qui ne prévoyait pas le prélèvement de primes d'assurance.

M. FOLLWELL: Sous la nouvelle loi qu'advient-il de l'argent si vous êtes heureux en affaires et que vous accumuliez une grosse réserve?

Le TÉMOIN: Cet argent va au Fonds du revenu consolidé comme gain de la Société.

Le PRÉSIDENT: Adopté.

M. JOHNSTON: C'était l'article 30?

Le PRÉSIDENT: L'article 30 est adopté.

L'article 31 a été adopté hier. L'article 32 a été adopté et il y a un alinéa dans l'article 33. Quelqu'un a-t-il soulevé une question à ce sujet?

Concours

d) organiser des concours pour la création de plans, dessins et devis qui, à son avis, peuvent servir à la construction de maisons à bon marché, et acheter lesdits plans ou autrement rémunérer les personnes prenant part auxdits concours;

(Suit un court débat sur une modification qui n'intéresse pas la version française du bill.)

Le TÉMOIN: Ligne 37.

Le PRÉSIDENT: C'est la correction suggérée par M. Hellyer.

Adopté.

L'article 34 est-il adopté?

Comités consultatifs

34. La Société peut, avec l'approbation du Ministre, pour se faire aider dans l'accomplissement des responsabilités qui lui incombent en vertu de la présente loi, nommer les comités consultatifs qu'elle juge à propos, et elle peut payer les frais raisonnables de voyage et de subsistance occasionnés aux membres des comités consultatifs lorsqu'ils assistent aux réunions de ces comités.

M. FLEMING: L'article 34 est le même que l'article 37 actuel?

Le PRÉSIDENT: Oui.

M. FLEMING: Mais fera-t-on plus ample usage de cette disposition à l'avenir pour nommer des comités consultatifs?

Le PRÉSIDENT: Je l'espère.

Le TÉMOIN: A l'heure actuelle, nous avons un comité consultatif nommé en vertu de cet article. Il est formé de représentants de quatre universités qui nous aident à exécuter avec un rare bonheur un programme éducatif dans le domaine de la planification des terrains, de l'urbanisme communautaire et de questions relatives à l'habitation. Il ressort des témoignages entendus depuis quelques semaines, qu'on désire que la Société centrale fasse un plus grand usage des comités consultatifs que dans le passé. Je dois dire que j'ai été fort intéressé par les observations formulées et je me demandais si on n'avait pas fait certaines erreurs d'omission. Je crois, monsieur Fleming, qu'il y a certaines difficultés au sujet des comités consultatifs. D'après mon expérience, qui n'est peut-être pas très étendue, plus un comité consultatif a de pouvoirs exécutifs et plus il est efficace. Quoi qu'il en soit, je crois que certains groupes ont maintenant exprimé

leurs désirs,—et ils l'ont fait avec plus d'insistance que jamais,—et s'ils y tiennent réellement, alors je crois que la Société a le devoir de recommander au ministre de nommer de tels comités consultatifs.

Le PRÉSIDENT: Très bien.

M. FLEMING: En ce qui me concerne, j'ai été impressionné par ce que vous avez dit lors de votre déposition et je crois que bien que certains comités consultatifs dépourvus de responsabilités deviennent irresponsables, néanmoins si on les choisit avec soin, ils donneront des conseils utiles.

Le PRÉSIDENT: L'article 34 est-il adopté?

Adopté.

L'article 35 a déjà été adopté ainsi que l'article 36.

Article 37.

PARTIE VII.

GÉNÉRALITÉS

Pouvoirs de la Société

37. (1) La Société peut, sur les deniers qui lui sont avancés sous le régime du paragraphe (7),

a) acquérir des terrains ou des projets d'habitations par achat, bail ou autrement;

b) installer des services sur les terrains par elle acquis et apporter des améliorations auxdits terrains ou à leur égard, et les mettre en valeur et aménager aux fins de logement;

c) construire, transformer ou améliorer des projets d'habitations; et

d) acquérir des matériaux et accessoires de construction ainsi que d'autres biens meubles qui seront utilisés relativement à des projets d'habitations.

Idem

(2) La Société peut

a) détenir, mettre en service, gérer, chauffer, entretenir, surveiller, modifier, remettre à neuf, améliorer, réparer, démolir et récupérer des biens acquis pa la Société ou y faire des additions;

b) acquérir de Sa Majesté la tenure à bail ou un autre intérêt de Sa Majesté dans des maisons ou des projets d'habitations;

c) vendre, louer, échanger ou autrement aliéner des biens meubles ou immeubles par elle acquis en exécution de la présente loi ou de la *Loi sur la Société centrale d'hypothèques et de logement;*

d) obtenir la participation de municipalités à des projets d'habitations; et

e) conclure des contrats pour exécuter et accomplir d'autres actes ou choses accessoires aux fins du présent article.

Transfert de terrains de la Couronne à la Société

(3) Le gouverneur en conseil peut, par arrêté, transférer à la Société tous terrains, ou tout intérêt y afférent, attribués à Sa Majesté; dès lors, les terrains, ou l'intérêt y afférent, ainsi transférés sont censés être attribués à la Société à une date fixée dans ledit arrêté.

Terrains acquis en vertu d'un prêt

(4) Quand des terrains sont acquis au nom de Sa Majesté en vertu de la présente loi, de la *Loi nationale sur l'habitation,* chapitre 188 des Statuts revisés du Canada (1952), de la *Loi fédérale sur le logement, 1935,* ou de la *Loi nationale sur le logement, 1938,* ils sont censés être attribués à la Société.

Biens assujétis à la "Loi sur la Société centrale d'hypothèques et de logement"

(5) Les biens acquis par la Société en vertu du présent article et le produit de la vente qui en est faite, ainsi que le revenu en provenant, sont assujétis aux dispositions de la *Loi sur la Société centrale d'hypothèques et de logement.*

La Société peut payer certaines taxes

(6) Lorsque des biens réels ou immeubles sont acquis par la Société ou Sa Majesté, en exécution de la présente loi ou de la *Loi sur la Société centrale d'hypothèques et de logement,* la Société peut verser à une municipalité ou autre autorité taxatrice un montant équivalent aux taxes qui pourraient être prélevées par ladite autorité à l'égard desdits biens ou de l'intérêt de la Société ou de Sa Majesté dans ces derniers, si les biens ou l'intérêt n'étaient pas ainsi acquis, et elle peut conclure les conventions nécessaires pour donner effet aux dispositions du présent paragraphe.

Avances

(7) Sur les deniers attribués par le Parlement aux fins du paragraphe (1), le Ministre peut consentir des avances à la Société, aux conditions qu'approuve le ministre des Finances, et la Société doit donner au Ministre, relativement à ces avances, les obligations ou autres titres de créance que ce dernier peut exiger.

M. Fraser (Peterborough):

D. Au sujet de l'article 37, je sais qu'à Peterborough vous avez acquis des biens comme vous pouvez voir par cette annonce de la Société. Quels résultats avez-vous obtenus de cette vente à Peterborough, si tant est que vous en ayez obtenus, jusqu'ici?—R. Il est encore trop tôt pour que je puisse vous le dire, monsieur Fraser. Vous vous rappelez que ces biens n'ont pas été achetés au moyen de l'argent voté par le Parlement en exécution de l'article 37.

D. Non, je comprends cela.—R. Nous travaillons en vertu d'une entente fédérale-provinciale.

D. C'est exact.—R. Nous sommes remplis d'espoir en ce moment, monsieur Fraser, mais je ne puis répondre à votre question. Je crois qu'il est probablement un peu tôt pour évaluer nos chances de réussite, car l'un des éléments dont il faut tenir compte quand on vend des lots c'est le financement de l'hypothèque nécessaire à la construction des maisons sur ces lots pendant l'année courante. Il y a une petite solution de continuité dans toute cette affaire de prêt hypothécaire au moment où ce bill est à l'étude.

D. D'après ce que j'ai ici, les conditions sont les suivantes: "plein montant comptant ou 10 p. 100 de dépôt au moment de l'offre d'achat, et le solde, y compris l'intérêt à 5¼ p. 100, payable dans les six mois qui suivent la passation du contrat". Si j'en juge par ce cas, j'imagine que vous prescririez les mêmes conditions en vertu du présent article. L'acheteur du lot doit commencer à bâtir dans les six mois. Cet article stipule la même chose?—R. Cet article 37 ne prévoit pas le lotissement du terrain. Il prévoit directement l'exécution par

la Société des travaux de construction jusqu'à concurrence des fonds votés par le Parlement à cette fin. Deux cas typiques de travaux de ce genre sont l'activité du ministère des Transports à Gander et les établissement de l'*Atomic Energy of Canada* à Deep-River. On n'a jamais eu l'intention d'acheter des terrains pour les revendre à des propriétaires de logements sous le régime de l'article 37. Il a été décidé que cette entreprise devrait être mise en marche en vertu d'une entente fédérale-provinciale.

D. Vous le mentionnez ici: "installer des services".—R. Oui, il le fallait bien à Gander.

D. Et à Deep-River aussi?—R. Oui.

D. Pour revenir au projet en question, vous dites que le plus haut prix est $1,775, mais vous imposez le type de maison qui doit y être construite?—R. C'est exact.

D. Les acheteurs ne sont pas obligés de s'en tenir à vos plans?—R. Non. Au sujet du point que soulevait M. Adamson il y a quelques instants, nous nous efforçons, dans ces régions, de permettre une variété de bon aloi. Par exemple, si nous vendions un lot au croisement de deux rues, nous aimerions y voir une construction plus élaborée qu'un petit bungalow, surtout s'il y avait une voie d'accès qui passât à cet endroit. Nous visons à ceci, monsieur Fraser: au lieu d'avoir une série de bungalows, une autre de maisons à un étage et demi et une troisième de maisons à deux étages, nous cherchons à les mélanger et évitons ainsi la monotonie qui dépare certains de nos quartiers les plus connus.

D. Dans ces quartiers, vous ne pouvez retrouver votre maison quand vous rentrez au foyer le soir.

M. ADAMSON: Je pourrais ajouter: "afin d'empêcher les projets de construction domiciliaire de devenir ce que représente ce mot infamant de six lettres".

M. FRASER *(Peterborough)*: La subdivision à cet endroit est excellente.

Le TÉMOIN: Il n'y a pas de plus-value pour le terrain subdivisé.

Le PRÉSIDENT: Article 37.

Adopté.

Article 40.

Adopté tel qu'il a été modifié.

Article 43.

Quelqu'un a demandé qu'il fût réservé. Il y a un amendement à cet article.

Adopté tel qu'il a été modifié.

Je désire me reporter un instant à l'article 9, page 13. M. Fleming a soulevé un point au sujet de cet article.

9. (1) Lorsqu'un prêteur agréé détenant ou administrant un prêt assuré, garanti par hypothèque, acquiert le titre au bien hypothéqué par forclusion ou autrement, après que s'est produit un défaut à l'égard de l'hypothèque, et que le titre est transféré à la Société, libre de toute charge, sauf ce que prévoient les règlements, et dans le délai y prescrit, la Société doit payer au prêteur agréé l'ensemble de ce qui suit:

a) le principal dû sur l'hypothèque à la date du commencement des procédures de forclusion ou à la date d'acquisition autrement que par forclusion;

b) les frais des emprunteurs agréés subis avant et après la date du commencement des procédures de forclusion ou la date d'acquisition autrement que par forclusion;

c) l'intérêt au taux prévu par l'hypothèque sur chaque montant spécifié aux alinéas *a*) et *b*)

(i) pour la période (ci-après, dans le présent article, appelée la "période de défaut") à l'égard de laquelle l'intérêt y afférent était dû ou couru, et impayé, à la date du transfert à la Société, ou

(ii) pour une période de six mois,

en choisissant la plus courte de ces deux périodes;

d) lorsque la période de défaut à l'égard d'un montant spécifié à l'alinéa *a*) ou *b*) excède six mois, un intérêt supplémentaire au taux prévu par l'hypothèque, moins deux, sur chaque semblable montant et sur le montant spécifié à l'alinéa c)

(i) pour ladite période excédante, ou

(ii) pour une période de douze mois,

en choisissant la plus courte de ces deux périodes si, dès que le compte de l'hypothèque est tombé en défaut pour un montant égal à trois paiements mensuels du principal, de l'intérêt et des taxes lorsque le prêt est remboursable mensuellement, ou pour un montant égal au versement trimestriel, semestriel ou annuel lorsque le prêt est remboursable trimestriellement, semestriellement ou annuellement, le prêteur agréé détenant ou administrant le prêt a convaincu la Société que des mesures suffisantes étaient prises à l'égard dudit compte; et

e) un droit d'acquisition de cent vingt-cinq dollars, ainsi que les déboursés légaux taxables que la Société peut approuver;

moins deux pour cent des montants spécifiés aux alinéas *a*) et c) et, dans le calcul du montant payable par la Société aux termes du présent paragraphe, les montants reçus pour le crédit du compte de l'hypothèque pendant la période de défaut doivent être crédités à la date de leur réception: premièrement, sur l'intérêt alors dû au compte d'hypothèque, et deuxièmement, sur le montant dû au compte d'hypothèque sous forme de principal, y compris les frais des emprunteurs.

(2) Aucun paiement ne doit être fait aux termes du paragraphe (1), sauf si

a) à l'époque du transfert de la propriété à la Société, la propriété n'est pas occupée, ou si

b) la propriété est occupée par la personne, et aux termes et conditions, que déterminent les règlements.

(3) A la date du transfert de la propriété hypothéquée à la Société, tout droit insatisfait au prêt ou s'y rattachant ou toute garantie à cet égard doivent être transportés à la Société.

(4) Nonobstant toute disposition du présent article, lorsqu'il s'est produit un défaut à l'égard d'une hypothèque garantissant un prêt assuré et que la Société est d'avis que la forclusion ou autre acquisition du titre à la propriété hypothéquée augmenterait indûment la perte à l'égard du prêt, la Société et le détenteur du prêt peuvent, aux termes et conditions qu'il leur est loisible d'accepter, fixer et déterminer le montant de la perte à l'égard du prêt assuré, et la Société peut payer ce montant au lieu du montant spécifié au paragraphe (1), si tous les droits au prêt, ou s'y rattachant, et toute garantie à cet égard sont transportés à la Société.

Le TÉMOIN: Monsieur le président, je me demande si, au sujet de cet article, vous ne consentiriez pas à inviter M. Woodard à donner des précisions

au Comité, car c'est lui qui a fait les calculs et rédigé l'article en question. M. Woodard m'a laissé entendre qu'il aurait certaines réserves à faire au sujet du nouvel amendement.

Le PRÉSIDENT: Nous en sommes maintenant à l'article 9 et je croyais que nous avions fait l'accord au sujet de la rédaction.

M. HELLYER: Avons-nous adopté tout le reste de l'article?

Le PRÉSIDENT: Le reste de l'article a été adopté.

M. WOODARD: Au sujet de l'amendement proposé par M. Fleming, il me semble...

M. CANNON: Quel est cet amendement?

Le PRÉSIDENT: Page 13, ligne 18, le mot "montant" est "montants", et il faudrait biffer les mots "spécifié à" et les remplacer par les mots "déterminé en vertu", c'est-à-dire "déterminé en vertu de l'alinéa c)". C'est là le changement que nous proposons.

M. FLEMING: Cela veut dire qu'au lieu de nous en tenir à la rédaction arrêtée à la suite de la longue revision que nous avons faite de l'article 9, rédaction dont le texte nous a été distribué hier, nous revenons à la rédaction initiale et y apportons ce qui en fait est un changement, parce que le montant n'est pas spécifié à c). Ce montant, nous l'obtiendrons en suivant la méthode indiquée à c). Il est donc inexact de dire que le montant est mentionné à c). C'est le montant déterminé en vertu de l'alinéa c). On a soulevé une question au sujet du retour à la rédaction originelle, et c'est peut-être le point signalé par M. Woodard.

M. WOODARD: A mon avis, l'amendement de M. Fleming nous ramène à peu près au texte qui figurait dans le bill originel. Pour calculer le montant de l'intérêt à n'importe quel moment, il faut trois choses: le principal, le taux d'intérêt et la période de temps écoulée. Si nous approuvons l'amendement tel qu'il a été formulé, nous avons le principal, qui est mentionné en c); nous avons aussi le taux d'intérêt, qui est le taux hypothécaire moins deux; mais nous n'avons pas la troisième donnée, c'est-à-dire la période de temps.

M. FLEMING: A mon avis, monsieur le président, la période que nous avons est à peu près la même que celle que prévoit la revision qui nous a été soumise.

M. WOODARD: Dans la revision qui vous est soumise, le temps est mentionné.

Le PRÉSIDENT: Voici un homme qui est chargé d'appliquer le bill. Il connaît son affaire, car c'est un homme compétent.

M. WOODARD: Puis-je vous donner un exemple? Nous avons cherché à faire comprendre au Comité comment s'opère le règlement d'une perte. A noter,—j'en fais l'aveu,—que cet exemple a été choisi à dessein, car il ne comporte pas d'arriéré d'intérêt. La raison en est qu'il était manifestement impossible au comptable avec qui j'ai vérifié de trouver un exemple qui comportât l'inclusion d'arriérés d'intérêt. Nous avons donc choisi un exemple où le défaut se produisait pour d'autres raisons que les arriérés d'intérêt. Si nous approuvons l'amendement de M. Fleming cela nous ramène où nous en étions au commencement quand nous avons abordé cette question. C'est l'impression que j'ai.

M. TUCKER: Il me semble que s'il existe le moindre doute, vous n'avez qu'à préciser, au sous-alinéa (i) de l'alinéa d): "pour ladite période excédant six mois"; cela veut dire que vous calculez séparément la période excédant six mois. Sauf erreur, c'est bien ce que vous voulez. Ainsi, il est clair que vous séparez la période excédant six mois de la période de six mois. Si vous disiez "pour ladite période excédant la période de six mois", puis "pour la période de douze mois excédant ladite période de six mois", cela signifierait clairement que vous prenez les six mois et qu'une fois cette période de six mois écoulée, vous

comptez la période excédant lesdits six mois. En stipulant à (i): "pour ladite période excédant lesdits six mois", et, à (ii): "pour une période de douze mois en sus de la période de six mois mentionnée à c)", tout est clair.

M. WOODARD: A première vue, vous avez probablement trouvé la solution.

Le PRÉSIDENT: Eh bien, nous voici à un point où personne n'ose prendre sur soi d'apporter un changement à cette loi. Il ne faut pas oublier que la rédaction doit être "contrôlée" par le ministère de la Justice.

M. TUCKER: A mon avis, la phraséologie que je propose ne fait que préciser l'intention de la loi, et nous pouvons prendre la responsabilité de rendre le texte clair sans avoir à en référer au ministère de la Justice.

M. CANNON: Je crois que le libellé actuel de l'article est clair pour tout homme de loi.

M. HELLYER: Pour moi, c'est le contraire qui est vrai.

M. CANNON: Je pense qu'il est suffisamment clair sans que nous ayons à y rien ajouter.

M. HELLYER: A mon avis, ce sont les avocats eux-mêmes qui chercheraient à en profiter.

M. WOODARD: Bien que la suggestion de M. Tucker puisse remédier à l'ambiguïté de l'alinéa *d*) que nous étudions présentement, je crains qu'elle ne donne lieu à un autre défaut, à savoir le calcul de l'intérêt à *d*) à l'égard des alinéas *a*) et *b*).

Le PRÉSIDENT: Monsieur Tucker, vous proposez qu'après les mots "six mois" nous ajoutions les mots "pour ladite période excédant lesdits six mois".

M. TUCKER: Ou pour une période de 12 mois en sus desdits 6 mois.

Le PRÉSIDENT: Cet article est le fruit de longues réflexions. Il peut avoir un sens différent pour chacun de vous, et aussi sans doute pour chaque avocat, mais il est préférable que nous n'y touchions pas. Cela serait peut-être même une bonne chose pour les avocats, qui sait?

M. TUCKER: Le sens me paraît clair, mais j'ai formulé ma suggestion afin de mettre un terme à la discussion. Je suis maintenant sûr que le sens est clair.

Le PRÉSIDENT: Je vous remercie, monsieur Tucker. Pour un instant, j'ai cru que vous y voyiez quelque grave défaut, mais celui qui est chargé de l'appliquer ne croit pas qu'il soit aussi clair que je le crois. L'article 9 reste donc tel quel.

M. FRASER *(Peterborough)*: A mon avis, votre dernière observation: "cela devrait faire l'affaire des avocats", est d'un goût douteux.

Le PRÉSIDENT: Je vous prie de ne pas prendre cette remarque trop au sérieux. Je voulais badiner. Les avocats qui siègent autour de cette table ne bénéficieront pas de ce bill car il leur est interdit d'occuper dans des causes qui relèvent de cette Loi.

M. FRASER *(Peterborough)*: Dieu en soit loué!

M. FLEMING: Il est regrettable qu'en raison de la grande somme de travail qu'a dû accomplir le Comité cet après-midi, nous n'ayons pas eu le loisir de chercher une formule qui satisfasse tout le monde. L'amendement que j'ai proposé était approuvé par plusieurs avocats qui y ont pris part, mais il est évident que si cet article est approuvé, il ne le sera que provisoirement, et nous devrons le remettre à l'étude avant de le renvoyer à la Chambre, et je crois que c'est ce que le ministre entend faire. Mais dans sa forme actuelle, cet article que vous nous invitez à approuver donne lieu à certains doutes et les choses ne devraient pas en rester là. Si vous l'adoptez, monsieur le président, je crois que ce devrait être avec l'entente que la situation sera signalée au ministre, et j'espère qu'un amendement sera proposé en Chambre.

Le PRÉSIDENT: Il ne saurait y avoir de réserve en ce qui concerne le Comité. Nous faisons rapport au sujet du bill, mais vous avez donné à entendre qu'il y aura vraisemblablement un amendement. Je ne manquerai pas de le signaler au ministre. L'article demeure inchangé, et est adopté.

Le titre est-il adopté?

Adopté.

Ferai-je rapport du bill modifié?

Adopté.

Le bill sera-t-il réimprimé?

Adopté.

Au nom du Comité, je désire remercier M. Mansur et ses collaborateurs des renseignements qu'ils nous ont fournis et de l'aide qu'ils nous ont apportée, ce qui nous a permis d'en saisir clairement le sens. Je désire remercier tout particulièrement M. Mansur de la manière avec laquelle il a témoigné et qui a fort impressionné les membres du Comité. M. Mansur a justifié la confiance que nous avions en lui et dans les directeurs de la Société centrale d'hypothèques et de logement.

Des VOIX: Très bien!

Le PRÉSIDENT: Sans doute M. Mansur en est-il lui-même arrivé à cette conclusion, mais je tenais aussi à lui dire que si jamais on lui reprochait de construire trop de maisons, notre Comité sera heureux de se porter à sa défense.

Qu'il me soit permis d'ajouter un mot à l'adresse des membres du présent Comité. En ce qui me concerne, j'apprécie grandement votre collaboration. Oubliant nos divergences politiques, nous avons cherché à élaborer le meilleur bill possible. Notre Comité a travaillé ferme. Vous avez abordé l'étude de ce bill en hommes sérieux et en hommes d'affaires, et je tiens à vous exprimer ma très sincère appréciation.

M. POULIOT: J'abonde dans votre sens, monsieur le président, et je tiens à ajouter qu'à mon avis,—qui est du reste partagé par les membres du Comité,—vous avez été un président modèle. Vous avez fait preuve d'une grande patience à notre endroit, et vous vous êtes donné beaucoup de peine pour accélérer l'allure de la discussion. Au nom du Comité, je désire vous dire "merci" et vous féliciter.

Le PRÉSIDENT: Je vous remercie.

696

Appendice "A"

AMENDEMENTS D'ORDRE TECHNIQUE PROPOSÉS À L'ÉGARD DU BILL 102

"Loi favorisant la construction de nouvelles maisons, la réparation et la modernisation de maisons existantes, ainsi que l'amélioration des conditions de logement et de vie."

Article 2 (19): page 3—ligne 34, remplacer les mots "habitations à famille unique" par le mot "maisons"; ligne 36, remplacer les mots "habitations à famille unique" par le mot "maisons".

Article 2 (28): page 4—ligne 21, remplacer le mot "maison" par le mot "immeuble"; ligne 22, remplacer le mot "deux" par le mot "trois".
Explication:

Dans le bill la définition des expressions "habitations à familles multiples" et "maison" fait double emploi, car les deux comprennent l'habitation à deux familles ou duplex. Pour faire disparaître cette ambiguïté, il faut définir comme "habitation à familles multiples" un immeuble contenant trois ou plusieurs logements familiaux. Ce changement entraîne nécessairement la modification de la définition du terme "projet d'habitations" au paragraphe (19) de l'article 2.

Article 3 *a*): page 5—ligne 12, remplacer le mot "assurables" par le mot "approuvés".
Explication:

L'expression "prêts approuvés", qui est définie au paragraphe (3) de l'article 2, est plus précise que l'expression "prêts assurables", qui n'est pas définie.

Article 4 (1): page 5—ligne 33, ajouter les mots "qui doit être" immédiatement avant le mot "consenti".
Explication:

Cet amendement a pour but de préciser que tout changement dans le taux maximum d'intérêt prescrit par le Gouverneur en conseil ne s'appliquera qu'aux prêts consentis après le changement et ne changera en rien le taux d'intérêt des hypothèques existantes au moment du changement.

Article 6: page 7—supprimer le paragraphe (5) et le remplacer par ce qui suit:

(5) Nonobstant l'article 7,

a) lorsque la Société est convaincue qu'un prêt approuvé ne peut pas être intégralement avancé en conformité de la présente loi, et que des versements du prêt approuvé par la Société ont été faits, la Société doit, à la demande du prêteur, émettre à ce dernier une police d'assurance concernant l'ensemble de tous versements approuvés par la Société à l'égard desquels le droit d'assurance a été payé;

b) lorsque l'emprunteur refuse d'accepter la fraction non avancée d'un prêt approuvé, la Société peut, à la demande du prêteur, lui émettre une police d'assurance concernant la partie du prêt qui a été avancée et à l'égard de laquelle le droit d'assurance a été acquitté; et

c) lorsqu'une maison ou un projet d'habitations est sensiblement achevé et en état d'être occupé, mais que les conditions atmosphériques saisonnières retardent l'achèvement, la Société peut, à la demande du

prêteur agréé et aux conditions qu'un règlement peut prescrire, émettre une police d'assurance pour le plein montant du prêt approuvé, si le droit d'assurance a été acquitté sur la fraction du prêt qui était avancée.

Explication:

Le paragraphe (5) de l'article 6 est reproduit comme alinéa *a*) du nouveau paragraphe (5). Les alinéas *b*) et *c*) sont ajoutés afin de prévoir les cas spéciaux. L'alinéa *b*) prévoit l'émission de la police d'assurance pour un prêt réduit par suite du refus de l'emprunteur d'accepter la fraction non avancée d'un prêt approuvé. L'alinéa *c*) autorise l'émission de la police d'assurance avant que le prêt approuvé soit intégralement avancé si les conditions atmosphériques retardent le parachèvement des travaux. Cet alinéa s'applique, notamment, lorsqu'il reste encore du peinturage intérieur à faire tard à l'automne et qu'il faut remettre ce travail au printemps suivant. A moins que cet alinéa ne soit inclus, le prêteur agréé ne pourrait obtenir la police d'assurance avant le printemps suivant. Les alinéas *a*), *b*) et *c*) étant des exceptions à la règle générale, il est nécessaire d'énoncer qu'ils s'appliqueront nonobstant l'article 7 qui prescrit les conditions auxquelles une police d'assurance peut être émise à l'égard d'un prêt assurable.

Article 6: page 8—ajouter le nouveau paragraphe qui suit:

Calcul du droit d'assurance

(9) Aux fins du présent article, le droit d'assurance doit être calculé sur le montant du prêt approuvé ou un versement y afférent, moins l'élément que représente le droit d'assurance dans le prêt approuvé ou le versement y afférent.

Explication:

Étant donné que le droit d'assurance est inclus dans le montant du prêt, le présent changement vise à préciser que le montant que représente le droit d'assurance est calculé seulement sur le montant du prêt moins le droit d'assurance.

Article 7 (1): page 8—ligne 20, après les mots "s'il a été consenti" ajouter "par un prêteur agréé".

Explication:

Cet amendement vise à préciser que le terme "prêteur agréé" ne signifie pas seulement un prêteur agréé assujéti à la juridiction du Parlement dont il est question à l'article 3.

Page 10—ligne 11, ajouter "l'autre" avant le mot "moitié".

Explication:

C'est une question de rédaction. Cette addition rend l'alinéa conforme à la phraséologie de l'alinéa *f*) du paragraphe (1) de l'article 7. (Voir ligne 38, page 9).

Page 11—ligne 9, remplacer les mots "la Société" par le mot "règlement".

Explication:

La substitution du mot "règlement" aux mots "la Société" vise à rendre l'article conforme à l'article 12 (1) *d*) du bill qui énonce que le Gouverneur en conseil peut, par règlement, approuver la forme d'hypothèque.

Page 11—insérer l'alinéa suivant après l'alinéa "*p*)":

q) lorsqu'il est consenti en vue d'aider à la réfection d'un bâtiment de résidence existant, pour y ajouter un ou plusieurs logements familiaux, s'il porte sur une période d'au plus quinze ans;

Explication:

Cette disposition avait été omise par inadvertance dans le bill originel.

Page 11—ligne 31, l'alinéa "*q*)" devient l'alinéa "*r*)";

Page 11—remplacer les lignes 35 à 39 par ce qui suit:

s) s'il a été avancé

(i) une fois la construction achevée, comme l'a déterminé la Société ou,

(ii) dans le cas d'un prêt dont les versements sont assurés, en tels versements, pendant le cours de la construction de la maison ou du projet d'habitations, que la Société a déterminés, ou,

(iii) dans le cas d'un prêt par versements qui ne doit pas être assuré par la Société avant d'avoir été intégralement avancé, en tels versements que le prêteur agréé a déterminés;

Page 11—les alinéas "*s*)" et "*t*)" deviennent les alinéas "*t*)" et "*u*)" respectivement.

Explication:

L'amendement proposé permettra d'assurer un prêt par versements qui ne doit pas être assuré avant d'avoir été intégralement avancé.

Article 7 (2): Page 11—ligne 46, insérer les mots "prêt approuvé ou d'un" immédiatement avant le mot "prêt".

Explication:

L'amendement proposé permet de capitaliser les frais à la charge de l'emprunteur avant et après l'avance intégrale du prêt.

Article 9 (1): Page 13—ligne 16, remplacer "*a*) ou *b*)" par "*a*), *b*) ou c)"; lignes 18 et 19, biffer les mots "et sur le montant spécifié à l'alinéa c)"; ligne 23, remplacer le mot "dès" par le mot "après"; lignes 30, 31 et 32, supprimer les mots "a convaincu la Société que des mesures suffisantes étaient prises à l'égard dudit compte; et" et les remplacer par les mots "dans le délai prescrit par règlement, a notifié ce défaut à la Société et a pris telles mesures, à l'égard de ce compte, que la Société a jugées satisfaisantes; et".

Article 9 (1): Page 13—lignes 39 et 40, remplacer les mots "pendant la période de défaut" par les mots "quand il était en défaut"; ligne 42, supprimer le mot "et"; lignes 42 et 43, supprimer les mots "le montant dû au compte d'hypothèque sous forme de principal, y compris"; et ajouter, après le mot "emprunteurs", ligne 45, les mots "et troisièmement, sur le principal dû au compte de l'hypothèque.".

Explication:

Les amendements proposés ne changent en rien le montant du règlement, mais ils visent à préciser la méthode de calcul.

Article 9: Page 14—ajouter le paragraphe suivant:

Continuation du compte de l'hypothèque

(5) Aux fins du présent article, le compte de l'hypothèque est censé continuer jusqu'à l'époque du transfert à la Société de la propriété hypothéquée.

Explication:

Normalement, à la date de forclusion le compte de l'hypothèque est fermé et les biens en la possession du prêteur sont transférés au compte de propriétés immobilières. L'amendement proposé précise que le règlement de la perte sera basé sur le compte de l'hypothèque tout comme s'il était demeuré ouvert jusqu'à la date du transfert à la Société.

Article 11 (3): Page 15—ligne 14, après le mot "vente" ajouter "sauf lorsque l'obligation est un prêt acquis par la Société selon le paragraphe (1) ou un prêt effectué selon la Partie I en vertu de l'article 40,".

Explication:

La Société a le pouvoir de vendre des prêts en vertu du paragraphe (2) de l'article 11. Si une prime d'assurance n'a pas déjà été créditée au fonds d'assurance à l'égard d'un prêt ainsi vendu, la Société est tenue de porter le montant du droit d'assurance au crédit du fonds au moment de la vente. Si, d'autre part, la prime d'assurance a déjà été créditée au fonds,—comme ce sera le cas lorsque la Société vendra un prêt assuré acquis d'un prêteur agréé ou consenti par la Société en vertu de l'article 40,—aucun autre montant ne devra être crédité audit fonds.

Article 11: Page 15—ajouter le paragraphe suivant:

Pertes

(4) Les pertes subies par la Société relativement à un prêt par elle acquis selon le paragraphe (1) doivent être imputées au Fonds dans la mesure du montant qui aurait été payable à un prêteur agréé d'après l'article 9 si le prêt avait été détenu par le prêteur agréé, et la propriété hypothéquée acquise par la Société doit constituer une valeur active du Fonds.

Explication:

L'amendement proposé a pour effet de rendre les pertes résultant pour la Société des prêts détenus par elle imputables au Fonds tout comme dans le cas des pertes attribuables à d'autres prêts assurés.

Article 12 (1): Page 15—insérer l'alinéa suivant entre les alinéas c) et *d*):

"*d*) prescrire les circonstances dans lesquelles une hypothèque sur biens meubles, une cession de loyers ou autre sûreté doit être prise en garantie supplémentaire à l'égard de prêts octroyés en vertu de la présente Partie;"

de plus, les alinéas *d*), *e*) et *f*) deviennent les alinéas *e*), *f*) et *g*) respectivement.

Explication:

Cet alinéa est ajouté afin que les règlements puissent prescrire des garanties supplémentaires dans des circonstances spéciales. Ainsi, en vertu des règlements actuels, une hypothèque sur biens meubles est exigée sur l'outillage du propriétaire à l'égard d'un projet d'habitations à loyer comprenant plus de dix logements.

Article 12 (2): Page 15—ligne 42, remplacer les mots "relativement à l'octroi ou à l'administration d'un prêt" par les mots "aux fins de la présente Partie".

Explication:

L'amendement proposé permet à la Société de prescrire des formules à l'égard de l'assurance sur les prêts et l'octroi et l'administration desdits prêts.

Article 15 (1): Page 17—ligne 38, immédiatement après les mots "l'article 14", ajouter les mots "et vendre ou acheter des prêts effectués sur des projets d'habitations à loyer dont la Société garantit les loyers suivant l'article 14, ainsi que la garantie prise à cet égard.".

Explication:

Cet amendement vise à autoriser les prêteurs agréés à faire le commerce des prêts assurés sur les projets d'habitations à loyer ainsi qu'à consentir lesdits prêts.

Article 17 (8): Page 23—supprimer le paragraphe (8).

Explication:

Les dispositions de ce paragraphe sont reproduites en substance dans le paragraphe (2) de l'article 18 qui est d'application générale.

Article 18 (2): Page 24—ligne 25, remplacer le mot "peut" par le mot "doit".

Explication:

Cet amendement vise à mettre les dispositions concernant la garantie supplémentaire énoncées dans la Partie II conformes aux dispositions semblables énoncées dans la Partie I.

Article 19 (6): Page 26—ligne 35, remplacer le mot "d'après" par le mot "ni"; ligne 44, remplacer le mot "d'après" par le mot "ni".

Article 27: Page 35—ligne 46, remplacer le mot "ou" par le mot "et".

Explication:

Ces amendements ont pour but de corriger des erreurs typographiques.

Article 40 (3): Page 47—ligne 13, immédiatement après le mot "Fonds" ajouter les mots "dans la mesure du montant qui aurait été payable à un prêteur agréé selon l'article 9 si le prêt avait été détenu par le prêteur agréé, et la propriété hypothéquée acquise par la Société doit constituer une valeur active du Fonds.".

Explication:

L'amendement proposé a pour but de placer les prêts consentis directement par la Société en vertu de la Partie I sur le même pied que d'autres prêts assurés, en ce qui concerne la perte.

Article 40 (4): Page 47—lignes 15, 16 et 17, biffer les mots "en conformité d'une convention conclue suivant l'alinéa *f*) de l'article 3"; ligne 19, remplacer les mots "ladite convention" par les mots "une convention entre la Société et le prêteur agréé.".

Explication:

Le paragraphe (4) actuel ne s'applique qu'aux prêteurs agréés mentionnés dans l'article 3 du bill. L'amendement permettra de l'appliquer à tous les prêteurs agréés.

Article 43: Page 48, ajouter le paragraphe suivant:

Mention de l'ancienne loi

(10) Une mention de l'ancienne loi dans quelque autre loi, ou dans un règlement établi sous son régime, doit s'interpréter comme renfermant une mention de la présente loi.

Explication:

La Loi nationale sur l'habitation est mentionnée dans d'autres lois fédérales. L'amendement proposé rendra lesdites mentions applicables au bill 102.

701

Appendice "B"

THE CO-OPERATIVE UNION OF CANADA

193, rue Sparks, Ottawa 4, Ontario

1er mars 1954.

Col. David A. Croll,
Président,
Comité permanent de la Banque et du commerce,
Chambre des communes,
Ottawa.

Mon cher colonel,

Conformément à la demande que vous nous avez adressée à la fin de notre déposition du 17 février, nous vous suggérons d'apporter un changement au bill 102.

Nous estimons que le bill serait plus satisfaisant si l'article 2 (23) était modifié par l'addition des mots en italiques comme il suit:

2. (23) "Compagnie de logement à dividendes limités" *y compris une coopérative d'habitations* signifie une compagnie constituée en corporation pour construire, détenir et administrer un projet d'habitations à bas loyer, dont les dividendes payables sont limités par sa charte ou son acte constitutif à cinq pour cent l'an ou moins.

Nous constatons que l'expression "coopérative d'habitations" n'a pas été définie dans le bill bien qu'il en soit fait mention dans plusieurs articles. Si le Comité estime que l'amendement que nous proposons a une portée trop grande et qu'une définition s'impose, nous offrons la suivante:

"coopérative d'habitations" signifie une association coopérative constituée en corporation en vertu des lois du Canada ou de toute province aux fins d'acquérir, construire, détenir ou administrer un projet d'habitations destinées en premier lieu à ses membres.

Si vous voulez bien nous informer de la date à laquelle cet amendement sera vraisemblablement mis à l'étude, nous nous tiendrons à votre disposition afin de vous fournir les renseignements supplémentaires dont vous pourriez avoir besoin.

Bien à vous,

Le président,
R. S. STAPLES,
Membre de l'*International Co-operative Alliance.*

702

Appendice "C"

ARTICLE 9 DU BILL 102 CONTENANT LES MODIFICATIONS PROPOSÉES

Constitution de l'assurance

Paiement par la Société sur transfert de propriété

9. (1) Lorsqu'un prêteur agréé détenant ou administrant un prêt assuré, garanti par hypothèque, acquiert le titre au bien hypothéqué par forclusion ou autrement, après que s'est produit un défaut à l'égard de l'hypothèque, et que le titre est transféré à la Société, libre de toute charge, sauf ce que prévoient les règlements, et dans le délai y prescrit, la Société doit payer au prêteur agréé l'ensemble de ce qui suit:

a) le principal dû sur l'hypothèque à la date du commencement des procédures de forclusion ou à la date d'acquisition autrement que par forclusion;

b) les frais des emprunteurs agréés subis avant et après la date du commencement des procédures de forclusion ou la date d'acquisition autrement que par forclusion;

c) l'intérêt au taux prévu par l'hypothèque sur chaque montant spécifié aux alinéas *a*) et *b*)

(i) pour la période (ci-après, dans le présent article, appelée la "période de défaut") à l'égard de laquelle l'intérêt y afférent était dû ou couru, et impayé, à la date du transfert à la Société, ou

(ii) pour une période de six mois,

en choisissant la plus courte de ces deux périodes;

d) lorsque la période de défaut à l'égard d'un montant spécifié à l'alinéa *a*), *b*) ou *c*) excède six mois, un intérêt supplémentaire au taux prévu par l'hypothèque, moins deux, sur chaque semblable montant

(i) pour ladite période excédante, ou

(ii) pour une période de douze mois,

en choisissant la plus courte de ces deux périodes si, après que le compte de l'hypothèque est tombé en défaut pour un montant égal à trois paiements mensuels du principal, de l'intérêt et des taxes lorsque le prêt est remboursable mensuellement, ou pour un montant égal au versement trimestriel, semestriel ou annuel lorsque le prêt est remboursable trimestriellement, semestriellement ou annuellement, le prêteur agréé détenant ou administrant le prêt, dans le délai prescrit par règlement, a notifié ce défaut à la Société et a pris telles mesures, à l'égard de ce compte, que la Société a jugées satisfaisantes; et

e) un droit d'acquisition de cent vingt-cinq dollars, ainsi que les déboursés légaux taxables que la Société peut approuver;

moins deux pour cent des montants spécifiés aux alinéas *a*) et *c*) et, dans le calcul du montant payable par la Société aux termes du présent paragraphe, les montants reçus pour le crédit du compte de l'hypothèque quand il était en défaut doivent être crédités à la date de leur réception: premièrement, sur l'intérêt alors dû au compte de l'hypothèque; deuxièmement, sur les frais des emprunteurs, et troisièmement, sur le principal dû au compte de l'hypothèque.

Conditions de paiement

(2) Aucun paiement ne doit être fait aux termes du paragraphe (1), sauf si

a) à l'époque du transfert de la propriété à la Société, la propriété n'est pas occupée, ou si

b) la propriété est occupée par la personne, et aux termes et conditions, que déterminent les règlements.

Transport de la garantie

(3) A la date du transfert de la propriété hypothéquée à la Société, tout droit insatisfait au prêt ou s'y rattachant ou toute garantie à cet égard doivent être transportés à la Société.

Paiement sans transfert, dans des cas spéciaux

(4) Nonobstant toute disposition du présent article, lorsqu'il s'est produit un défaut à l'égard d'une hypothèque garantissant un prêt assuré et que la Société est d'avis que la forclusion ou autre acquisition du titre à la propriété hypothéquée augmenterait indûment la perte à l'égard du prêt, la Société et le détenteur du prêt peuvent, aux termes et conditions qu'il leur est loisible d'accepter, fixer et déterminer le montant de la perte à l'égard du prêt assuré, et la Société peut payer ce montant au lieu du montant spécifié au paragraphe (1), si tous les droits au prêt, ou s'y rattachant, et toute garantie à cet égard sont transportés à la Société.

Continuation du compte de l'hypothèque

(5) Aux fins du présent article, le compte de l'hypothèque est censé continuer jusqu'à l'époque du transfert à la Société de la propriété hypothéquée.

Correction à apporter au dernier paragraphe de la page 4 du document intitulé AMENDEMENTS D'ORDRE TECHNIQUE PROPOSÉS À L'ÉGARD DU BILL 102.

Article 9 (1): Page 13—lignes 39 et 40, remplacer les mots "pendant la période de défaut" par les mots "quand il était en défaut"; ligne 42, supprimer le mot "et"; lignes 42 et 43, supprimer les mots "le montant dû au compte d'hypothèque sous forme de principal, y compris"; et ajouter, après le mot "emprunteurs", ligne 45, les mots "et troisièmement, sur le principal dû au compte de l'hypothèque.".

705

CHAMBRE DES COMMUNES

Première session de la vingt-deuxième Législature, 1954

COMITÉ PERMANENT

DE LA

BANQUE ET DU COMMERCE

Président: M. DAVID A. CROLL

PROCÈS-VERBAUX ET TÉMOIGNAGES

Fascicule 15

REVISION DÉCENNALE DE LA LOI SUR LES BANQUES

SÉANCE DU MARDI 16 MARS 1954

TÉMOIN:

M. C. F. Elderkin, Inspecteur général des banques

EDMOND CLOUTIER, C.M.G., O.A., D.S.P.
IMPRIMEUR DE LA REINE ET CONTRÔLEUR DE LA PAPETERIE
OTTAWA, 1954.

706

COMITÉ PERMANENT

DE LA

BANQUE ET DU COMMERCE

Président: M. David A. Croll

et MM.

Adamson,
Applewhaite,
Arsenault,
Ashbourne
Balcom,
Benidickson,
Bennett (*Grey-Nord*),
Blackmore,
Boucher (*Restigouche-Madawaska*),
Breton,
Cameron (*Nanaïmo*),
Cannon,
Cardin,
Crestohl,
Croll,
Dufresne,
Dumas,
Fleming,
Follwell,
Fraser (*Peterborough*),
Fraser (*Saint-Jean-Est*),
Gagnon,
Hanna,
Hees,
Hellyer,
Henderson,
Huffman,
Hunter,
Low,
Johnston (*Bow-River*),
Macdonnell,
MacEachen,
Macnaughton,
Matheson,
McIlraith,
Michener,
Mitchell (*London*),
Monteith,
Nickle,
Noseworthy,
Philpott,
Picard,
Pouliot,
Quelch,
Robichaud,
Rouleau,
Stewart (*Winnipeg-Nord*),
Thatcher,
Tucker,
Weaver,
Wood,

R. J. GRATRIX,
Secrétaire du Comité.

(Nota: Les procès-verbaux et témoignages contenus dans les fascicules 1 à 14 inclusivement traitent du bill 122, Loi favorisant la construction de nouvelles maisons, la réparation et la modernisation de maisons existantes, ainsi que l'amélioration des conditions de logement et de vie.)

ORDRES DE RENVOI

CHAMBRE DES COMMUNES,
MERCREDI 16 décembre 1953.

Il est résolu: Que les députés dont les noms suivent fassent partie du Comité permanent de la banque et du commerce:

MM.

Adamson,
Applewhaite,
Arsenault,
Ashbourne,
Balcom,
Benidickson,
Bennett (*Grey-Nord*),
Blackmore,
Boucher (*Restigouche-Madawaska*),
Breton,
Cameron (*Nanaïmo*),
Cannon,
Cardin,
Crestohl,
Croll,
Dufresne,
Dumas,
Fleming,
Follwell,
Fraser (*Peterborough*),
Fraser (*Saint-Jean-Est*),
Fulton,
Gagnon,
Hanna,
Hellyer,
Henderson,
Huffman,
Low,
Macdonnell (*Greenwood*),
MacEachen,
Macnaughton,
Matheson,
McIlraith,
Michener,
Mitchell (*London*),
Monteith,
Nickle,
Noseworthy,
Philpott,
Picard,
Pouliot,
Quelch,
Robichaud,
Rouleau,
Smith,
Stewart (*Winnipeg-Nord*),
Thatcher,
Tucker,
Weaver,
Wood—(50).

(Quorum 15)

Il est ordonné: Que le Comité permanent de la banque et du commerce soit autorisé à délibérer et à s'enquérir de toutes les affaires et de toutes les matières que la Chambre lui aura renvoyées, à faire de temps à autre des rapports exprimant ses observations et vues sur ces affaires et ces matières, à assigner des témoins et ordonner la production de pièces et dossiers.

JEUDI 28 janvier 1954.

Il est ordonné: Que le bill suivant soit renvoyé audit Comité, savoir:

Bill n° 102: Loi favorisant la construction de nouvelles maisons, la réparation et la modernisation de maisons existantes, ainsi que l'amélioration des conditions de logement et de vie.

VENDREDI 29 janvier 1954.

Il est ordonné: Que le nom de M. Hees soit substitué à celui de M. Fulton, et que le nom de M. Hunter soit substitué à celui de M. Smith sur la liste des membres dudit Comité.

MARDI 2 février 1954.

Il est ordonné: Que le quorum dudit Comité soit réduit de 15 à 10 membres et que l'application de l'alinéa *d*) du paragraphe (1) de l'article 63 du Règlement soit suspendue à cet égard.

Il est ordonné: Que ledit Comité soit autorisé à siéger pendant les séances de la Chambre.

Il est ordonné: Que ledit Comité soit autorisé à faire imprimer, au jour le jour 750 exemplaires en anglais et 300 en français de ses procès-verbaux et témoignages, et que l'application de l'article 64 du Règlement soit suspendue à cet égard.

LUNDI 8 février 1954.

Il est ordonné: Que le nom de M. Johnston (Bow-River) soit substitué à celui de M. Blackmore sur la liste des membres dudit Comité.

JEUDI 25 février 1954.

Il est ordonné: Que le bill suivant soit renvoyé audit Comité:
Bill n° 297, Loi modifiant la Loi sur la Banque du Canada.

MARDI 9 mars 1954.

Il est ordonné: Que le Bill n° 338, Loi concernant les banques et les opérations bancaires, soit renvoyé audit Comité.

Certifié conforme.

Le greffier de la Chambre,
LÉON-J. RAYMOND.

RAPPORT À LA CHAMBRE

MARDI 16 mars 1954.

Le Comité permanent de la banque et du commerce a l'honneur de présenter son

QUATRIÈME RAPPORT

Le 3 mars 1954, votre Comité a présenté son troisième rapport dans lequel il faisait rapport avec des modifications, du bill n° 102, Loi favorisant la construction de nouvelles maisons, la réparation et la modernisation de maisons existantes, ainsi que l'amélioration des conditions de logement et de vie.

Un exemplaire des témoignages recueillis à l'égard dudit projet de loi est maintenant déposé sur le bureau.

Le tout respectueusement soumis.

Le président,
DAVID A. CROLL.

710

PROCÈS-VERBAL

MARDI 16 mars 1954.

Le Comité permanent de la banque et du commerce se réunit à 11 heures du matin sous la présidence de M. David A. Croll.

Présents: MM. Applewhaite, Ashbourne, Benidickson, Bennett (*Grey-Nord*), Cannon, Cardin, Dumas, Fraser (*Peterborough*), Fraser (*Saint-Jean-Est*), Hanna, Henderson, Huffman, Hunter, Johnston (*Bow-River*), Macnaughton, Noseworthy, Philpott, Quelch, Robichaud, Tucker, Weaver et Wood.

Aussi présent: M. C. F. Elderkin, Inspecteur général des banques.

Le président présente le troisième rapport du sous-comité du programme relativement aux délibérations du Comité sur les bills suivants qui lui ont été renvoyés:

Bill n° 297,—Loi modifiant la Loi sur la Banque du Canada.

Bill n° 338,—Loi concernant les banques et les opérations bancaires.

Sur la proposition de M. Cannon,

Il est résolu: Que le troisième rapport du sous-comité du programme soit adopté.

(*Voir les témoignages d'aujourd'hui*)

Le président dépose sur le bureau les documents suivants que le secrétaire du Comité a reçus de la Banque du Canada et qui paraissent à l'appendice "A", après les témoignages d'aujourd'hui.

Pièce n° 1.—État comparatif du revenu, des frais d'exploitation et de la répartition des recettes pour les années 1944 à 1953, inclusivement;

Pièce n° 2.—Nombre d'employés de la Banque du Canada à la fin de l'année, de 1944 à 1953, inclusivement;

M. Elderkin est appelé; il dépose les documents suivants qui paraissent à l'appendice "B", à la suite des témoignages d'aujourd'hui.

Pièce n° 3.—Sommaire de l'état de toutes les banques fonctionnant le 1er juillet 1867 ou constituées depuis cette date;

Pièce n° 4.—Pays de résidence des actionnaires, pays où sont détenues les actions des banques à charte et état analytique des actions en fin d'année financière 1953;

Pièce n° 5.—État de la part des actionnaires: capital, fonds de réserve et bénéfices non répartis des banques à charte en fin d'année financière 1953;

Pièce n° 6.—Bénéfices nets, impôts sur le revenu et dividendes des banques à charte au cours de certaines années financières;

Pièce n° 7.—Taux d'intérêt qu'ont payés les banques à charte sur les dépôts personnels d'épargne au Canada, du 1er janvier 1924 au 31 décembre 1953;

Pièce n° 8.—Classement des dépôts en monnaie canadienne faits dans les banques à charte du Canada par le public de 1944 à 1953;

Pièce n° 9.—Classement des prêts consentis au Canada par les banques à charte du Canada de 1944 à 1953;

Pièce n° 10.—Taux des dividendes payés par les banques à charte du Canada sur le capital versé et (entre parenthèses) sur la part des actionnaires, de 1944 à 1953;

Pièce n° 11.—État des recettes et des dépenses des banques à charte et autres renseignements les concernant, par années financières de 1944 à 1953 et par moyennes de quinze exercices financiers se terminant dans les années 1944 à 1953;

Pièce n° 12.—Bilan des banques à charte au 31 décembre, de 1944 à 1953;

Pièce n° 13.—Succursales des banques à charte au 31 décembre 1953.

Sur ce, le Comité étudie les bills privés qui lui ont été renvoyés et qui n'ont pas fait l'objet d'un compte rendu sténographique.

A 11 h. 25 du matin, le Comité s'ajourne au jeudi 18 mars 1954, à 11 heures du matin.

Le secrétaire du Comité,
R. J. GRATRIX.

TÉMOIGNAGES

Le 16 mars 1954,
11 heures du matin.

Le PRÉSIDENT: Messieurs, nous sommes en nombre. Votre sous-comité a l'honneur de présenter son troisième rapport, comme suit:

TROISIÈME RAPPORT

Votre sous-comité s'est réuni le jeudi 11 mars, à 10 h. 30 du matin. Étaient présents les membres suivants: MM. Applewhaite, Cannon, Croll, Fleming, Macdonnell, Noseworthy, Quelch, Tucker et Weaver.

Votre sous-comité recommande:

1. Que le Comité aborde l'étude des bills 297 et 338 à 11 heures du matin, le jeudi 18 mars, et que M. Graham Towers, gouverneur de la Banque du Canada, soit le premier à témoigner, suivi de M. K. W. Taylor, sous-ministre des Finances; du président de l'Association des banquiers canadiens; des représentants des banques à charte; de M. C. F. Elderkin, Inspecteur général des banques et de l'honorable Lucien Maynard, procureur général de la province de l'Alberta, représentant l'Alberta et la Colombie-Britannique.

2. Que tout organisme désirant faire un exposé de faits devant le Comité soit tenu de déposer un résumé écrit avant qu'il soit décidé s'il aura ou non l'occasion de se présenter devant le Comité.

3. Que le Comité obtienne cinquante-cinq exemplaires des témoignages du Comité permanent de la banque et du commerce concernant la revision décennale de 1944 de la Loi sur les banques, et que ces exemplaires soient distribués aux membres du Comité.

Le tout respectueusement soumis.

Le président,
DAVID A. CROLL.

M. CANNON: Je propose l'adoption du rapport.

Le PRÉSIDENT: L'adoption du rapport du sous-comité a été proposée et appuyée.

Adopté.

Je dépose ce matin au compte rendu un certain nombre de documents provenant de la Banque du Canada et de M. Elderkin, l'Inspecteur général des banques. Mon intention est de vous les rendre disponibles pour jeudi, alors que M. Towers se présentera devant le Comité. Je crois que ces documents vous seront très utiles dans vos délibérations.

Le premier s'intitule:

Banque du Canada

État comparatif du revenu, des frais d'exploitation et de la répartition des recettes pour les années 1944 à 1953, inclusivement.

Nombre d'employés de la Banque du Canada à la fin de l'année, de 1944 à 1953, inclusivement.

Ces document ont été déposés par la Banque du Canada. Viennent ensuite les suivants déposés par l'nspecteur général:

BILL 338—PIÈCES À L'APPUI

1. Sommaire de l'état de toutes les banques fonctionnant le 1er juillet 1867 ou constituées depuis cette date.

2. Pays de résidence des actionnaires, pays où sont détenues les actions des banques à charte et état analytique des actions en fin d'année financière 1953.

3. État de la part des actionnaires: capital, fonds de réserve et bénéfices non répartis des banques à charte en fin d'année financière 1953.

4. Bénéfices nets, impôts sur le revenu et dividendes des banques à charte.

5. Taux d'intérêt qu'ont payés les banques à charte sur les dépôts personnels d'épargne au Canada, du 1er janvier 1924 au 31 décembre 1953.

6. Classement des dépôts en monnaie canadienne faits au Canada par le public de 1944 à 1953.

7. Classement des prêts au Canada de 1944 à 1953.

8. Taux des dividendes sur le capital versé et (entre parenthèses) sur la part des actionnaires, de 1944 à 1953.

9. État des recettes et des dépenses des banques à charte et autres renseignements les concernant au cours des années financières de 1944 à 1953 et pour des moyennes de quinze exercices financiers se terminant dans les années 1944 à 1953.

10. Bilan des banques à charte au 31 décembre, de 1944 à 1953.

11. Succursales des banques à charte au 31 décembre 1953.

Maintenant, M. Elderkin veut-il bien remettre à M. Gratrix un exemplaire de chacun des documents susmentionnés: 1, le sommaire; 2, le lieu de résidence des actionnaires; 3, l'état de la part des actionnaires; 4, les bénéfices nets; 5, les taux d'intérêt; 6, le classement; 7, le classement des prêts; 8, le taux des dividendes; 9, l'état des recettes; 10, le bilan; 11, les succursales.

M. QUELCH: Ces documents seront imprimés dans le compte rendu, n'est-ce pas?

Le PRÉSIDENT: Oui. Nous espérons que vous les aurez jeudi.

M. Gratrix est en train de rassembler les rapports annuels des banques à charte à l'intention des membres du Comité; vous les recevrez dans le courant de la journée. Ces rapports portent sur l'année 1953.

M. FRASER (*Peterborough*): Cela comprend-il la Barclays?

Le PRÉSIDENT: Oui.

M. CANNON: Y aura-t-il des exemplaires séparés de tous ces documents pour chaque membre du Comité?

Le PRÉSIDENT: Ces documents figureront au compte rendu et vous les aurez d'ici jeudi. C'est la raison pour laquelle nous les avons déposés aujourd'hui.

Le Comité étudie ensuite d'autres questions qui lui ont été renvoyées.

PIÈCE N° 1

APPENDICE "A"

BANQUE DU CANADA

ÉTAT COMPARATIF DU REVENU, DES FRAIS D'EXPLOITATION ET DE LA RÉPARTITION DES RECETTES POUR LES ANNÉES 1944 À 1948, INCLUSIVEMENT

——	1944	1945	1946	1947(1)	1948
	$ c.	$ c.	$ c.	$ c.	$
REVENU					
Intérêt et escompte	24,561,037 66	27,321,447 11	25,691,856 11	25,123,091 63	26,145,684 07
Tout autre revenu	11,923 06	3,442 85	*6,199 54*	16,270 14	25,440 46
	24,572,960 72	27,324,889 96	25,685,656 57	25,139,361 77	26,171,124 53
FRAIS D'EXPLOITATION					
Salaires	1,775,619 26	1,767,868 57	1,889,500 35	2,406,118 71	2,798,787 28
Assurance-chômage, Assurance collective et versements au fonds de pension et à la caisse de retraite des employés	162,679 64	174,276 43	733,196 26	562,803 59	568,272 51
Dépenses pour *caféteria* et petit restaurant	.....	.....	.....	.....	.....
Frais de voyage	16,169 13	24,528 28	33,790 11	55,559 71	68,363 09
Frais et rémunérations des administrateurs	7,150,00	7,250 00	6,100 00	5,600 00	5,800 00
Frais de la garde de la Gendarmerie royale et des dispositifs électriques	37,903 88	45,069 67	29,093 01	38,604 21	38,363 92
Frais des billets de banque (y compris l'affranchissement et les frais de messageries pour les expéditions de billets de banque)	767,618 77	795,714 94	1,005,434 39	1,177,782 42	1,463,479 72
Immeubles et accessoires (non compris les taxes) moins loyers perçus	210,127 61	205,594 77	191,190 40	229,132 99	234,899 65
Impressions et papeterie	88,888 53	74,123 47	66,416 69	87,945 45	84,559 19
Affranchissement et messageries (non compris les frais d'expédition des billets de banque)	71,402 69	85,933 25	98,975 36	49,659 16	52,330 90
Télégrammes et service téléphonique	36,416 28	36,181 25	36,426 08	39,242 43	38,160 14
Assurances (envois recommandés, cautionnements, vol à main armée, feu, et autres)	15,368 63	15,737 01	22,502 44	22,131 34	26,649 54
Taxes (y compris taxes municipales, taxes d'affaires et impôt du timbre)	104,257 76	101,663 54	111,870 95	165,629 41	196,249 18
Honoraires et frais des vérificateurs	19,044 97	21,689 00	24,930 99	24,147 78	23,684 65
Intérêt payé sur soldes non réclamés	.....	22,050 18	22,907 70	28,574 03	29,437 05
Tous autres frais	44,699 18	42,864 16	42,432 00	57,120 53	69,601 74
	3,357,346 33	3,420,544 52	4,314,766 73	4,950,051 76	5,698,638 56
RÉPARTITION DES RECETTES					
Frais courants d'exploitation	3,357,346 33	3,420,544 52	4,314,766 73	4,950,051 76	5,698,638 56
Transport à la réserve pour placements	750,000 00	1,000,000 00	.....	1,000,000 00	1,000,000 00
Défalcation pour dépréciation des immeubles et des accessoires	152,954 71	137,424 52	134,694 88	135,984 58	140,338 77
Dividende versé au Receveur général du Canada	225,000 00	225,000 00	225,000 00	225,000 00	225,000 00
Porté au fonds de réserve	4,485,301 04	4,782,969 04	4,674,461 61	6,311,036 34	7,063,977 33
	2,008,765 97	.....	.....	.....	.....
Versé au Receveur général du Canada	18,078,893 71	22,541,920 92	21,011,194 96	18,828,325 43	19,107,147 20
Total du revenu net	24,572,960 72	27,324,889 96	25,685,656 57	25,139,361 77	26,171,124 53

(1) Les frais principaux d'administration du contrôle des changes sont passés à la charge de la Banque du Canada le 1er janvier 1947, en vertu des stipulations de la Loi sur le contrôle des changes.

PIÈCE N° 1—*Fin*

BANQUE DU CANADA

ÉTAT COMPARATIF DU REVENU, DES FRAIS D'EXPLOITATION ET DE LA RÉPARTITION DES RECETTES POUR LES ANNÉES 1949 À 1953, INCLUSIVEMENT

—	1949	1950	1951	1952	1953
	$ c.	$ c.	$ c.	$ c.	$ c.
Revenu					
Intérêt et escompte	27,907,632 24	27,055,325 54	35,297,178 84	43,889,266 64	54,101,643 20
Tout autre revenu	8,941 37	25,151 56	56,764 61	203,379 27	87,450 93
	27,916,573 61	27,080,477 10	35,353,943 45	44,092,645 91	54,189,094 13
Frais d'exploitation					
Salaires	3,060,453 89	3,210,771 67	3,301,706 68	2,902,044 07	2,376,532 76
Assurance-chômage, Assurance collective et versements au fonds de pension et à la caisse de retraite des employés	667,899 62	658,471 75	446,886 24	384,980 96	338,359 67
Dépenses pour *cafeteria* et petit restaurant	.....	6,928 99	2,635 16	32,552 51	61,082 22
Frais de voyage	71,057 48	74,834 44	79,273 36	74,756 41	87,739 00
Frais et rémunérations des administrateurs	5,800 00	6,750 00	6,700 00	7,100 00	10,050 00
Frais de la garde de la Gendarmerie royale et des dispositifs électriques	45,574 83	59,102 59	70,812 06	72,906 21	68,095 41
Frais des billets de banque (y compris l'affranchissement et les frais de messageries pour les expéditions de billets de banque)	1,860,309 99	1,968,346 34	2,416,023 12	2,722,883 81	2,326,178 37
Immeubles et accessoires (non compris les taxes) moins loyers perçus	267,939 75	258,572 49	263,286 13	353,235 05	256,187 59
Impressions et papeterie	98,069 59	115,659 36	112,886 91	91,601 40	91,958 76
Affranchissement et messageries (non compris les frais d'expédition des billets de banque)	48,675 57	46,397 07	43,632 19	50,745 39	48,320 20
Télégrammes et service téléphonique	43,198 76	53,285 20	55,049 35	86,170 29	88,077 51
Assurances (envois recommandés, cautionnements, vol à main armée et feu, et autres)	37,968 42	42,568 98	44,798 66	49,805 48	49,707 10
Taxes (y compris taxes municipales, taxes d'affaires et impôt du timbre)	205,378 43	276,415 16	332,228 04	293,764 89	315,633 21
Honoraires et frais des vérificateurs	23,365 10	27,721 06	29,277 48	28,195 92	28,800 00
Intérêt payé sur soldes non réclamés	30,843 23	32,550 21	33,436 48	34,551 44	35,990 61
Tous autres frais	84,082 84	84,269 21	80,495 07	66,880 07	70,395 57
	6,550,617 40	6,922,644 52	7,319,136 93	7,252,173 90	6,253,107 98
Répartition des recettes					
Frais courants d'exploitation	6,550,617 40	6,922,644 52	7,319,126 93	7,252,173 90	6,253,107 98
Transport à la réserve pour placements	.....	.....	3,500 000 00	7,500,000 00	3,500,000 00
Défalcation pour dépréciation des immeubles et des accessoires	698,578 10	270,284 17	291,799 08	323,761 59	343,178 93
Dividende versé au Receveur général du Canada	225,000 00	225,000 00	225,000 00	225,000 00	225,000 00
	7,474,195 50	7,417,928 69	11,335,926 01	15,300,935 49	10,321,286 91
Versé au Receveur général du Canada	20,442,378 11	19,662,548 41	24,018,017 44	28,791 710 42	43,867,807 22
Total du revenu brut	27,916,573 61	27,080,477 10	35,353,943 45	44,092,645 91	54,189,094 13

PIÈCE N° 2

BANQUE DU CANADA

PERSONNEL—31 DÉCEMBRE

—	1944	1945	1946	1947	1948	1949	1950	1951	1952	1953
Service de la monnaie	85	94	101	105	105	121	122	109	108	79
Service de la dette publique	753	737	572	455	447	435	426	354	284	289
Service du change étranger	.....	.....	.....	420	472	466	403	351		
Autres services du bureau central	146	176	181	168	184	192	202	199	220	210
Bureaux d'affaires	141	159	167	168	174	182	189	173	152	159
Total	1,125	1,166	1,021	1,316	1,382	1,396	1,342	1,186	764	737
Total, non compris le Service du change étranger	1,125	1,166	1,021	896	910	930	939	835	764	737

PIÈCE N° 3

APPENDICE "B"

SOMMAIRE DE L'ÉTAT DE TOUTES LES BANQUES FONCTIONNANT LE 1er JUILLET 1867 OU CONSTITUÉES DEPUIS CETTE DATE

(1) Chartes annulées faute d'utilisation	38
(2) Banques absorbées par d'autres banques après avoir fonctionné	35
(3) Banques liquidées après avoir fonctionné	26
(4) Fonctionnant à l'heure actuelle	11
	110

(2) BANQUES ABSORBÉES—

Banque acquérante	Année (*a*)	Banque absorbée
Banque de Montréal	1903	Exchange Bank of Yarmouth
	1905	Peoples Bank of Halifax
	1907	Peoples Bank of New Brunswick
	1918	The Bank of British North America
	1922	The Merchants Bank of Canada
	(*b*) 1868	Commercial Bank of Canada
	1925	The Molsons Bank
La Banque de Nova Scotia	1883	Union Bank of Prince Edward Island
	1913	Bank of New Brunswick
	(*b*) 1901	The Summerside Bank
	1914	The Metropolitan Bank
	1919	The Bank of Ottawa
La Banque Canadienne du Commerce	1870	The Gore Bank
	1900	The Bank of British Columbia
	1903	Halifax Banking Company
	1906	Merchants Bank of Prince Edward Island
	1912	Eastern Townships Bank
	1923	Bank of Hamilton
	1928	The Standard Bank of Canada
	(*b*) 1909	Western Bank of Canada
	(*b*) 1924	The Sterling Bank of Canada
La Banque Royale du Canada	1910	The Union Bank of Halifax
	(*b*) 1902	The Commercial Bank of Windsor
	1912	The Traders Bank of Canada
	1917	The Quebec Bank
	1918	The Northern Crown Bank
	(*b*) 1908	The Crown Bank of Canada
	1925	Union Bank of Canada
	(*b*) 1911	United Empire Bank
Banque d'Hochelaga (*c*)	1924	La Banque Nationale
Banque Imperial du Canada	1875	Niagara District Bank
	1931	The Weyburn Security Bank
Consolidated Bank of Canada (*d*)	1876	City Bank
	1876	Royal Canadian Bank
The Home Bank of Canada (*d*)	1913	La Banque Internationale du Canada

a) Les dates postérieures à 1900 sont celles de l'autorisation par décret du Conseil.
b) Déjà absorbée par la banque dont le nom précède sur la liste.
c) Nom changé en celui de Banque Canadienne Nationale, 1924.
d) A fait faillite depuis lors.

PIÈCE N° 3—*Fin*

(3) BANQUES ENTRÉES EN LIQUIDATION

Octroi de la charte	Fin de l'exploitation	Nom de la banque
1834	1868	Commercial Bank of N.B.
1872	1873	Bank of Acadia
1871	1876	Metropolitan Bank of Montreal
1865	1879	Mechanics Bank
1871	1879	Bank of Liverpool
1875	1879	The Consolidated Bank of Canada
1872	1879	Stadacona Bank
1856	1881	Bank of Prince Edward Island
1871	1883	Exchange Bank of Canada
1872	1887	The Maritime Bank of Dominion of Canada
1873	1887	Pictou Bank
1883	1887	Bank of London in Canada
1883	1887	The Central Bank of Canada
1874	1888	Federal Bank of Canada
1884	1893	Banque Commerciale du Manitoba
1844	1895	La Banque du Peuple
1872	1899	La Banque Ville-Marie
1859	1905	Bank of Yarmouth
1857	1906	Ontario Bank
1901	1908	The Sovereign Bank of Canada
1873	1908	La Banque de Saint-Jean
1873	1908	La Banque de Saint-Hyacinthe
1836	1910	The St. Stephens Bank
1904	1910	The Farmers Bank of Canada
1908	1914	La Banque de Vancouver
1903	1923	The Home Bank of Canada

(4) BANQUES FONCTIONNANT À L'HEURE ACTUELLE

Octroi de la charte	Nom de la banque
1822	La Banque de Montréal
1832	La Banque de Nova Scotia
1855	La Banque de Toronto
1861	La Banque Provinciale du Canada
1867	La Banque Canadienne du Commerce
1869	La Banque Royale du Canada
1869	La Banque Dominion
1873	Banque Canadienne Nationale
1873	Banque Imperial du Canada
1929	Banque de Barclays (Canada)
1953	La Banque Mercantile du Canada

PIÈCE N° 4

PAYS DE RÉSIDENCE DES ACTIONNAIRES DES BANQUES À CHARTE

Pays	31 décembre 1943		Fin d'année financière 1953	
	Nombre	Pourcentage	Nombre	Pourcentage
Canada	36,534	71·37	52,121	76·20
Autres pays du Commonwealth britannique	8,931	17·45	11,929	17·44
États-Unis et possessions	4,855	9·48	3,739	5·47
Tous autres pays	51,190	100·00	68,397	100·00
	51,190	100·00	68,397	100·00

PAYS OÙ SONT DÉTENUES LES ACTIONS DES BANQUES À CHARTE

Pays	31 décembre 1943		Fin d'année financière 1953	
	Nombre (*a*)	Pourcentage	Nombre (*b*)	Pourcentage
Canada	9,897	68·02	10,995	72·81
Autres pays du Commonwealth britannique	2,784	19·13	2,953	19·56
États-Unis et possessions	1,543	10·61	1,005	6·66
Tous autres pays	326	2·24	147	·97
	14,550	100·00	15,100	100·0

NOTA: (*a*) La valeur nominale des actions était de $100 chacune au 31 décembre 1943. En 1944, la valeur nominale de chaque action a été fixée à $10; aux fins de comparaison, les actions sont converties en raison de dix pour une et exprimées en milliers.
(*b*) En milliers.

ÉTAT ANALYTIQUE DES ACTIONS DES BANQUES À CHARTE À LA FIN DE L'ANNÉE FINANCIÈRE 1953

Nombre d'actionnaires détenant:	Actionnaires	Pourcentage
(1) Moins de 500 actions	62,330	91·13
(2) De 500 à 999 actions	3,477	5·08
(3) 1,000 actions ou plus	2,590	3·79
	68,397	100·00

PIÈCE N° 5

ÉTAT DE LA PART DES ACTIONNAIRES

CAPITAL, FONDS DE RÉSERVE ET BÉNÉFICE NON RÉPARTIS DES BANQUES À CHARTE EN FIN D'ANNÉE FINANCIÈRE 1953

(En milliers de dollars)

Banque	Capital versé	Fonds de réserve	Compte des profits et pertes	Part totale des actionnaires	Source de fonds	
					Emission de capital-actions	Bénéfices
Banque de Montréal	36,000	60,000	706	96,706	57,039	39,667
La Banque de Nova Scotia	15,000	33,000	1,063	49,063	38,619	10,444
La Banque de Toronto	6,000	16,000	321	22,321	10,075	12,246
La Banque Provinciale du Canada	5,000	3,000	180	8,180	5,750	2,430
La Banque Canadienne du Commerce	30,000	38,000	843	68,843	48,894	19,949
La Banque Royale du Canada	35,000	70,000	1,515	106,515	65,734	41,141
La Banque Dominion	7,000	12,000	642	19,642	12,900	6,742
Banque Canadienne Nationale	7,000	8,000	426	15,426	10,659	4,767
Banque Impérial du Canada	7,000	12,000	567	19,567	12,181	7,386
Banque de Barclays (Canada)	3,000	3,000	211	6,211	6,000	211
La Banque Mercantile du Canada	1,500	400	néant (A)	1,900	1,900	néant
Total	152,500	255,400	6,474	414,374	269,391	144,983
Pourcentage	36·80%	61·64%	1·56%	100·00%	65·01%	34·99%

NOTA: (A) Ouverte en décembre 1953.

PIÈCE N° 6

BÉNÉFICES NETS, IMPÔTS SUR LE REVENU ET DIVIDENDES DES BANQUES À CHARTE AU COURS DE CERTAINES ANNÉES FINANCIÈRES

(Sommes en milliers de dollars)

Banque	Année	(1) Bénéfices nets	(2) Rapport des bénéfices nets au capital versé	(3) Rapport des bénéfices nets à la part des actionnaires	(4) Prévision pour impôt sur le revenu	(5) Dividendes versés
		$	%	%	$	$
Banque de Montréal	1953	7,043	19·56	7·28	6,650	5,040
La Banque de Nova Scotia	.....	3,011	20·08	6·14	2,750	2,700
La Banque de Toronto	.....	1,303	21·72	5·84	1,263	1,020
La Banque Provinciale du Canada	.....	426	8·52	5·21	354	332
La Banque Canadienne du Commerce	.....	5,789	19·30	8·41	5,558	3,600
La Banque Royale du Canada	.....	8,635	24·67	8·11	8,952	4,900
La Banque Dominion	.....	1,394	19·91	7·16	1,430	910
Banque Canadienne Nationale	.....	1,365	19·50	8·85	1,220	840
Banque Impérial du Canada	.....	1,402	20·03	7·17	1,786	1,050
Banque de Barclays (Canada)	.....	18	0·60	0·29	4	néant
Toutes banques	1953	30,386	20·12	7·37	29,967	20,392
	1952	24,478	16·46	6·42	23,345	18,627
	1951	22,759	15·35	6·08	18,762	17,318
	1950	23,442	16·11	6·50	14,064	15,640
	1949	21,860	15·02	6·19	14,542	15,120
	1948	20,770	14·27	6·00	11,914	14,895
	1947	19,462	13·58	5·74	14,138	14,163
	1946	16,501	11·34	4·96	13,930	12,635
	1945	12,556	8·63	4·20	11,142	9,600
	1944	11,379	7·82	3·85	11,856	9,400
Moyenne	1944-1953	20,359	13·89	5·83	16,366	14,779

EXPLICATIONS DES TITRES DES COLONNES:

(1) Bénéfice net après affectations à la réserve pour dépenses imprévues, aux prévisions pour dépréciation et pour impôt sur le revenu.

(3) La part des actionnaires comprend le capital versé, le fonds de réserve et les bénéfices non répartis.

(4) Y compris, en certains cas, l'impôt provincial et étranger sur le revenu.

PIÈCE N° 7

LES BANQUES À CHARTE DU CANADA
TAUX D'INTÉRÊT PAYÉS SUR LES DÉPÔTS PERSONNELS D'ÉPARGNE AU CANADA

Du 1er janvier 1924 au 31 décembre 1953

1er janvier 1924: 3 p. 100 par année sur le solde mensuel minimum.
1er mai 1933: 2½ p. 100 par année sur le solde mensuel minimum.
1er novembre 1934: 2 p. 100 par année sur le solde mensuel minimum.
1er juin 1936: 1½ p. 100 par année sur le solde mensuel minimum.
1er mars 1939: 1½ p. 100 par année sur le solde mensuel minimum.
1er décembre 1953: 2 p. 100 par année sur le solde mensuel minimum.

NOTA: *a*) Le taux de 3 p. 100 par année a été en vigueur pendant de nombreuses années avant 1924; *b*) L'intérêt s'ajoute aux comptes semi-annuellement.

87851—2½

PIÈCE N° 8

LES BANQUES À CHARTE DU CANADA

CLASSEMENT DES DÉPÔTS EN MONNAIE CANADIENNE FAITS DANS LES BANQUES DU CANADA PAR LE PUBLIC AU 31 OCTOBRE, DE 1944 À 1947, ET AU 30 SEPTEMBRE, DE 1948 À 1953

—	1944	1945	1946	1947	1948	1949	1950	1951	1952	1953
DÉPÔTS REMBOURSABLES SUR DEMANDE, NOMBRE DE COMPTES, EN MILLIERS										
1. Dépôts de $1,000 ou moins	602	592	649	687	727	767	824	853	873	911
2. Dépôts dépassant $1,000, jusqu'à $5,000	120	133	142	147	163	170	158	165	183	195
3. Dépôts dépassant $5,000, jusqu'à $25,000	29	35	37	38	44	48	48	50	57	60
4. Dépôts dépassant $25,000, jusqu'à $100,000	6	7	8	7	8	9	10	10	12	13
5. Dépôts dépassant $100,000	2	2	2	2	3	3	3	3	4	4
	759	769	838	881	945	997	1,043	1,081	1,129	1,183
DÉPÔTS À PRÉAVIS, NOMBRE DE COMPTES, EN MILLIERS										
1. Dépôts de $1,000 ou moins	4,588	4,969	5,291	5,517	5,719	5,962	6,170	6,416	6,666	6,894
2. Dépôts dépassant $1,000, jusqu'à $5,000	454	584	690	725	778	828	817	821	880	957
3. Dépôts dépassant $5,000, jusqu'à $25,000	47	60	77	89	103	121	131	136	146	164
4. Dépôts dépassant $25,000, jusqu'à $100,000	3	3	4	5	5	6	7	7	7	7
5. Dépôts dépassant $100,000	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	5,093	5,617	6,063	6,337	6,606	6,918	7,126	7,381	7,700	8,023
DÉPÔTS REMBOURSABLES SUR DEMANDE, EN MILLIONS DE DOLLARS										
1. Dépôts de $1,000 ou moins	$ 142·1	166·3	165·6	169·6	180·4	185·9	179·5	187·2	19·72	208·3
2. Dépôts dépassant $1,000, jusqu'à $5,000	259·0	289·0	307·2	321·7	355·8	373·3	346·7	363·4	405·3	431·6
3. Dépôts dépassant $5,000, jusqu'à $25,000	295·8	344·0	372·3	386·9	434·8	477·0	478·1	501·3	578·7	608·4
4. Dépôts dépassant $25,000, jusqu'à $100,000	268·1	307·2	350·9	344·1	393·6	425·2	456·1	475·7	550·9	583·0
5. Dépôts dépassant $100,000	1,145·4	1,159·8	1,097·7	945·9	1,032·6	1,143·1	1,378·8	1,275·9	1,470·5	1,525·7
6. Rectifications (A)	34·1	30·7	22·0	— 4·9	— 37·1	−100·4	−130·5	−152·4	−176·6	−207·1
	$2,144·5	2,297·0	2,315·7	2,163·3	2,360·1	2,504·1	2,708·7	2,651·1	3,026·0	3,149·9

DÉPÔTS À PRÉAVIS, EN MILLIONS DE DOLLARS										
1. Dépôts de $1,000 ou moins	$ 752·3	862·3	901·0	922·0	953·1	997·5	993·9	1,021·4	1,091·5	1,139·9
2. Dépôts dépassant $1,000, jusqu'à $5,000	880·2	1,142·9	1,373·3	1,478·4	1,605·1	1,732·2	1,729·5	1,737·6	1,866·3	2,036.7
3. Dépôts dépassant $5,000, jusqu'à $25,000	405·1	497·0	645·3	752·6	868·0	1,017·3	1,098·8	1,143·7	1,223·4	1,370·0
4. Dépôts dépassant $25,000, jusqu'à $100,000	122·0	133·4	180·5	203·4	228·1	249·9	285·9	289·0	295·3	311·3
5. Dépôts dépassant $100,000	322·7	347·8	365·7	440·7	387·1	405·4	462·7	393·1	415·0	357·5
6. Rectifications (A)	6·6	. 8·2	10·9	8·8	7·1	9·2	11·1	9·9	9·4	10·6
	$2,488·9	2,991·6	3,476·7	3,805·9	4,048·5	4,411·5	4,581·9	4,594·7	4,900·9	5,226·0

(A) Traites émises, chèques visés, articles en transit, etc.

PIÈCE N° 9

LES BANQUES À CHARTE DU CANADA

CLASSEMENT DES PRÊTS AU CANADA

AU 31 OCTOBRE, DE 1944 À 1947, ET AU 30 SEPTEMBRE, DE 1948 À 1953

(En millions de dollars)

—	1944	1945	1946	1947	1948	1949	1950	1951	1952	1953
1. GOUVERNEMENTS ET SERVICES PUBLICS										
(1) Provinces	5·4	11·5	12·1	20·6	20·5	40·4	23·6	24·9	6·3	10·6
(2) Municipalités et corporations scolaires	33·2	20·2	26·5	43·9	67·6	76·1	91·5	114·5	102·4	109·4
(3) Institutions religieuses, d'enseignement, de santé et de bien-être	6·2	6·4	7·8	13·5	23·8	26·5	33·1	45·9	43·3	47·1
TOTAL, GOUVERNEMENTS ET SERVICES PUBLICS	44·8	38·1	46·4	78·0	111·9	143·0	148·2	185·3	152·0	167·1
2. FINANCE										
(1) Courtiers et négociants en placements, à la limite du montant remboursable à vue ou en moins de trente jours	56·8	130·6	97·8	83·9	75·4	102·4	101·2	107·1	135·2	110·1
(2) Sociétés de fiducie, de prêt, d'hypothèque, de placement et d'assurance et autres institutions financières	9·2	22·9	35·4	38·0	41·4	57·5	86·0	91·7	107·5	122·6
TOTAL, FINANCE	66·0	153·5	133·2	121·9	116·8	159·9	187·2	198·8	242·7	232·7
3. PARTICULIERS										
(1) Particuliers, pour autres fins que le commerce, sur garantie de valeurs et d'obligations négociables	125·0	172·5	220·8	225·8	225·1	234·6	243·4	255·6	274·3	300·2
(2) Particuliers, pour autres fins que le commerce, non classés ailleurs	60·3	72·6	111·6	133·6	150·4	167·6	218·2	211·3	228·0	298·2
TOTAL, PARTICULIERS	185·3	245·1	332·4	359·4	375·5	402·2	461·6	466·9	502·3	598·4
4. AGRICULTURE, INDUSTRIE ET COMMERCE										
(1) Cultivateurs	57·8	71·4	109·9	147·3	161·9	184·4	255·8	298·9	334·2	354·0
(2) Industrie:										
a) Produits chimiques et articles en caoutchouc	.....	.....	5·8	14·4	27·0	25·3	29·2	54·3	30·3	43·4
b) Appareils et accessoires électriques	.....	.....	3·1	14·5	12·6	9·2	14·3	41·4	22·9	41·9

c) Aliments, breuvages et tabac	.....	.....	74·2	105·1	130·9	117·0	122·5	172·0	168·4	162·8
d) Produits forestiers	.....	.....	74·7	108·4	104·7	102·6	76·0	115·7	136·5	139·8
e) Meubles	.....	.....	7·6	12·3	12·7	13·1	16·2	19·8	14·4	17·6
f) Produits du fer et de l'acier	.....	.....	46·4	88·6	73·2	75·2	53·4	97·5	95·6	124·5
g) Mines et produits miniers	.....	.....	13·7	17·0	18·9	21·9	26·0	33·4	48·0	62·0
h) Pétrole et dérivés	.....	.....	3·4	9·0	6·4	10·6	22·9	31·0	32·8	55·6
i) Textile, cuir et vêtements	.....	.....	73·3	106·7	118·5	134·9	138·9	213·4	158·0	199·5
j) Matériel de transport	.....	.....	11·6	17·6	21·1	25·6	30·1	46·4	52·8	52·8
k) Autres produits	.....	.....	29·8	40·3	35·8	42·5	55·2	63·1	53·1	58·9
	275·6	269·8	343·6	533·9	561·8	577·9	584·7	888·0	812·8	958·8
(3) Services de ville, sociétés de transport et de communication	6·3	7·8	15·9	42·5	36·3	34·5	53·9	87·9	67·5	61·7
(4) Entrepreneurs en bâtiment	38·5	47·4	71·7	93·9	103·6	113·3	122·7	151·8	158·7	175·0
(5) Marchands et eàportateurs de grain	209·3	109·5	67·7	67·9	103·3	190·1	93·1	98·6	186·5	310·7
(6) Sociétés de financement à tempérament	18·4	11·3	28·3	65·7	53·1	74·6	96·5	100·8	149·4	249·3
(7) Marchands	125·4	157·6	244·8	359·9	387·4	415·5	436·1	542·9	484·0	595·8
(8) Autres commerces	22·2	28·0	45·0	67·8	89·1	113·0	135·5	133·8	139·0	179·4
TOTAL, AGRICULTURE, INDUSTRIE ET COMMERCE	753·5	702·8	926·9	1,378·9	1,496·5	1,703·3	1,778·3	2,302·7	2,332·1	2·884·7
TOTAL DES PRÊTS AU CANADA	1,049·6	1,135·5	1,438·9	1,938·2	2,100·7	2,408·4	2,575·3	3,153·7	3,229·1	3,882·9

NOTA:—La feuille de déclaration a été revisée en 1950; par conséquent, certains classements antérieurs à cette date donnent des chiffres estimatifs. Les données antérieures à 1946 ne sont pas suffisantes pour établir des chiffres estimatifs relativement à l'industrie.

PIÈCE N° 10

LES BANQUES À CHARTE DU CANADA

TAUX DES DIVIDENDES SUR LE CAPITAL VERSÉ ET (ENTRE PARENTHÈSES) SUR LA PART DES ACTIONNAIRES, PAR ANNÉES FINANCIÈRES, DE 1944 À 1953

—	1944	1945	1946	1947	1948	1949	1950	1951	1952	1953
	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%
Banque de Montréal	6 (2·8)	6 (2·8)	9½ (4·3)	10 (4·4)	10 (4·3)	10 (4·2)	10 (4·1)	12 (4·9)	12½ (5·0)	14 (5·2)
La Banque de Nova Scotia	10 (2·7)	10 (3·2)	11½ (3·7)	14 (4·4)	14 (4·4)	15 (4·6)	16 (4·9)	16 (4·6)	16 (4·9)	18 (5·5)
La Banque de Toronto	10 (3·1)	10 (3·0)	12 (3·5)	12 (3·5)	14 (4·0)	14 (3·9)	16 (4·4)	16 (3·6)	16 (4·4)	17 (4·6)
La Banque Provinciale du Canada	5 (3·8)	5 (3·8)	5¼ (3·3)	7 (4·4)	7 (4·4)	7 (4·3)	7 (4·3)	7 (4·2)	7 (4·1)	7 (4·1)
La Banque Canadienne du Commerce	6 (3·5)	6 (3·5)	7½ (3·6)	10 (4·8)	10 (4·8)	10 (4·7)	10 (4·6)	10 (4·6)	12 (5·4)	12 (5·2)
La Banque Royale du Canada	6 (3·5)	6 (3·5)	8 (3·7)	8½ (3·8)	10 (4·3)	10 (4·2)	10 (4·1)	12 (4·8)	12½ (4·8)	14 (4·6)
La Banque Dominion	8 (3·7)	8 (3·7)	9½ (3·8)	10 (4·0)	10 (3·9)	10 (3·8)	12 (4·5)	12 (4·5)	12 (4·4)	13 (4·6)
Banque Canadienne Nationale	6 (3·4)	6 (3·4)	7 (3·4)	7¼ (3·5)	8 (3·9)	8 (3·8)	8 (3·8)	10 (4·7)	10 (4·7)	12 (5·4)
Banque Impériale du Canada	8 (3·5)	8 (3·5)	10 (4·3)	10 (3·8)	10½ (4·0)	12 (4·5)	14 (5·2)	14 (4·4)	14 (5·1)	15 (5·4)
Banque de Barclays (Canada)	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant
Toutes banques	— (3·2)	— (3·3)	— (3·8)	— (4·2)	— (4·3)	— (4·3)	— (4·3)	— (4·6)	— (4·9)	— (4·9)

NOTA: La part des actionnaires comprend: le capital versé, le fonds de réserve et les bénéfices non répartis (à la fin) de l'année financière des banques.

PIÈCE N° 11

ÉTAT DES RECETTES ET DES DÉPENSES DES BANQUES À CHARTE ET AUTRES RENSEIGNEMENTS LES CONCERNANT, PAR ANNÉES FINANCIÈRES DES BANQUES

(En millions de dollars)

—	1944	1945	1946	1947	1948	1949	1950	1951	1952	1953
RECETTES D'EXPLOITATION COURANTES										
1. Intérêts et escompte sur prêts	57·3	60·2	70·7	90·1	106·5	115·7	125·0	155·7	166·3	191·6
2. Intérêts, dividendes et bénéfices sur transactions concernant valeurs mobilières	60·0	70·9	89·1	92·8	89·7	99·6	101·3	91·6	100·8	111·4
3. Change, commissions, frais de service et autres recettes d'exploitation courantes	36·7	40·6	43·5	46·4	47·2	52·7	55·8	68·5	70·0	75·5
4. Total des recettes d'exploitation courantes	154·0	171·7	203·3	229·3	243·4	268·0	282·1	315·8	337·1	378·5
FRAIS D'EXPLOITATION COURANTS										
5. Intérêts sur dépôts	28·7	34·8	41·1	46·6	50·9	55·0	57·9	58·3	61·5	65·7
6. Rémunération des employés	51·8	56·4	65·4	78·9	87·2	95·2	102·2	117·2	125·3	133·4
7. Prévision pour impôts	15·0	15·0	19·2	21·4	19·5	21·5	20·7	27·2	33·4	37·7
8. Contributions à la caisse de pension	3·6	3·8	8·0	9·5	10·6	11·1	11·6	12·3	12·6	13·0
9. Prévision pour dépréciation des immeubles des banques	2·3	3·2	3·4	3·5	3·6	4·2	6·7	7·5	7·0	7·1
10. Tous autres frais d'exploitation courants (à l'exclusion des pertes ou de la prévision spécifique pour pertes ou pour éventualités générales)	23·4	23·8	26·9	30·5	34·5	37·0	37·8	43·7	45·5	48·9
11. Total des frais d'exploitation courants (à l'exclusion des pertes ou de la prévision spécifique pour pertes ou pour éventualités générales)	124·8	137·0	164·0	190·4	206·3	224·0	236·9	226·2	285·3	305·8
RENSEIGNEMENTS SUPPLÉMENTAIRES										
12. Dividendes aux actionnaires	9·4	9·6	12·6	14·2	14·9	15·1	15·6	17·3	18·6	20·4
13. Montant net des recettes d'exploitation courantes disponible pour pertes ou prévision spécifique pour pertes, et pour éventualités générales	19·8	25·1	26·7	24·7	22·2	28·9	29·6	32·3	33·2	52·3
14. Montant net des bénéfices en capital, y compris les bénéfices extraordinaires	1·3	−0·5	0·3	−0·2	−0·8	−1·2	−1·4	0·9	−0·3	−0·5
15. Montant annuel moyen requis pour pertes ou prévision spécifique pour pertes sur prêts, valeurs et autres avoirs, *moins* les recouvrements, pendant les quinze exercices financiers se terminant avec l'année visée par le présent relevé	13·4	12·2	9·4	7·7	6·4	5·3	5·1	7·8	9·4	7·8

ÉTAT DES RECETTES ET DES DÉPENSES DES BANQUES À CHARTE ET AUTRES RENSEIGNEMENTS LES CONCERNANT, PAR MOYENNES DE QUINZE EXERCICES FINANCIERS DES BANQUES

(En millions de dollars)

	1930—1944	1931—1945	1932—1946	1933—1947	1934—1948	1935—1949	1936—1950	1937—1951	1938—1952	1939—1953
RECETTES D'EXPLOITATION COURANTES										
1. Intérêts et escompte sur prêts	73·2	68·4	65·9	65·4	67·1	69·8	73·7	80·2	87·5	96·3
2. Intérêts, dividendes et bénéfices sur transactions concernant valeurs mobilières	39·8	43·0	47·0	51·0	54·5	58·7	62·8	66·1	70·1	75·0
3. Change, commissions, frais de service et autres recettes d'exploitation courantes	27·6	28·5	29·6	30·9	32·0	34·1	35·8	38·9	42·1	45·6
4. Total des recettes d'exploitation courantes	140·6	139·9	142·5	147·3	153·6	162·6	172·3	185·2	199·7	216·9
FRAIS D'EXPLOITATION COURANTS										
5. Intérêts sur dépôts	33·5	31·8	30·9	30·7	31·0	32·0	33·6	35·7	38·2	41·0
6. Rémunération des employés	42·7	43·2	44·6	47·1	50·3	54·2	58·5	63·8	69·6	75·8
7. Prévision pour impôts	10·6	11·0	11·7	12·6	13·4	14·3	15·1	16·4	18·1	20·0
8. Contributions à la caisse de pension	1·7	2·0	2·4	2·9	3·6	4·2	4·9	5·6	6·3	7·1
9. Prévision pour dépréciation des immeubles des banques	1·8	1·9	2·0	2·1	2·3	2·5	2·9	3·2	3·6	4·0
10. Tous autres frais d'exploitation courants (à l'exclusion des pertes ou de la prévision spécifique pour pertes ou pour éventualités générales)	20·1	19·9	20·3	21·0	21·9	23·1	24·4	26·1	27·9	30·9
11. Total des frais d'exploitation courants (à l'exclusion des pertes ou de la prévision spécifique pour pertes ou pour éventualités générales)	110·4	109·8	111·9	116·4	122·5	130·3	139·4	150·8	163·7	177·9
RENSEIGNEMENTS SUPPLÉMENTAIRES										
12. Dividendes aux actionnaires	13·0	12·4	12·0	11·9	12·0	12·2	12·4	12·8	13·2	13·7
13. Montant net des recettes d'exploitation courantes disponible pour pertes ou prévision spécifique pour pertes, et pour éventualités générales	17·2	17·7	18·6	19·0	19·1	20·1	20·5	21·6	22·8	25·3
14. Montant net des bénéfices en capital, y compris les bénéfices extraordinaires	−0·1	.....	0·1	0·1	.....	−0·1	−0·1	.....	−0·1	−0·1
15. Montant annuel moyen requis pour pertes ou prévision spécifique pour pertes sur prêts, valeurs et autres avoirs, *moins* les recouvrements, pendant les quinze exercices financiers se terminant avec l'année visée par le présent relevé	13·4	12·2	9·4	7·7	6·4	5·3	5·1	7·8	9·4	7·8

PIÈCE N° 12

BILAN DES BANQUES À CHARTE AU 31 DÉCEMBRE

(En millions de dollars)

ACTIF	1944	1945	1946	1947	1948	1949	1950	1951	1952	1953
1. et 2. Or et monnaie d'appoint au Canada	8·4	10·2	10·7	10·9	11·2	11·9	14·1	14·9	16·8	18·4
3. et 4. Or et monnaie d'appoint hors du Canada	2·4	2·6	2·7	3·3	2·9	2·3	2·1	1·6	1·7	1·4
5. Billets de la Banque du Canada	139·4	162·9	176·9	183·9	190·8	211·8	231·3	273·1	272·5	263·8
6. Dépôts à la Banque du Canada	401·7	521·2	565·5	536·2	547·3	541·7	578·6	619·0	626·6	623·9
7. Billets d'autres banques et chèques sur d'autres banques	243·3	280·4	328·4	361·5	400·0	335·1	449·7	627·3	739·9	762·4
8. Billets d'État et de banque, autres que des billets canadiens	101·4	96·6	92·9	124·0	91·2	107·3	39·7	41·2	41·6	43·3
9. Dépôts dans d'autres banques à charte et soldes dus par d'autres banques à charte, au Canada	2·4	2·3	2·4	2·4	2·1	1·0	1·3	·8	·2	·4
10. Montant dû par les banques et les correspondants bancaires au Royaume-Uni	40·0	30·0	29·4	28·4	29·0	17·8	23·6	20·3	20·2	21·6
11. Montant dû par les banques et les correspondants bancaires ailleurs qu'au Canada et au Royaume-Uni	172·7	186·9	162·3	162·7	163·5	184·6	233·9	227·6	261·8	269·1
12. Valeurs directes et garanties du gouvernement du Canada, arrivant à échéance dans les deux ans, d'au plus la valeur courante	1,788·9	1,289·9	1,199·7	620·5	785·8	888·8	822·7	734·5	1,007·0	726·4
13. Autres valeurs directes et garanties du gouvernement du Canada, d'au plus la valeur courante	1,147·3	1,982·8	2,117·6	2,027·7	2,173·1	2,223·6	2,256·2	2,019·2	1,777·2	2,033·8
14. Valeurs directes et garanties de gouvernements provinciaux du Canada, arrivant à échéance dans les deux ans, d'au plus la valeur courante	151·8	126·4	108·7	110·2	136·1	127·3	116·6	100·5	177·3	146·2
15. Autres valeurs directes et garanties de gouvernements provinciaux du Canada, d'au plus la valeur courante.	140·9	188·4	207·7	357·6	339·6	318·0	299·0	254·6	201·7	188·1
16. Valeurs de municipalités canadiennes, ne dépassant pas la valeur courante	76·5	91·0	115·5	133·3	139·9	161·3	193·7	167·3	159·4	151·9
17. Valeurs publiques autres que les valeurs canadiennes, ne dépassant pas la valeur courante	210·1	241·6	275·5	270·9	241·6	242·4	193·0	200·3	255·2	235·9
18. Autres bons, obligations et actions, ne dépassant pas la valeur courante	95·8	118·8	207·2	353·9	451·6	383·5	405·3	399·3	377·4	348·7
19. Prêts à vue et à court terme (ne dépassant pas trente jours) au Canada, sur garantie d'actions, d'obligations, de bons et d'autres valeurs, d'une valeur négociable suffisante pour couvrir les prêts	91·8	251·2	135·5	104·9	101·4	132·5	134·0	107·3	154·5	153·5
20. Prêt à vue et à court terme (ne dépassant pas trente jours) hors du Canada, sur garantie d'actions, d'obligations, de bons et d'autres valeurs, d'une valeur négociable suffisante pour couvrir les prêts	95·9	120·5	77·1	55·8	78·2	69·6	100·3	131·4	170·1	271·7
21. Prêts et escomptes courants au Canada non compris ailleurs, moins prévision pour perte estimative	1,182·2	1,227·1	1,453·8	1,921·3	2,077·0	2,173·9	2,651·1	2,901·1	3,188·1	3,790·3

BILAN DES BANQUES À CHARTE AU 31 DÉCEMBRE—*Suite*

(En millions de dollars)

Actif	1944	1945	1946	1947	1948	1949	1950	1951	1952	1953
22. Prêts et escomptes courants hors du Canada non compris ailleurs, moins prévision pour perte estimative	130·3	150·8	178·0	233·8	240·2	210·9	246·5	278·0	264·5	268·1
23. Prêts aux gouvernements provinciaux	11·5	26·1	28·6	37·1	15·2	25·3	40·8	33·3	4·6	10·6
24. Prêts aux villes, aux villages, aux municipalités et aux corporations scolaires	17·5	21·1	24·8	40·6	55·5	71·9	84·3	93·9	96·7	96·4
25. Prévision pour perte estimative sur prêts non courants	1·4	1·0	·9	1·2	1·1	1·2	1·3	1·5	1·3	1·6
26. Biens immobiliers autres que les immeubles de la banque	2·5	1·9	·8	·6	·5	·4	·3	·1	·1	·1
27. Hypothèques sur biens immobiliers vendus par la banque	2·3	2·0	1·6	1·2	·9	·7	·5	·4	·4	·4
28. Immeubles de la banque à un prix ne dépassant pas le prix coûtant, moins les amortissements s'il en est	62·5	63·1	64·2	70·1	77·8	86·5	106·1	120·0	125·4	109·4
29. Engagements des clients sur acceptations et lettres de crédit, d'après contre partie	121·1	140·7	212·9	201·2	205·5	163·7	257·7	224·9	199·0	155·2
30. Dépôt auprès du ministre des Finances en garantie de la circulation des billets	2·3	1·7	1·3	1·1	·9	·8	.....	.....	.....	.....
31. Actions de corporations contrôlées par la banque et prêts à ces corporations	10·6	10·4	10·3	10·9	12·2	16·3	7·9	12·8	11·9	26·5
32. Autres éléments d'actif non compris ci-dessus	4·2	4·5	5·7	6·8	7·4	6·1	4·3	3·6	4·3	3·2
Actif total	6,459·1	7,353·2	7,798·6	7,974·0	8,579·5	8,718·2	9,495·9	9,609·8	10,157·4	10,722·3

BILAN DES BANQUES À CHARTE AU 31 DÉCEMBRE—*Fin*

(En millions de dollars)

Passif	1944	1945	1946	1947	1948	1949	1950	1951	1952	1953
1. Billets en circulation	33·6	25·7	21·4	18·2	16·2	14·0	·4	·2	·2	·1
2. Dépôts par le gouvernement du Canada et soldes dus à ce gouvernement	763·2	922·1	365·9	262·2	276·6	200·1	338·9	134·7	34·1	496·5
3. Dépôts par des gouvernements provinciauà et soldes dûs à ces gouvernements	88·4	91·1	126·0	113·6	149·3	167·4	160·6	187·1	220·5	170·8
4. Avances garanties de la Banque du Canada	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....
5. Dépôts par le public remboursables sur demande, au Canada, en monnaie canadienne	1,862·3	2,062·9	2,290·8	2,295·6	2,543·6	2,426·5	2,770·4	2,962·7	3,242·1	3,180·1
6. Dépôts par le public remboursables moyennant préavis ou à une date fixée d'avance, au Canada, en monnaie canadienne	2,423·0	2,865·3	3,469·3	3,740·4	4,057·0	4,433·3	4,558·4	4,611·5	4,924·5	5,034·1
7. Dépôts au Canada en monnaies autres que la monnaie canadienne	65·8	51·8	96·7	86·7	79·0	79·4	101·5	118·6	159·5	196·8
8. Dépôts hors du Canada	680·3	760·4	716·0	737·5	731·9	650·7	633·5	676·6	705·5	741·3
9. Dépôts par d'autres banques à charte au Canada et soldes dûs à ces banques	19·1	19·1	24·7	29·1	38·1	94·0	117·1	159·7	157·9	182·4
10. Dépôts par des banques et des correspondants bancaires du Royaume-Uni et soldes leur étant dûs	32·0	35·3	32·8	39·1	37·6	37·4	42·7	47·1	35·2	33·0
11. Dépôts par des banques et des correspondants bancaires hors du Canada et du Royaume-Uni et soldes leur étant dûs	62·8	75·5	103·8	101·9	89·1	88·2	144·1	105·2	90·6	105·2
12. Acceptations et lettres de crédit non réglées	121·1	140·7	212·9	201·2	205·5	163·7	257·7	224·9	199·0	155·2
13. Passif envers le public non compris ci-dessus	5·8	3·3	3·6	5·4	6·4	6·7	6·9	4·0	4·4	4·7
14. Dividendes déclarés mais non versés	1·2	1·2	2·0	3·1	3·3	3·4	2·8	2·7	2·4	2·8
15. Fonds de réserve	136·8	136·8	176·8	181·8	185·8	190·5	197·5	209·2	220·1	260·4
16. Capital versé	145·5	145·5	145·5	145·5	145·5	145·5	145·5	148·4	148·8	152·5
Passif total	6,440·9	7,336·7	7,788·2	7,961·3	8,564·9	8,700·8	9,478·0	9,592·6	10,144·8	10,715·9

PIÈCE N° 13

LES BANQUES À CHARTE DU CANADA

SUCCURSALES

Lieu des succursales au 31 décembre 1953

Alberta	270
Colombie-Britannique	328
Île du Prince-Édouard	23
Manitoba	175
Nouveau-Brunswick	107
Nouvelle-Écosse	149
Ontario	1,352
Québec	1,229
Saskatchewan	247
Terre-Neuve	45
Yukon et Territoires du Nord-Ouest	8
	3,933
Hors du Canada	116
Total	4,049

Succursales canadiennes au 31 décembre 1953

Banque	
Banque de Montréal	598
La Banque de Nova Scotia	387
La Banque de Toronto	248
La Banque Provinciale du Canada	350
La Banque Canadienne du Commerce	646
La Banque Royale du Canada	724
La Banque Dominion	182
Banque Canadienne Nationale	559
Banque Imperial du Canada	234
Banque de Barclays (Canada)	4
La Banque Mercantile du Canada	4
Total	3,933

735

CHAMBRE DES COMMUNES

Première session de la vingt-deuxième Législature, 1954

COMITÉ PERMANENT

DE LA

BANQUE ET DU COMMERCE

Président: M. DAVID A. CROLL

PROCÈS-VERBAUX ET TÉMOIGNAGES

Facicule 16

Revision décennale de la Loi sur les banques

SÉANCE DU JEUDI 18 MARS 1954

TÉMOIN:

M. Graham Towers, C.M.G., gouverneur de la Banque du Canada.

EDMOND CLOUTIER, C.M.G., O.A., D.S.P.
IMPRIMEUR DE LA REINE ET CONTRÔLEUR DE LA PAPETERIE
OTTAWA, 1954.

735

736

PROCÈS-VERBAL

JEUDI 18 mars 1954.

Le Comité permanent de la banque et du commerce se réunit à 11 heures du matin sous la présidence de M. David A. Croll.

Présents: MM. Adamson, Applewhaite, Ashbourne, Balcom, Benidickson, Bennett *(Grey-Nord)*, Boucher *(Restigouche-Madawaska)*, Breton, Cameron *(Nanaïmo)*, Cannon, Cardin, Crestohl, Dumas, Fleming, Follwell, Fraser *(Peterborough)*, Fraser *(Saint-Jean-Est)*, Gagnon, Hanna, Hellyer, Huffman, Hunter, Low, Johnston *(Bow-River)*, Macnaughton, Matheson, McIlraith, Mitchell *(London)*, Noseworthy, Philpott, Picard, Pouliot, Quelch, Robichaud, Stewart *(Winnipeg-Nord)*, Tucker, Weaver et Wood.

Aussi présents: L'hon. D. C. Abbott Q.C., ministre des Finances; M. K. W. Taylor, sous-ministre des Finances; M. Graham Towers, C.M.G., gouverneur de la Banque du Canada; M. G. K. Bouey, sous-chef du Service de recherches de la Banque du Canada; M. C. F. Elderkin, inspecteur général des banques; M. T. H. Atkinson, président de l'Association des banquiers canadiens et vice-président et directeur général de la Banque Royale du Canada; M. C. B. Neepole, directeur général adjoint de la Banque Royale du Canada; M. W. T. G. Hackett, directeur général adjoint de la Banque de Montréal; et M. J. Fiott, adjoint au directeur général de la Banque de Nova-Scotia.

Le Comité entreprend l'étude du bill 297, Loi modifiant la Loi sur la Banque du Canada, et celle du bill 338, Loi concernant les banques et les opérations bancaires.

M. Towers est appelé. Il fait déclaration sur la politique monétaire d'après-guerre et est interrogé à ce sujet.

Le secrétaire du Comité est prié d'obtenir les documents suivants et de les distribuer aux membres du Comité:

Loi concernant les banques et les opérations bancaires, chapitre 12, S.R.C. 1952;

Loi constituant en corporation la Banque du Canada, Chapitre 13, S.R.C. 1952;

Rapport annuel de la Banque du Canada pour l'année 1953.

A 1 h. 5 de l'après-midi, l'interrogatoire du témoin est interrompu et le Comité suspend la séance jusqu'à 3 h. 30.

REPRISE DE LA SÉANCE

Le Comité reprend ses délibérations à 3 h. 50 de l'après-midi sous la présidence de M. David A. Croll.

Présents: MM. Adamson, Ashbourne, Balcom, Bennett (*Grey-Nord*), Boucher (*Restigouche-Madawaska*), Cameron (*Nanaïmo*), Cannon, Cardin, Crestohl, Dumas, Fleming, Follwell, Fraser (*Peterborough*), Fraser (*Saint-Jean-Est*), Hanna, Hellyer, Huffman, Hunter, Low, Johnston (*Bow-River*), Macdonnell, MacEachen, Macnaughton, Matheson, Noseworthy, Philpott, Picard, Pouliot, Quelch, Stewart (*Winnipeg-Nord*), Tucker, Weaver et Wood.

Aussi présents: L'hon. D. C. Abbott, Q.C., ministre des Finances; M. Graham Towers, C.M.G., gouverneur de la Banque du Canada; M. G. K. Bouey, sous-chef du Service de recherches de la Banque du Canada; M. C. F. Elderkin, inspecteur général des banques; M. T. H. Atkinson, président de l'Association des banquiers canadiens et vice-président et directeur général de la Banque Royale du Canada; M. C. B. Neepole, directeur général adjoint de la Banque Royale du Canada; M. W. T. G. Hackett, directeur général adjoint de la Banque de Montréal; et M. J. Fiott, adjoint au directeur général de la Banque de Nova-Scotia.

Les documents suivants sont déposés et des exemplaires en sont distribués aux membres du Comité:

Loi concernant les banques et les opérations bancaires, chapitre 12, S.R.C. 1952;

Loi constituant en corporation la Banque du Canada, chapitre 13, S.R.C. 1952; et

Rapport annuel de la Banque du Canada pour l'année 1953.

Le Comité continue d'interroger M. Towers au sujet de son exposé sur la *politique monétaire d'après-guerre.*

A 5 h. 35 du soir, l'interrogatoire du témoin est interrompu et le Comité s'ajourne au mardi 23 mars, à 11 heures du matin.

Le secrétaire du Comité,
R. J. GRATRIX.

TÉMOIGNAGES

JEUDI 18 mars 1954,
11 heures du matin.

Le PRÉSIDENT: Messieurs, nous sommes en nombre.

Le premier témoin que nous entendrons aujourd'hui est M. Graham Towers. Il va d'abord donner lecture de son exposé et vous pourrez l'interroger ensuite. Nous comptons également parmi nous ce matin M. G. K. Bouey, sous-chef du Service de recherches de la Banque du Canada; à ma gauche, M. C. F. Elderkin, inspecteur général, et le ministre des Finances, l'hon. M. Abbott.

M. G. F. Towers, gouverneur de la Banque du Canada, est appelé.

Le TÉMOIN: Monsieur le président, si j'en juge d'après ce que j'ai lu dans les *Débats* et ce qu'on m'a dit ensuite, les membres du Comité aimeraient que je leur parle de l'activité de la Banque du Canada, surtout durant la période de l'après-guerre. De fait, on aimerait que je passe en revue la politique monétaire d'après-guerre et c'est bien ce que je vais faire.

D'abord, je vous dirai que l'exposé que j'ai préparé n'a rien d'un traité d'économie. Je n'ai pas mis les points sur les i, ce qui veut dire que je ne me suis pas occupé de questions de détail en matière d'économie. J'ai plutôt tâché de faire ressortir les points saillants de notre politique monétaire d'après-guerre. Traiter de questions plus étendues aurait nécessité un exposé beaucoup plus élaboré et je suis sûr que les membres du Comité trouveront déjà assez long celui que j'ai ici. S'il y a des lacunes, peut-être pourra-t-on les combler au cours de l'interrogatoire. Finalement, sans m'attarder à de longues protestations, je puis dire que j'ai tenté de présenter la question d'une manière objective. Il est très difficile, sinon impossible, d'y réussir pour une personne qui a été étroitement mêlée aux événements en question. J'ai probablement accordé, à certains moments, le bénéfice du doute à la Banque du Canada, mais si je l'ai fait, c'est du moins bien involontaire.

Il est bon, comme fond de tableau pour toute étude portant sur les régimes financiers ou économiques en cours durant la période d'après-guerre, de rappeler certains faits relatifs aux changements dans la production et les prix qui se sont produits au Canada à cette époque:

a) De 1946 à 1953, notre production totale de marchandises et de services a vu son volume réel augmenter d'environ 32 p. 100.

b) Le niveau des prix a accusé une hausse moins élevée au Canada, par comparaison à la période d'après-guerre, qu'aux États-Unis et cette hausse a été considérablement moindre au Canada que dans la plupart des autres pays.

Étant donné qu'à peu près aucune ressource ne demeura inactive au Canada pendant ces années, une augmentation de la demande monétaire plus forte que celle qui se produisit eût surtout occasionné des prix plus élevés et donné lieu dans une proportion moindre seulement à une production accrue. Par ailleurs, il est probable que la hausse de notre niveau des prix n'aurait pu être maintenue sensiblement inférieure à celle des États-Unis sans sacrifier une part appréciable de la hausse réalisée dans notre production. En l'occurrence, le Canada est donc venu près de connaître le meilleur rapprochement

possible de conséquences, c'est-à-dire une augmentation de production s'approchant du maximum réalisable, alliée à une hausse de notre niveau des prix qui rejoignait presque le chiffre minimum possible, étant donné l'augmentation des prix aux États-Unis et dans le monde entier. Chacun est libre toutefois de tirer ses propres conclusions à ce sujet et je mentionne ici les changements subis par notre production et nos prix dans le seul but d'établir une sorte de vue d'ensemble pratique qui permettra de mieux observer les méthodes monétaires adoptées et leurs effets.

Tout d'abord, permettez-moi de mentionner brièvement les effets de la guerre sur notre constitution financière et de vous décrire l'état de cette constitution au 31 mars 1946, date qui me servira de point de départ pour étudier la période d'après-guerre dans le monde de la finance. Je choisis cette date parce qu'elle représente le début de la première année financière qui suivit la fin de la guerre et l'année où le budget retrouva son équilibre.

Durant les sept années financières qui vont de 1940 à 1946 inclusivement, le gouvernement réussit à rencontrer environ 57 p. 100 de ses dépenses au moyen de son revenu courant. Il avait concurremment recueilli en impôts un montant qui, croyait-on, s'approchait raisonnablement du maximum procurable, même en temps de guerre, sans nuire sérieusement à la bonne volonté du contribuable. Le gouvernement n'en connut pas moins des déficits budgétaires dont le total dépassa dix milliards de dollars au cours des sept années financières qui font l'objet de la présente étude. En opposition à ces déficits énormes se trouvaient évidemment des sommes d'argent tout aussi considérables qui affluaient aux mains du public. Dans la proportion où ces montants ne pouvaient être récupérés par des emprunts auprès du public, les prêts des banques demeuraient courants et constituaient une addition nette au montant d'argent reposant entre les mains du public. Vu les limites imposées à l'approvisionnement civil de marchandises et de services offerts en vente pendant les années de guerre, les possibilités d'inflation résultant de cette situation devenaient forcément très fortes. C'est pourquoi de grands efforts furent faits à l'occasion des emprunts de la Victoire pour amener la population du temps de guerre à acheter et à conserver des Obligations de la Victoire.

En dépit des tentatives énergiques pour financer la guerre au moyen d'impôts et d'emprunts non inflationnaires, il devint évident vers l'automne de 1941 que ces méthodes de défense contre l'inflation devraient être complétées par d'autres mesures si l'on voulait enrayer l'ascension constante des prix et des coûts. Le gouvernement adopta un plafonnement général des prix et une régie des salaires. En diverses occasions il imposa le rationnement d'un certain nombre de denrées et, dans certains cas, il eut également recours aux subventions afin d'assurer le maintien du plafonnement des prix pour diverses marchandises. Ces régies, prises dans leur ensemble, facilitèrent l'épargne populaire et, particulièrement dans le cas du rationnement, elles imposèrent une certaine épargne involontaire au public. En s'ajoutant à une épargne volontaire et patriotique qui, je n'en doute pas, aurait été de toute façon très élevée, elles hissèrent l'épargne particulière au niveau extraordinairement élevé de 25 p. 100 du revenu personnel dont le public pouvait disposer pendant l'année 1944. Cette épargne a évidemment influé notablement sur la quantité d'Obligations de la Victoire que le public pouvait et tenait à acheter.

Pendant toute la période allant du 31 mars 1939 au 31 mars 1946, il y eut une forte hausse dans l'épargne liquide accumulée par les particuliers et les corporations, cette hausse correspondant au déficit budgétaire déjà mentionné et aux besoins d'argent éprouvés par le Gouvernement en dehors du budget. Les titres du Gouverement au portefeuille public augmentèrent de plus de 8 milliards de dollars pour atteindre trois fois et demie le total d'avant-guerre

741

et les dépôts faits par le public dans les banques à charte s'accrurent de $2,700,000,000, soit plus du double du chiffre d'avant-guerre. Les dépôts bancaires faisant partie de l'épargne du public en temps de guerre eurent comme principale contre-partie l'augmentation de $2,500,000,000 notée dans les titres du Gouvernement au portefeuille des banques à charte pendant la même période. Il n'y eut qu'une faible augmentation nette dans les prêts des banques.

Durant la guerre et à venir jusqu'au mois de mars 1946, les prix au consommateur augmentèrent d'environ 20 p. 100 au Canada et les prix du gros d'environ 40 p. 100. Ce record fut généralement considéré comme excellent,—sans doute aucun autre pays combattant ne fit mieux,—mais la situation créée ici et ailleurs rendit inévitable une certaine hausse d'après-guerre dans les prix. A la suite des déficits du temps de guerre, qui furent plus élevés, toute proportion gardée aux États-Unis et dans la plupart des autres pays qu'au Canada, la population de tous les pays combattants avait accumulé en portefeuille des avoirs liquides extraordinairement élevés, sous forme de monnaie ou d'obligations du Gouvernement. Dès la disparition des restrictions imposées par le patriotisme, toutes ces populations voudraient utiliser leurs avoirs liquides pour se procurer les objets dont elles avaient dû se passer pendant la guerre mais qui n'étaient pas encore disponibles dans les quantités requises. Et surtout si la régie des prix et les autres régies venaient à être abolies rapidement, une ascension hâtive des prix et des coûts s'ensuivrait sûrement.

Au printemps de 1946, l'abolition rapide de la régie des prix était à l'étude aux États-Unis et s'avérait imminente. En l'occurrence, les pouvoirs accordés à l'O.P.A. expirèrent le 30 juin 1946 et, bien que ces pouvoirs fussent partiellement restaurés quelques semaines plus tard, la régie générale des prix disparut aux États-Unis en octobre. Les prix au consommateur augmentèrent d'environ 15 p. 100 aux États-Unis et les prix de gros d'environ 25 p. 100, entre juin et décembre 1946. Vers la fin de 1948, ils dépassaient de 30 à 50 p. 100 respectivement le niveau atteint en juin 1946.

Il était évident que la hausse des prix aux États-Unis amènerait inévitablement une hausse à peu près comparable dans le niveau des prix au Canada, avec cependant un certain retard, à moin que le taux du change canadien n'augmentât par rapport au dollar É.-U. Notre taux du change, qui pendant toute la guerre avait connu un escompte de 9 p. 100 par rapport au dollar É.-U., fut finalement porté au pair au début de juillet 1946, ce qui aida à amortir pour le Canada le choc initial de la disparition hâtive des régies aux États-Unis. Je ne crois pas qu'il nous eût été possible d'obtenir plus forte protection contre l'effet de la hausse des prix étrangers, en assurant au dollar canadien une prime très élevée au-dessus du dollar É.-U. Par ailleurs, bien qu'une hausse des prix aux É.-U. dût inévitablement causer une certaine majoration des prix au Canada, comme dans tous les autres pays, elle n'imposa à cette majoration aucun plafond. L'augmentation aurait pu s'avérer beaucoup plus marquée chez nous qu'aux États-Unis; ce fut le cas dans plusieurs pays.

Bien que l'origine la plus immédiate de la pression qui força une hausse de nos prix se soit, par conséquent, trouvée à l'étranger et qu'il nous ait été à peu près impossible de contrôler ou de contre-balancer cette pression, la situation sévissant au Canada devint un sujet d'inquiétude car elle comportait assurément de fortes possibilités d'inflation. Comme je l'ai déjà mentionné, le public canadien avait fortement augmenté ses avoirs liquides en portefeuille sous forme de dépôts bancaires et de titres du gouvernement, le chiffre total s'étant accru d'environ 6 milliards de dollars, qu'il était avant la guerre, à près de 17 milliards. Plusieurs portefeuillistes tiendraient à se servir de ces avoirs liquides durant les quelques années à venir pour se procurer des articles qu'ils

742

n'avaient pu acheter pendant la guerre. Ils désiraient, entre autres choses, se construire une habitation ou obtenir une automobile, améliorer leur ameublement ou se vêtir un peu mieux. L'industrie en général voulait progresser le plus rapidement possible en se servant des immobilisations auxquelles elle avait dû renoncer pendant la guerre et qui devaient constituer un aspect si important de notre économie d'après-guerre. La volonté de s'engager dans ces dépenses, avec l'appui d'un montant d'avoirs liquides presque trois fois plus élevé que celui d'avant-guerre, s'opposait au niveau de la production nationale brute, laquelle était un peu plus que le double de celle d'avant-guerre. Nous nous exposions évidemment à nous lancer un peu trop rapidement dans les dépenses que nous avions remises à plus tard, et puisque la régie des prix et des salaires devait être éliminée graduellement et surtout que les subventions n'existaient plus, nos propres décisions risquaient d'activer cette pression ascendante sur nos prix qui trouvait son origine aux États-Unis.

Toutefois, alors que nous nous engagions dans la période d'après-guerre, les dangers que courait notre stabilité économique n'étaient pas tous d'une nature inflationnaire. Le Canada n'avait jamais été prospère à moins d'exporter en quantité considérable, et les pays de l'Europe occidentale, dont les marchés ont une grande importance pour nos industries d'exportation, avaient subi des revers matériels et économiques très profonds durant la guerre. Les prêts que nous avions consentis à ces pays aux fins de leur restauration réussiraient à prévenir chez eux tout affaissement de nos exportations, mais ils seraient loin de garantir le haut niveau d'exportation nécessaire à notre prospérité. En 1946, il était évident que la Russie cherchait à encourager la dislocation et à nuire à la restauration de l'Europe occidentale, mais on ne se doutait pas alors que l'attitude et les gestes des Russes seraient assez violents pour influencer la psychologie du public et les budgets militaires, causant des répercussions inflationnaires aux États-Unis et ailleurs. De même, les propositions hardies et sans précédent du général Marshall qui assuraient l'aide des États-Unis à la restauration européenne et à la renaissance du commerce international étaient encore estompées par l'avenir. On ne prévoyait pas le niveau d'exportation que nous devions atteindre vers la fin des années quarante.

Nous paraissions exposés au paradoxe d'une période de chômage sérieuse par suite de l'interruption de notre commerce d'exportation avec les pays d'outremer alors même que le niveau de nos prix subissait une hausse marquée à cause d'une pression résultant de l'ascension des prix aux États-Unis.

Les éléments du tableau économique que j'ai décrit—éléments inflationnaires et déflationnaires—n'étaient pas les seuls à étudier lorsqu'il fallut décider des méthodes que la Banque du Canada adopterait pendant la période d'après-guerre. On devait accorder une attention, et une attention sérieuse, à l'avantage qu'il y aurait à encourager un retour aussi rapide que possible aux travaux de la vie civile chez une population d'un million et trois-quarts qui devrait bientôt quitter les forces armées ou abandonner la production des approvisionnements de guerre. Il était également essentiel que l'expansion du capital particulier—réduite à un niveau relativement peu élevé durant la guerre—s'accroissât rapidement de manière à activer notre capacité de production. Plus cette production augmenterait, plus il serait facile d'éviter des hausses inflationnaires dans les prix, à condition que cette expansion du capital ne se fasse pas si hâtivement qu'il en résulte des pressions inflationnaires domestiques.

Il fallait aussi tenir compte du fait que, hors certaines limites étroites, le Canada ne pouvait en pratique s'isoler des hausses de prix à l'étranger. A mesure que s'élèveraient les prix des États-Unis, ceux du Canada subiraient une pression ascendante, premièrement dans l'importation et l'exportation et puis sur toute la ligne. Il en résulterait automatiquement une augmentation du

capital de roulement légitime et des besoins de crédit bancaire du commerce. Ce qui semblait être un excédent d'avoirs liquides était donc en réalité nécessaire pour financer le commerce à cause du niveau des prix plus élevé qui nous était imposé par la hausse des prix aux États-Unis, et cet excédent ne tarderait pas à être virtuellement absorbé.

Après avoir esquissé ce tableau d'ensemble, permettez-moi d'en venir maintenant à notre politique monétaire. Nous aurions pu adopter une ligne de conduite rigoureuse en empêchant toute augmentation du volume des dépôts bancaires aux mains du public pendant les premières années qui suivirent la fin de la guerre. Or un accroissement des prêts consentis par les banques occasionne une hausse de dépôts bancaires à moins d'être contre-balancé par la vente d'obligations du gouvernement détenues par les banques. Étant donné l'expansion prévue dans le commerce de la vie civile et les résultats de la hausse des prix aux États-Unis, le besoin d'une forte augmentation de prêts bancaires devait nécessairement s'ensuivre, de sorte qu'une ligne de conduite rigoureuse eût exigé que les banques à charte effectuassent des ventes considérables de titres du gouvernement pour faire face à ce besoin de prêts. A cause de cette attitude sévère, la Banque du Canada se serait également vue obligée de vendre de ces mêmes titres afin de réduire l'encaisse des banques à charte jusqu'au point où ces dernières se trouvassent dans l'impossibilité d'augmenter leurs prêts sans liquider les titres qu'elles avaient en portefeuille. L'adoption d'une telle méthode aurait occasionné une hausse considérable des taux d'intérêt avec une baisse tout aussi forte du prix des obligations, comme ce fut le cas après la première guerre mondiale. Elle aurait eu tendance à donner les résultats suivants:

a) Il en serait résulté une incertitude très marquée parmi les hommes d'affaires quant à la manière de poursuivre leurs travaux de retour à l'entreprise civile et de projeter l'expansion des immobilisations. Cela seul aurait suffi à entraver ou à retarder le retour des militaires, hommes et femmes, des travailleurs de guerre et de l'industrie du temps de guerre aux entreprises du temps de paix, ce qui aurait donné lieu à un niveau de chômage déraisonnable et à une dislocation du commerce.

b) La hausse des prêts bancaires aurait été beaucoup moindre que celle qui s'est produite. Il eût été beaucoup plus difficile et coûteux pour les entreprises commerciales de restaurer leurs stocks de marchandises civiles dégarnis par la guerre, ou même de porter des stocks amoindris à des prix courants accrus par suite de la hausse des prix aux États-Unis. Il eût été plus ardu et onéreux pour le commerce d'endosser le volume croissant des effets à recevoir qui résultait d'une expansion de la production.

c) Il eût été beaucoup plus difficile et coûteux pour les provinces, les municipalités et les entreprises commerciales d'emprunter du public par la vente de titres. Il y aurait eu moins d'émissions d'obligations au cours des premières années qui suivirent la guerre et une expansion moindre de production hydroélectrique, d'usines et outillages industriels, de routes, d'écoles, de services d'égouts et d'aqueduc, et autres genres d'avoirs réels. Certains projets essentiels en auraient été retardés.

La politique monétaire rigoureuse que j'ai exposée aurait certainement amonndri la demande de main-d'œuvre et de matériaux au Canada, mais même la sévérité d'une telle méthode n'aurait pas suffi à protéger le Canada contre les effets d'une ascension croissante des prix mondiaux et, à ce point de vue, elle eût été vouée à la faillite. Tout au plus aurait-elle réussi à prévenir, dans

une mesure relativement faible, la hausse du niveau des prix dont nous avons été témoins au pays de 1946 à 1948 et, en persistant à la maintenir, nous aurions peut-être aidé à provoquer une diminution quelque peu sensible des prix en 1949.

Au fait, la politique rigoureuse décrite ci-dessus ne fut pas adoptée. On fut d'avis que l'avantage qui pourrait en résulter pour notre équilibre des prix et des coûts ne réussirait pas à compenser les dommages causés par une reconversion entravée et un retard dans l'expansion des immobilisations.

On me permettra d'ajouter ici qu'à ma connaissance aucun observateur des conditions monétaires ne recommanda la politique rigoureuse que j'ai définie. D'aucuns sont d'avis qu'une ligne de conduite un peu plus sévère eût été avantageuse mais ils n'exposent pas exactement ce qu'on entend par une méthode un peu plus sévère. Ils se hasardent encore moins à énoncer la différence qui en aurait résulté, à leur avis, dans le niveau des prix, les immobilisations, l'embauchage, et ainsi de suite. Leur problème, et il existe réellement, consiste à jauger l'intensité des mesures d'arrière-garde qui eussent été requises contre la hausse des prix aux États-Unis et dans le monde entier pour assurer un amoindrissement relativement minime dans la hausse du niveau des prix canadiens qui s'est produite de fait. Quant à moi, j'ignore jusqu'à quel point notre niveau des prix eût fléchi si une politique un peu plus restrictive avait été adoptée, et je ne sais même si ce fléchissement se serait produit. Il est possible toutefois d'affirmer que, par comparaison avec la situation d'avant-guerre, le niveau des prix est moins élevé aujourd'hui au Canada que dans tout autre pays qui fut notre allié au cours de la seconde guerre mondiale. Il n'en reste pas moins vrai évidemment que la hausse des prix durant cette époque a été très marquée.

J'aborde maintenant une description du régime monétaire adopté depuis la guerre. Comme avant-propos à mes observations je citerai un extrait du rapport annuel de la Banque du Canada publié en février 1944, immédiatement à la suite d'une réduction du taux de la Banque. Après avoir mentionné que le temps était venu pour plusieurs de songer sérieusement aux problèmes économiques d'après-guerre, le rapport ajoutait:

> Le coût de l'emprunt dans l'avenir est un des facteurs qui affecteront leurs décisions. Il paraît donc opportun dans le moment, par l'abaissement du taux de la Banque, de signifier notre intention de continuer à poursuivre la sorte de politique monétaire qui a porté au niveau actuel de l'intérêt. Une politique visant à des taux d'intérêt plus élevés ne serait intelligible que si, la pénurie du temps de la guerre passée, la demande pour les biens de consommation et les biens de production allait se développer à une allure qui surpasserait notre capacité productive. Je n'entrevois aucunement qu'une telle situation survienne de façon à exiger une politique qui vise au relèvement des taux d'intérêt.
>
> Il est reconnu que le taux d'intérêt n'est qu'un de plusieurs facteurs qui déterminent les conditions économiques au Canada et cet instrument de contrôle n'a probablemnet pas l'importance qu'on lui concédait autrefois. Il n'en demeure pas moins vrai que la perspective de taux d'intérêt instables pourrait rendre excessivement difficile aux gens d'affaires la tâche de formuler des plans à long terme. Aussi bien, des taux d'intérêt élevés seraient une entrave à la mise de fonds nouveaux dans l'industrie et le logement, restreindraient l'emploi de la main-d'œuvre et compliqueraient sérieusement la tâche des finances du gouvernement.

Cette déclaration comprenait deux éléments: Tout d'abord l'inquiétude que nous causeraient les difficultés commerciales pendant la transition du temps de guerre au temps de paix et, en second lieu, les craintes assez répandues qui commençaient à devenir apparentes en 1944, savoir: peu après la

conclusion des hostilités et alors que prenait fin le financement de la guerre, les prix des obligations pourraient s'écrouler, comme ce fut le cas après la première guerre mondiale. Nous avons jugé nécessaire d'indiquer clairement que nous ne permettrions pas l'apparition de conditions économiques désordonnées. Je serais le premier à admettre que bien des raisons s'opposent à ce qu'une banque centrale indique si longtemps à l'avance les aspects d'une ligne de conduite éventuelle. A l'époque, il nous parut encore plus risqué de ne pas fournir de tels indices; d'où la déclaration que je viens de citer.

En réalité, le passage de notre vie économique de la guerre à la paix s'effectua rapidement et avec souplesse, le chômage restant à son niveau le plus bas. La transition fut relativement beaucoup plus forte qu'en 1919-1920 et s'accomplit de façon décidément plus satisfaisante. En se reportant à ces années écoulées, on est porté à croire que les problèmes de la transition causèrent peut-être trop d'inquiétude. A mon avis cependant, ceux qui occupaient des postes de commande auraient eu tort d'envisager l'avenir avec trop d'optimisme ou de présomption. Je crois que les diverses démarches, faites tant au pays que sur la scène internationale dans le but de faciliter cette transition, ont favorisé sensiblement la souplesse relative avec laquelle elle s'est effectuée.

De 1946 à 1949 la Banque du Canada a employé tous ses efforts à empêcher une hausse de l'encaisse des banques à charte et à refréner l'usage du crédit bancaire, sans troubler en même temps le marché des obligations. Disons tout de suite qu'en certaines circonstances les deux buts précités ressemblaient à une paire de chevaux qu'on ne peut conduire sous un même attelage. On semblait s'inquiéter avant tout d'assurer une stabilité raisonnable aux prix des obligations et aux taux d'intérêt. Ceci n'empêcha pas une baisse dans les prix des obligations à long terme du Gouvernement en 1948, baisse d'environ quatre points, ainsi qu'une hausse d'environ ·35 p. 100 dans les rendements.

L'encaisse des banques à charte, qui avait connu une moyenne de 672 millions de dollars en 1946 et de 670 millions l'année suivante, atteignit 711 millions en 1948. La stabilité comparative du montant absolu de cette encaisse de 1946 à 1948 n'empêcha pas toutefois les prêts et les dépôts bancaires d'augmenter de 700 millions de dollars et 1,100 millions de dollars respectivement, pendant la même période de temps. La proportion de l'encaisse par rapport aux dépôts avait été comparativement élevée en 1946, la moyenne s'établissant à 11·4 p. 100 cette année-là, pour baisser à 10·4 p. 100 à la fin de 1948. Au cours de ces années les banques réduisirent de plus de 300 millions de dollars les titres du gouvernement qu'elles détenaient en portefeuille.

Pendant les années d'après-guerre, les banques à charte firent des achats considérables d'obligations émises par les provinces, les municipalités et les corporations. Leurs achats de titres de corporation furent particulièrement élevés en 1947 et, durant cette année, il apparut également que certaines entreprises commerciales utilisaient le crédit bancaire pour financer des immobilisations. Au début de 1948 les entreprises commerciales se disposaient de toute évidence à faire des immobilisations encore plus considérables que celles de l'année précédente et une pression indue devait s'ensuivre sur la main-d'œuvre disponible et les ressources de matériaux. Par conséquent, en février 1948, la Banque du Canada laissa entendre aux banques à charte qu'il était peu recommandable, à cause des conditions existant alors, de financer des immobilisations par l'expansion du crédit bancaire. Nous avons avancé qu'il serait préférable pour les emprunteurs d'obtenir ces fonds par la vente de titres au public, sauf dans le cas de certains emprunteurs, des petites entreprises particulièrement, pour lesquels une émission publique ne constituerait pas un moyen de financement approprié. Cette recommandation, qui eut un

effet restrictif marqué sur l'expansion du crédit bancaire tant qu'elle fut mise en pratique, disparut en février 1949 alors qu'il devint apparent qu'un certain déclin allait se produire dans le volume réel des immobilisations commerciales.

Vers 1949 les pressions inflationnaires d'après-guerre semblaient avoir pris fin. Il est vrai que l'activité commerciale aux États-Unis, après un recul sensible en 1949, connut une reprise notable au premier semestre de l'année suivante. Je suis convaincu toutefois que des pressions inflationnaires graves ne seraient pas revenues nous importuner sans certains événements découlant de l'ouverture des hostilités en Corée. En 1949, l'encaisse moyenne des banques à charte est montée à 746 millions de dollars et les banques ont été des acheteuses nettes de titres du gouvernement.

Je passe maintenant à la période écoulée depuis juin 1950. Les événements qui ont accompagné le début de la guerre en Corée ont laissé prévoir avec certitude la venue de nouvelles pressions inflationnaires. Il semblait à propos de présumer que la "guerre froide" durerait longtemps. Dans les circonstances, on ne crut pas sage de se fier aux régies immédiates pour combattre l'inflation, étant donné que ce genre de contrôle peut se révéler peu pratique ou tout au plus de brève durée, sauf dans le cas d'un conflit général.

Dans le domaine monétaire canadien la première complication a suivi une entrée énorme de capitaux, venus principalement des États-Unis, parce qu'on croyait que notre taux du change était trop bas et serait haussé. Cette entrée de capitaux paraît avoir approché 700 millions de dollars entre le début de juillet et celui d'octobre. Sous le régime d'un taux du change immuable, le gouvernement fut obligé d'acheter tous les dollars É.-U. qui lui étaient offerts aux taux établis et nos réserves d'or et de dollars É.-U. augmentèrent d'à peu près le même montant de 700 millions de dollars durant cette période de trois mois. Le gouvernement a manqué de fonds pour financer ces achats et la Banque du Canada est intervenue en finançant le Fonds du change jusqu'à concurrence de 393 millions de dollars en août et septembre et au début d'octobre. Afin d'éviter qu'une augmentation très forte ne s'ensuive dans l'encaisse des banques à charte, la Banque du Canada a vendu des titres du gouvernement sur le marché, le montant total net de ces ventes s'étant établi à 337 millions de dollars pour toute cette période. J'imagine qu'en tenant compte de l'envergure de notre économie nationale et de la période de temps employée, cette opération effectuée sur le marché libre fut la plus considérable dans l'histoire des banques centrales. Elle eut comme effet de contre-balancer l'influence des entrées de capitaux sur l'encaisse des banques mais elle n'était pas suffisante pour arrêter ces entrées et, de fait, en menant le prix des obligations du gouvernement plus bas qu'il ne se serait établi autrement, cette opération rendit les obligations canadiennes plus attrayantes pour les portefeuillistes étrangers. Comme l'arrivée des capitaux ne semblait aucunement s'amoindrir mais donnait plutôt des signes de croissance, le gouvernement décida de laisser le taux du change libre à compter du 2 octobre. L'entrée de capitaux à des fins spéculatives cessa immédiatement et la Banque du Canada put alors faire des démarches afin d'assurer un meilleur contrôle au marché monétaire.

Devant l'augmentation rapide de la demande pour du crédit bancaire et pour des fonds provenant de toutes autres sources, notre but n'était pas d'arrêter complètement l'augmentation des prêts bancaires ou de rendre impossibles les émissions de valeurs, car nous aurions alors étranglé le commerce. Notre but était plutôt de refréner ces opérations.

Je dois mentionner ici que vers la fin de 1950 il nous fut beaucoup plus facile que pendant les premières années d'après-guerre d'exercer une influence restrictive sans être obligé d'avoir recours à des méthodes outrées. Bien que la situation des banques se trouvât encore très liquide, les titres du gouvernement qu'elles avaient en portefeuille représentaient à peu près 36 p. 100

de leurs avoirs canadiens, à comparer avec 53 p. 100 en mars 1946. Les titres du gouvernement au portefeuille des compagnies d'assurance avaient fléchi et ne constituaient plus qu'environ 30 p. 100 de leurs avoirs canadiens, à comparer avec 55 p. 100 à la date antérieure mentionnée ci-dessus. Quant aux obligations du gouvernement du Canada détenues par le grand public, elles avaient été réduites de 1,800 millions de dollars, c'est-à-dire que le total approximatif de 10,600 millions de dollars avait fléchi à 8,800 millions de dollars. Les surplus du gouvernement employés pour amortir la dette avaient évidemment joué un rôle de premier plan lorsqu'il s'était agi de réduire la liquidité excessive de notre économie. On pourrait dire la même chose de l'accroissement de cette économie et de la hausse des prix. Le total des titres du gouvernement détenus par le public et des dépôts bancaires, appréciés en raison de la production nationale brute, était sensiblement moindre que le chiffre établi en 1939 et n'atteignait que les deux-tiers de celui atteint en 1946.

Afin de signaler le changement de tactique qui put être employé lorsque le Canada adopta un taux du change flexible au début d'octobre 1950, la Banque haussa son taux d'escompte de 1½ à 2 p. 100 à compter du 17 octobre et publia la déclaration suivante:

> Quand le taux officiel a été réduit en 1944, la Banque a exprimé l'avis qu'elle n'entrevoyait pas, durant la période d'après-guerre, une situation économique nécessitant la majoration des taux d'intérêt. Le changement à un taux officiel de 2 p. 100 indique que l'opinion antérieure ne s'applique plus dans les conditions actuelles alors que le Canada entrevoit des augmentations sensibles dans les dépenses pour la défense accentuant la pression exercée sur les ressources du pays durant une période d'embauchage presque général.

Les banques ont jugé nécessaire de vendre des titres du gouvernement afin de répondre à la demande croissante de prêts. Les compagnies d'assurance-vie et autres institutions de prêts, assiégées de demandes accrues de capitaux, ont également été de fortes vendeuses de titres du gouvernement. Une baisse de prix et des rendements accrus ont suivi sur le marché des obligations. L'année 1950 terminée, les signes d'un état d'esprit inflationnaire se sont multipliés et les prêts bancaires ont continué à s'accroître largement. Une décision semblait s'imposer pour contrôler les valeurs et compléter provisoirement les mesures restrictives ordinaires dont nous disposions. Nous nous sommes donc mis en relation avec les banques à charte au début de 1951 en leur demandant de nous aider à adopter des moyens destinés à restreindre le crédit bancaire.

Une banque centrale, n'étant pas munie de pouvoirs divins, n'est jamais en mesure de désigner le montant idéal du crédit bancaire qui devrait être établi à telle ou telle époque, mais lorsque l'augmentation du crédit s'accélère violemment, il devient évident que des freins doivent être appliqués si la chose est possible. Je crois que l'entente conclue avec la coopération des banques à contribué décidément à assurer cette stabilité. Après la convention conclue en février 1951, la hausse dans le total des prêts canadiens des banques et dans les valeurs provinciales, municipales et de corporations à leur portefeuille a diminué et, au début de 1952, le total était retombé plus bas que le niveau de février 1951.

Le contrôle exercé par le Gouvernement sur le financement à tempérament a constitué un élément important lorsqu'il s'est agi de maîtriser tout le crédit bancaire. De plus, en mars 1951, les autorités des États-Unis ont renoncé à leur méthode de fixer au pair les prix des obligations du gouvernement et un déclin notable s'est produit dans le prix des obligations aux États-Unis et au Canada. Ceci a eu comme effet de renforcer les restrictions du crédit observées par les banques à charte et de resserrer en général les conditions existant sur le marché des capitaux.

Au printemps de 1952, les pressions inflationnaires étant devenues beaucoup moins intenses, nous avons jugé qu'il était possible de terminer, dès le mois de mai de cette année-là, les conventions particulières conclues avec les banques, laissant aux méthodes normalement employées par la banque centrale le soin d'agir sur le niveau du crédit bancaire total.

Pendant les quelques mois qui suivirent mai 1952, l'augmentation des prêts bancaires fut relativement peu élevée. Bien qu'il soit difficile de donner les dates précises et que la situation se complique de facteurs saisonniers, je crois à propos d'affirmer que l'ascension marquée la plus récente dans les prêts canadiens a commencé vers juillet ou août 1952 et qu'elle a continué, avec certaines fluctuations saisonnières, jusque vers le mois d'octobre de l'an dernier. Durant cette période, les banques se sont trouvées dans la nécessité de réduire le nombre de titres du gouvernement qu'elles avaient en portefeuille par plus de 200 millions de dollars dans l'espoir d'obtenir une encaisse additionnelle et de faire place à partir d'au moins d'une augmentation d'environ 700 millions de dollars dans leurs prêts. Leur vente de titres du Gouvernement a produit son effet sur les prix des obligations et les taux d'intérêt, particulièrement dans le cas des émissions à court terme. C'est pourquoi le rendement des obligations à deux ans du gouvernement du Canada a monté de 2·86 p. 100 qu'il était en août 1952 à 3·36 p. 100 une année plus tard. Quant aux obligations à cinq ans, la hausse fut de 3·41 p. 100 à 3·64 100, les augmentations étant légèrement moindres dans les rendements des bons à échéance plus prolongée, car ces obligations avaient subi moins de pression que les émissions à court terme.

La Banque du Canada ne fut pas une acheteuse enthousiaste de titres à l'époque. D'après nous, il était préférable que les banques se montrent prudentes dans leurs prêts et qu'elles en examinent les demandes avec une diligence toujours croissante, mais la Banque du Canada n'a jamais en l'occurrence poussé son manque d'empressement au point de refuser d'acheter des titres du gouvernement à n'importe quel prix. Durant la période allant de la fin d'août 1952 au mois d'août 1953, les titres du gouvernement que nous détenions en portefeuille ont augmenté de 88 millions de dollars et l'encaisse des banques à charte de 53 millions. A cause de l'augmentation des dépôts canadiens pendant cette période, la hausse des montants en caisse n'a pas suffi à maintenir la proportion d'encaisse des banques à charte. En août 1952 la proportion s'établissait à 10·3 p. 100 et vers le mois d'août 1953 elle était tombée à 10·1 p. 100.

Au cours des derniers mois, un certain ralentissement s'étant manifesté dans l'expansion du crédit et les pressions inflationnaires ayant diminué, les banques se sont trouvées dans une situation un peu plus facile. Depuis le mois d'octobre elles ont augmenté sensiblement leur portefeuille de titres du gouvernement alors qu'elles avaient été vendeuses nettes de ces titres durant la même période l'an dernier. Les taux d'intérêt des obligations du gouvernement ont fléchi; d'après les cotes fournies au milieu du mois le taux typique à deux ans a baissé de 3·36 p. 100 qu'il était en août 1953 à 2·47 p. 100 en mars de cette année, tandis que le taux à cinq ans baissait de 3·64 p. 100 à 3·16 p. 100. De fait, tout le marché des obligations du gouvernement a connu une hausse dans ses prix, les valeurs avec échéance à quinze ans offrant un rendement de 3·27 p. 100 en mars, à comparer avec le maximum de 3·75 p. 100 atteint en septembre 1953. Une réduction semblable et un peu plus marquée des rendements s'est produite sur le marché des États-Unis, où l'ascension des rendements a également été plus forte au début de l'année dernière.

Avant de terminer mes observations, il serait peut-être à propos de parler du marché des titres du gouvernement au Canada. Si la banque centrale doit pouvoir exercer de façon efficace la tâche de régler le montant de l'encaisse

749

des banques à charte et, par là, influer sur tout l'agencement du crédit et sur le niveau des taux d'intérêt au pays, elle a grandement besoin d'un marché étendu des titres du gouvernement pour y poursuivre ses opérations. Or je puis dire que la majorité des banques centrales du monde fonctionnent dans des pays où il n'existe pas de marché étendu pour les titres du gouvernement. Elles essaient de rendre leurs méthodes efficaces d'autre façon, soit par l'achat et la vente d'or ou de change étranger soit au moyen de procédés spéciaux qui conviennent aux conditions locales, mais invariablement elles souffrent d'un désavantage. Les dernières trente années ont vu la création d'un grand nombre de banques centrales, car aucun pays ne veut s'en passer. Mais il est beaucoup plus facile d'élaborer la loi qui doit créer une institution centrale que de former l'organisation financière qui aidera ou permettra à la banque de bien jouer son rôle.

Lorsque la commission royale présidée par lord MacMillan rédigea les recommandations relatives à la formation de la Banque du Canada, elle nota que la nouvelle banque centrale serait quelque peu entravée par le manque d'un marché monétaire au Canada. A l'époque où la Banque commença ses opérations, il n'y avait à peu près pas de marché à court terme, en dehors des banques, et bien qu'il existât un marché raisonnablement satisfaisant pour les émissions du gouvernement à terme moyen et à échéance plus longue, il était souvent difficile de trafiquer en employant des montants considérables.

L'une des premières mesures que nous ayons prises de concert avec le gouvernement fut la création d'une émission bimensuelle des bons du Trésor vendus par soumission. Quelques émissions de ces bons avaient été faites avant l'ouverture de la Banque du Canada, mais elles ne constituaient pas un aspect permanent de notre système financier. De plus, comme il n'y avait virtuellement aucun marché pour les bons en dehors des banques commerciales, ils n'étaient pas très liquides et portaient des taux d'intérêt relativement élevés.

Bien que la Banque du Canada ne se soit jamais engagée à acheter des bons du Trésor en tout temps, il ne nous est pas encore arrivé de refuser un achat. Le bon du Trésor est maintenant reconnu comme l'obligation la plus facile à vendre sur le marché et, à ce titre, il a pu s'assurer un taux d'intérêt relativement bas. Les banques à charte ont pris l'habitude de détenir des bons comme une sorte d'encaisse secondaire. Le montant détenu par chaque banque varie beaucoup évidemment; il diminue lorsque les besoins d'encaisse d'une banque augmentent et il s'accroît lorsque les banques ont un fonds de surplus disponible pour les placements à très court terme. Le montant des bons détenus en dehors du réseau bancaire a parfois été assez élevé, mais ils n'ont pas encore de marché considérable en dehors des banques.

Nous avons tenté divers moyens de faciliter et d'encourager la croissance d'un marché extérieur. Depuis un an, les bons du Trésor sont émis toutes les semaines au lieu de tous les quinze jours, et l'offre hebdomadaire a été étendue de manière à inclure les bons à 273 jours en plus des bons à 91 jours émis auparavant. Actuellement 39 échéances de bons du Trésor ont cours en tout temps, de sorte qu'un portefeuilliste peut se procurer des bons échéant en toute semaine au cours des neuf mois à venir. Dans les achats et les ventes de bons qu'elle a faits au cours des années récentes, la Banque du Canada a progressivement élargi l'écart entre ses niveaux d'achat et de vente de manière à encourager davantage l'expansion des marchands intermédiaires. Nous avons aussi eu recours à certaines dispositions qui permettent aux vendeurs d'éviter des frais de transfert ou d'intérêt lors de l'expédition des bons du Trésor entre les points où la Banque du Canada est représentée. Nous croyons qu'on s'intéresse davantage aux bons du Trésor et que cet intérêt s'accentue au pays à

750

mesure qu'augmentent nos ressources financières, de sorte qu'un nombre de personnes toujours croissant trouvent avantage à se servir de ce moyen de placement à très court terme.

L'expansion du marché des obligations du gouvernement à court terme—celles portant échéance à deux ou trois ans—a été beaucoup plus impressionnante jusqu'ici que celle du marché des bons du Trésor. Comme je l'ai déjà mentionné, en 1935 il n'y avait à peu près pas de marché pour les valeurs à court terme en dehors des banques. Actuellement, ces valeurs font l'objet de transactions actives chez d'autres acheteurs et vendeurs et elles sont détenues en grandes quantités par ceux qui ont besoin de titres à court terme et de placements très liquides pour leurs fonds de surplus. Les provinces et les municipalités, de même que les corporations, représentent des éléments importants du marché. Comme signe de l'envergure des valeurs détenues par des portefeuillistes autres que les banques, en dehors des comptes du gouvernement, je puis dire qu'au 30 juin dernier leur portefeuille de titres du gouvernement échéant dans les deux ans était évalué à près de 800 millions de dollars. Afin de stimuler l'intérêt des marchands à l'égard de ce genre de valeur nous avons, l'an dernier, conclu des ententes d'achat et de revente de titres du gouvernement dont l'échéance s'étend jusqu'à cinq ans, avec les vendeurs qui jouent le rôle de marchands de valeurs sur ce marché.

En fonction de notre programme destiné à améliorer et à agrandir le marché monétaire à l'avantage des prêteurs et des emprunteurs comme de notre système financier en général, la Banque du Canada a constamment trafiqué en titres du gouvernement du Canada depuis qu'elle est entrée en fonctions en 1935. Bien que le montant total de titres du gouvernement à notre portefeuille soit nécessairement déterminé par des considérations d'ordre monétaire, nous avons cherché à aider à la création d'un marché pour toutes les émissions du gouvernement et nous en avons été des acheteurs et des vendeurs très importants. A un certain point de vue, nous jouons le rôle de marchands en valeurs en détenant les inventaires qui sont indispensables à un marché sûr. Les courtiers en placements et les banques procèdent de la même façon, mais évidemment sur une échelle moindre. Nous aimerions voir les vendeurs et les banques augmenter leurs opérations de ce genre, afin que la Banque du Canada puisse y jouer un rôle moins prononcé, bien que nous nous attendions à toujours participer de façon active aux transactions du marché.

Bien que le développement d'un "marché monétaire" efficace—je mets volontairement les mots entre guillemets—puisse paraître une question plutôt technique intéressant surtout le réseau bancaire, la question est réellement d'une importance beaucoup plus étendue. Un marché large et souple de titres du gouvernement, ainsi que l'agencement qui rend ce marché possible, aidera à améliorer les débouchés offerts aux autres valeurs et à canaliser les fonds là où ils contribueront le plus au progrès du pays. Les immobilisations requises pour assurer la croissance du Canada vont être si élevées qu'il nous faudra encourager par tous les moyens un usage aussi efficace que possible de notre épargne domestique.

Le PRÉSIDENT: Messieurs, nous allons continuer maintenant. Monsieur Macdonnell?

M. Macdonnell:

D. Monsieur Towers, vous nous avez dit bien des choses au sujet de l'achat et de la vente d'obligations par la Banque du Canada et j'ai pensé à vous poser la question suivante: est-il vrai qu'en 1945 nos autorités en matières de finance croyaient réellement que les taux d'intérêt pourraient être

stabilisés au chiffre d'alors? J'ajouterai un mot d'explication. On avait un peu partout l'impression que cela avait été annoncé au public. Je causais avec l'un de ceux qui s'occupaient d'obligations et il m'a dit que leur valeur au pair serait maintenue parce que M. Ilsley avait dit qu'il ne pouvait en être autrement. Je lui ai fait remarquer que M. Ilsley n'avait jamais dit ça et je lui ai ensuite demandé comment, à son avis, M. Ilsley pourrait empêcher qu'il en fût autrement. Mon interlocuteur était très bien connu dans les milieux qui s'occupaient d'obligations. J'éviterai de le nommer pour des raisons évidentes. Pourriez-vous, monsieur Towers, nous dire quelques mots de la situation d'alors? J'ajouterai que notre conversation eut lieu en janvier 1947, je pense. Vous savez mieux que moi si c'est bien en janvier; il y avait eu, ce mois-là, une baisse considérable de 105 à 102 sur le marché des obligations.—R. C'était, je crois, au début de 1948. Comme je l'ai dit dans mes remarques précédentes, on craignait beaucoup, à la fin de la guerre, que le prix des obligations "s'effrondrât". C'est le terme qu'on employait alors. Pour cette raison, nous avons fait des déclarations plutôt générales indiquant que l'effondrement n'était pas à craindre et que les conditions normales seraient maintenues. Il était possible d'y arriver au moyen d'achats d'obligations du gouvernement par la banque centrale et, en plusieurs occasions, de l'utilisation des surplus du gouvernement pour l'achat d'obligations sur le marché. Le maintien d'un taux stable n'eût pas été complètement impraticable durant l'après-guerre, mais plus tard, il eût été très désavantageux d'agir ainsi, ce qui eût amené une nouvelle poussée d'inflation.

Avant l'ouverture des hostilités en Corée, nous avions l'impression que les désavantages de créer des conditions qui auraient déséquilibré le marché des obligations et fait augmenter le taux d'intérêt en outrepassaient les avantages. La situation s'est modifiée après l'attaque en Corée et, comme je l'ai mentionné dans mes remarques, l'influence qui aurait pu être exercée alors, par ce qu'on pourrait appeler une attitude modérée, était bien supérieure à ce qu'elle aurait pu être au début de la période d'après-guerre, parce que le degré de liquidité des avoirs de nos institutions et de nos gens était considérablement réduit.

D. Vous avez dit qu'il eût été possible de maintenir un taux stable au moyen d'opérations bancaires sur le marché?—R. Oui.

D. Sans réserve? Voulez-vous dire que le taux de 3 p. 100 que les gens croyaient avoir été établi en 1945 aurait pu être maintenu jusqu'à présent?—R. Oui, mais il aurait fallu accroître considérablement l'encaisse des banques et, en même temps, nous aurions créé de nouvelles conditions d'inflation.

D. Vous voulez dire qu'il n'aurait pas été sage de le faire?—R. En effet.

D. Sans vous demander de révéler les secrets du métier, pourriez-vous nous expliquer davantage les opérations de la Banque du Canada sur le marché des obligations?—R. Ces opérations pourraient être divisées en deux catégories la catégorie principale et la catégorie secondaire. La première comprend nos achats de titres du gouvernement, que ce soit des bons du Trésor, des valeurs à court terme ou autre chose. Ces achats ont pour effet d'accroître l'encaisse des banques à charte.

Si cela se produit à une époque où les prêts bancaires s'accroissent considérablement, il en résultera que les banques n'auront pas besoin de vendre des titres du gouvernement pour pouvoir faire des prêts additionnels. Il s'ensuit que les ventes de ces titres sur le marché sont moindres et que le prix en est plus élevé qu'autrement. Je le répète: dans l'ensemble, le résultat principal des opérations de la Banque du Canada sur le marché des valeurs est dû à notre influence sur l'encaisse des banques à charte.

Il se peut également que, désireux de contribuer au maintien de conditions méthodiques sur le marché plutôt que déterminé à augmenter ou à réduire l'encaisse, nous achetions ou revendions des titres du gouvernement sur le marché.

Comme je l'ai dit tout à l'heure, c'est en principe un rôle de marchand en valeurs plutôt qu'une politique monétaire. Je devrais peut-être ajouter que les opinions diffèrent dans les diverses parties du pays au sujet de savoir si les banques centrales devraient ou non agir ainsi. Au cours des douze derniers mois, on a été d'avis, aux États-Unis, que la Réserve fédérale ne devait pas agir ainsi.

M. FRASER *(Peterborough)*: Elle achète sur le marché, n'est-ce pas?

Le TÉMOIN: Oui, en effet.

M. Macdonnell:

D. Il me semble que ce ne serait pas exagérer le sens de vos paroles de dire que le taux d'intérêt est une chose artificielle créée par la Banque du Canada et n'a pas grand-chose à voir à la demande sur le marché des valeurs. J'espère que c'est vraiment une exagération. Pourtant, devons-nous en conclure que le taux d'intérêt est vraiment une chose artificielle établie par la Banque du Canada.—R. Non, pas du tout. Depuis le déclenchement des hostilités en Corée, nous avons tenté surtout de modérer l'augmentation de l'encaisse des banques à charte. Même si nous avons acheté certains titres à cette fin, nous avons battu en retraite et le marché lui-même a déterminé jusqu'à quel point les prix devraient être réduits.

D. Je ne veux pas avoir l'air d'un chat qui joue avec une souris, mais je vais poser autrement ma question: voulez-vous dire que le marché des valeurs fixe ces prix, à moins que vous ne décidiez d'intervenir et de l'en empêcher?—R. Il s'agit là d'une double combinaison: la mesure dans laquelle nous considérons qu'il est sage de nous abstenir lorsque la demande de fonds est considérable plutôt que de contribuer à augmenter l'encaisse des banques à charte, et l'étendue du désir des gens de vendre leurs obligations du gouvernement.

Si nous nous abstenons complètement, disons que le taux d'intérêt sera plus élevé qu'autrement. Si nous achetons quelque peu, nous exerçons une certaine influence. C'est donc une combinaison de deux facteurs: l'intensité du désir des gens de vendre leurs obligations et la mesure dans laquelle nous refusons d'acheter afin d'éviter d'accroître l'encaisse des banques à charte.

D. Monsieur le président, puis-je me réserver le droit de revenir sur ce sujet plus tard, si je le désire? Maintenant, monsieur Towers, vous dites que l'augmentation des prix au Canada a été inférieure à ce qu'elle a été dans les autres pays qui étaient nos alliés au cours de la Seconde Guerre mondiale. Voulez-vous compléter cette déclaration par une comparaison avec les autres pays et, en même temps, voulez-vous faire des commentaires au sujet d'une déclaration qui s'est répandue un peu partout, voulant que nous ayons un régime économique de prix élevés?—R. Je dois d'abord vous dire qu'il s'agit d'une comparaison des prix d'avant-guerre avec les prix actuels. Cela n'implique pas que le niveau des prix soit nécessairement le même ici qu'aux États-Unis. Peut-être, à certains points de vue, nos prix étaient-ils plus élevés en 1939. C'est une autre histoire. C'est une comparaison de la hausse de prix.

Je vous ai entendu dire que nous avons un régime économique de prix élevés. Les gens qui ont fait cette déclaration songeaient peut-être à certaine industrie ou à une situation particulière. Je trouve qu'il est difficile de généraliser et de dire que nous avons un régime économique de prix élevés.

D. Je vais formuler ma question autrement, si vous me le permettez. Ce qu'on a dit d'abord, sauf erreur, c'est que notre régime économique risque de devenir un régime de prix élevés.—R. Oh!

D. Voulez-vous répondre à cela?—R. Le relâchement des pressions inflationnistes et la concurrence grandement accrue devraient, à mon avis, réduire considérablement ce risque.

D. Je ne poserai qu'une seule autre question dans le moment. Auriez-vous quelques mots à dire au sujet de la brusque réduction des taux d'intérêt qui s'est produite récemment? Vous avez déjà mentionné la pression de la part des États-Unis. Voulez-vous faire des commentaires au sujet de ce que je considère comme un changement brusque de politique aux États-Unis récemment? Voulez-vous nous dire brièvement ce dont il s'agit?—R. La politique des États-Unis est fondée sur les décisions d'un groupe qu'on appelle le comité du marché public. Les membres tiennent généralement quatre séances par année et les événements de l'an dernier sont contenus dans les procès-verbaux de ces séances. En mars, les instructions données au comité exécutif qui s'occupe des opérations sur le marché public durant l'année étaient de tout mettre en œuvre pour atténuer les conditions d'inflation. Au cours de ces activités, les taux d'intérêt continuèrent à monter aux États-Unis et, à la fin de mai ou au début de juin, avaient atteint le sommet, non pas de tous les temps, mais d'un grand nombre d'années, et les conditions étaient extrêmement difficiles sur le marché de leurs obligations du gouvernement. Vers la fin de mai, on considéra apparemment qu'on était allé un peu trop loin; de sorte que, lors de la réunion du comité tenue en juin, il fut décidé que, tout en surveillant de près les conditions d'inflation, il fallait adoucir la rigueur des mesures prises. Peu de temps après, le marché des obligations américaines fut à la hausse. Lors de la réunion de septembre, il ne fut plus question d'inflation, mais on décida que les membres du comité devraient empêcher des conditions déflationistes de surgir si des transactions sur le marché monétaire pouvaient les empêcher. Ils sont allés encore plus loin lors de la réunion de décembre et ont donné instruction à leur comité du marché public de voir au maintien de conditions faciles sur les marchés monétaires. Tous ces faits sont consignés officiellement et ceux qui s'intéressent aux titres du gouvernement peuvent en prendre connaissance. Ces faits ont également contribué à une hausse considérable des prix des titres du gouvernement américain, qui a eu, naturellement, un effet psychologique au Canada, en même temps qu'un résultat véritable. Même si, dans notre système canadien, nous n'avons pas de semblable comité du marché, il est arrivé ceci, comme je l'ai dit dans mes remarques, que pendant les quatre ou cinq derniers mois, les banques n'ont subi aucune pression en ce qui concerne leur encaisse et ont, durant cette période, accru leur portefeuille de titres du gouvernement, ce qui, naturellement, a ici sur le marché une portée fort significative.

D. Vous parlez encore des États-Unis?—R. Non, je parle maintenant du Canada.

D. En d'autres termes, la banque a ici beaucoup contribué à ce développement?—R. La pression a certainement diminué et porte même un peu dans une autre direction, tout comme cela est arrivé aux États-Unis.

Le PRÉSIDENT: Monsieur Quelch.

M. MACDONNELL: Puis-je poser une autre question, monsieur le président?

Le PRÉSIDENT: Sera-t-elle longue?

M. MACDONNELL: Je vais attendre.

Le PRÉSIDENT: Je voudrais partager le temps du Comité ce matin. M. Quelch prendra 15 minutes, M. Tucker également, ensuite M. Cameron ou M. Noseworthy, ou M. Stewart; le temps libre sera alors écoulé et vous pourrez tous recommencer cet après-midi.

Le TÉMOIN: Puis-je ajouter quelques mots pour conclure mes remarques à l'adresse de M. Macdonnell? Je devrais dire que la seule façon pour une banque centrale de s'acquitter de sa tâche est de tenter d'influer sur la constitution du crédit, ce qui, inévitablement, influe sur les taux d'intérêt en général, et non seulement des obligations du gouvernement.

M. MACDONNELL: Je suis content que vous ayez ajouté cette explication.

M. Quelch:

D. Monsieur le président, on s'inquiète beaucoup au Canada, actuellement, du fait que les produits s'accumulent, surtout les produits agricoles, et on nous laisse entendre que les deux principales difficultés en matière d'exportation, c'est d'abord les prix de nos denrées qui sont peut-être trop élevés comparativement à ceux d'autres pays et, deuxièmement, le manque de dollars chez nos acheteurs éventuels. Le rapport de la Banque du Canada pour l'année 1953 déclare, à la page 17:

> Certains pays ont préféré importer des sources d'approvisionnement les moins onéreuses, quelle que fût la devise employée, quoique cette amélioration ait jusqu'ici été plus apparente dans le cas des denrées alimentaires essentielles et des matières premières...

J'ignore si cela veut dire que plus de denrées sont achetées dans une zone du dollar à cause des prix, en dépit de la pénurie de dollars. Évidemment, ce n'est pas le cas, parce que les prix des produits agricoles au Canada semblent très élevés comparativement à ceux d'autres pays. Je base mon opinion sur la déclaration suivante que faisait M. Gardiner, l'automne dernier, devant l'Organisation des Nations Unies pour l'alimentation et l'agriculture:

> Nos frais de production sont très élevés. Je ne crois pas qu'actuellement un seul pays du monde puisse acheter certains de nos produits aux prix que nos cultivateurs doivent exiger s'ils veulent gagner de quoi vivre.

Cela laisse entendre que nos prix sont très élevés en comparaison d'autres pays. Maintenant, voici ce qui me préoccupe: croyez-vous que nous puissions prendre quelque mesure monétaire afin d'aider à réduire le prix de ces denrées pour les pays qui en ont besoin? Je dis ceci parce que j'ai moi-même quelque expérience en agriculture, et je suis convaincu que nos cultivateurs obtiennent un aussi bon rendement que ceux d'autres pays. Je ne crois pas qu'ils puissent eux-mêmes faire grand-chose pour réduire leurs frais de production. S'il faut les réduire, il me semble que nous devrons recourir à d'autres moyens. Je songe au maintien du dollar canadien à un taux beaucoup plus élevé que celui des États-Unis. Lorsque le dollar canadien valait 90c., les pays d'Europe pouvaient se procurer nos produits à bien meilleur marché, mais à la suite de la hausse du dollar canadien, il s'est produit une augmentation des frais, à leur égard, ou un prix réduit pour les Canadiens. Considérez-vous qu'il est juste de maintenir le dollar canadien au taux actuel qui est très élevé?—R. Ce taux, naturellement, est influencé par l'offre et la demande. Je ne suis pas en mesure de vous dire si ce taux est désirable ou indésirable.

D. A la page 4, vous énumérez les raisons pour lesquelles il semble préférable de ramener le dollar au pair, plutôt que de le maintenir à 90c. Ensuite, à la page 10, vous dites que le niveau des prix au Canada par comparaison avec la situation d'avant-guerre, est moins élevé, ou du moins pas plus élevé, aujourd'hui au Canada que dans tout autre pays qui a été notre allié. Il est possible que ce soit vrai, mais rien n'indique qu'il en soit ainsi de nos jours; en tout cas, notre niveau des prix est maintenant plus élevé que celui des États-Unis et, si j'ai bien compris, le taux d'échange devrait être en rapport avec la valeur des devises concernées. Ce qui veut dire que si le dollar américain peut acheter plus aux États-Unis que le dollar canadien au Canada, le dollar américain devrait valoir davantage. Voilà la situation actuelle. Le dollar américain achète plus que le dollar canadien. En second lieu, la balance des paiements commerciaux est un élément prépondérant. Notre balance commerciale avec les États-Unis était défavorable. En se fondant sur ces deux éléments, tout semble indiquer que le dollar canadien devrait être de valeur inférieure au dollar américain, alors que c'est le contraire.—R. Mes remarques, au sujet de l'appréciation du dollar canadien s'appliquaient, naturellement, à juillet 1946 alors que notre niveau des prix était définitivement moins élevé que celui des États-Unis par rapport aux niveaux d'avant-guerre. On pouvait s'attendre alors que leur niveau de prix allait sensiblement augmenter et que le nôtre allait suivre. Notre dollar évalué au pair a quelque peu amoindri les effets de cette situation et paru contribuer à réduire la hausse du coût de la vie au Canada. Telle était la situation en 1946, c'est-à-dire durant cette période de réelle inflation. Elle n'a pas nécessairement influé sur la situation actuelle. Quant au pouvoir d'achat de notre dollar, inférieur à celui du dollar américain, il est très difficile d'établir la différence approximative entre les deux pays, et d'en arriver à une conclusion. Tout ce que je puis affirmer, c'est qu'en comparaison du niveau d'avant-guerre, nos prix n'ont pas augmenté plus qu'aux États-Unis.

D. C'est peut-être vrai.—R. Les tarifs, les taux de transport des marchandises par chemin de fer et une foule d'autres facteurs peuvent produire des différences marquées dans le pouvoir d'achat du dollar entre le pays, sans declencher des fluctuations du change.

D. Vous conviendrez cependant, n'est-ce pas, que le maintien du dollar canadien à son niveau actuel peut agir au détriment de nos exportations et de notre industrie touristique. Nous avons toujours considéré cette dernière comme une excellente source de dollars américains. Ce qui n'empêche qu'aujourd'hui les Canadiens qui vont aux États-Unis y dépensent plus que les Américains, ici au Canada, ce qui nous a valu un déficit d'environ 60 millions l'an dernier.—R. Je doute fort, même si je ne puis apporter de preuves à l'appui, que la valeur actuelle du dollar canadien ait empêché des Américains de venir au Canada. Je crois cependant qu'elle a grandement encouragé les Canadiens à aller aux États-Unis, ce qui, en plus du niveau de revenu relativement élevé au Canada, a produit le déficit que vous mentionnez dans ce domaine.

D. Je ne prétends pas que la valeur du dollar exerce un effet préventif sur la venue des Américains au Canada, mais je crois qu'elle les empêche de dépenser au Canada. Les Canadiens, qui sont allés aux États-Unis en nombre moindre y ont dépensé plus que les Américains, venus plus nombreux, ne l'ont fait au Canada. N'est-ce pas parce que ceux-ci ont trouvé nos prix plus élevés que les leurs?—R. Ils sont plus élevés sur un grand nombre d'articles.

D. J'ai passé beaucoup de temps aux États-Unis et j'ai vu très peu de produits dont le prix était supérieur au nôtre.

M. Quelch:

D. Peut-être n'y serais-je pas resté si longtemps si les prix avaient été moins élevés au Canada. Vous agissez comme conseiller en matière de politique gouvernementale?—R. Je suis l'un des nombreux conseillers du Gouvernement.

D. Étant donné qu'il nous est difficile de trouver des marchés pour l'écoulement de nos produits essentiels, ne croyez-vous pas qu'il serait sage de conseiller que la valeur du dollar canadien soit réduite, ce qui serait un moyen d'inciter les autres pays à acheter nos denrées?—R. Si je devais me prononcer d'une façon quelconque, monsieur Quelch, ce serait entre les quatre murs du bureau du ministre.

D. Est-ce que notre orgueil n'intervient pas un peu trop? Ne sommes-nous pas trop fiers du fait que le dollar canadien vaut actuellement plus que toute autre unité monétaire internationale?—R. Je ne m'en enorgueillis pas précisément. Je regrette simplement que les deux devises soient désignées de la même façon.

D. La question mérite considération et je crois qu'on devrait nous expliquer pourquoi on ne fait rien pour réduire le dollar canadien. L'autre point que voici est une question fiscale, quoiqu'il me semble plutôt évident qu'il s'agit d'opérations entre la Banque du Canada et le ministère des Finances: la taxe de vente n'est-elle pas un facteur prépondérant en matière de prix?—R. Cela ne relève sûrement pas de la Banque du Canada, monsieur Quelch.

D. Vous devez en discuter parce qu'il serait contradictoire que la Banque du Canada s'applique à augmenter les réserves de fonds et que le gouvernement essaie de les réduire. Il y doit y avoir des discussions fondées sur ce principe. Les deux départements ne peuvent pas travailler l'un contre l'autre.—R. Je ne crois pas que la taxe de vente relève du domaine monétaire. Si l'on désire augmenter les réserves de fonds, cela peut se faire, que la taxe soit de 2 p. 100, de 10, ou même de 12 p. 100.

M. Low: Pourvu que le taux ne varie pas.

Le TÉMOIN: Même s'il variait.

M. Quelch:

D. J'ai une autre question sur la pénurie de dollars dans certains pays qui achètent nos marchandises. Vous remarquerez que plusieurs ministres du cabinet britannique et hauts commissaires du Royaume-Uni dans notre pays ont déclaré que le Royaume-Uni aimerait à acheter plus de nos produits agricoles; il en a besoin. La raison principale pour laquelle il ne les achète pas est qu'il n'a pas les dollars voulus. Il dit que si seulement le Canada achetait plus de marchandises britanniques, lui procurant ainsi des dollars, il serait disposé à acheter plus de nos denrées. La seule alternative serait que nous placions nos crédits de surplus dans la zone sterling pour procurer des dollars. —R. Je suis heureux de dire qu'on a beaucoup moins entendu parler de cette sorte de chose depuis une couple d'années qu'auparavant. Pendant nombre d'années après la guerre, on entendait souvent répéter: "Nous serions très heureux d'acheter plus de vos marchandises, si vous en achetiez plus des nôtres". Mais en arrière de cela, il y avait le désir, conscient ou inconscient, que nous devrions acheter plus de produits de la zone sterling, principalement du Royaume-Uni, même si nous n'en avions pas besoin et même s'ils étaient plus coûteux, en excluant les approvisionnements en provenance des États-Unis ou en les contingentant. Dans plusieurs cas, et en supposant que les marchandises étaient disponibles, notre population se serait tournée davantage vers les sources d'approvisionnement du Royaume-Uni. En fait, ce système

était l'insigne de la zone sterling. Pour être membre de la zone sterling, il vous fallait diminuer vos importations payables en dollars de sorte que vos acheteurs devaient s'adresser au Royaume-Uni pour leur approvisionnement. Il va sans dire que c'est une question de programme du gouvernement, mais, pour autant que je sache, le Canada n'a jamais manifesté le désir d'adopter un tel système. Depuis quelques années, on entend beaucoup moins parler de cela de l'autre côté et l'on reconnaît beaucoup plus que si quelqu'un désire acheter des denrées du Canada—et plusieurs le font à cause de la qualité et du prix,—il lui faut essayer de gagner des dollars par la concurrence plutôt que par des accords discriminatoires. Je crois que le changement qui s'est produit à cet égard est un des faits les plus encourageants des deux dernières années.

D. D'autre part, vous admettrez que pour ce qui est de nos industries primaires, il est de la plus haute importance qu'elles soient en mesure de vendre davantage à l'Europe, parce que nous ne pouvons pas compter sur les États-Unis comme débouché pour nos produits primaires, et aussi longtemps qu'il y aura pénurie de dollars, il sera sans doute beaucoup plus difficile de vendre aux zones sterling?—R. Oui, mais je suis heureux de dire que nous avons maintenant plus de chances de vendre, si nous pouvons faire concurrence. Si nous ne le pouvons pas, c'est regrettable. Mais je crois que nous le pouvons, et il y a beaucoup moins de ces accords discriminatoires qui nous limitent à un certain contingent et il y en a beaucoup moins dans le domaine des aliments et des produits primaires qu'il y en avait il y a une couple d'années; et le Canada espère que le marché international de ces importantes denrées augmentera davantage.

D. Diriez-vous que cette amélioration s'est manifestée depuis les deux ou trois derniers mois?—R. Oh! non; elle s'est manifestée graduellement depuis une couple d'années.

D. Je crois que pas plus tard que l'automne dernier, le haut commissaire du Royaume-Uni a fait une déclaration à l'effet que la Grande-Bretagne désire acheter davantage, mais qu'elle n'a pas les dollars.—R. L'écho de cette vieille phrase retentit encore à nos oreilles, mais elle ne signifie pas tout à fait maintenant ce qu'elle signifiait dans le temps.

D. D'autre part, nous avons une balance de commerce considérable avec le Royaume-Uni?—R. Une balance favorable?

D. Oui.—R. Pas aussi considérable qu'elle l'était dans les premières années d'après-guerre, mais il y en a une cependant.

Le PRÉSIDENT: Monsieur Quelch, voulez-vous permettre à un autre membre de poser des questions? Vous aurez de nouveau l'occasion d'en poser cet après-midi.

M. QUELCH: Oui.

Le PRÉSIDENT: Monsieur Tucker.

M. Tucker:

D. Avant de poser une question à M. Towers, je désire lui exprimer mon appréciation de son exposé si clair de ce matin. Je voudrais qu'il nous parlât pendant quelques moments de la manière dont il lutte contre les pressions inflationnaires. Je crois que, dans le passé, vous avez principalement vendu de vos avoirs en obligations du gouvernement afin de diminuer les réserves des banques canadiennes. Il est bien sûr que la vente de ces obligations a pour résultat inévitable d'en diminuer la valeur et, par conséquent, d'en augmenter

le rendement et d'élever, par le fait même, le coût de l'argent pour les gouvernements. Elle atteint donc leur situation lorsqu'ils veulent, par exemple, aider dans le domaine de l'habitation. Pouvez-vous nous dire si, d'une manière ou d'une autre, il n'est pas possible de lutter contre les pressions inflationnaires sans, en même temps, augmenter considérablement le coût de l'argent aux gouvernements? Il me semble, monsieur Towers, qu'il devrait y avoir un moyen quelconque de lutter contre les pressions inflationnaires sans augmenter considérablement le coût de l'argent aux gouvernements, comme c'est apparemment le cas en vertu de la méthode actuelle. D'après moi, une autre manière consisterait à augmenter le pourcentage exigé des réserves bancaires, ce qui aurait le même effet que de restreindre le montant de leurs réserves de numéraire. jusqu'à quel point en a-t-il été ainsi dans le passé, et qu'entendez-vous faire à l'avenir? Et ne croyez-vous pas que c'est une manière de lutter contre les pressions inflationnaires qui pourrait être beaucoup plus efficace que la vente d'obligations du gouvernement?—R. L'effet que vous avez mentionné d'abaisser le prix des obligations et d'augmenter la structure générale des taux d'intérêt dans tout le pays,—et, incidemment, et c'est très important, de rendre plus difficile et plus coûteux d'emprunter—peut découler non seulement de la vente d'obligations du gouvernement parce que dans les mauvais temps, nous n'avons pas été réellement des vendeurs nets—mais aussi de l'abstention d'acheter. Pour en revenir à votre principale question, monsieur Tucker, une augmentation de la proportion minimum des réserves de numéraire des banques à charte ne produirait pas nécessairement un résultat comme celui que vous avez à l'idée sur la structure du taux d'intérêt. S'il faut que leurs réserves légales soient plus élevées, qu'il y ait néanmoins une demande de prêts et qu'elles soient à court de numéraire, il leur faudra essayer d'en obtenir en vendant des valeurs du gouvernement. En fait, je crois que votre proposition se résume à ceci: pendant une période d'inflation, alors qu'il y a tendance à une demande plus élevée de main-d'œuvre et de matériaux qu'il y a d'offre, et que plusieurs désirent mettre à exécution leurs projets d'immobilisations, dans l'habitation ou tout autre domaine, vous proposez que les gouvernements soient exemptés de cette forme de restriction et que les entreprises des gouvernements dans ces domaines d'immobilisations aient priorité sur les autres. Cela ne peut être accompli par un programme monétaire, mais plutôt par voie de régies directes, alors que les gouvernements diraient à telle ou telle entreprise qu'elle ne peut continuer ses travaux, parce qu'elle nuit à l'habitation.

D. Il me semble, monsieur Towers, que ce que à quoi je songe est exactement ce que vous avez proposé. Lorsque vous abaissez les réserves de numéraire d'une banque en vendant des obligations du gouvernement, vous élevez le coût de l'argent aux gouvernements et, par conséquent, vous les découragez directement d'accomplir des choses qu'en leur qualité, ils croiraient devoir accomplir. Je suis d'avis qu'il devrait y avoir un moyen de lutter contre l'inflation par l'entremise des banques, sans en même temps augmenter rigoureusement le coût de l'argent pour les gouvernements. L'accord que vous avez conclu avec les banques en 1951 pour les décourager d'étendre leurs prêts était un accord volontaire. Je dis que le fait d'élever les exigences en matière de réserve, lorsque c'est jugé nécessaire, dans le but de décourager les pressions inflationnaires, serait tout aussi efficace pour lutter contre l'inflation que la méthode que vous avez employée dans le passé et en vertu de laquelle, si je comprends bien, vous vous êtes bornés presque entièrement à vendre des obligations du gouvernement et à conclure un accord volontaire avec les banques. Je mentionne ce fait, monsieur Towers, parce que je constate, après avoir suivi votre exposé et son effet sur le rendement des obligations à long terme, que vous avez opéré sur le marché en vendant ou en achetant, ce qui a eu une répercussion presque immédiate sur le rendement à long terme des obligations.

Cela a été fait entièrement dans le but de lutter contre l'inflation ou d'encourager l'activité, mais cela a eu aussi pour résultat d'augmenter les taux d'intérêt que les gouvernements doivent payer sur leurs emprunts. N'est-il pas possible de dissocier ces deux résultats d'une façon plus prononcée que par le passé?—R. Uniquement par régie directe.

D. Qu'entendez-vous par cela?—R. Uniquement par la méthode que j'ai déjà mentionnée. Au lieu que tous les emprunteurs soient découragés par des difficultés plus considérables d'emprunt ou par des taux plus élevés, vous proposez que les gouvernements ne soient pas ainsi découragés. Je ne crois pas qu'il puisse en être ainsi au moyen d'un programme monétaire. Vous ne pouvez pas avoir deux compartiments de crédit complètement différents au pays. Ci c'était le désir d'exempter les gouvernements de toute restriction concernant la mise en œuvre de certains de leurs projets d'immobilisations, il faudrait que ce fût par voie de régie directe.

D. Voici où je veux en venir, monsieur Towers: une fois que vos conditions de réserve requises sont au niveau auquel les banques opèrent, disons 10 p. 100, ce niveau peut être porté de 10 à 10·25 p. 100 et cela aurait pour résultat de les obliger à restreindre les prêts tout autant qu'une diminution de la réserve elle-même. Est-ce exact?—R. Si cette augmentation dans la proportion de la réserve survenait au moment où la demande de prêts bancaires est plus considérable et tend à s'accroître encore, ils s'ensuivrait que les banques devraient vendre des valeurs du gouvernemeent dans le but de faire face aux besoins de leurs clients dans la limite prudente du possible.

D. Mais elles pourraient en même temps décider de ne pas consentir un aussi grand nombre de prêts, si cela voulait dire la vente de leurs obligations du gouvernement et touchait peut-être à leur situation liquide.—R. Il est vrai que si la situation liquide sous forme d'obligation du gouvernement baissait de beaucoup, il en serait ainsi, mais vu la situation où nous nous trouvons au Canada depuis plusieurs années, elles vendraient les obligations du gouvernement.

D. Ne croyez-vous pas que la Banque du Canada devrait essayer de faire en sorte qu'il ne soit pas question d'une entente volontaire de la part des banques, mais bien d'une situation qui les forcerait à agir, que ce soit de leur goût ou non, et qu'elles vendent, ou non, des obligations du gouvernement.—R. Cela dépasse de beaucoup le système bancaire, parce que le volume de financement qui se fait sur le marché en dehors des banques est très considérable. S'il y a plus de difficulté à emprunter sur le marché en dehors des banques, le montant de ces emprunts a une tendance à être moindre qu'il aurait été autrement et, par conséquent, vous avez moins de pression sur les matériaux et les approvisionnements rares.

D. Dans le but de lutter contre l'inflation, vous avez emprunté de la Banque du Canada et, comme résultat, le coût de l'argent pour le gouvernement a monté d'une moyenne de 2·59 en 1947,—ce qui est le rendement à long terme du marché—à 3·7 en juin 1953. Autrement dit, l'augmentation a été de 1·1 p. 100.

Cela signifie que notre programme d'aide à la construction des maisons et le reste a été considérablement restreint, même si le programme du gouvernement était de leur venir en aide. Alors, le résultat de ce programme a été le suivant: je dois faire remarquer qu'alors que la moyenne annuelle du rendement à long terme du marché était en 1947 de 2·59 au Canada, elle était de 2·2 aux États-Unis. Autrement dit, il y avait là une différence de moins de 4 p. 100. Maintenant, la différence entre 3·4 p. 100 au Canada et 2·53 aux États-Unis s'établit à ·9 p. 100. En d'autres termes, la différence

du coût de l'argent pour le gouvernement canadien est aujourd'hui le double de 1947 en comparaison avec les États-Unis.—R. Il y a deux éléments à prendre en considération: l'un d'eux est la différence, et je reviendrai plus tard sur ce que vous aviez à dire au sujet du coût au gouvernement. La différence entre deux émissions types, et je prends ici la nôtre à 3 p. 100 de 1966 et l'émission américaine à 2½ p. 100 de 1972, a fort fluctué au cours des 7 ou 8 dernières années. Elle a parfois été bien petite, aussi petite que ·3, et parfois elle a été de près de 1 p. 100. Actuellement, elle est d'environ ¾ p. 100. C'est un peu plus élevé que l'écart ordinaire d'une demie. Alors, je conviens que l'écart est un peu plus élevé que l'estimation la plus rapprochée que vous pouvez faire de la normale.

Le marché américain des obligations est descendu très rapidement pendant la première partie de l'année, puis il est remonté un peu plus rapidement que le nôtre. C'est à peu près tout ce que j'ai à dire sur ce sujet.

Permettez-moi de revenir à vos remarques antérieures à l'effet que le gouvernement, comme tout autre, subit lui aussi le fardeau de la hausse du taux d'intérêt; si les tentatives en vue de réduire l'inflation au minimum découragent certains emprunteurs sur marge d'aller plus loin et que cela en vaille la peine, bien que personne ne puisse le prouver, alors le coût de la vie et celui de la construction des maisons sont moins élevés qu'ils l'auraient été autrement. Si les taux étaient moins élevés, le coût de la vie et celui de la construction des maisons pourraient être plus élevés, et je crois que vous seriez dans une pire situation.

Le PRÉSIDENT: Monsieur Tucker, voulez-vous avoir l'obligeance de remettre vos questions à plus tard dans la journée, afin de donner au témoin l'occasion de "potasser" les réponses. Monsieur Stewart.

M. Stewart:

D. M. Towers nous dit qu'en 1946, la population canadienne avait en portefeuille un actif liquide si considérable que la situation au Canada contenait de fortes possibilités d'inflation. On pourrait appeler cela une crainte. A la page 5, il signale certains doutes causés par les influences déflationnistes. Peut-il nous dire quelle était l'influence la plus prononcée, la crainte ou le doute?—R. L'incertitude, parce que nous ne connaissions pas l'avenir. L'avenir laissait entrevoir ces diverses éventualités et nous ne pouvions pas dire quelles étaient les plus fortes ou celles qui pourraient le plus probablement se manifester. Dans ces circonstances, vous ne pouvez que faire de votre mieux pour trouver l'équilibre et voir ce qui va se produire.

D. Diriez-vous qu'il s'agissait d'un programme au jour le jour? Était-ce un programme *ad hoc*?—R. Je ne connais pas de programme qui ne soit pas adapté aux circonstances.

D. Je cherche simplement à savoir si les dirigeants de la Banque du Canada songeaient à un programme à longue portée?—R. Permettez-moi d'ajouter quelque chose à ma remarque assez peu concluante. Comme j'ai voulu le signaler dans mes observations précédentes les possibilités d'inflation étaient tout aussi claires qu'elles pouvaient l'être; mais ce qui n'était pas clair, c'était la limite dans laquelle des mesures réellement rigoureuses occasionneraient des pertes et des embarras de diverses manières sans éviter l'inflation, de sorte que le programme a été basé sur la croyance qu'une inflation quelconque était inévitable et qu'une lutte absolument intégrale contre elle était perdue d'avance et pouvait avoir d'autres conséquences malheureuses; mais le moins que nous pouvions faire était de lutter aussi efficacement que possible, afin de contenir la hausse des prix au minimum.

D. Vous avez dit ensuite qu'on se préoccupait de la stabilité raisonnable des taux d'intérêt. Cette question avait priorité. Est-ce à dire que vous étiez disposés à acheter toutes les obligations du Gouvernement sur le marché?—R. Cela dépendait de la quantité offerte. Si l'avalanche avait été énorme, je crois que la réponse aurait été "non", mais tant que les choses ont été sous contrôle, la réponse pendant un temps a été "oui".

D. Mais vous avez acheté de ces obligations pendant un temps considérable?—R. Oui.

D. Ce qui aurait pour résultat d'augmenter les réserves commerciales?—R. De très peu en réalité, parce que la Banque du Canada ne pouvait pas dans le temps acheter beaucoup de valeurs à long terme. Les ventes nettes qui ont été effectuées dans le temps coïncidaient avec des surplus considérables du Gouvernement, et ces surplus ont été placés en obligations.

D. Et cela, d'autre part, a peut-être paré à toute possibilité d'inflation découlant d'une augmentation des réserves bancaires.—R. Dans ce domaine particulier.

D. Oui. Pendant ces années, cependant, l'indice des prix pour le consommateur a monté d'environ un tiers?—R. Oui.

D. Nous nous appliquions à maintenir un taux d'intérêt faible. Était-ce aux dépens du pouvoir d'achat du dollar?—R. Nous avons cru dans le temps que l'autre programme qui, comme dérivé, aurait augmenté considérablement les taux d'intérêt, n'aurait pas en fait empêché la hausse des prix pour le consommateur que vous mentionnez.

D. A propos de cela, vous dites que ce programme aurait signifié des prix considérablement moins élevés pour les valeurs du gouvernement?—R. Oui.

D. Quel est votre concept de "considérable"?—R. Je ne puis en avoir un. Je ne puis avoir que des impressions. Vous vous souvenez que j'ai dit dans mes remarques qu'en 1950 nous étions dans une bien meilleure situation pour appliquer un programme monétaire un peu plus serré qui, d'après nous, aurait été avantageux, et qu'il n'aurait pas été nécessaire de pousser à l'extrême pour qu'il donnât certains résultats. Mon opinion, et je vous la donne pour ce qu'elle vaut, est que pour avoir été réellement efficace en 1946, un programme monétaire serré aurait exigé que les prix des obligations du gouvernement fussent à un niveau bien plus bas qu'en 1950, parce que la pression en faveur de la vente, en 1950, n'était pas aussi considérable qu'elle l'aurait été dans les années d'après-guerre, alors qu'il y avait un nombre beaucoup plus élevé de petits détenteurs désireux de convertir leurs obligations en espèces afin d'accomplir certaines choses.

D. En 1945, le produit national brut du Canada était de 9,350 millions de dollars stables et de 10,330 millions en 1950. En 1945, nos disponibilités en espèces étaient de 5,900 millions et de 8,700 millions en 1950. Il y a une augmentation très considérable en espèces sur le produit national brut en dollars stables, ce qui est évidemment de l'inflation. Le programme de maintenir le taux d'intérêt à un bas niveau n'a-t-il pas contribué à cette inflation?—R. Comme je l'ai dit plus tôt dans mes remarques, j'en doute.

D. Pourquoi?—R. Parce que je crois que les influences extérieures sur notre structure des prix, en supposant le maintien du pair entre le dollar canadien et le dollar américain, auraient porté notre niveau des prix au point

environ où il se trouve aujourd'hui. Je dis environ, parce qu'il me serait tout à fait impossible de dire si, oui ou non, un programme monétaire réellement serré dans les années d'après-guerre aurait enlevé deux pour cent ou trois pour cent. Je ne le sais pas, mais les différences comparées avec celles d'aujourd'hui n'auraient pas eu une plus grande importance que cela. Je crois que les influences extérieures ont suffi pour nous amener près de là où nous sommes actuellement.

D. Ne croyez-vous pas que l'augmentation très considérable des disponibilités en espèces et l'augmentation beaucoup plus faible du produit national brut ont eu un effet considérable sur les tendances à l'inflation?—R. Comme j'ai de la difficulté à me souvenir des chiffres que vous venez de donner, je crois que la meilleure chose que j'ai à faire est d'écrire quelque chose qui constituera une réponse cohérente.

D. Sauf erreur, vous avez dit en réponse à M. Macdonnell que depuis la guerre de Corée, la ligne de conduite a été d'essayer de restreindre les réserves des banques à charte et cependant, en 1950-1951, nous avons vu l'augmentation la plus considérable de ces réserves; elle a été d'environ 139 millions. Pouvez-vous concilier cela avec la restriction dont vous avez parlé?—R. J'ai dit que nous nous sommes efforcés d'exercer une influence restrictive sur l'augmentation du crédit des banques. L'augmentation a été très considérable et elle a entraîné nécessairement une augmentation des réserves en espèces des banques à charte. Il leur en coûtait davantage pour augmenter ces réserves par la vente d'obligations du gouvernement, parce que les prix ont baissé. Je crois que ce facteur, ajouté à l'accord coopératif, signifie que l'augmentation du crédit des banques a été un peu moins élevée qu'elle ne l'aurait été autrement, mais personne ne peut dire jusqu'à quel point. Évidemment, peut-être nous concentrons-nous actuellement un peu trop sur les banques et les prêts bancaires. Cette situation a eu une répercussion considérable sur le marché public général des valeurs, de sorte que les gens trouvaient qu'il n'était pas si facile d'emprunter, malgré leur consentement à payer des taux plus élevés. Ici encore, je ne saurais dire la mesure dans laquelle se sont abstenus ceux qui autrement auraient emprunté. Pareille abstention a dû se manifester jusqu'à un certain point.

D. En 1951, lorsque vous avez demandé aux banques commerciales de coopérer avec vous pour restreindre le crédit, il y a eu pendant les premiers six mois de l'année, si je me souviens bien de votre rapport, une diminution des réserves bancaires d'environ 42 millions, ce qui serait logique, mais pendant la seconde partie de l'année, l'augmentation des espèces en banque a été de 124 millions.—R. En 1951.

D. Vous allez trouver cela dans votre rapport annuel. Je cite les chiffres qui s'y trouvent.—R. Me serait-il possible de revenir aussi sur ce point?

M. STEWART: Oui.

Le PRÉSIDENT: Monsieur Stewart, vous avez eu votre part ce matin. Nous commencerons cet après-midi à 3 h. 30. Je vais donner à M. Fleming l'occasion de parler le premier et le limiter à trente minutes. M. Quelch et M. Tucker auront une demi-heure chacun, puis nous reviendrons à vous. M. Towers sera parmi nous pendant quelques jours. Plusieurs membres du Comité ont demandé des exemplaires de la Loi des banques et de la Loi sur la Banque du Canada. Le secrétaire du Comité en fera venir et il les distribuera plus tard dans la journée.

763

REPRISE DE LA SÉANCE

Le PRÉSIDENT: Messieurs, nous avons quorum. Monsieur Fleming, voulez-vous commencer et vous limiter à 20 minutes, parce que nous sommes en retard.

M. G. F. Towers, gouverneur de la Banque du Canada, est rappelé.

M. Fleming:

D. Monsieur le président, je désire d'abord poser quelques questions au sujet de l'influence que la Banque du Canada exerce sur les opérations des banques à charte. Je suppose qu'elle a une portée directe sur le principal sujet de l'exposé que M. Towers a fait ce matin. M. Towers peut-il nous donner un aperçu du rôle, s'il y en a un, que la Banque du Canada a joué dans les opérations d'affaires ordinaires des banques à charte?—R. Le principal rapport, monsieur le président, est indirect, parce que si la Banque du Canada entreprend des opérations destinées à augmenter les réserves des banques à charte, il n'y a pas là d'intervention directe. Nous pouvons acheter des valeurs de qui que ce soit sur le marché et produire le résultat dont j'ai parlé. Quant il s'agit des rapports plus directs, il sont, à tout prendre, limités aux occasions où nous rencontrons les gérants généraux, soit pour faire une proposition spéciale à l'égard de la situation du crédit, comme c'est arrivé au début de 1951 ou de 1948. Plus ordinairement peut-être, nous nous rencontrons deux fois par année, parfois trois ou quatre fois, pour parler de la situation générale. Dans ce dernier cas, c'est une discussion générale.

D. Y a-t-il une raison pour laquelle il ne serait pas à propos de demander de révéler les transactions entre la Banque du Canada et les banques à charte? —R. Non. Nous achetons ou vendons des valeurs par l'entremise de courtiers et, à l'occasion, nous faisons des transactions directes avec les banques, mais ce sont les seules. Les transactions d'achat et de vente de valeurs que nous faisons avec les banques sont exactement sur la même base qu'avec tout autre courtier sur le marché.

D. Et quant à l'escompte pour obliger les banques à charte? Est-ce qu'il y a eu de semblables transactions?—R. Oui, il y en a eues, mais très rarement depuis plusieurs années. Cependant, il y a eu diverses transactions de cette nature récemment et, incidemment, nous avons exprimé l'opinion qu'il est désirable qu'il y en ait à l'occasion dans des cas où elles serviraient à des fins utiles, parce que, disposant des rouages nécessaires, il n'est pas à propos de les laisser inutilisés.

D. Simplement pour les empêcher de rouiller?—R. Oui.

D. Mais je suppose que ces transactions n'ont pas été très importantes quant au montant et à leur nature?—R. Non, elles ne l'ont pas été.

D. L'exposé que vous nous avez lu ce matin, monsieur Towers, portait en grande partie sur les mesures monétaires. Je désire particulièrement me renseigner sur l'étendue de la participation de la Banque du Canada aux mesures monétaires pendant la guerre et pendant la période d'après-guerre. En parcourant votre exposé, je constate qu'au bas de la page 9 et au haut de la page 10, il est fait allusion au taux d'intérêt comme étant une des manières dont la Banque du Canada a participé aux mesures que l'on peut appeler monétaires. Au haut de la page 12, il est question qu'en février 1948, la Banque du Canada a proposé aux banques à charte que, vu les conditions qui existaient dans le temps, il n'était pas à désirer que les immobilisations

fussent financées au moyen de l'expansion du crédit bancaire. Au début de la page 15, il est aussi fait allusion au fait qu'au début de 1951 vous avez demandé aux banques à charte de coopérer à un programme visant à empêcher le crédit des banques de monter. Plus loin, à la page 17, dans le paragraphe qui commence par "au printemps de 1952", il est dit, à la dernière ligne: "laissant aux méthodes normalement employées par la banque centrale le soin d'agir sur le niveau du crédit bancaire total. Puis, à la page 20, vous avez parlé de l'émission périodique de bons du Trésor au cours des récentes périodes. En plus des moyens que j'ai mentionnés, y en a-t-il d'autres par lesquels la Banque du Canada a participé aux mesures fiscales?—R. Aux mesures monétaires peut-être?

D. Oui.—R. Je pense aux mesures fiscales dans le sens des taxes du gouvernement et le reste.

D. C'est une pensée malheureuse. Je ne voudrais pas faire entrer ce sujet dans une discussion paisible comme celle-ci. Disons qu'il s'agit de mesures monétaires.—R. Oui. Dans le moment, je n'en vois pas.

D. Ce serait une longue liste?—R. Oui, parce que la fondation de la structure bancaire, c'est-à-dire la réserve en espèces, est l'élément principal de toute la situation.

D. Ce n'est pas un secret, et c'est une question juste à poser, que dans tous ces cas, vous agissez de concert avec le gouvernement. A part d'agir de concert avec le gouvernement, la Banque du Canada prend-elle l'initiative de quelques-unes de ces mesures?—R. Je n'aime pas à entreprendre de donner une longue réponse à une brève question, mais je crois que c'est le moment de fournir quelques explications, monsieur le président.

Le PRÉSIDENT: Très bien.

Le TÉMOIN: Le Parlement a expressément confié aux directeurs et à l'administration de la Banque du Canada la responsabilité du programme monétaire. Il nous serait inutile de nous présenter devant un comité comme celui-ci et de dire au sujet de certains actes, qui ont été critiqués, que nous les désapprouvions, mais que le gouvernement voulait que nous les accomplissions. La réponse juste serait celle-ci: dans quelle loi le Parlement a-t-il dit que dans le domaine du programme monétaire, vous devriez faire une chose en laquelle vous ne croyez pas? Par conséquent, nous devons prendre et nous prenons en fait l'entière responsabilité de ce que nous avons fait. Personnellement, je crois que la Loi sur la Banque du Canada est excellente à cet égard, meilleure que la plupart, parce qu'elle est claire. Il n'y a pas d'alibi possible pour la banque centrale.

D'autre part, il n'y a pas d'alibi possible pour le gouvernement, parce que si le gouvernement disait: nous n'avons pas approuvé ce que la banque centrale a fait, mais le Parlement lui a confié la responsabilité, alors, que pouvons-nous? il est évident que la réponse serait que l'administration du jour, appuyée par une majorité au Parlement, peut toujours modifier la loi. En fait, je doute qu'un désaccord puisse jamais nécessiter un tel état de choses, parce qu'il y a bien des voies et moyens de se débarrasser des directeurs et de l'administration. Je suis certain que c'est ce qui arriverait dans le cas d'un désaccord sérieux. Je ne veux pas m'éterniser trop longtemps sur le sujet, mais il y a toute une histoire derrière le système de banque centrale. Lorsque les rois et les princes gouvernaient, ils avaient la désagréable habitude de déprécier la monnaie lorsqu'ils se trouvaient mal pris, et même plus tard, des gouvernements constitutionnels ont fait la même chose dans le sens moderne de l'inflation. Par conséquent, il est intéressant de remarquer que dans les nombreux pays du monde où il y a des banques centrales,—je crois qu'il y en a

au moins 60,—ces banques ont toujours été établies non pas comme un département du gouvernement, mais comme une institution séparée. Dans plusieurs cas, elles ont changé de forme avec les années, et, à une exception près, elles ont été nationalisées, mais on leur a conservé un caractère d'autonomie avec l'idée qu'elles pourraient alors exercer certains contrôles à l'égard de la possibilité d'accomplir cette chose insidieuse que pas une personne sur un million comprend, la dépréciation de la monnaie. Nul doute que dans certains cas, cette autonomie, qui a pour but de rassurer le public, est une pure façade. Il est évident qu'il en est ainsi dans un état totalitaire. Mais même dans certains autres endroits, même dans certains pays du commonwealth, il y a eu au cours des dernières années des gouvernements qui ont cru ne pas pouvoir supporter la pensée que même pour une journée, quelqu'un pourrait frustrer ou retarder le programme de l'administration du temps. Alors, tout en gardant cette façade qui, pour autant que le public est concerné, était supposée communiquer une idée de contrôle, d'équilibre et d'indépendance, ces gouvernements auraient prévu une clause disant que le programme de la banque centrale doit de temps à autre être dicté par le ministre des Finances. Pour ma part, c'est une entente bâtarde, et la banque centrale devrait ou être un simple département du gouvernement et connue comme telle par le public, ou elle devrait avoir une responsabilité indépendante.

Pour que rien de ce que j'ai dit ne crée de malentendu, je désire ajouter qu'aucune banque centrale, et certainement pas la Banque du Canada, n'a d'illusions de grandeur ni la pensée qu'elle possède le pouvoir souverain; ce pouvoir appartient toujours à l'administration qui commande une majorité au parlement.

Sauf erreur, dans les avions les plus modernes, il y a sur le tableau de bord une lampe rouge qui s'allume lorsque le feu éclate quelque part dans l'avion. Il me semble que l'administration de la banque centrale joue à peu près le même rôle.

M. Fleming:

D. C'est très intéressant, monsieur Towers, mais cela ne répond pas tout à fait à ma question que j'estime raisonnable.—R. Excusez-moi, monsieur Fleming.

D. En parcourant les diverses mesures qui apparaissent dans votre exposé de ce matin, je présume qu'aucune d'elles n'a été prise sans consultation préalable avec le gouvernement.—R. Il va sans dire que le gouvernement, soit par l'entremise du sous-ministre des Finances, qui est membre du conseil d'administration et du comité exécutif, soit à la suite de conversations fréquentes entre le gouverneur et le ministre des Finances, est toujours au courant de ce que fait la Banque du Canada. Je serais bien embarrassé cependant, non pas à cause d'une répugnance à répondre à la question, mais comme question de mémoire, de dire ce qui s'est passé dans les cas que vous avez mentionnés. Je dois dire que nous avions formé nos opinions à l'égard de ce qu'il était opportun d'accomplir. Comme je l'ai déjà dit, le gouvernement est toujours au courant de ce qui se passe, mais quant à une consultation préalable, je ne puis jurer qu'il y en ait eu dans ces cas particuliers.

D. Par exemple, en 1948 et 1951, lorsque vous avez exhorté les banques à charte à restreindre le crédit, l'avez-vous fait sans avoir d'abord consulté le gouvernement?—R. Le gouvernement aurait été avisé que nous étions pour avoir des conversations. Il en aurait été mis au courant, au moins par l'entremise du sous-ministre.

D. N'ayant pas formulé d'objection, je suppose qu'on pourrait dire qu'il était partie, du moins dans le sens qu'il n'est pas intervenu.—R. Oui, parce qu'automatiquement, il doit être partie à tout ce que fait la banque centrale, à moins qu'il ne déclare le contraire.

D. Vous avez parlé de la Loi sur la Banque du Canada comme étant votre constitution. Puis-je vous reporter au préambule, monsieur Towers? Il en a déjà été question:

> Considérant qu'il est opportun d'établir une banque centrale au Canada pour régler le crédit et la monnaie dans le meilleur intérêt de la vie économique de la nation, pour contrôler et protéger la valeur extérieure de l'étalon monétaire national et pour mitiger, par son influence, les fluctuations du niveau général de la production, du commerce, des prix et de l'emploi de la main-d'œuvre, autant que possible dans le cadre de l'action monétaire, et généralement de favoriser la prospérité économique et financière du Dominion:

Est-ce une description juste des fonctions de la Banque du Canada dans le domaine de la possibilité? Je dois d'abord dire qu'il a été un peu question de l'étendue raisonnable du programme monétaire tel qu'il est réfléchi dans les pouvoirs et les fonctions de la Banque du Canada. Je me souviens que lorsque vous avez comparu devant un comité semblable en 1948, vous pensiez que les termes du préambule étaient plutôt généraux et qu'ils donnaient une impression plutôt exagérée de la sphère dans laquelle la Banque du Canada peut fonctionner.—R. La clause restrictive du préambule qui le ramène peut-être plus près de la réalité est "autant que possible dans le cadre de l'action monétaire". Sous d'autres rapports, le préambule exprime le désir de faire en sorte que tout aille bien.

D. Je pense particulièrement à une réponse que vous avez donnée à M. Macdonnell ce matin et je suppose que dans votre idée et celle de vos collègues dans l'administration de la Banque du Canada, il n'y a pas de doute qu'au moyen de l'action monétaire, vous puissiez exercer une influence sur la production, le commerce, les prix et l'emploi de la main-d'œuvre?—R. Oui, mais il n'est jamais possible de dire exactement jusqu'à quel point.

D. C'est précisément là où je voulais en venir, monsieur Towers; vous m'avez devancé. Lorsque vous dites que vous ne pouvez pas dire jusqu'à quel point, est-ce parce que les choses varient de temps en temps?—R. C'est parce qu'on ne sait jamais quelle aurait été la situation si on n'avait pas accompli une certaine chose.

D. La difficulté est d'évaluer le résultat de ce que vous avez fait au moyen d'action monétaire?—R. Oui.

D. D'après le mémoire qui a été lu ce matin, j'ai l'impression que le programme suivi dans la période d'après-guerre, et dont vous avez donné un aperçu, était destiné principalement à maintenir l'emploi de la main-d'œuvre. Est-ce une conclusion raisonnable à tirer? Était-ce le programme directeur des mesures prises dans le domaine de l'action monétaire?—R. Je dois dire que jusqu'à tout récemment, nos actes les plus positifs ont été orientés pour éviter une demande excessive d'emploi plutôt que pour le maintenir, parce qu'à l'exception du saisonnier, l'emploi a été élevé tout le temps.

D. Ce n'était pas tout à fait la situation en 1947?—R. Si nous avons décidé de ne pas adopter ce que j'ai appelé un "programme rigoureux", un programme réellement rigoureux, dans la période immédiate d'après-guerre, c'est parce qu'entre autres considérations, nous ne croyions pas qu'il pouvait être appliqué

sans causer de dommages. Une des perturbations que nous craignions était le chômage transitoire dans le nouveau déploiement qui devait avoir lieu après la guerre.

D. L'emploi de la main-d'œuvre figurait alors largement dans les plans du gouvernement canadien d'utiliser l'action monétaire dans cette période d'après-guerre?—R. Nous devons y songer non seulement dans la période d'après-guerre, mais tous les jours, parce que l'emploi, la production et la prospérité générale du pays sont synonymes.

D. Cela m'amène au moment présent. La situation d'aujourd'hui me semble plutôt différente de celle qui existait, généralement parlant, depuis la période d'adaptation immédiatement après la guerre. Quelle est la portée possible de l'action monétaire dans la situation à laquelle nous faisons face maintenant?—R. Il est peut-être mieux que je réponde à la question en me reportant à nos travaux depuis le temps où la Banque du Canada a commencé ses opérations, au mois de mars 1935 jusqu'au début de la guerre. Dans chacune de ces années, les réserves en espèces des banques à charte ont augmenté quelque peu. Le crédit était facile, dans le sens que quiconque était en bonne posture ou avait une émission d'obligations à lancer pouvait l'obtenir facilement, et les taux étaient relativement peu élevés. Je présume que ce programme était avantageux et qu'il a produit certains résultats, mais je ne fais que présumer. Je ne le sais pas, parce que j'ignore quelle aurait été la situation si l'argent avait été très coûteux et difficile à obtenir pendant ces années. J'imagine que la situation de 1935 à 1939, sans être très bonne pour autant qu'il s'agit du chômage, aurait été même pire si nous n'avions pas fait ce que nous avons fait. Mais il est évident que l'action monétaire en elle-même, bien qu'elle ait ouvert la porte et amélioré quelque peu les choses, ne les a pas rendues parfaites.

Si vous en venez à une situation comme celle où nous nous trouvions récemment, il semble que les pressions inflationnaires aient diminué pour le moment et peut-être pour un temps à venir. Bien que la situation ne soit aucunement semblable à celle de 1936 à 1939, vous aurez tout de même constaté que le niveau des taux d'intérêt a baissé, ce qui signifie qu'il est plus facile d'emprunter.

D. Voici ma dernière question pour cette fois. Dans la situation actuelle et celle que l'on peut prévoir, la Banque du Canada s'en tient-elle à son programme dans le domaine de l'action monétaire pour maintenir les taux d'intérêt et le volume de la production sur une base uniforme, ou a-t-elle tendance à favoriser les poussées inflationnaires touchant la production ou a-t-elle tendance à contrôler ces influences au moyen d'une forme quelconque d'action monétaire?—R. Je crois que les influences ont été mises en échec. D'ici à trois mois, il pourrait survenir des événements qui fassent changer cette opinion mais, au point où en sont les choses, je crois que les poussées ont été mises en échec; dans ces circonstances, nous ne luttons plus contre une situation inflationnaire, mais nous voyons les choses d'une façon légèrement différente.

D. Est-ce que cela veut dire que vous essayez maintenant de maintenir l'argent sur une base raisonnablement uniforme?—R. De fait, les taux courants ont baissé.

D. Je pense à votre objectif dans le moment. D'après vous, quelle serait la fonction de la Banque du Canada dans la situation que vous avez décrite; c'est-à-dire quand les taux de l'argent et les conditions économiques en général ont été raisonnablement stabilisés?—R. Oui.

D. Dans cette situation, quel devrait être, d'après-vous, le programme approprié de la Banque du Canada?—R. Dans cette situation particulière et aussi longtemps qu'elle durera, la Banque du Canada devrait avoir en vue

les réserves en espèces qui permettraient l'expansion du crédit pour obliger les emprunteurs de toutes sortes, si cette expansion est nécessaire.

D. Très bien. Je reviendrai peut-être sur ce sujet, monsieur le président. Je vous demande de bien vouloir m'excuser, parce que je dois me rendre à la Chambre pour terminer un bien piètre discours que j'ai commencé hier.

Le PRÉSIDENT: J'espérais vous garder ici assez longtemps pour l'étude complète du bill, mais je vois que nous n'avons pas réussi.

Nous éprouvons certaines difficultés. Vous en étiez sur un point très intéressant, monsieur Fleming, et je ne voulais pas vous interrompre. Il me semble que vous devriez continuer. Nous ne serons pas capables de faire toute le tour, mais le membre du Comité qui vient après vous sur la liste sera le premier entendu mardi. Est-il à propos, messieurs, de permettre à M. Fleming de continuer pendant quelques instants. Je désire qu'il continue.

M. FLEMING: Je ne prendrai qu'environ cinq autres minutes, monsieur le président.

M. Fleming:

D. Monsieur Towers, voulez-vous avoir l'obligeance d'orienter précisément vos remarques vers la situation agricole au Canada? Je sais bien que la Banque du Canada ne remplit pas les fonctions des banques à charte mais, cependant, vous ajustez votre programme aux conditions économiques telles que vous les trouvez, et quelle que soit la mesure de son intention, vous êtes d'opinion que la Banque du Canada peut, au moyen d'action monétaire, améliorer les conditions économiques dans le sens large de production, de commerce, de prix et d'emploi, comme il en est question dans le préambule de la Loi sur la Banque du Canada. Par conséquent, Je voudrais que vous nous parliez spécifiquement de la portée de ce programme à l'égard des conditions économiques telles qu'elles s'appliquent à l'agriculture.—R. Le programme de la banque, évidemment, ne peut qu'influer sur la situation,—comment dirais-je?—il peut tendre à rendre les emprunts plus faciles et moins coûteux, ou difficiles et plus dispendieux.

Ensuite, il faut s'enquérir au sujet des emprunteurs possibles. S'il y en a dans l'agriculture qui, autrement, auraient trouvé difficile ou coûteux d'obtenir du crédit et qui, maintenant, trouvent que c'est plus facile, cela aide à l'agriculture. Je ne sais pas s'il y en a ou non. Nos programmes atteignent les emprunteurs possibles de toutes sortes, qu'ils soient dans l'agriculture, ou qu'il s'agisse d'une province, d'une municipalité et que sais-je encore.

D. Je me rends compte que vous n'êtes pas intéressé directement au problème d'un particulier qui essaie d'obtenir du crédit d'une banque. Vous envisagez les choses de plus haut et en fonction des forces économiques qui atteignent ces crédits d'une manière étendue. Mais pouvez-vous nous dire autre chose quant à la situation ou à la condition de l'agriculture au Canada dans la conception de votre programme pour l'avenir immédiat et dans l'exercice des pouvoirs que vous possédez pour influer sur le niveau général de la production, du commerce, des prix et de l'emploi?—R. De nouveau, j'invoque la clause restrictive: "Dans le cadre de l'action monétaire". Si l'agriculture est embarrassée par la difficulté d'emprunter, ce serait un point. Mais autant que je sache, ce n'est pas son principal problème, n'est-ce pas? Je pense à l'Ouest en particulier. Là, la préoccupation a rapport aux marchés, aux marchés d'outre-mer sur lesquels la Banque du Canada n'a pas une influence bien directe.

M. TUCKER: Et les prix?

Le TÉMOIN: Oui, et les prix.

M. Fleming:

D. Cela m'amène à vous interroger sur l'influence que la Banque du Canada peut exercer sur le rapport entre le dollar canadien et les autres devises. Que faites-vous maintenant, ou qu'avez-vous l'intention de faire à cet égard? Autrement dit, qu'est-ce qui, à votre avis, constitue un rapport avantageux dans les circonstances actuelles, sachant qu'il influe sur notre commerce d'exportation et d'importation? Que faites-vous pour atteindre un but avantageux?—R. Je serais bien embarrassé de répondre à cette question.

D. Moi de même, monsieur Towers.—R. Je serais bien embarrassé, parce que ma réponse pourrait être interprétée comme étant l'expression d'une opinion. En fait, je crois qu'il en serait ainsi à l'égard des taux du change de même, probablement, qu'à l'égard de tout le niveau des prix des obligations; et bien qu'il soit possible de commenter les événements après coup, il est réellement impossible de dire quoi que ce soit d'avance.

Le PRÉSIDENT: M. Fleming ne voudrait pas que vous répondiez si vous pensiez que tel serait probablement le résultat.

M. Fleming:

D. Non, je ne le voudrais pas. Mais ma question découle d'une remarque que vous avez faite ce matin, alors que vous avez fait savoir que, dans votre opinion, il n'est pas avantageux que la devise canadienne soit à prime.—R. Ce n'est pas tout à fait ce que j'ai dit. J'ai dit que ce n'était pas une situation qui serait nécessairement une cause de vantardise ou d'orgueil, parce qu'elle pourrait être bonne, mauvaise ou indifférente, mais je n'ai pas exprimé d'opinion quant à ce que le taux devrait être.

D. Est-il à propos de vous demander de revenir un peu en arrière et de nous dire si c'était une bonne chose pour le Canada que le dollar canadien fût à prime par rapport au dollar américain et aux autres devises?—R. Si je puis limiter mes remarques au passé et, par le passé, j'entends une date d'il y a au moins six mois, je dirais que jusqu'à cette époque c'était une bonne chose. Je ne voudrais pas exprimer d'opinion pour une période subséquente ou pour l'avenir.

Le PRÉSIDENT: Maintenant, monsieur Quelch.

M. Quelch:

D. Monsieur le président, j'ai posé plusieurs questions ce matin au sujet des initiatives monétaires qui pourraient être entreprises à l'égard de l'aide aux exportations de produits agricoles ou de tous autres produits primaires. La proposition d'établir le Fonds monétaire international a été soumise au comité en 1945. C'est la première occasion que nous ayons de poser des questions au sujet du fonctionnement de ce fonds et pour savoir jusqu'à quel point il a atteint les objectifs pour lesquels il a été créé.

Les deux buts principaux du Fonds étaient de favoriser l'expansion du commerce et d'éliminer autant que possible les pratiques restrictives. Lorsque la proposition était à l'étude devant le comité, nous, de notre groupe, nous y

sommes opposés pour les raisons qu'elle reconnaissait les droits d'un pays exportateur de demander paiement dans sa propre monnaie sans obligation quelconque à l'égard des importations en paiement. Nous avons insisté sur le fait que, comme résultat, il y avait danger que les pays importateurs ne soient pas capables d'obtenir la monnaie pour payer ces importations; et nous avons basé cette déclaration sur le fait que, dans le passé, les États-Unis n'avaient pas été un bon créancier sous ce rapport.

Le témoin, M. Rasminsky, a admis qu'en se basant sur l'expérience du passé, il y avait une certaine raison de craindre que les États-Unis puissent ne pas adopter un programme qui rendrait possible d'atteindre notre objectif en vertu du Fonds monétaire international. Mais d'autre part, il a fait remarquer que plusieurs indices lui permettaient de croire que les États-Unis étaient sur le point de modifier leur programme à cet égard et qu'ils étaient plus disposés à accepter des importations à l'avenir que par le passé. Je me demande si M. Towers n'est pas d'opinion qu'une des principales raisons pour lesquelles nous n'avons pas été capables d'atteindre notre objectif du Fonds monétaire international a été le programme du commerce international des États-Unis depuis ce temps-là.—R. Les États-Unis sont la cible de bien des brocards, mais je ne saurais, de gaîté de cœur, être de ceux qui en lancent. Je crois que certaines des causes du déficit persistant des comptes internationaux au cours des années d'après-guerre étaient évidemment les résultats de la guerre, qui ont peut-être été sous-estimés en 1944-1945, et en particulier les effets du rideau de fer sur le commerce de plusieurs pays d'Europe. Il est vrai que le plan Marshall a beaucoup contribué à surmonter ces difficultés, mais je crois que quelques-uns de ces obstacles étaient dus à la faute des pays qui voulaient vivre au delà de leurs moyens. Et, en dernier lieu, je crois qu'un programme plus libéral de commerce de la part des États-Unis ferait une énorme différence dans le monde.

M. TUCKER: Très bien!

Le TÉMOIN: Mais il serait injuste de dire qu'ils étaient les seuls délinquants.

M. Quelch:

D. Oui, en effet, mais d'autre part, je crois que nous sommes tous d'avis que ce pays est un des premiers du monde aujourd'hui et qu'il devra donner l'exemple en enlevant les restrictions sur les importations, ce qui encouragerait les autres nations à faire de même.

Dans votre rapport annuel de la Banque du Canada pour l'année 1952, vous dites ce qui suit:

> Plus de sept ans se sont écoulés depuis la fin de la guerre et il faut admettre que le monde est encore loin d'avoir réalisé la convertibilité monétaire et écarté toute distinction commerciale. Au fait, les restrictions imposées au commerce et aux paiements sont, dans bien des cas, plus sévères qu'elles ne l'étaient il y a quelques années.

Et, plus loin, vous ajoutez:

> La réalisation d'un équilibre international et d'un système économique praticable entre les nations ne constitue pas une tâche facile et elle exigera la collaboration des pays qui jouissent d'un surplus comme de ceux qui accusent un déficit. Si les pays déficitaires ont comme responsabilité première de diriger leurs affaires de manière à avoir pour l'exportaton une quantité suffisante de marchandises à des prix permettant la concurrence, de même les pays à surplus ont-ils comme

premier devoir d'admettre la concurrence étrangère et de ne pas empêcher mais plutôt d'encourager la rentrée de marchandises en plus grande quantité. Il n'est pas nécessaire de souligner ici l'importance des méthodes adoptées par les États-Unis . . .

Et vous dites en plus:

Les obstacles auxquels se butent les pays déficitaires en tentant de réaliser un équilibre par de plus fortes exportations à "monnaie ferme" plutôt qu'en continuant à s'appuyer sur des restrictions d'importations et des distinctions pourront leur sembler insurmontables si les mesures adoptées aux États-Unis limitent sévèrement leurs chances d'acquérir des dollars par la concurrence sur le marché américain. L'usage des restrictions préconisées aux États-Unis ne peut manquer d'encourager l'emploi de mêmes tactiques ailleurs.

En me basant sur ce qui précède, je crois qu'il existe une très bonne raison de dire que les principaux délinquants aujourd'hui sont les États-Unis, et c'est ce que nous craignions tellement lorsque nous avons étudié les accords de Bretton-Woods, à cause du fait que les pays créanciers avaient le droit d'exiger d'être payés avec leur propre monnaie sans être tenus d'accepter des importations en retour. Et leur seule alternative aurait été de restreindre les importations de ces pays?—R. Je sais que ce ne sont pas les accords de Bretton-Woods qui ont créé cette situation, parce qu'elle existait auparavant.

D. Mais ils étaient censés y remédier?—R. De faire en sorte d'améliorer la situation, et c'est ce qu'on a voulu faire. Je suis porté à croire,—et c'est une de ces choses que l'on ne peut prouver—que s'il n'y avait pas eu une association des nations à Bretton-Woods, de même que dans l'accord général sur le tarif douanier et le commerce et dans d'autres organismes internationaux, nous serions bien plus désorganisés que nous ne le sommes dans le moment; et bien que je ne veuille pas changer un mot des remarques que j'ai faites dans ce rapport il y a un peu plus d'un an, je ne crois pas que nous devions désespérer. Je suis convaincu qu'à la longue les États-Unis adouciront leurs diverses restrictions, bien qu'à la longue, comme quelqu'un l'a dit, "nous serons tous morts".

Le PRÉSIDENT: Oui.

M. QUELCH: "A la longue", est-ce bien éloigné?

Le PRÉSIDENT: Ce n'est pas six mois.

Le TÉMOIN: J'estime juste de dire qu'aujourd'hui bien plus de gens aux États-Unis sont de cette opinion qu'il y a 25 ans. La réalisation d'un tel programme au moyen de mesures législatives appropriées demande du temps.

M. Quelch:

D. J'ai remarqué que lorsque nous étions à étudier les accords, M. Rasminsky attachait beaucoup d'importance à l'article 7 qui prévoit l'augmentation des avoirs du Fonds en monnaie rare, mais il n'était question que de la pénurie des devises rares dans le Fonds. Je crois savoir que les accords ne tenaient pas compte de la rareté de la monnaie en dehors du fonds, que ce n'est que lorsqu'il y a rareté dans le fonds qu'il est à propos de faire une déclaration, et que ce n'est qu'après une telle déclaration qu'il était permis aux pays importateurs d'établir des restrictions sur les importations provenant de pays dont la monnaie était rare.—R. Ils établissaient une saison ouverte.

D. Oui, une saison ouverte. Le Fonds a-t-il déjà été à court de dollars américains depuis qu'il a été établi?—R. Non, mais les pays que la rareté des dollars américains intéressait n'ont jamais supprimé leurs restrictions, de sorte qu'il n'était pas nécessaire de leur donner la permission de les établir.

D. Sous le régime du fonds, ces pays avaient le droit d'imposer des restrictions pendant les trois premières années?—R. Oui.

D. Le Canada et les États-Unis ont convenu qu'il devrait leur être permis de continuer?—R. Le Fonds consulte ces pays; il écoute ce qu'ils ont à dire au sujet de la nécessité de limiter les importations et il émet son opinion au sujet du maintien des restrictions. Dans certains cas, les restrictions ont été adoucies, soit à la suite des représentations du Fonds soit à la propre décision du pays. Le Fonds travaille toujours dans ce sens avec ses membres.

M. Quelch:

D. Je comprends difficilement pourquoi, s'il existait une rareté de dollars des É.-U., ces pays n'ont pas profité du Fonds selon les règles établies et n'y ont pas puisé de dollars américains. Il nous a semblé, à cette époque, que la difficulté, c'était que la rareté de dollars était considérée comme une situation temporaire. En réalité, le Fonds n'offrait de l'aide que pour remédier à une situation temporaire et n'a pas pourvu à des besoins d'une durée plus étendue. Ce qui a pu empêcher certains pays d'obtenir des dollars du Fonds, c'est la perspective de voir le taux d'intérêt augmenter tous les ans jusqu'à ce qu'il atteigne 5 p. 100, après quoi les autorités du Fonds pouvaient fixer ce taux à leur gré. N'est-ce pas ce qui a empêché les pays de tirer plus grand parti du Fonds? Ne voulaient-ils pas éviter de se trouver obligés d'y puiser des dollars à un taux d'intérêt qui serait relevé tous les ans? Le Fonds n'a donc pas remédié à la situation actuelle des pays, qui se sont rendus compte, par l'expérience du passé, qu'il leur serait impossible de rembourser les avances que leur consentirait le Fonds, jusqu'à ce que les pays créditeurs modifient leur ligne de conduite.—R. Il est évident que le Fonds ne pouvait remédier à une situation à l'état chronique. Au cours des années d'après-guerre, il a consenti certaines avances à des pays européens, aux premiers stades de leur relèvement. Vint alors le plan Marshall, puis la décision des autorités du Fonds de cesser de mettre les ressources du Fonds à la disposition des pays qui bénéficiaient de l'aide marshallienne. C'était, à mon sens, une sage décision parce que le but du plan Marshall était d'aider ces pays dans les limites jugées nécessaires. Il n'a cessé de fonctionner que depuis peu et nous sommes maintenant en face d'une nouvelle situation. Dans les circonstances actuelles, je crois que le Fonds viendrait en aide à tout pays adhérent ayant un besoin temporaire,—apparemment temporaire,—de secours. S'il arrive, toutefois, qu'un pays sollicite ce secours en disant qu'il manque temporairement de dollars, et que les autorités du Fonds jugent, étant donné la ligne de conduite de ce pays, que ce serait un pur gaspillage que de mettre les ressources du Fonds à sa disposition, sa demande sera rejetée.

D. Les autorités du Fonds ne devront-elles pas alors se demander si ce pays pourra surmonter les obstacles que lui dressent les États-Unis et décider ces derniers à accepter ses marchandises?—R. J'estime qu'il convient peut-être de ne pas songer constamment aux États-Unis, bien qu'on doive le faire souvent

D. Voulez-vous dire qu'il faudrait aussi songer au Canada?—R. Certains des pays qui se sont trouvés à court de dollars étaient de ceux qui désiraient acheter plus qu'ils ne pouvaient vendre. Les États-Unis ne sont pas toutefois le seul pays où ils puissent écouler leurs produits. Prenons, par exemple, le marché de l'Amérique latine. Le Royaume-Uni peut trafiquer sur ce marché tout aussi facilement que les États-Unis; il devrait peut-être s'efforcer davantage d'y écouler ses produits. Le Royaume-Uni n'est pas le seul pays qui ait souffert d'une rareté de dollars. Les pays qui ont connu une pénurie chronique de dollars en sont arrivés là parce qu'ils ne pouvaient offrir en retour de

dollars autant de marchandises qu'en désiraient les pays importateurs. L'Allemagne a réussi a restaurer sur une grande échelle son commerce avec l'Amérique latine. Je n'ai jamais entendu l'Allemagne se plaindre d'une rareté de dollars.

D. D'un autre côté, les États-Unis ont connu une balance favorable de commerce et, dans une certaine mesure, d'autres pays ont accusé une balance déficitaire, n'est-ce pas?—R. On n'a pas tenu compte de cela puisque c'était un don.

D. Un don de leur part?—R. Oui; un don de la part des Américains.

D. Ne s'attendent-ils pas à recouvrer intégralement une bonne partie de ces dons?—R. Non; une grande partie de cette aide était en pur don.

D. Au titre du plan Marshall, vous voulez dire?—R. Oui; du plan Marshall, de l'aide militaire et du Point quatre.

D. J'admets que les États-Unis ont été généreux de bien des manières, mais apparemment, ils ont préféré consentir des dons généreux plutôt que de permettre aux pays intéressés de leur vendre leurs surplus de produits. Le pays qui possède en excédent de produits qu'il veut écouler accepte de l'aide bien à contre-cœur. Il n'est pas juste, à mon avis, de placer un pays dans l'obligation d'accepter la charité. Ces pays peuvent se tirer d'affaires avec leur surplus de produits au lieu d'accepter de l'aide.—R. Je suis d'accord avec vous jusqu'ici. J'estime que dans les années d'après-guerre, l'aide consentie a été d'un grand secours et que les pays pouvaient l'accepter sans trop regretter d'y être obligés, mais il n'en est plus ainsi. C'est alors que je prétends que les ententes de commerce devraient être de nature à donner à ces gens l'occasion ou le moyen de se relever s'ils ont le cran nécessaire.

D. Je veux en venir à la situation qui semble exister à l'heure actuelle, c'est-à-dire la question des surplus, surtout de l'accumulation de produits agricoles qui existe aux États-Unis et au Canada. Vous êtes sans doute au courant des propositions formulées par la Fédération canadienne de l'agriculture et transmises à la Fédération internationale des producteurs agricoles, qui les a communiquées à son tour à l'Organisation de l'alimentation et de l'agriculture. Ces autorités ont étudié le problème de mettre ces surplus à la disposition des pays qui en ont besoin. Un comité de six spécialistes a rédigé une proposition visant l'établissement de ce qu'on a appelé l'Office international d'échange des produits. Il était surtout proposé que l'Office vende les surplus de produits dont disposaient certains pays à ceux qui en sont dépourvus et qui en acquitteraient le paiement au moyen de devises non convertibles, portées au crédit du pays de provenance. Les organisations agricoles semblent appuyer fortement cette proposition. Le Canada et les États-Unis, tout comme d'autres pays, s'y sont opposés. La responsabilité de disposer de notre excédent de produits incombe donc maintenant au Canada puisque nous ne saurions compter sur cette organisation pour le faire. Ce que j'aimerais savoir, c'est pourquoi l'on s'oppose, et l'on semble s'y opposer fortement en certains milieux, à ce que le Canada accepte du sterling en paiement de son surplus de produits agricoles qu'il ne peut écouler par les voies normales du commerce, et conserve ces fonds sterling jusqu'au jour où il pourra les consacrer à l'achat de marchandises de la Grande-Bretagne ou de tout pays de la zone sterling. Nous pourrions consacrer les fonds que nous ne voulons pas utiliser à cette fin à faciliter, dans la zone sterling, l'expansion de la production du type de marchandises que nous désirons acheter. M. Howe disait, par exemple, que nous pourrions acheter davantage dans le domaine des outils; nous pourrions donc en accepter comme paiement de nos produits. Pourquoi nous répugne-t-il de le faire? Il doit exister une forte objection à cela, sans quoi nous le ferions actuellement.

Un autre fait qui m'intéresse, c'est que les États-Unis vont faire exactement ce que je préconise et cela semble préoccuper grandement certaines gens. Personnellement, je suis heureux qu'ils songent à le faire et comme nous sommes portés à suivre la ligne de conduite des États-Unis, peut-être les imiterons-nous cette fois.—R. Il arrive parfois qu'ils en fassent autant. L'étude de ce programme particulier est plus facile, à mon sens, lorsqu'on n'y mêle pas la question d'accepter du sterling. Demandons-nous plutôt pourquoi le Canada ne prêterait-il pas de l'argent à tels ou tels pays si cela devait les décider à acheter plus de nos produits qu'ils n'en achèteraient autrement?

D. Ce n'est pas la même chose, en réalité. Qu'en dites-vous?—R. Cela revient au même. La question des risques que comporte cet échange présente une petite différence, mais elle n'a rien à voir avec l'objet de notre discussion. La question est celle-ci: pourquoi ne pas prêter cet argent? Le Canada n'a-t-il pas, en réalité, prêté au delà de ses moyens durant l'après-guerre? On pourrait se demander s'il est à propos de répéter ce geste? Mais nous pourrions constater très nettement, comme nous l'avons vu en 1947, que de vendre à crédit et d'acheter au comptant peut mener à une grave impasse et c'est pourquoi l'idée de ventes considérables à crédit à long terme ne suscite pas beaucoup d'enthousiasme dans certains milieux. Les acheteurs éventuels ne manifestent pas non plus beaucoup d'enthousiasme pour de tels prêts.

D. Ce ne serait là qu'une solution temporaire—on ne pourrait la considérer comme solution permanente. Si nous plaçons des fonds dans les pays de la zone sterling, il nous faut être prêts à accepter plus tard des marchandises en retour de ces placements. Il nous faut augmenter nos importations et, de plus, accepter des importations, dont le montant puisse acquitter les paiements d'intérêt ou de dividendes à l'égard de ces placements ou les rembourser?—R. La Grande-Bretagne a prospéré de cette façon. Cela s'est produit graduellement au cours des années. Quand ces changements s'opèrent soudainement, ils causent de très grands embarras; s'ils sont consécutifs à une évolution économique survenue graduellement, ils peuvent alors être très avantageux.

D. Une telle ligne de conduite aiderait la zone sterling, n'est-ce pas? Les États-Unis et le Canada en ont suivi une de ce genre. Nous avons enregistré une balance déficitaire dans notre commerce avec les États-Unis, et nous n'avons pu balancer nos comptes que parce que les Américains ont placé des capitaux au Canada. Sans ces placements, notre commerce aurait accusé un déficit?—R. Un déficit dans nos comptes avec les États-Unis, mais pas nécessairement un déficit global.

D. Je parle des États-Unis.—R. Je comprends, mais le fait est que nous avons toujours pu compenser notre déficit avec les États-Unis au moyen de notre surplus avec d'autres pays.

D. En équilibrant ainsi notre commerce avec les États-Unis, vous semblez dire à l'Europe que vous voulez qu'elle paie nos déficits à l'égard des États-Unis. Pourquoi serait-ce à l'Europe de combler notre déficit?—R. Si chaque pays devait équilibrer exactement ses échanges avec tous les pays avec qui il commence, ce serait la confusion. Le commerce doit s'exercer, autant que possible, sur une base universelle, et le fait que, par des accords bilatéraux ou régionaux, on a tendu à le restreindre dans certaines limites, a été l'un des grands problèmes des échanges internationaux.

D. Le point important n'est-il pas de réaliser, autant que possible, un équilibre de commerce entre les zones dollar et sterling?—R. Non. La zone sterling devrait réaliser, à mon sens, une balance d'ensemble dans ses comptes avec tous les pays du monde. Elle y a réussi une ou deux fois, ces dernières années, et a même accusé un surplus.

Le PRÉSIDENT: Aimeriez-vous disposer d'une autre demi-heure, monsieur Quelch?

M. QUELCH: Non; je voulais seulement en finir avec cette question avant d'aborder la situation domestique. C'est tout ce que j'avais à dire sur ce point. Je crois comprendre que M. Towers ne s'oppose pas au placement de nos surplus dans d'autres pays?

Le TÉMOIN: Je n'ai pas dit cela. J'ai dit que ce serait possible si le Parlement le désirait.

M. Quelch:

D. Voulez-vous dire que, quant à vous, vous ne prétendez pas parler au nom du gouvernement? Vous me permettrez, n'est-ce pas, de mettre au point votre déclaration. Quand à vous, vous ne vous opposeriez pas à placer en d'autres pays les surplus de produits que nous ne pouvons écouler par les voies normales du commerce?—R. C'est une question à laquelle je trouve trop difficile de répondre, monsieur Quelch. Je crois qu'il appartient au Parlement et au gouvernement de décider si le Canada doit essayer de résoudre le problème en vendant à crédit à très long terme. S'il a décidé de le faire, il faut chercher à savoir comment nous acquitterons nos importations.

D. D'accord; mais si nous ne pouvons écouler nos produits par les voies normales du commerce, nous ne perdrons rien en les vendant à crédit, car la seule alternative serait de réduire la production?—R. Cette question des voies normales du commerce est une question très débattue. Elle surgit naturellement lorsqu'on étudie la manière dont les États-Unis disposent de leurs surplus de produits. Je crois, qu'en conformité de leur loi, ils ne veulent pas désorganiser les voies normales du commerce, mais il est parfois très difficile de s'imaginer comment, selon les dispositions de cette loi, l'écoulement de 50 millions de boisseaux de blé peut se faire sans affecter de quelque sorte les voies normales du commerce.

D. Vous pouvez peut-être expliquer l'attitude présente des États-Unis en ce qui concerne l'écoulement de certains surplus de produits en retour de sterling. Je crois savoir qu'ils vendront certains de ces surplus dans les pays de la zone sterling, qu'ils accepteront du sterling en paiement et consacreront ces fonds à des projets de défense?—R. Je doute qu'ils aient conclu une entente de cette sorte avec le Royaume-Uni. Je remarque que les États-Unis ont dit, à certaines autres occasions, qu'ils accepteraient de la monnaie locale et la destineraient aux besoins de leurs armées. En réalité, c'est en quelque sorte tourner en rond, parce qu'autrement, ils utiliseraient des dollars pour subvenir aux besoins de leurs troupes. Quant à leur entente avec le Royaume-Uni, je n'en connais rien.

Le PRÉSIDENT: Je crois savoir qu'ils utilisent ces livres sterling pour les besoins courants de leurs troupes et que le Royaume-Uni le déplore beaucoup.

M. Quelch:

D. J'ai remarqué qu'on employait l'expression "consacré à des projets de défense"?—R. Non. Si l'on considère comme placement un champ d'aviation, très bien mais non pour des fabriques ou autres entreprises du même genre.

D. Il s'agit d'une très forte somme, n'est-ce pas?—R. J'ignore quel en est le total jusqu'ici; je ne crois pas qu'il s'agisse de fonds considérables, sauf peut-être dans un certain pays.

D. Je ne vous demande pas si vous êtes d'accord sur ce point. Mais, si le gouvernement décidait d'écouler certains de nos surplus, des surplus de produits que nous ne pouvons écouler au pays même ou par les voies normales du commerce; s'il décidait, dis-je, d'utiliser ces fonds à des fins de production dans des pays étrangers, ne nous faudrait-il pas maintenir la demande effective à un niveau assez élevé dans notre pays pour pouvoir utiliser les produits qu'on nous expédierait en retour?—R. Je réponds à cela que ces pays n'ont pas de marchandises à exporter, car autrement, ils pourraient se passer d'aide particulière.

D. Il arrive parfois qu'ils possède des marchandises mais que nous refusions de les accepter?—R. Nous les accepterons si elles répondent aux exigences de notre population. Il n'existe pas d'obstacles, ici.

D. Ne les achetons-nous pas ordinairement des États-Unis?—R. Seulement lorsque les Canadiens trouvent qu'elles sont de meilleure qualité ou coûtent moins cher.

D. Ne peut-on pas lancer une campagne de publicité? Je lisais justement l'autre jour que des pêcheurs de la Colombie-Britannique s'étaient rendus en Grande-Bretagne et y avaient accepté des marchandises d'origine britannique en échange de poisson. Si cette initiative était mieux connue, ne pourrait-elle pas être limitée par d'autres exploitants canadiens de la pêche? C'est une sorte de troc négocié par des moyens monétaires.—R. On ne devrait que se réjouir d'une initiative de ce genre qui porte des fruits. Vous vous souvenez, n'est-ce pas, qu'après la guerre,—j'oublie le nom de l'organisme,—il s'est formé un groupe qui s'est efforcé d'encourager les importations provenant du Royaume-Uni, ou d'indiquer aux exportateurs britanniques les débouchés éventuels pour leurs produits.

Le PRÉSIDENT: Ne s'agissait-il pas du groupe Duncan?

Le TÉMOIN: Oui. Il a fait un travail utile, mais les années ont passé, et lorsqu'il est question de volume d'exportations, il faut de l'initiative de la part de l'exportateur, ce que l'on constate de plus en plus.

M. Quelch:

D. Les Canadiens aiment, apparemment, les marchandises d'origine britannique. Il existe, semble-t-il, un manque d'initiative de la part de l'exportateur ou de la part du gouvernement qui n'annonce pas suffisamment le type de marchandises qui pourraient être importées. On n'encourage pas les Canadiens à acheter des marchandises d'origine britannique. Ce serait nettement à l'avantage du Canada de pouvoir acheter moins de produits aux États-Unis et davantage en Grande-Bretagne pour aider le Royaume-Uni à réaliser une balance dans ses comptes et contribuer aussi à équilibrer les échanges avec les pays de la zone sterling?—R. Oui; le *Board of Trade* du Royaume-Uni a beaucoup travaillé à cette fin depuis la fin de la guerre. J'ai remarqué que ces efforts avaient porté des fruits. Cependant, si l'exportateur britannique peut vendre ses produits plus facilement et à meilleur prix ailleurs, les exhortations du gouvernement n'auront pas grand succès.

D. Le Canada a-t-il, de son côté, essayé d'encourager les Canadiens à acheter davantage du Royaume-Uni?—R. Le ministère du Commerce, je crois, a tenté beaucoup d'efforts dans ce sens, mais je ne saurais décrire exactement la nature de ces tentatives ni les résultats obtenus.

D. C'est tout, monsieur le président.

Le PRÉSIDENT: Monsieur Tucker?

M. TUCKER: Je suis prêt, monseiur le président, mais je me demande s'il y a d'autres membres du Comité qui désirent poser des questions.

Le PRÉSIDENT: Nous avons 25 minutes à notre disposition et cela devrait être une bonne occasion de poser des questions. Ce temps suffit-il?

M. PHILPOTT: Je désire faire certaines remarques sur un point qui découle des questions posées par M. Quelch. Rien n'empêche le gouvernement créditiste de la Colombie-Britannique de se mettre à l'œuvre et d'imiter ce qu'a fait l'hon. Jimmy Sinclair pour les pêcheurs de la Colombie-Britannique. Par suite de ces efforts, de nombreuses commandes ont été placées, mais j'ai l'impression que nous avons oublié d'acheter de grandes quantités de marchandises britanniques. L'Alberta devrait s'y mettre et en faire autant.

M. TUCKER: Je suis prêt à commencer, monsieur le président, à moins que quelqu'un ne désire poser des questions.

M. Fraser (Peterborough):

D. Je voudrais poser une question à M. Towers. Il a dit qu'il n'avait pas entendu dire que l'Allemagne manquait de dollars pour acheter des produits de l'Amérique latine. Elle avait des dollars parce que les États-Unis en versaient à leurs troupes stationnées dans ce pays, n'est-ce pas?—R. Les fortes dépenses de dollars des États-Unis et d'autres pays ont, certes, beaucoup aidé l'Allemagne à se relever dans l'après-guerre. Ces dernières années, elle se remet de plus en plus sur pied et raffermit son encaisse d'or et de dollars.

D. L'Allemagne ne doit-elle pas obtenir ces dollars et convertir ses propres marks en dollars américains par les voies ordinaires?—R. Elle a gagné des dollars,—un montant considérable de dollars,—par son commerce général avec le reste du monde.

D. Par l'exportation de ses machines?—R. Oui, au monde entier.

M. TUCKER: Pour reprendre ce que disait M. Quelch il y a un instant, monsieur Towers, n'est-il pas vrai, qu'à l'époque de la Conférence tenue à Bretton-Woods, on a cru que la Grande-Bretagne trouverait difficile de se conformer aux dispositions de l'accord relatif au Fonds monétaire international, vu l'énorme montant de sterling qu'elle devait à l'Inde et à la Chine?

Le TÉMOIN: Oui, et à d'autres pays.

M. TUCKER: Et c'est un boulet qu'elle n'a cessé de traîner jusqu'ici; de fait, pour remettre son commerce sur un pied convenable avec le reste du monde, elle a dû effectuer des exportations qu'elle qualifie d'"improfitables".—R. C'était, en effet, un très lourd fardeau; pendant quelque temps, le problème a été très grave, et il est encore loin d'être résolu. La difficulté a été atténuée, dans une grande mesure, par la réduction sensible des balances de sterling qui existaient à la fin de la guerre, aussi par suite de la hausse des prix, surtout des prix évalués en sterling,—vu la dépréciation de la livre sterling,—laquelle a porté le pouvoir d'achat de ces balances bien au-dessous de ce qu'il était en 1945.

D. N'est-il pas vrai qu'à cause des grands embarras que lui a causés sa dette envers l'Égypte et envers l'Inde, la Grande-Bretagne ne veut pas s'endetter davantage en achetant du Canada, aux mêmes conditions, de grandes quantités de marchandises qu'elle devra payer, un jour ou l'autre?—R. C'est exact. La Grande-Bretagne trouve que ses dettes extérieures sont déjà assez élevées.

778

D. Pouvez-vous songer à quelque moyen de forcer la Grande-Bretagne à acheter du Canada pour du sterling des marchandises qu'elle ne désire pas se procurer?—R. Non.

D. N'a-t-elle pas signifié jusqu'ici qu'elle ne veut pas s'endetter en acceptant ces surplus et laisser entendre que nous voulons nous en débarrasser en retour de sterling?—R. Elle ne veut pas s'endetter davantage, c'est tout.

D. Connaissez-vous, pour céder ces surplus à la Grande-Bretagne, un moyen qui n'ait rien d'une transaction en sterling?—R. Non.

Le PRÉSIDENT: A vous, maintenant, monsieur Quelch.

M. Quelch:

D. Ce ne serait plus une dette si nous acceptions du sterling et le placions dans ce pays?—R. Ces placements s'étendraient sur une longue période de temps et je formule une objection à ce sujet. Si c'est le gouvernement canadien qui effectue ces placements dans des usines au Royaume-Uni, je ne crois pas que ce soit vu d'un bon œil.

D. Je sais que cette situation produit une forte encaisse de sterling bloqué, mais c'est un état de choses qui existait avant la guerre. Ce n'est donc pas nouveau. Je pourrais citer le témoignage de M. Rasminsky au comité de 1945, au cours duquel il a fait allusion à la période antérieure à la guerre, où l'on a trouvé difficile de maintenir l'équilibre entre les comptes des pays sterling et ceux des États-Unis.—R. La difficulté était beaucoup moins sensible avant la guerre et les fonds bloqués, dont M. Tucker a parlé, sont ceux qui ont été accumulés par suite des dépenses du Royaume-Uni en divers pays durant la guerre. A la fin de la guerre, ces fonds atteignaient, je crois, le montant colossal d'environ 3 milliards de livres sterling.

D. Ces dépenses résultent du fait que la Grande-Bretagne assumait alors plus qu'elle ne l'aurait dû la responsabilité de la guerre.—R. Voilà qui pourrait donner lieu à une évaluation des dépenses faites dans l'Inde, dans l'Égypte, et ainsi de suite. Je ne saurais répondre à cela.

M. HUNTER: C'est une étude du domaine de la philosophie et non de l'économie.

Le PRÉSIDENT: Vous avez maintenant la parole, monsieur Macdonnell.

M. Macdonnell:

D. Un homme dont j'estime l'opinion me fait remarquer que lorsqu'on examine la situation au Royaume-Uni, on constate qu'il y existe, en réalité, toutes sortes de restrictions à l'importation de marchandises. Il m'apprend aussi qu'il s'y trouve les dollars requis pour acquitter le paiement de tout ce que nous vendons aux Britanniques en réalité, et que le problème d'avoir à accepter du sterling ne se pose donc à peu près pas. En d'autres termes, ils ont réalisé une sorte de convertibilité en apportant des restrictions à l'importation. Ce n'est pas le régime de la convertibilité, mais c'est un système qui semble réussir. Cela revient pratiquement, dans un sens, à la convertibilité, purement du côté financier et c'est une situation rendue possible par les restrictions énergiques apportées à l'entrée de marchandises.—R. En effet. C'est grâce à ces restrictions, et aussi à l'amélioration de la situation en ce qui concerne la capacité d'exporter.

M. Tucker:

D. En d'autres mots, le Royaume-Uni s'est donné pour règle de n'admettre au pays que les marchandises qu'il est en mesure de payer ou qu'il est prêt à se procurer à crédit. Quand nous laissons entendre que nous pouvons nous engager à lui expédier une grande quantité de nos surplus de produits pour du sterling, cela ne s'accorde pas avec sa politique d'importation?—R. Vous avec raison. Le Royaume-Uni a adopté pour ligne de conduite de n'acheter que ce qu'il est en mesure de payer.

D. Je ne parviens pas à comprendre que certaines gens aient l'impression que nous pouvons expédier notre excédent de produits à la Grande-Bretagne contre du sterling, à crédit ou autrement, même si elle n'en veut pas. Je ne vois pas de quelle manière on pourrait faire admettre ces produits en Grande-Bretagne si ce pays n'en veut pas et c'est ce que nous savons.—R. Cela résulte, en partie, monsieur le président, de ce qui a été dit dans le passé. On avait l'habitude de dire: "Si vous consentez à accepter du sterling en paiement de vos produits, vous pouvez vendre n'importe quoi". Mais ce que la Grande-Bretagne ne nous a pas dit, c'est ce que cela signifiait exactement pour nous. Elle ne nous aurait payés en sterling que dans la mesure où nous étions prêts à réduire nos importations payables en dollars pour écouler sur nos propres marchés les marchandises qu'elle n'aurait pu vendre autrement. C'était le fond de toute la question. Son attitude n'est plus la même, toutefois, au moins lorsqu'il s'agit de trouver de nouvelles sources où puiser cette sorte d'aide.

D. J'aimerais reprendre une question que j'ai abordée, ce matin, et entendre M. Towers traiter de la manière dont il exercera l'autorité dont il est revêtu ou qui lui sera conférée pour accroître le montant requis d'encaisse des banques. En d'autres mots, je crois savoir que, jusqu'ici, l'attitude de la Banque du Canada a été de nature à permettre aux banques d'étendre leur crédit ou à les encourager à le réduire par certaines opérations, comme la vente et l'achat d'obligations du gouvernement. Or, comme on l'a fait remarquer ce matin, afin de lutter contre les pressions inflationnaires, il a fallu encourager les banques à réduire leurs prêts et placements et, à cette fin, vendre des obligations du gouvernement et réduire leur encaisse. En agissant ainsi, c'est-à-dire en vendant des obligations du gouvernement, il y a eu tendance à en réduire le prix, ce qui a fait monter le rendement des obligations du gouvernement à échéance prolongée, de sorte que celui-ci a dû payer un taux d'intérêt plus élevé lorsqu'il a voulu lancer des emprunts.

Je voudrais demander à M. Towers de traiter de l'avantage qu'il y a, dans les cas où il n'a pas été jugé bon de majorer le taux d'intérêt des emprunts du gouvernement, d'exercer les autres pouvoirs dont vous serez revêtu et d'exiger que les banques détiennent une plus forte encaisse pour faire face à leurs engagements. Quel est le résultat? A un certain moment, vous pourrez dire aux banques: "Nous allons exiger que vous augmentiez vos réserves en caisse pour faire face à vos engagements au Canada." Quel effet cette attitude produirait-elle sur la situation, au regard des opérations que vous avez effectuées auparavant, c'est-à-dire la vente d'obligations du gouvernement? Comparez ces deux états de choses.

Le PRÉSIDENT: Oui.

Le TÉMOIN: Il y a un élément de danger, je crois, lorsqu'une banque centrale a le pouvoir d'augmenter le montant minimum de l'encaisse requise des banques à charte. Il y a danger, dis-je, que la banque centrale se serve de ce pouvoir comme palliatif pour empêcher ou peut-être pour différer l'adoption, dans le domaine monétaire, d'une politique générale qui serait propre à maîtriser une situation inflationnaire.

Il y a danger, dis-je, que la banque centrale puisse, en exerçant ce pouvoir, contribuer temporairement à restreindre modérément le crédit bancaire sans que cette réduction n'affecte le niveau des taux d'intérêt. Mais si la pression inflationnaire devenait réellement grave, la banque centrale constaterait bientôt qu'elle n'a que différé les mesures à prendre dans le domaine général de la politique monétaire et, comme je le disais plus haut, qu'elle s'est servie de son pouvoir comme un palliatif. C'est une raison de s'opposer à ce que la banque centrale détienne de tels pouvoirs. e suis d'avis, toutefois, qu'en les exerçant pour assurer l'efficacité d'autres mesures, elle pourrait peut-être ainsi mieux faire face à un mouvement soudain d'inflation et que ce pouvoir peut être très utile, pourvu qu'il soit exercé avec prudence, en de rares occasions, et jamais comme simple moyen détourné.

D. Voici ce que je vous demande d'expliquer si vous le pouvez: Je sais que vous pouvez l'expliquer, mais pouvez-vous le faire de façon que je vous comprenne. Pourquoi dites-vous que cela ne serait que temporaire? Pourquoi ce moyen ne serait-il pas tout aussi efficace si vous éleviez la proposition minimum des réserves bancaires? Pouvez-vous affirmer que le résultat ne serait pas aussi satisfaisant?—R. Naturellement, monsieur Tucker, tout dépend de la situation des banques au moment où ces pressions inflationnaires se feraient sentir et au moment où s'exercerait ce pouvoir d'augmenter les réserves. Si les banques ne disposaient alors que de très peu d'obligations du gouvernement ou d'autres valeurs réalisables, elles se trouveraient dans une situation particulière. Si, d'autre part, elles détenaient une grande quantité de titres en portefeuille, elles vendraient alors des obligations du gouvernement pour essayer d'atteindre la réserve requise.

Il est vrai qu'au cours de ces opérations, il se produit, en réalité, un resserrement général du crédit et une hausse des taux d'intérêt. Cela signifie probablement que, pendant un certain temps et par suite d'une situation très imprévue, il n'est pas question de bouleverser aussi rapidement et aussi sérieusement tout le marché monétaire, toute la structure des banques. Il s'agirait, pour ainsi dire, d'une transition méthodique plus que tout autre chose. Ce ne serait pas une solution.

D. Très bien. Supposons que vous ayez le pouvoir d'accroître la proportion requise de l'encaisse jusqu'à 25 p. 100 ou plus et que vous décidiez d'agir en conséquence, au lieu de vendre des obligations du gouvernement; supposons, en outre, que les banques sachent, qu'au besoin, vous pouvez accepter toutes leurs obligations et les forcer en dernier lieu à réduire leurs prêts, ne pourriez-vous pas tirer parti de ce fait et, en même temps, les avertir que si elles vendent leurs obligations pour essayer d'aller à l'encontre du but que vous vous proposez, vous pourriez aller plus loin et fixer l'encaisse requise à un montant plus élevé? Et si vous aviez ce pouvoir, ne servirait-il pas tout aussi bien à réduire l'inflation de la monnaie de banque que ce que vous faites à l'heure actuelle? En même temps, ce procédé ne ferait pas monter les taux d'intérêt des obligations du gouvernement?—R. Je crois que c'est le contraire qui se produirait. Lorsqu'il s'agit de programme monétaire, il faudrait normalement exercer ce pouvoir en l'appliquant de façon délicate plutôt que violente. Si vous vous en serviez de façon arbitraire, les banques seraient forcées de dire aux emprunteurs: Nous ne pouvons vous consentir plus de crédit et peut-être devrons-nous réduire votre emprunt actuel. Si les banques se trouvaient dans cette situation, les emprunteurs essaieraient d'obtenir autant d'argent que possible d'autres prêteurs que les banques. Ils offriraient des taux d'intérêt qui pousseraient d'autres intéressés à vendre des obligations du gouvernement. Il s'ensuivrait un relèvement général des taux d'intérêt en dehors du régime

bancaire. Vous finiriez par vous trouver dans une situation identique à celle qui existe actuellement selon vous. Je ne crois pas, toutefois, que le régime des taux d'intérêt s'en ressentirait beaucoup.

D. Voici ce à quoi je veux en venir: Pourquoi ne pouvez-vous pas y aller tout aussi délicatement dans un domaine que dans l'autre? Je présume que vous auriez ces pouvoirs et que les banques sauraient que vous pouvez y faire appel; pourquoi ne les exerceriez-vous pas l'un et l'autre avec la même délicatesse?—R. J'espère que s'il devenait nécessaire de contraindre les banques à augmenter leur encaisse, on le ferait avec délicatesse et sans aller trop loin.

D. Je suis d'accord avec vous. Je me demandais, toutefois, dans quelle mesure vous exerceriez ce pouvoir. Vous pourriez vous en servir pour lutter contre ce qui est arrivé. Par vos mesures pour combattre les pressions inflationnaires, vous avez augmenté le coût de l'argent pour le gouvernement en le portant d'un peu plus de 2½ p. 100 en 1947 à près de 3¾ p. 100 en juillet 1953. En d'autres termes, voici ce que je veux dire: si vous aviez eu le pouvoir de relever la proportion requise de l'encaisse des banques et d'augmenter le montant de leurs réserves, vous auriez pu lutter tout aussi efficacement contre l'inflation, sans relever aussi fortement le coût de l'argent pour le gouvernement, n'est-ce pas?—R. Non. Le coût de l'argent aurait monté tout autant pour le gouvernement, à mon avis.

M. HUNTER: Comment maintenir de faibles taux d'intérêt lorsque l'argent est rare?

M. Tucker:

D. Pouvez-vous expliquer le moyen d'y arriver?—R. Une augmentation de l'encaisse légale des banques en vertu des pouvoirs dont vous parlez n'aurait cependant pas empêché les emprunteurs de vouloir obtenir plus de crédit bancaire. L'augmentation des prêts aurait pu être un peu moins élevée, mais elle aurait été néanmoins considérable.

Des besoins d'encaisse accrus auraient obligé les banques à vendre plus d'obligations du gouvernement qu'elles ne l'ont fait, en réalité. Et si nous étions intervenus et si nous avions acheté toutes ces obligations sans être forcés de "réduire" le prix, c'eût été un moyen. Mais c'eût été aussi négliger les influences modératrices qui s'imposaient sur tous les marchés autres que les banques, les marchés des titres et ainsi de suite.

D. N'auriez-vous pas pu signaler aux banques que vous preniez les mesures nécessaires pour restreindre leurs prêts et que vous n'approuviez pas qu'elles vendent leurs titres pour continuer cette expansion du crédit bancaire?—R. Vous ne pouviez parler d'une façon aussi catégorique puisque, sans aucun doute, une certaine expansion devait se produire.

D. Elle s'est produite de toute façon, en vertu de votre présent système.—R. Oui, et il en aurait été de même sous tout autre régime.

D. Mais seulement dans la mesure où l'on combat l'inflation. Si vous aviez exercé cet autre pouvoir, il n'aurait pas nécessairement augmenté le coût de l'argent pour le gouvernement. Pouvez-vous expliquer pourquoi il l'aurait fait?—R. A cause du fait que, non seulement les banques, mais d'autres vendeurs auraient trafiqué en obligations du gouvernement. Si les emprunteurs, vu la pression accrue sur les banques, avaient eu plus de difficulté à obtenir des prêts plus élevés, il y aurait alors eu tendance à stimuler la vente d'obligations par d'autres intéressés.

C'est ce que votre lutte contre l'inflation vous porte à croire?—R. Nous avons, en réalité, peu trafiqué en titres du gouvernement, sauf durant la période temporaire d'affluence de capitaux, à l'automne de 1950. En réalité, nous hésitons à grossir notre portefeuille en obligations.

D. Alors, si je comprends bien, la seule fois où vous ayez lutté contre l'inflation par des opérations de grande envergure, c'est, n'est-ce pas, lorsque vous avez fait appel aux banques et les avez priées de freiner le crédit bancaire?—R. Nous hésitons à augmenter notre portefeuille en obligations du gouvernement, et cette attitude a eu une répercussion très prononcée, à mon avis.

D. Quel effet a eu cette hésitation?—R. Il en est résulté que des vendeurs ont essayé de trouver d'autres portefeuillistes pour acheter ces titres.

D. Cela n'a, toutefois, pas tendu à réduire les prêts bancaires?—R. Le taux d'intérêt s'en est ressenti.

M. HUNTER: L'effet a été négligeable.

M. TUCKER: Ce ne fut pas un effet anti-inflationniste, toutefois. Je parle des mesures que vous avez prises pour combattre l'inflation.

Le TÉMOIN: Oui, parce que lorsqu'il devient plus difficile et plus coûteux d'emprunter, cette situation est anti-inflationnaire.

Le PRÉSIDENT: Il nous faut quitter la pièce. Vous pourrez poursuivre votre interrogatoire à la prochaine séance, monsieur Tucker.

M. TUCKER: Monsieur le président, comme nous ne nous réunirons que mardi, je me demande si M. Towers aurait l'obligeance de préparer des statistiques qui pourraient nous être utiles. L'effet de ces diverses méthodes sur l'agriculture est une question intéressante dont le Comité a été saisi aujourd'hui et qui pourrait faire l'objet d'un tableau. En d'autres termes, il s'agirait de savoir, par exemple, dans quelle mesure les prix agricoles se sont ressentis de la hausse de notre monnaie, par comparaison avec d'autres prix aussi par rapport à d'autres éléments? Je crois savoir que les prix agricoles ont tendance à baisser plus vite que d'autres prix, par suite de facteurs bien connus. Il serait intéressant de connaître la mesure dans laquelle, par exemple, au cours des dix derniers mois, les prix agricoles se sont ressentis de la plus-value de notre monnaie, par rapport à d'autres prix. En outre, il serait utile de les exprimer en monnaie canadienne et dans leur équivalent en monnaie américaine, comme on l'a fait dans un tableau qui avait été dressé pour nous en 1939.

Le PRÉSIDENT: Par la Banque du Canada?

M. TUCKER: Oui; par la Banque du Canada ou par le ministère des Finances, je ne sais trop.

L'hon. M. ABBOTT: Possédez-vous des statistiques là-dessus?

Le TÉMOIN: Non.

Le PRÉSIDENT: Je crois que ce serait la tâche d'un magicien.

M. TUCKER: Non. Les tableaux ont été donnés au cours des délibérations que j'ai mentionnées.

Le TÉMOIN: A tout événement, je ne m'en souviens pas, mais j'irai aux renseignements.

M. TUCKER: Merci.

L'hon. M. ABBOTT: Où se trouvaient ces tableaux?

M. TUCKER: Dans le rapport des délibérations du Comité de la banque et du commerce.

Le PRÉSIDENT: A quelle page?

M. TUCKER: Je regrette de n'avoir pas noté la pagination, mais je crois qu'ils se trouvaient au début des délibérations, en 1939.

L'hon. M. ABBOTT: Sur quoi portaient nos délibérations en 1939? Vous en souvenez-vous?

M. TUCKER: Il s'agissait des délibérations du Comité de la banque et du commerce.

Le TÉMOIN: C'était le rapport de la Banque du Canada.

L'hon. M. ABBOTT: C'est exact.

M. TUCKER: Il y avait un indice des prix en cours au Canada et en d'autres pays, puis un long tableau remontant à près de 15 ans et qui indiquait les diverses fluctuations de l'indice jusqu'en 1938. Nous devrions avoir ce tableau.

Le PRÉSIDENT: Je vous le procurerai.

M. LOW: Avant d'ajourner la séance, monsieur le président, je signalerai une question qui a été soulevée par M. Philpott. J'ai justement sous la main le Bulletin du Conseil des pêcheries du Canada, en date du 15 janvier 1954. J'y lis l'extrait suivant du *Vancouver Sun*, journal préféré de mon collègue. Il est daté du 5 janvier:

> Fer-blanc du pays de Galles pour la mise en conserve du saumon de la Colombie-Britannique: "Londres, 5 janvier (P.C.)—On apprend aujourd'hui qu'un premier contrat a été signé au titre d'un plan d'achats anglo-canadien destiné à augmenter les achats britanniques de saumon de la Colombie-Britannique. Un porte-parole de la compagnie de la Colombie-Britannique a déclaré à Londres que le contrat concernait la livraison de fer-blanc du pays de Galles à Vancouver, où il servira à la mise en conserve de la prise de saumon de la côte de la Colombie-Britannique, en 1954. Le contrat pour la fourniture de fer-blanc représente près de deux millions de dollars, nous informe-t-on de Vancouver, aujourd'hui. L'industrie de la Colombie-Britannique a demandé à la compagnie qui l'approvisionne de boîtes à conserves de les fabriquer dorénavant en fer-blanc d'origine galloise. Ce plan d'achats, qui constitue une sorte de lien, comme on le souligne ici, représente en soi un geste de confiance de la part des compagnies canadiennes d'exploitation des pêcheries. Au titre du plan, 14 compagnies ont convenu de tenter un effort résolu pour acheter de source britannique plutôt qu'américaine certains agrès comme des treuils, moteurs, filets et lignes de pêche. En retour, les compagnies entretiennent l'espoir—mais ce n'est qu'un espoir—, que la Grande-Bretagne achètera du saumon de la Colombie-Britannique.

Le PRÉSIDENT: Le ministre des Pêcheries a fait à la Chambre une déclaration qui me paraît avoir réglé la question. L'assertion de M. Philpott était tout à fait juste. Vos observations sont uniquement affaire d'interprétation, monsieur Low.

M. LOW: Non, pas du tout, monsieur le président.

M. TUCKER: Il y avait un autre tableau, monsieur le président. Je me demande si M. Towers pourrait nous indiquer quelle a été la proportion de l'encaisse bancaire par rapport aux dépôts au cours des dix dernières années, au Canada, aux États-Unis et au Royaume-Uni?

M. ADAMSON: Je me demande si M. Towers aurait l'obligeance de traiter avec les membres du Comité des opérations d'un marché monétaire au Canada ou de les éclairer à ce sujet? Il y fait allusion au dernier paragraphe du rapport qu'il a préparé. En premier lieu je désire qu'il explique en quoi consiste ce marché et en quoi il pourrait contribuer au progrès du Canada.

Le TÉMOIN: C'est une tâche difficile, monsieur Adamson, mais je m'en acquitterai de mon mieux.

Le PRÉSIDENT: Le Comité s'ajourne jusqu'à mardi matin de la semaine prochaine.

785

CHAMBRE DES COMMUNES

Première session de la vingt-deuxième Législature, 1954

COMITÉ PERMANENT

DE LA

BANQUE ET DU COMMERCE

Président: M. DAVID A. CROLL

PROCÈS-VERBAUX ET TÉMOIGNAGES

Fascicule 17

Revision décennale de la Loi sur les banques

SÉANCE DU MARDI 23 MARS 1954

TÉMOIN:

M. Graham Towers, C.M.G., gouverneur de la Banque du Canada

EDMOND CLOUTIER, C.M.G., O.A., D.S.P.
IMPRIMEUR DE LA REINE ET CONTRÔLEUR DE LA PAPETERIE
OTTAWA, 1954.

786

ORDRE DE RENVOI

VENDREDI 19 mars 1954.

Il est ordonné: Que le nom de M. Johnson (*Kindersley*) soit substitué à celui de M. Thatcher sur la liste des membres dudit Comité.

Certifié conforme.

Le greffier de la Chambre,
LÉON-J. RAYMOND.

PROCÈS-VERBAUX

MARDI 23 mars 1954.

Le Comité permanent de la banque et du commerce se réunit à 11 heures du matin sous la présidence de M. David A. Croll.

Présents: MM. Adamson, Applewhaite, Ashbourne, Balcom, Benidickson, Bennett (*Grey-Nord*), Cameron (*Nanaïmo*), Cannon, Crestohl, Dumas, Fleming, Fraser (*Peterborough*), Fraser (*Saint-Jean-Est*), Hanna, Hellyer, Henderson, Hunter, Low, Johnson (*Kindersley*), Johnston (*Bow-River*), Macdonnell, MacEachen, Macnaughton, Monteith, Philpott, Pouliot, Quelch, Stewart (*Winnipeg-Nord*), Tucker et Weaver.

Aussi présents: L'hon. D. C. Abbott, Q.C., ministre des Finances; M. K. W. Taylor, sous-ministre des Finances; M. Graham Towers, C.M.G., gouverneur de la Banque du Canada; M. G. K. Bouey, chef adjoint du département des études de la Banque du Canada; M. C. F. Elderkin, inspecteur général des banques; M. T. H. Atkinson, président de l'Association des banquiers et vice-président et directeur général de la Banque Royale du Canada; M. C. B. Neapole, directeur général adjoint de la Banque Royale du Canada; M. W. T. G. Hackett, directeur général adjoint de la Banque de Montréal; et M. J. Fiott, adjoint du directeur général de la Banque de la Nouvelle-Écosse.

Le président signale au Comité que les Appendices (*texte anglais*) des Procès-verbaux et Témoignages, fascicule 15, séance du mardi 16 mars 1954, étaient tellement remplis d'erreurs typographiques qu'il a paru opportun d'ordonner la réimpression desdits Témoignages et Appendices.

Il est ordonné: Que les Témoignages du 16 mars et leurs Appendices soient réimprimés en appendice aux Témoignages d'aujourd'hui. (*Voir Appendice "A".*)

(**Note du traducteur:** La réimpression ordonnée ci-dessus ne vise que le texte anglais. Les corrections nécessaires ont été apportées à la version française du fascicule 15, témoignages et appendices.)

En conséquence de la demande formulée par M. Tucker à la dernière séance du Comité, M. Towers dépose les documents suivants qui constituent l'*Appendice "B"* des Témoignages d'aujourd'hui:

Pièce 14: Quelques indices de prix au Canada, 1938 à 1953 inclusivement, dont les indices des prix de gros et des produits agricoles;

Pièce 15: Indices généraux des prix de gros au Canada et dans certains pays (1938 à 1953 inclusivement);

Pièce 16: Derniers indices des prix à la consommation et des prix de gros dans certains pays, exprimés en pourcentage de ceux de 1938;

Pièce 17: Valeur du dollar américain au Canada, de 1938 à 1953 inclusivement;

Pièce 18: Rapport entre les réserves en numéraire et le passif-dépôt au Canada, aux États-Unis et au Royaume-Uni, de 1944 à 1953 inclusivement.

Le Comité reprend ensuite l'interrogatoire de M. Towers au sujet de son exposé de la *Politique monétaire d'après-guerre.*

M. Towers fait un exposé détaillé en réponse à des questions posées par M. Stewart (*Winnipeg-Nord*), à une réunion précédente, au sujet de:

a) L'augmentation du produit national brut, établi en dollars constants, de 1945 à 1950;

b) L'augmentation de l'avoir du public en monnaie et en dépôts en banque, depuis la fin de 1945 jusqu'à la fin de 1950; et

c) L'augmentation des réserves en numéraire des banques à charte, du 30 juin au 31 décembre 1951.

(Voir Témoignages d'aujourd'hui)

M. Towers dépose aussi un exposé intitulé "Marché monétaire" en réponse à M. Adamson, qui lui avait demandé de définir l'expression "marché monétaire", et explique brièvement le rôle d'un tel marché. Il est ordonné que ledit exposé soit imprimé en appendice aux Témoignages d'aujourd'hui (*Appendice "C"*).

A 1 h. 5 de l'après-midi, l'interrogatoire du témoin n'étant pas terminé, la séance est suspendue jusqu'à 3 h. 30.

REPRISE DE LA SÉANCE

La séance est reprise à 3 h. 30 de l'après-midi, sous la présidence de M. David A. Croll.

Présents: MM. Ashbourne, Balcom, Cameron (*Nanaïmo*), Cannon, Crestohl, Dumas, Fraser (*Peterborough*), Fraser (*Saint-Jean-Est*), Hanna, Hellyer, Hunter, Low, Johnston (*Bow-River*), Macdonnell, Macnaughton, Johnson (*Kindersley*), Mitchell (*London*), Monteith, Philpott, Quelch, Stewart (*Winnipeg-Nord*), Tucker, Weaver et Wood.

Aussi présents: Les mêmes que dans la matinée.

Le Comité reprend l'interrogatoire de M. Towers au sujet de son exposé de la *Politique monétaire d'après-guerre.*

A 4 h. 5, la sonnerie d'appel au vote se faisant entendre, le Comité suspend la séance et les membres se rendent à la Chambre.

A 4 h. 25, les membres étant en nombre, le Comité continue à interroger M. Towers.

Présents: MM. Ashbourne, Benidickson, Cameron (*Nanaïmo*), Cannon, Crestohl, Dumas, Fleming, Fraser (*Peterborough*), Fraser (*Saint-Jean-Est*), Hanna, Hellyer, Henderson, Huffman, Hunter, Low, Johnson (*Kindersley*), Johnston (*Bow-River*), Macdonnell, MacEachen, Macnaughton, Mitchell (*London*), Monteith, Philpott, Quelch, Stewart (*Winnipeg-Nord*), Tucker, Weaver et Wood.

Aussi présents: Les mêmes que ci-dessus.

A 5 h. 35 de l'après-midi, l'interrogatoire de M. Towers n'étant pas terminé, le Comité s'ajourne au jeudi 25 mars 1954, à 11 heures du matin.

Le secrétaire du Comité,
R. J. GRATRIX.

TÉMOIGNAGES

MARDI 23 mars 1954,
11 heures du matin.

Le PRÉSIDENT: Messieurs, nous sommes en nombre. Nous avons, malheureusement, découvert un grand nombre de fautes d'impression dans les tableaux déposés à la première séance du Comité. Il serait difficile de les corriger en les mentionnant au cours d'une autre séance. Il a été proposé de faire réimprimer toutes ces pièces et de les annexer comme Appendice "A" au compte rendu d'aujourd'hui.

M. FLEMING: Pouvez-vous nous indiquer brièvement la nature des fautes? Sont-elles légères?

Le PRÉSIDENT: Il s'agit surtout de transpositions de chiffres, mais elles sont importantes. Elles créent une fausse impression. Il semble donc opportun de faire réimprimer les pièces.

M. MACDONNELL: Peut-on prendre pour acquis qu'elles ont été découvertes par notre alerte président?

Le PRÉSIDENT: Non, c'est l'inspecteur général qui les a découvertes.

Aujourd'hui, le témoin sera M. Towers qui, en réponse à la demande de M. Tucker, a déposé les documents suivants: (1) Quelques indices de prix au Canada, 1938 à 1953 inclusivement, dont les indices des prix de gros et des produits agricoles; (2) Indices généraux des prix de gros au Canada et dans certains pays (1938-1953 inclusivement); (3) Derniers indices des prix à la consommation et des prix de gros dans certains pays, exprimés en pourcentage de ceux de 1938; (4) Valeur du dollar américain au Canada, de 1938 à 1953 inclusivement; (5) Rapport entre les réserves en numéraire et le passif-dépôt au Canada, aux États-Unis et au Royaume-Uni, de 1944 à 1953 inclusivement.

(Voir Appendice "B", pièces 14 à 18 inclusivement.)

M. G. F. Towers, gouverneur de la Banque du Canada, est rappelé.

M. PHILPOTT: Juste un mot, monsieur le président. A la fin de la séance de mardi, M. Low a mentionné une déclaration que j'avais faite au sujet de celui qui a fait aboutir le contrat d'achat de fer-blanc gallois par l'industrie de la pêche.

Le PRÉSIDENT: A quelle page, monsieur Philpott?

M. PHILPOTT: A la page 731 (texte anglais) du compte rendu de la séance de jeudi dernier.

M. PHILPOTT:

> Le Président: Le ministre des Pêcheries a fait à la Chambre une déclaration qui me paraît régler la question. L'assertion de M. Philpott était tout à fait juste. Vos observations sont uniquement affaire d'interprétation, monsieur Low, uniquement affaire d'interprétation.

M. LOW: Non, pas du tout, monsieur le président.

Je me reporte maintenant à la page 2016 des *Débats* du 9 février 1954. M. James Sinclair, ministre des Pêcheries, a fait un exposé complet des négociations actuelles qui ont abouti à la vente de saumon canadien en boîte

au Royaume-Uni. Il a expliqué que le très hon. R. A. Butler, chancelier de l'Échiquier, le très hon. M. Howe et l'hon. M. Abbott avaient pris part à ces négociations. Il a parlé des délégations qui se sont rendues en Grande-Bretagne en décembre dernier et qui comprenaient M. MacMillan, président du conseil d'administration des *B.C. Packers,* M. John Buchanan, président des *B.C. Packers,* M. Roger Hager, président de la *Canadian Fishing Company* et lui-même (soit l'hon. James Sinclair).

Le PRÉSIDENT: Voici, par ordre, les noms des membres qui interrogeront le témoin ce matin: M. Tucker, M. Stewart *(Winnipeg-Nord),* M. Low, M. Macdonnell et M. Macnaugthon.

M. Tucker:

D. Monsieur Towers, je voudrais vous poser quelques questions fondées sur les indices que vous avez déposés ce matin. Je voudrais appeler votre attention sur la tendance de l'indice des produits agricoles en comparaison de celle de l'indice général des prix. En 1946, d'après le tableau que vous avez déposé, le rapport entre l'indice des produits agricoles et l'indice général était de 128. En 1953, le rapport était descendu à 109.—R. 1952?

D. 1953.—R. Non, 1952, parce que 1953 est omis.

D. Oui, 1952. Cela signifie une baisse de 19 points au cours de 6 ans. Si l'on examine maintenant la valeur du dollar américain au Canada durant la même période, elle était de 105·75 en 1946 contre 97·89 en 1952, soit une baisse de près de 8 points. Ces deux baisses se rattachent sans doute l'une à l'autre?—R. Oui, pas directement en certains cas, mais il ne fait pas de doute que le prix de vente du dollar américain au Canada influe directement ou indirectement sur le niveau des prix.

D. Il influe puissamment dans le cas du blé dont le prix est fixé en monnaie américaine en vertu de l'accord international sur le blé?—R. Oui.

D. La valeur du dollar américain, d'après lequel est fixé le prix du blé, a un effet très défavorable sur l'agriculture canadienne qui s'en ressent proportionnellement, cela saute aux yeux?—R. La valeur du dollar américain se répercute sur tous les prix canadiens, de sorte que certains exportateurs canadiens y perdent si leurs prix, exprimés en dollars canadiens, n'augmentent pas en proportion. Cela signifie aussi, il va de soi, que les articles qu'achète la population tendent à se vendre un peu meilleur marché.

D. Par suite de la politique monétaire le pouvoir d'achat de l'industriel n'a cessé d'augmenter depuis six ans tandis que celui de l'agriculteur canadien n'a cessé de baisser, voilà la difficulté, monsieur Towers?—R. Je ne crois pas qu'on puisse rattacher la fluctation des cours du change uniquement à la politique monétaire. Un élément très important a été que d'autres, les Américains surtout, ont voulu effectuer de très forts placements directs au Canada qu'ils ont engagés dans le pétrole et le minerai de fer, pour ne mentionner que deux des grands domaines de placement qui sont d'ailleurs, très nombreux. Les dollars canadiens qu'ils ont achetés pour effectuer ces placements ont puissamment influé sur le taux du change.

D. Cependant, des mesures d'ordre monétaire vous auraient sans doute permis d'y faire obstacle, bien que vous en fussiez fort aise parce que le contre-coup de la montée des prix s'en trouvait amorti? En d'autres mots, en n'intervenant pas, vous avez empêché les prix canadiens de monter aussi rapidement qu'il en aurait été autrement? J'entends, les prix canadiens en général?—R. Si la question de savoir si l'État doit revenir vraiment à un taux fixe ou à un taux directement établi par le gouvernement vient à se poser, c'est le ministre, à mon sens, qui devrait y répondre. Dans l'état actuel des choses, comme vous le savez, bien que le fonds du change soit mis en œuvre sur le marché monétaire pour essayer d'atténuer des hauts et des bas

trop prononcés, le taux est laissé soumis à l'influence du libre jeu des forces du marché. Certes, la politique monétaire peut exercer une certaine répercussion indirecte sur le taux du change, mais il se ressent beaucoup plus directement de l'entrée ou de la sortie des capitaux. L'entrée des capitaux a joué un rôle très important depuis quelques années.

Je remarque que l'une des raisons qui expliquent la venue de capitaux américains au Canada a été, apparemment, que les obligations y commandaient un intérêt moins élevé qu'au Canada. Cela a porté les provinces et les municipalités à emprunter des fonds aux États-Unis, de sorte que l'augmentation des obligations provinciales entièrement ou facultativement payables à l'étranger en 1953, comparativement à 1952, se chiffre à 107 millions.—R. Cela y a été pour quelque chose, en effet.

D. Cela m'amène à la question que j'ai déjà soulevée. Ainsi, le taux moyen payable aux États-Unis à l'égard des obligations à long terme étant si inférieur en comparaison du taux canadien, et l'écart étant si grand... Je me rends compte que toutes ces choses se rattachent les unes aux autres, monsieur Towers. Voilà une des raisons pour lesquelles je me suis enquis de l'écart entre les taux d'intérêt des obligations à long terme au Canada et ceux d'obligations semblables aux États-Unis. Je vois, par exemple, qu'en février 1954 le rendement à long terme des obligations à long terme était de 2·53 p. 100 aux États-Unis et de 3·43 p. 100 au Canada, soit une différence de ·9 p. 100 ou de près de 1 p. 100?—R. Oui. A l'heure actuelle, la différence entre deux obligations qui sont à peu près comparables est d'environ trois quarts de 1 p. 100. L'écart s'est rétréci et, soit dit en passant, l'écart entre les obligations à long terme est plus important que l'écart entre les obligations à court terme quand aux emprunts du genre de ceux que vous avez mentionnés il y a un moment.

D. En d'autres mots, depuis février, c'est-à-dire au cours du mois dernier, l'écart s'est rétréci de ·2 p. 100?—R. D'environ ·17 p. 100 ou peut-être ·20 p. 100.

D. J'espère M. Towers, que vous expliquerez comment on justifie que le loyer de l'argent soit plus élevé au Canada qu'aux États-Unis à la lumière de notre situation monétaire et fiscale. C'est une question que, pour ce qui me concerne, j'aimerais que vous expliquiez par le moyen d'un exposé judicieux et réfléchi, j'entends les raisons qui justifient l'écart. Pour moi, par suite de cet écart entre les taux d'intérêt, nos municipalités et nos provinces font de lourds emprunts aux États-Unis à des conditions qui les obligent en certains cas à les rembourser en devises américaines, ce qui, à mon sens, n'est pas une bonne chose. Cela a aussi pour effet de diminuer constamment le pouvoir d'achat de ceux qui s'occupent de l'agriculture et des industries primaires en général et d'augmenter par contre le pouvoir d'achat de ceux qui s'occupent de l'industrie, ce qui, à mon sens, occasionne un déséquilibre dans notre économie? Je soutiens que cela est dû en grande partie à ce que, par suite de la politique monétaire, l'argent commande un rendement bien plus élevé au Canada qu'aux États-Unis, de sorte que les capitaux tendent à affluer au pays plus rapidement que nous n'en avons besoin. Cela pose un problème capital en ce qui concerne la façon dont on avise à l'ensemble de la situation monétaire, alors que le gouvernement canadien doit payer à peu près ¾ p. 100 de plus sur ses emprunts à long terme que le gouvernement américain. Il faudrait que cela soit justifié.—R. Il m'est très difficile d'expliquer la question d'une manière qui m'oblige à me référer aux événements de l'heure et cela m'est plus difficile encore s'il faut que je me reporte aux événements de demain, mais je puis formuler quelques observations d'ordre général. Tout d'abord, cela va de soi, lorsqu'un pays qui doit beaucoup avoisine un pays qui est gros créancier et possède de vastes capitaux, un écart tend à s'établir entre les taux d'intérêt

des deux pays. Il a très souvent existé une différence de ½ p. 100 entre le taux d'intérêt de nos obligations à long terme et celles du gouvernement américain. Le compte courant du Canada en 1953 et, je crois aussi, en 1954 accusera un déficit très considérable, déficit que vient combler l'entrée des capitaux dont la partie la plus importante se compose de capitaux de placement direct. Il me semble naturel et approprié que la lacune soit ainsi comblée parce que le haut niveau des capitaux placés au Canada oblige à importer une quantité exceptionnellement considérable de machinerie et d'équipement des États-Unis. Les placements directs financent en quelque sorte les importations auxquelles ils donnent lieu. En outre, monsieur Tucker, il y a eu le chiffre net passablement élevé des emprunts contractés par les provinces et les municipalités et d'autres, particulièrement au cours du dernier semestre de 1953. Autant que je m'en souvienne, il y en a eu très peu durant le premier semestre de 1953. Au cours du dernier semestre, le marché des obligations aux États-Unis a monté très rapidement. Le nôtre aussi a monté et nos taux d'intérêt ont baissé, mais le rétrécissement de l'écart entre les deux marchés, écart plutôt prononcé au milieu de l'année, n'a pas suffi, jusqu'à récemment peut-être, à rendre peu alléchants les emprunts aux États-Unis. Les emprunts y sont relativement moins alléchants maintenant qu'il y a quelques mois. Voilà à peu près tout ce que je pourrais en dire, monsieur Tucker.

D. Je ne suis franchement pas satisfait du peu de cas que l'on fait du producteur primaire sous ce régime. Il est peut-être fort avantageux, pour ceux qui désirent développer l'industrie minière et le reste, que les capitaux affluent des États-Unis, mais comme nous avons la haute main sur la Banque du Canada et avons le pouvoir de fournir les capitaux nécessaires à cette expansion par des mesures d'ordre monétaire et bancaire au sein même de notre pays sans nous engager envers un pays étranger, et conscients naturellement que nous devons utiliser nos propres ressources, du moins humaines et matérielles...—R. Mais nos ressources en 1953 ne suffisaient pas à la grande expansion que connaissait le pays.

D. Cela ne tenait-il pas apparemment à ce que vous aviez permis que notre dollar achetât tellement davantage aux États-Unis qu'auparavant que nos gens ont été portés à se procurer aux États-Unis des articles de consommation qu'ils n'auraient pas achetés autrement, ce qui a eu pour effet d'accroître le déséquilibre?—R. Cet état de choses a peut-être produit cet effet accessoire, mais même si le loyer de l'argent avait été plus élevé je me serais attendu, dans l'ensemble, à un déficit à cause du très haut niveau des immobilisations engagées au pays.

D. Mais si vous considérez que l'une des raisons pour lesquelles nos gouvernements, municipaux et provinciaux, auraient été portés à emprunter davantage aux États-Unis qu'au Canada, c'est parce que les sommes empruntées une fois entrées aux pays devaient se traduire par une perte, cette raison ne vaudrait pas lorsque le dollar canadien commande une prime... La seule raison serait d'obtenir des capitaux à un taux inférieur, n'est-ce pas?—R. Oui.

D. Les emprunts entièrement ou facultativement remboursables à l'étranger se chiffraient en 1953 à 160 millions quant aux obligations provinciales et à 55 millions quant aux obligations municipales, soit des emprunts globaux de 215 millions entièrement ou facultativement remboursables à l'étranger? Ces chiffres figurent à la page 7 du rapport de la Banque du Canada. Pour moi, ce mouvement de capitaux a eu pour effet d'accentuer la situation qui vaut aux producteurs primaires une baisse énorme de leur pouvoir d'achat. En d'autres mots, cette baisse en est un résultat non seulement indirect mais direct, monsieur Towers? Le prix du blé en vertu du premier accord international sur le blé a été fixé à $1.80 en devises américaines quand notre monnaie accusait une perte d'à peu près 10 p. 100. Lorsque nous avons ramené au pays ces $1.80, nous avons touché $1.98, mais aujourd'hui lorsque nous ramenons au

pays la même somme en échange d'un boisseau de blé nous touchons moins que $1.80. Voilà pourquoi, par suite de mesures d'ordre monétaire, les cultivateurs ont perdu à l'égard du blé seulement environ 20c. le boisseau sans que l'accord ait subi de changement?—R. Oh, monsieur Tucker, je ne dirais pas que cela soit dû à des mesures d'ordre monétaire. Il se peut que ces derniers temps l'écart entre les deux marchés y ait contribué, mais il est tout à fait impossible d'indiquer quelle aurait été la différence du cours du change si cela n'y avait pas contribué. J'ignore si la différence aurait été de 1 ou de 2 p. 100. Cela dépendrait beaucoup d'autres mouvements de capitaux. Je suis certain, cependant, que c'est aller trop loin que d'affirmer que la différence entre 110 et 97 tient entièrement aux mesures d'ordre monétaire.

D. Pour moi, monsieur Towers, on aurait pu, en adoptant des mesures d'ordre monétaire et en empêchant le dollar canadien d'augmenter en valeur par rapport au dollar américain, prévenir cet état de choses?—R. Il est vrai qu'en adoptant une politique nettement inflationniste on peut dévaluer la monnaie, cela ne fait aucun doute.

D. La politique monétaire ne devrait-elle pas viser à aider les producteurs primaires, qui forment un élément important de la population, et à garder leur situation économique plus ou moins égale à celle d'autres producteurs? Lorsque le pouvoir d'achat de ceux qui s'occupent de l'industrie augmente sans cesse alors que celui de ceux qui s'occupent de l'industrie primaire baisse continuellement, n'y a-t-il pas lieu d'adopter certaines mesures d'ordre monétaire?—R. Il est très difficile de se lancer dans une politique monétaire nettement inflationniste et, pour ainsi dire, de fermer et d'ouvrir le robinet à volonté selon le niveau précis du cours du change. Cela ne peut pas fonctionner.

D. Cependant, monsieur Towers, depuis six ans vous avez permis que notre monnaie baissât d'environ 7 points par rapport à la monnaie américaine, soit une baisse d'environ 1 point par année?—R. Six ans?

D. Oui, six ans.—R. A compter de quelle date?

D. A compter de 1949. Le taux était de 103·08 en 1949 et de 110·5 en 1943. En 1953, il était de 93·34, soit presque 10·9 points de moins.—R. En 1950?

D. Oui. Il est de 98·34 maintenant. Il a donc baissé de presque 10 points depuis trois ou quatre ans?—R. Il a monté?

D. Oui, la valeur de notre monnaie a augmenté de presque 10 points en trois ans.—R. Oui, cela est exact. Vous vous souvenez que le taux a été débloqué à l'automne de 1950.

D. Oui, et au cours de la même période,—je récapitule encore,—depuis 1950 l'indice des produits agricoles a baissé de 2 points. Il semble fléchir constamment parce que durant la période de 1946 à 1953 il a baissé de 19 points, n'ayant cessé de décliner au cours de cette période. L'heure est venue, à mon sens, d'ouvrir les yeux et de ne pas encourager l'afflux des capitaux empruntés à l'étranger par les gouvernements. Le fait que notre monnaie fait prime et stimule les achats aux États-Unis donne lieu à cette balance défavorable qu'il nous faut, selon vous, combler en contractant des emprunts à l'étranger. Il faudrait examiner la situation avec grand soin parce qu'elle atteint gravement nos producteurs primaires. Je crois que lorsque vous affirmez que l'écart de ·75 p. 100 du loyer des sommes empruntées par les gouvernements est justifié en ce qui concerne le Canada et les États-Unis...—R. Oh, je n'ai pas dit cela, monsieur Tucker. Je m'en suis bien abstenu. Tout ce que je puis dire à ce sujet c'est que j'ai écouté très attentivement vos observations, et j'ose dire que d'autres parmi nous l'ont fait aussi, mais je ne saurais indiquer ce qu'il y a lieu de souhaiter pour l'avenir.

D. Ce que je ne puis comprendre, monsieur Towers, c'est la raison pour laquelle, si l'écart entre le loyer de l'argent pour le gouvernement canadien et pour le gouvernement américain est de ·7 p. 100, la différence entre le loyer

de l'argent au Royaume-Uni en février 1954 ne soit que de ·19 p. 100 comparativement au loyer de l'argent au Canada. La différence quant au Canada et aux États-Unis est plus de trois fois plus grande que dans le cas du Canada et du Royaume-Uni. Le Royaume-Uni est certainement en situation aussi difficile du moins, en tant que pays débiteur, que nous le sommes. Comment peut-on justifier que le Royaume-Uni puisse emprunter des capitaux sur des obligations à long terme à moins de ·2 p. 100 de plus que le gouvernement canadien qui, lui, doit payer ·7 p. 100 de plus que le gouvernement américain? —R. Il n'y a aucun rapport entre le marché américain et le marché anglais. Il n'y a pas de mouvements de capitaux entre l'Angleterre et les États-Unis, sauf quelques emprunts à court terme, mais il existe nettement un rapport entre le marché canadien et le marché américain. Le Comité se rend compte, à coup sûr, que le Canada ne pourrait pas, même s'il le désirait, tenter soudainement par quelque mesure d'abaisser le taux d'intérêt de nos obligations à long terme au niveau de celui des obligations à long terme du gouvernement américain sans donner le branle à de très forts mouvements de sortie de capitaux, j'entends de sortie hors du Canada. S'il est vrai qu'une forte sortie de capitaux aurait la répercussion que vous désirez sur le cours du change, elle aurait aussi, je crois, des effets des plus bouleversants sur l'ensemble du pays si elle atteignait de trop grandes proportions.

D. Oh oui.—R. En d'autres mots, il existe un équilibre plutôt délicat entre les deux pays et si la balance a penché un peu trop d'un côté l'automne dernier et qu'elle penche maintenant de l'autre côté, cela est admissible, mais des changements réellement violents ne sont pas à recommander.

D. Je ne préconise pas des changements violents, monsieur Towers, mais pour moi, parce que nous sommes un pays économiquement plus faible eu égard à notre capacité de concurrencer les États-Unis dans le domaine de la production et le reste, il serait très sage que notre monnaie soit à perte d'autant que 10 p. 100 environ, comme autrefois, en comparaison de leur monnaie. Maintenant que notre argent fait prime, nos exportateurs se trouvent désavantagés, non seulement les producteurs primaires mais aussi les manufacturiers. Les gens sont encouragés à acheter des marchandises américaines alors qu'ils devraient en acheter de canadiennes. Toute notre économie s'en ressent défavorablement en général et l'accroissement de l'écart aurait dû être arrêté avant qu'il n'atteignît 11 ou 12 points au cours des 6 ou 7 dernières années.—R. Monsieur Tucker, vos vues ne sont pas nouvelles pour moi parce que je me souviens très bien de la discussion qui a eu lieu à la Chambre et de l'agitation faite en 1932 et 1933 en faveur de la dévaluation du dollar canadien au niveau qu'occupait alors la livre sterling. Je parle de mémoire, mais mettons que la perte du dollar canadien par rapport au dollar américain s'accentuait alors rapidement et s'établissait à 12 p. 100. Les gens que les prix du blé atteignaient alors très durement pensaient qu'une moins-value de 25 p. 100 aurait été fort préférable. Mais, je le répète, je dois me borner à écouter très attentivement les vues qu'on exprime sur la question sans faire de commentaires touchant l'avenir.

D. Je ne préconise pas de violentes fluctuations, mais je soutiens que la situation a fort désavantagé notre industrie minière, notre industrie des bas métaux et a porté un dur coup à nos industries primaires. Je ne puis pas voir qui en a bénéficié. La situation a stimulé les achats aux États-Unis, mais elle a nui profondément aux producteurs canadiens en général. Ce que je voudrais, monsieur Towers, c'est que vous nous expliquiez pourquoi nous acceptons cette situation alors qu'elle a de si mauvaises répercussions? Pourquoi n'y faisons-nous pas obstacle et ne cherchons-nous pas à garder notre monnaie en perte de 8 ou 9 p. 100 par raport à la monnaie américaine comme autrefois? Quel avantage retirons-nous du fait que notre monnaie commande une prime?—R. Pour ce qui est d'un avantage, il va de soi que le consommateur y trouve

avantage; j'hésite à employer ce mot, mais il y trouve avantage. Quant à l'autre point que vous avez soulevé, je crois que lorsque vous parlez d'une perte de 8 ou 10 p. 100 vous songez à l'intervention active du gouvernement aux fins d'essayer d'établir un certain taux fixe. Si tel est le cas, c'est au ministre des Finances qu'il appartient d'exprimer un avis à ce sujet.

D. Ce n'est pas ce à quoi je songe. Je soutiens que votre politique monétaire vous a fait resserrer les conditions financières, au lieu de maintenir l'argent abondant comme autrefois, afin de neutraliser l'inflation. Vous avez resserré ces conditions plus rapidement qu'il n'était sage, sauf tout le respect que je vous dois, de le faire dans les circonstances et cela a eu sur l'économie les répercussions que j'ai indiquées. En d'autres mots, il ne fait pas de doute qu'on a pratiqué une politique de lutte contre la poussée inflationniste et, pour moi, la lutte a été menée un peu trop vivement dans le domaine monétaire?— R. Monsieur Tucker, je serais la dernière personne à exprimer mon avis sur ce point. C'est à d'autres qu'il appartient de se prononcer.

Le PRÉSIDENT: Monsieur Tucker, nous pourrions peut-être maintenant permettre à M. Stewart d'interroger M. Towers?

M. TUCKER: Certainement.

Le PRÉSIDENT: Monsieur Stewart?

M. ADAMSON: Monsieur le président, j'ai posé une question à M. Towers.

Le PRÉSIDENT: Oui, nous y viendrons un peu plus tard.

Le TÉMOIN: Les questions de M. Stewart portent naturellement sur l'envers de la médaille, c'est-à-dire sur la piètre figure que nous avons fait dans la lutte contre l'inflation, monsieur Tucker.

En réponse aux questions de M. Stewart:

1. Jeudi dernier, M. Stewart a mentionné l'augmentation du produit national brut, calculé en dollars constants, de 1945 à 1950, ainsi que de l'avoir public en monnaie et en dépôts en banque depuis la fin de 1945 jusqu'à la fin de 1950. Il a demandé si l'augmentation proportionnellement plus forte de cet avoir n'a pas contribué à la hausse des prix au Canada au cours de cette période. Bien que M. Stewart n'ait pas mentionné le pourcentage de ces augmentations, il s'établit à 11 p. 100 quant au produit national brut (en dollars constants) et à 48 p. 100 quant à l'avoir en monnaie et en dépôts en banque.

Avant de répondre à cette question, je voudrais expliquer brièvement la base de la comparaison statistique qui, je crois, peut être un peu trompeuse. Je dis cela pour les raisons suivantes:

(1) Le produit national brut compare l'année 1945, alors que la production de guerre était très forte, et l'année 1950, alors que ce genre de production comptait beaucoup moins. La structure de l'économie est si différente en temps de guerre et en temps de paix que certaines réserves s'imposent, à mon sens, lorsqu'on fait pareille comparaison. Que la comparaison soit un peu trompeuse se voit bien à ce qu'aux États-Unis le produit national brut, calculé en dollars constants, n'a pas dépassé le niveau de 1945 avant 1950, bien que très peu de ressources ne fussent pas mises à contribution au cours de cette période. Au Canada, le produit national brut, exprimé en dollars constants, a baissé de 1945 à 1946 et, bien qu'il ait commencé alors à monter, il n'a pas dépassé le niveau de 1945 avant 1948.

(2) A la fin de 1945, l'avoir total du public en monnaie et en dépôts en banque ne reflétait pas pleinement le contre-coup du financement de la guerre. Le bilan de l'État accusait un déficit important à la fin du premier semestre de 1946 et l'avoir global des banques à charte en prêts canadiens et en obligations non gouvernementales n'a dépassé le niveau

de 1945 qu'après le milieu de l'année. J'estime donc plus approprié de se fonder sur le 30 juin 1946 pour établir les changements d'après-guerre quant à l'avoir du public en monnaie et en dépôts en banque. L'augmentation, depuis cette date jusqu'à la fin de 1950, a été de 31 p. 100.

(3) L'augmentation proportionnelle la plus considérable survenue dans l'avoir total en monnaie et en dépôts en banque est celle des dépôts à préavis, qui a été de 37 p. 100 environ au cours de la période tandis que l'avoir en monnaie et en dépôts en banque actifs a été d'environ 26 p. 100.

(4) Parce que son second terme est le 31 décembre 1950, la comparaison se ressent de l'augmentation relativement forte des dépôts en banque occasionnée par le grand afflux de capitaux au cours du second semestre de 1950. Le gros de l'augmentation tient aux dépôts faits par des non-résidents. Pour ce qui est du seul avoir en monnaie et en dépôts en banque actifs des résidents, j'estimerais que l'augmentation a été de 21 p. 100 du 30 juin 1946 au 31 décembre 1950.

Pour fins de comparaison, je pourrais peut-être mentionner que le volume physique du produit national brut du Canada a augmenté de 14 p. 100 de 1946 à 1950. Depuis le milieu de 1946 jusqu'à la fin de 1950, l'indice des prix de gros aux États-Unis a monté de 53 p. 100, l'indice des prix à la consommation y a avancé de 34 p. 100 et les indices des marchandises que nous importons et exportons se sont élevés de 50 et 40 p. 100 respectivement.

Comme je l'ai dit plus tôt, je doute fort que l'accroissement de la masse monétaire au Canada ait contribué pour la peine à l'augmentation des prix au cours de la période. Les prix, je crois, ont été largement déterminés par la hausse des prix extérieurs. Une certaine expansion monétaire s'imposait au Canada à cause des répercussions des prix extérieurs ainsi que de l'accroissement du volume physique de la production. Une expansion sensiblement inférieure à celle qui s'est produite aurait appelé la politique rigoureuse que j'ai décrite dans mon exposé de la politique monétaire d'après-guerre et n'aurait pas, je crois, causé de différence vraiment importante dans la hausse qu'ont connue les prix au Canada.

2. La seconde question de M. Stewart portait sur l'augmentation de 124 millions des réserves en numéraire des banques à charte entre le 30 juin et le 31 décembre 1951.

On se souvient qu'en février 1951 les banques à charte ont accepté, comme le leur proposait la Banque du Canada, de ne pas augmenter davantage l'ensemble de leurs prêts canadiens et de leur avoir en obligations des gouvernements provinciaux et municipaux et des sociétés. Cependant que les banques arrêtaient l'augmentation de leurs prêts, la situation de leurs réserves en numéraire a été passablement resserrée. Comme M. Stewart l'a mentionné, les réserves en numéraire ont diminué de 42 millions au cours du premier semestre de 1951.

La montée des prêts des banques à charte se trouvait arrêtée au début du second semestre de 1951; au cours des six derniers mois de 1951 le total des prêts canadiens et de l'avoir en obligations non gouvernementales a baissé de 51 millions et même davantage, si l'on tient compte des éléments d'ordre saisonnier. Dans ces conditions, il n'a pas été nécessaire de resserrer autant les réserves en numéraire au cours du second semestre de l'année et on a permis de les relâcher un peu au cours du troisième trimestre. Les réserves ont connu une augmentation considérable au cours du dernier trimestre.

La situation des réserves en numéraire durant le second semestre de 1951 a été compliquée par une réduction de 154 millions des "Autres" dépôts à la Banque du Canada, réduction qui, sauf dans la mesure où d'autres éléments

l'ont neutralisée, a augmenté d'autant les réserves en numéraire des banques à charte. Il y avait des dépôts de clients étrangers, dépôts qui avaient augmenté durant le second semestre de 1949, l'année 1950 et le premier semestre de 1951 à mesure que s'améliorait la situation générale des réserves de dollars à l'étranger. Au cours du second semestre de 1951, ces réserves ont été beaucoup utilisées lorsque les pays intéressés ont éprouvé des difficultés quant à la balance des paiements.

L'effet de la réduction des "Autres" dépôts sur les réserves en numéraire des banques à charte durant le second semestre de 1951 n'a été neutralisé que dans la mesure d'augmentations relativement faibles des billets en circulation et des dépôts du gouvernement du Canada. Il y a eu une très légère augmentation de l'avoir de la Banque en valeurs du gouvernement du Canada et les réserves en numéraire des banques à charte se sont accrues de 124 millions.

Je devrais signaler que, pour diverses raisons tenant au marché, le problème de neutraliser une augmentation soudaine et considérable des réserves en numéraire des banques à charte, augmentation qui revêt ce caractère et qui exigerait que la banque centrale transige beaucoup de ventes, a plus d'ampleur que le problème qui se pose quand il s'agit uniquement d'empêcher l'avoir en valeurs de la banque centrale d'augmenter afin d'éviter une augmentation des réserves en numéraire. Au cours du second semestre de 1951, pour faire obstacle à l'augmentation des réserves en numéraire, la banque centrale aurait été obligée d'effectuer un très gros volume de ventes nettes de valeurs sur un marché où les prix baissaient à cause surtout des ventes opérées par les non-résidents.

Je pourrais aussi ajouter que dans cette période, le dernier semestre de 1951, on a vu la prime que commandait le dollar américain au Canada baisser de, mettons, 6·94 p. 100 en juin à presque rien en janvier 1952. Au cours de cette période également, le compte du fonds du change a acheté des dollars américains parce que la statistique fait voir que les réserves officielles d'or et de dollars américains ont monté de presque 100 millions au cours du semestre.

M. Stewart (Winnipeg-Nord):

D. La première partie de l'exposé de M. Towers prouve que, si l'on choisit l'année de base avec soin, on peut prouver presque n'importe quoi, mais je tiens presque autant à mon année que lui à la sienne. Cependant, je reconnais, comme il l'a dit, que 1945 est une année de guerre en ce qui concerne la production. J'y reviendrai plus tard. M. Towers nous a dit l'autre jour que, somme toute, l'attitude de la Banque en 1946 a été d'appliquer un programme approprié, mais visant surtout à tenir bas les taux d'intérêt, n'est-ce pas?—R. Comme je l'ai dit dans mon premier exposé, nous pensions qu'un programme très énergique ayant pour effet de faire augmenter considérablement les taux d'intérêt n'était pas opportun.

D. Et afin de tenir bas les taux d'intérêt la Banque devrait acheter des valeurs de l'État sur le marché? Si des particuliers en offraient, vous les achetiez aussitôt?—R. Oui, ou bien le gouvernement utilisait ses fonds de surplus pour en acheter.

D. Et cela devait amener une augmentation des réserves en numéraire des banques commerciales à la Banque centrale?—R. Pas si le gouvernement était l'acquéreur, mais seulement si la Banque centrale l'était.

D. Qui a été l'acquéreur le plus important?—R. Le gouvernement a été l'acquéreur le plus important, et il a aussi été parfois vendeur très important.

D. Mais durant ces années il y a eu augmentation des réserves en numéraire de 1946 à 1950?—R. Oui.

D. N'admettriez-vous pas que le fait de faire miroiter la perspective d'une augmentation de leurs dépôts invite les banques à charte à accroître le crédit?—R. Je ne saisis pas très bien votre question.

D. Si vous augmentez la base de l'expansion du crédit au moyen d'une augmentation des réserves des banques à la banque centrale, ne croyez-vous pas que les banques y verront un motif d'accroître le crédit?—R. Oui, la principale expansion du crédit au cours des années que vous mentionnez (particulièrement avant 1949) a résulté non pas tant d'une augmentation des réserves en numéraire des banques mais du fait qu'elles avaient au début une proportion plutôt élevée de réserves en numéraire et qu'elles l'ont quelque peu diminuée au cours des années. Il serait tout à fait exact de dire que, si la banque centrale avait décidé d'appliquer un programme vraiment rigoureux, elle aurait vendu des valeurs de l'État en, mettons, 1946 afin de réduire les réserves en numéraire des banques à charte, mais, à cause de la raison que j'ai indiquée plus tôt, nous avons pensé, qu'une intervention énergique comme celle-là n'était pas motivée.

D. Je ne veux pas être impoli, mais le fait d'augmenter les réserves des banques à charte n'équivaut-il pas à montrer une bouteille de whisky à un alcoolique?—R. Monsieur Stewart, je crois que tout dépend des circonstances. Vous croyez peut-être qu'au commencement de la période que vous mentionnez les réserves en numéraire des banques auraient dû être réduites,—c'est l'affaire d'opinion,—mais à d'autres époques, j'en suis sûr, vous penseriez que l'expansion du pays appelait l'augmentation des réserves afin d'aider les banques à servir leurs clients.

Vous souvenez-vous du volume 2 du rapport Curtis? Voici un passage tiré de la page 184: "A la fin des hostilités, il est apparu clairement que les dépenses globales excéderaient les disponibilités de marchandises et de services, même si le gouvernement récupérait en impôts le total de ses dépenses." Cela étant, l'augmentation des réserves en numéraire n'équivalait-elle pas à accroître l'inflation?—R. Je ne le crois pas pour la raison que j'ai mentionnée dans mon premier exposé; en tous cas, s'il y a eu accroissement, il a été très faible et je ne pourrais pas en indiquer le chiffre car je crois que le niveau des prix au Canada devait se ressentir profondément des prix extérieurs, peu importe les mesures adoptées par la banque centrale, à moins que l'on pût souffrir une prime sur le dollar canadien de 10, 20 ou 25 p. 100 par rapport au dollar américain, ce que je ne puis admettre.

D. Examinons les prix. Je les puise au rapport de février 1953 de la Banque du Canada. Il y est dit à la page 33 que l'indice général des prix de gros au Canada en 1947 était à 163 et qu'il était monté à 211 en 1950, soit une augmentation de 30 p. 100 environ. Aux États-Unis, l'indice a monté durant la même période de 184 à 197. Étant donné ces chiffres, les prix de gros américains se sont-ils tellement répercutés sur nos prix?—R. Je n'ai pu suivre les divers chiffres que vous avez mentionnés, je le regrette. J'ai essayé à la fois d'examiner le résumé et de vous suivre, mais je suis resté en plan.

D. Je cite des chiffres pris au rapport de février 1953 de la Banque du Canada et je vous demande de me dire pourquoi l'augmentation au Canada de 1947 à 1950 a été tellement plus forte qu'aux États-Unis?—R. Vous vous souvenez que la réglementation des prix au Canada a été beaucoup plus efficace qu'aux États-Unis?

D. C'est exact.—R. Vous vous souvenez aussi qu'elle a été supprimée un peu plus lentement, de sorte que nous faisions face en 1946 et 1947 à une situation où nous pouvions parfaitement prévoir que si le marché était débloqué nous rattraperions les États-Unis. Nous les avons rattrapés et les avons même dépassés durant quelque temps. Cela se rattachait en partie, soit dit en passant, au retour de la perte de 10 p. 100 en septembre 1949. Mais maintenant

que la fumée s'est toute dissipée et que nous nous retrouvons au point où nous en sommes, il est exact de dire, comme je l'ai fait jeudi dernier, que l'augmentation à compter du commencement de la guerre jusqu'ici au Canada est légèrement inférieure à celle qu'ont connue les États-Unis.

D. Oui. Arrêtons-nous à la question de la perte de 10 p. 100 qui existait en 1946 et qui a été supprimée lorsque notre dollar a été ramené à la parité. Cela a eu pour effet d'encourager les importations en provenance des États-Unis?—R. Toutes choses égales d'ailleurs, oui.

D. Et cela a fait surgir la crise dite du dollar?—R. Je ne saurais déterminer précisément dans quelle mesure ce mouvement du cours du change a fait augmenter les importations plus qu'il n'en aurait été autrement. Pour moi, même sans le changement apporté au cours du change, nous aurions connu une crise du dollar parce qu'elle était trop grave pour ne tenir qu'à la différence du cours du change.

On se souvient aussi que la balance de nos paiements ne se traduisait pas alors par un déficit d'ensemble. Nous faisions nos frais, mais nous vendions beaucoup à crédit et nous payions comptant tous nos achats.

D. Mais le fait de porter notre dollar au pair du dollar américain signifiait certainement que nous achèterions plus de marchandises américaines?—R. Le niveau des prix au Canada était alors contenu par la réglementation des prix. S'il devait suivre le niveau des prix aux États-Unis, il était clair, à en juger d'après les indices des prix de gros, que nous allions connaître une augmentation beaucoup plus vive des prix qu'aux États-Unis parce que nous partions de plus bas. Voilà une opinion qui ne se fonde pas sur des renseignements obtenus après coup. Je me souviens que dans le rapport annuel de la Banque du Canada à cette époque je l'ai prédit aussi clairement qu'il m'était possible.

Je présume qu'il s'agit peut-être d'une question qu'il appartient au ministre de traiter parce qu'elle se rattache au programme officiel de l'époque, mais je suppose qu'on a pensé qu'il y aurait forte augmentation des prix et, en tous cas, du coût de la vie et l'on a jugé opportun de la freiner dans la mesure du possible. La question du coût de la vie, vous vous en souvenez, avait une grande portée à l'époque.

D. Je m'en souviens fort bien. Mais le résultat net a été que le Canada a eu en 1948-1949 un excédent d'exportations de 500 millions environ.—R. En quelle année?

D. En 1948. Un excédent d'exportations peut être inflationniste dans certaines conditions, et le résultat de cette politique a été en soi de provoquer de l'inflation.—R. Le fait de ramener le cours du change qui accusait une perte de 10 p. 100, à la parité a fait obstacle à l'inflation. Les restrictions qu'il a fallu imposer contre les importations tendaient à faire monter les prix, mais pas au point de revêtir un caractère inflationniste. Je dirais que le problème tenait à l'aide que nous cherchions à accorder aux pays d'outre-mer et non pas au cours du change.

D. Mais, dans les circonstances, l'excédent d'exportations exerçait un effet généralement inflationniste et découlait d'un effort en vue d'équilibrer nos comptes commerciaux.—R. Je ne crois pas que je puisse vous suivre, parce que nous passons, je crois, d'une question à l'autre. Avez-vous dit que le retour à la parité était une mesure inflationniste?

D. Non. C'était à l'époque une mesure contraire à l'inflation, mais son effet net ou ultime était inflationniste.—R. Vous soutenez que plus tard nous aurions eu de quelque façon un excédent d'exportations?

D. Je ne soutiens rien. Je cherche uniquement à savoir quelle était la situation. Je dis qu'on a ramené le dollar canadien au pair du dollar américain afin d'essayer de contenir les prix au Canada?—R. Oui.

D. Et cela a eu d'autres conséquences, dont l'une finalement a été d'imposer une réglementation afin de limiter ou de restreindre des importations américaines qui se traduisaient en fin de compte par une augmentation du prix des marchandises que les Canadiens devaient acheter à cause des frais de production plus élevés.—R. Je répète que, nous trouvant en difficulté, nous avons dû adopter certaines mesures qui se rattachaient principalement non pas au cours du change mais à l'aide que nous voulions accorder à certains autres pays. Afin d'y parvenir, nous avons tenu nos importations inférieures au chiffre qu'elles auraient atteint autrement.

D. Je passe maintenant au volume des placements faits au Canada durant ces années. Diriez-vous que ces placements ont ajouté à la poussée inflationniste?—R. Lorsque nous essayons de trop faire à la fois, oui, cela ajoute temporairement à la poussée inflationniste. Il va de soi que nous ne pouvons jamais atteindre l'idéal; nous en sommes soit un peu au-dessous soit un peu au-dessus.

D. Voici ce qui dit le rapport Curtis, page 169:

> Mais c'est à la fois l'affectation de fortes sommes aux immobilisations et la continuation de dépenses à une grande cadence pour des fins de consommation qui ont rendu inévitable un certain degré d'inflation.

Partagez-vous cette opinion?—R. Je dirais que s'il y avait insuffisance d'emploi ou chômage ces années-là,—et cela aurait aussi signifié que les placements de capitaux affectés à l'habitation et à tout le reste étaient bien inférieurs à ceux qu'on a réellement effectués,—le niveau des prix au Canada s'en serait ressenti et aurait baissé, mais très peu cependant. Je crois que le niveau des prix au Canada aurait surtout été déterminé par le niveau des prix aux États-Unis.

D. Ces années-là, l'emploi et la consommation étaient élevés. En outre, 20 p. 100 du produit national brut a été consacré aux placements.?—R. Je ne puis rien ajouter à mon premier exposé car, autrement, je passerais à la défensive et j'aurais l'air d'affirmer que tout était parfait. J'ai vraiment dit tout ce que je savais de la question dans mon premier exposé.

D. Voici ce que je lis dans le rapport de 1944 de la Banque du Canada:

> Une politique visant à des taux d'intérêt plus élevés ne serait intelligible que si, la pénurie du temps de guerre passée, la demande pour les biens de consommation et les biens de production allait se développer à une allure qui surpasserait notre capacité productive.

Ne semblait-il pas que notre capacité était trop poussée et qu'il serait opportun d'oublier les bas taux d'intérêt?—R. Le rapport renferme une autre phrase que j'aimerais à citer si je puis la trouver. La voici:

> Je n'entrevois aucunement qu'une telle situation survienne de façon à exiger une politique qui vise au relèvement des taux d'intérêt.

M. MACDONNELL: Où puisez-vous votre citation, monsieur Towers?

Le TÉMOIN: Je la puise au rapport qu'a mentionné M. Stewart, mais il s'agit d'une autre phrase. C'est le rapport daté du 10 février 1944 de la Banque du Canada.

M. Stewart (Winnipeg-Nord):

D. Vous pensez toujours qu'il n'y avait pas nécessité en 1948 de relever les taux d'intérêt?—R. Les taux d'intérêt ont été quelque peu relevés cette année-là, mais pas au point de devenir l'objet d'un programme rigoureux comme celui que j'ai mentionné jeudi dernier. J'ai énuméré ce jour-là diverses raisons pour lesquelles nous n'estimions pas opportun de recourir à un tel programme. C'est, il va de soi, affaire d'opinion.

D. Je reviens à l'exposé que vous avez fait aujourd'hui en réponse à ma question touchant le produit national brut et la masse monétaire. Vous avez dit que le produit national brut a augmenté de quelque 14 p. 100 et la masse monétaire, de 21 p. 100. C'est bien là ce que vous avez dit, n'est-ce pas?—R. Oui.

D. Cette augmentation de la masse monétaire n'a-t-elle pas beaucoup contribué à l'inflation que connaissait le pays?—R. Si l'on avait empêché la masse monétaire d'augmenter, il ne fait pas de doute que les projets d'immobilisations auraient été moins considérables. Mais, à mon avis, la différence du niveau des prix aurait été très petite.

D. Cependant, durant ces années où vous avez gardez bas les taux d'intérêt, l'inflation a eu pour effet de réduire de plus de 30 p. 100 la valeur du dollar canadien, ce qui a eu pour résultat de saboter dans une certaine mesure les épargnes amassées par les gens ainsi que la valeur des polices d'assurance et des rentes. Il en coûtait moins à la population de payer de bas taux d'intérêt, mais ne pensez-vous pas que le maintien du pouvoir d'achat du dollar aurait entraîné moins de privations?—R. Si un relèvement des taux d'intérêt avait modifié sensiblement le niveau des prix, j'aurais été le premier à le recommander. Mais, pour les motifs que j'ai exposés presque trop longuement jeudi dernier, je crois que, si nous avions tenté d'appliquer un programme vraiment rigoureux et, par conséquent, d'augmenter très fortement les taux d'intérêt et de rendre l'argent rare, ce programme était, en un sens, voué à l'échec parce que les prix auraient quand même augmenté, sauf si le dollar canadien avait pu faire prime de 10, 15 ou 25 p. 100 par rapport au dollar américain.

D. Au cours de ces années-là, le gouvernement a mis en œuvre des mesures fiscales très rigides afin de combattre l'inflation. Pourtant, les gestes du gouvernement et ceux de la Banque du Canada...—R. Cependant, si j'ai tort de penser que les influences extérieures qui s'exerçaient sur nos prix auraient eu pour résultat un niveau de prix guère différent du niveau actuel, alors tous mes autres dires sont faux. Mais si j'ai raison, alors tout ce dont nous parlons se résume à une légère différence du niveau des prix.

D. Ce qui peut être affaire d'opinion.

Le PRÉSIDENT: C'est ce qu'il a dit.

M. Stewart (Winnipeg-Nord):

D. Il était évident en 1950 que le dollar de nouveau perdait de sa valeur. Pourquoi la Banque du Canada a-t-elle attendu jusqu'en février pour demander aux banques à charte de collaborer avec elle?—R. Tout d'abord, il fallait s'attaquer au problème de l'énorme afflux de capitaux qui ne nous permettait vraiment plus de diriger le marché de l'argent. Le problème, cependant, a cessé de causer des difficultés dès que le taux du change a été débloqué en octobre 1950. Peu après, nous avons relevé le taux de la perte afin de donner un avertissement et nous avons aussi essayé d'adopter diverses autres mesures.

On peut peut-être dire maintenant, après coup, que nous aurions dû nous adresser aux banques en décembre ou en anvier plutôt qu'au commencement de février. Je l'ignore. Quoi qu'il en soit, ce n'est qu'en janvier que nous nous sommes rendus compte de la rapidité avec laquelle ces prêts augmentaient.

D. Mais il y a eu des députés qui ont déclaré aux Communes en 1950 qu'ils craignaient que cela accentuât la poussée inflationniste?—R. Nous le craignions nous aussi et faisions notre possible pour y faire obstacle par l'action normale et indirecte de la banque centrale. Mais ce n'est qu'au début de février que nous avons pensé pouvoir faire plus en nous entendant directement avec les banques.

D. Dans votre rapport de 1951, vous dites:

> La Banque du Canada s'employait depuis quelque temps à restreindre les réserves en numéraire des banques afin de freiner l'expansion monétaire.

Il semble qu'une bien étrange influence s'exerçait car les réserves des banques augmentaient. Cela signifie-t-il que notre régime bancaire souffre de quelque grande faiblesse?—R. Non. je ne crois pas qu'on doive le conclure.

L'une des grandes difficultés à laquelle s'est buté le régime dans l'après-guerre immédiat a été la liquidité extraordinaire résultant de la guerre. Dans les circonstances, une action bancaire vraiment énergique et efficace aurait créé des embarras parce que ses résultats auraient été extrêmement radicaux. Mais, comme je l'ai mentionné jeudi dernier, le régime bancaire se trouvait à la fin de 1950 dans une situation de liquidité qui, bien qu'elle fût encore grande, l'était beaucoup moins qu'auparavant, et on a pu essayer de restreindre l'expansion monétaire sans s'exposer aux graves conséquences qui se seraient produites en 1946. Mais la grande liquidité de la situation des banques posait encore un problème à la fin de 1950.

D. Cependant, les réserves des banques ont continué d'augmenter durant ces deux années. Se peut-il que l'action de la banque centrale sur le marché soit insuffisante et que celle-ci doive intervenir auprès des banques à charte pour les empêcher d'avancer plus de fonds? L'action de la Banque sur le marché suffit-il à régler les disponibilités en fait de monnaie et de crédit au Canada?—R. Je crois qu'elle y suffit normalement. Quant à l'avenir, on songe à accorder à la Banque du Canada le pouvoir d'augmenter la proportion des réserves afin qu'elle puisse ajouter à son action sur le marché dans le cas d'une poussée inflationniste soudaine comme celle que les événements de Corée ont provoquée.

D. L'action de la Banque sur le marché n'a pas suffi dans le passé, mais vous espérez qu'elle suffira à l'avenir?—R. Si elle n'a pas suffi dans le passé, c'est à cause des répercussions qu'a eues la guerre sur l'ensemble du régime financier. Si, une autre guerre survenant, nous envisagions les mesures à adopter à sa conclusion, quelqu'un aurait peut-être autre chose à dire.

D. Pouvez-vous nous dire comment on pourrait mieux régler les réserves des banques?—R. Non, je ne le puis pas.

D. Croyez-vous qu'en augmentant le montant des réserves des banques à charte à la Banque du Canada vous pourriez les régler pleinement?—R. Je crois que ce serait, jusqu'à un certain point, un autre moyen utile et temporaire dont nous disposerions, mais non pas une panacée.

D. Vous croyez qu'il nous faut en plus la collaboration des banques et qu'alors nous pourrions régler leurs réserves de façon efficace. Leur collaboration, cependant, est essentielle?—R. Les banques ont toujours collaboré aux diverses mesures que nous leur avons proposées depuis le début, comme ce fut le cas en 1951 et en 1948. A mon sens, les banques ont pensé qu'elles devaient collaborer pleinement si les mesures que nous proposions étaient raisonnables et servaient le public. Mais nous ne pourrions compter sur elles si nous leur proposions une ligne de conduite qui leur paraissait peu raisonnable et nuisible au public.

M. CANNON: Si vous aviez appliqué le programme rigoureux que vous avez dû apparemment adopter au dire de M. Stewart, n'est-il pas établi que ce programme aurait eu pour effet de diminuer les immobilisations après la guerre et de réduire l'emploi et d'augmenter le chômage ainsi que d'empêcher les salaires de monter? N'en aurait-il pas été ainsi?

Le TÉMOIN: S'il avait fonctionné et avait été assez rigoureux, je suppose qu'il aurait donné ces résultats.

M. Stewart (Winnipeg-Nord):

D. Le programme, cependant, aurait eu aussi un autre résultat?—R. Dans une très faible mesure. En effet, comme je l'ai mentionné jeudi dernier, l'une des choses que nous craignions avant la fin de la guerre c'était que se crée une situation paradoxale où les prix augmenteraient rapidement et où il y aurait du chômage assez prononcé.

D. Je voudrais vous poser une question à ce propos. Le gouvernement entendait-il prévenir cette situation par l'action de la Banque du Canada?

L'hon. M. ABBOTT: Nous avons essayé de faire obstacle à l'inflation par notre programme budgétaire.

M. TUCKER: Si les taux d'intérêt avaient été augmentés, ce que j'ai indiqué ne se serait pas produit. Les Américains n'auraient-ils pas été portés, cependant, à nous inonder de leurs capitaux et à les placer dans nos obligations, de sorte que notre situation aurait été pire qu'elle n'a été en réalité et que la valeur de notre monnaie aurait augmenté davantage par rapport à celle des États-Unis?

Le PRÉSIDENT: C'est ce que le témoin affirme depuis une heure. Comme le témoin a eu à répondre à des questions très difficiles, je crois que nous devrions interrompre quelques instants avant que M. Low s'en prenne à lui et afin qu'il puisse reprendre ses esprits.

M. Low:

D. Je tiens à ce que M. Towers se mette au ralenti durant quelques instants cependant que je lui poserai quelques questions simples et élémentaires. Je le fais à seule fin d'établir l'exactitude de certains termes et de poser les bases d'une discussion qui sera peut-être plus compliquée. Comme ces questions devraient être faciles, nous devrions les passer assez rapidement. Voici ma première question: quels sont actuellement les genres de monnaie en cours au Canada?—R. La monnaie d'appoint et les billets de la Banque du Canada.

D. Comment définiriez-vous ou expliqueriez-vous le pouvoir d'achat qui est transporté d'un compte à l'autre par le moyen d'un chèque tiré sur une banque à charte?—R. Les dépôts en banque sont, il va de soi, une autre forme d'argent.

D. Préféreriez-vous les classer comme dépôts en banque plutôt que, mettons, comme crédits en banque?—R. Ce sont des dépôts en banque. Les crédits figurent de l'autre côté du bilan.

D. Comment la monnaie entre-t-elle en circulation? Si vous le voulez bien, exposez-nous-en les étapes à compter de l'instant de la commande jusqu'au moment où une part en est remise à l'homme de la rue.—R. Les succursales des banques dans tout le pays conservent, naturellement, une certaine quantité de monnaie d'appoint dans leurs caisses. Si les clients, parce que leurs entreprises grandissent ou parce qu'ils ont besoin pour quelque raison d'un supplément de pièces de monnaie, décident qu'il leur en faut davantage, ils s'en procurent à la banque. La banque, à son tour, pour refaire son stock, en obtient d'autre de la Monnaie royale canadienne.

D. Qui en passe la commande, monsieur Towers?—R. Je crois que les banques nous en commandent et que nous nous adressons ensuite à la Monnaie, mais je n'en suis pas très sûr.

D. Une fois les pièces frappées, la Monnaie vous les remet donc pour que vous les distribuiez aux banques?—R. Oui.

D. Et les banques vous les paient au moyen soit...?—R. Les banques les paient en nous remettant un chèque tiré sur leurs comptes à la Banque du Canada.

D. Voici maintenant juste une question au sujet des dépôts en banque que nous avons mentionnés il y a quelques instants. Ces dépôts constituent une importante forme d'argent au Canada. Est-ce exact de dire que les banques à charte "créent" vraiment cette forme d'argent? Nous l'entendons souvent dire et je voudrais établir si cela est exact ou inexact.—R. On en est pleinement convenu aux séances de 1939 du Comité, monsieur Low.

806

D. Je n'y étais pas, malheureusement. Il serait très utile, à mon sens, que cela soit maintenant consigné au compte rendu.—R. Oui.

D. Vous affirmez que c'est exact?—R. Oui. Je devrais ajouter que nous parlons actuellement de l'ensemble du système bancaire.

D. Oui.—R. Si une banque inscrit trop de dépôts dans ses livres parce qu'elle consent plus de prêts qu'elle ne devrait, une partie des sommes prêtées seront déposées naturellement dans d'autres banques et cette banque-là peut aboutir à une impasse.

D. Bon.—R. Pour ce qui est de l'ensemble du système bancaire, la faculté qu'ont les banques d'augmenter leur actif en consentant d'autres prêts ou en achetant des valeurs se rattache très nettement au chiffre de leurs réserves en numéraire.

D. Quel serait alors le sens véritable de l'expression "expansion du crédit"?—R. Ce serait l'expression qui vaudrait si l'ensemble du système bancaire ajoutait à son actif en fait de valeurs ou de prêts ou autres éléments que ce soit.

D. Comment, maintenant, l'une quelconque des formes d'argent que nous avons mentionnées est-elle mise en circulation aux mains des gens qui désirent en dépenser pour des fins de consommation?—R. Je me demande si je vous suis bien. Il n'est pas possible, évidemment, de faire des dons gratuits. S'il se présente une situation où les dépôts augmentent, situation très commune depuis 1939, comme l'a fait observer M. Stewart, et qui a surgi durant la guerre du fait que les banques ont financé une partie des besoins militaires du gouvernement (les banques ont acheté des valeurs du gouvernement, le gouvernement a obtenu de l'argent et l'a dépensé et la population en général a reçu cet argent), si donc les dépôts viennent à augmenter par suite d'une augmentation des prêts des banques, ce sont les emprunteurs qui touchent ces prêts pour en consacrer les sommes à l'achat de matériaux, au paiement de salaires, et le reste.

D. Diriez-vous qu'il est exact alors que le plus clair de l'argent au Canada est mis en circulation par les banques au moyen des prêts qu'elles consentent?—R. Naturellement, ce concept a trait au chiffre absolu des billets et dépôts en existence à un moment donné. Comme vous le savez, les dépôts se renouvellent assez rapidement.

D. C'est exact.—R. De sorte que l'objectif de la banque centrale est ou devrait être d'assurer que la structure fondamentale soit assez ample tout en espérant que le renouvellement en soit aussi satisfaisant.

D. Et cela m'amène précisément à la question que voici: y a-t-il une part de notre argent qui soit mise en circulation par la Banque du Canada? Si oui, comment et dans quelle mesure?—R. L'action de la Banque du Canada se rattache surtout au chiffre des réserves en numéraire des banques à charte, mais si l'économie prend de l'expansion ou si les prix augmentent, les besoins du public en fait de billets s'accroîtront et c'est la Banque du Canada qui y répondra. Sur notre actif total formé d'obligations de l'État, soit quelque 2,200 millions de dollars, il y a environ 1 milliard et demi de dollars de billets en circulation, surtout aux mains du public, et environ 700 millions de dollars de dépôts inscrits dans nos livres.

D. Vous diriez donc que la Banque du Canada fournit la base de l'expansion latente du crédit en augmentant les réserves en numéraire des banques et en achetant directement des obligations ou valeurs des gouvernements fédéral ou provinciaux?—R. Pour augmenter notre actif, nous achetons des obligations des gouvernements.

D. Soit sur le marché, soit des gouvernements eux-mêmes?—R. Sur le marché. Il est très rare que nous en ayons achetées directement d'un gouvernement. De fait, je dois dire que nous ne l'avons fait qu'une fois, en somme, quand au début de la guerre les réserves d'or et de change étranger de la Banque du Canada ont été remises au fonds du change. Le paiement de ces

réserves a été acquitté à l'aide d'une émission de valeurs à court terme du gouvernement, émission qui a été renouvelée depuis et que détient encore la Banque du Canada.

D. Oui, et vous engloberiez donc aussi dans cette opération l'achat de l'or?—R. Nous n'avons pas acheté d'or depuis 1939. Tout l'or est gardé dans le compte du fonds du change.

D. Je crois qu'il y a eu une série d'opérations il y a quelques années par le moyen desquelles la Banque du Canada a acheté environ un milliard de dollars d'or qu'elle a remis à la Commission de contrôle du change étranger?—R. Non, monsieur Low, notre avoir en or en 1939, lorsque le compte du fonds du change est entré en pleine activité, se chiffrait à quelque 200 millions, je ne me rappelle pas au juste. Depuis lors, la Banque du Canada, à titre de mandant, n'a ni acheté ni vendu d'or.

D. Comment avez-vous procédé quand vous en avez acheté?—R. Nous l'achetions de la Monnaie royale canadienne.

D. Vous le payiez au moyen d'un chèque?—R. Et nous en créditions le montant au compte du gouvernement.

D. Je vois. La Banque du Canada a-t-elle jamais consenti directement des prêts au gouvernement fédéral ou à un gouvernement provincial?—R. Nous n'en avons jamais consenti à un gouvernement provincial parce qu'on ne nous a jamais demandé de faire fonction d'agent fiscal et de conseiller financier d'une province, et ce pour des motifs qu'en ce pays, je crois, chacun peut fort bien comprendre.

Le PRÉSIDENT: M. Duplessis pourrait à l'heure actuelle recourir à vos services.

Le TÉMOIN: Pour ce qui est du gouvernement fédéral, nous lui avons en effet à certaines occasions fait des avances de nature très provisoires à valoir sur le budget. Je ne saurais dire de mémoire si ces avances ont duré trois ou quatre jours ou une semaine, mais il s'agissait bien d'avances de ce genre.

M. Low:

D. De très courte durée.—R. Oui.

D. Ont-elles eu pour effet à un moment quelconque d'augmenter la masse d'argent du pays?—R. Tel en était l'effet, mais à un degré relativement faible, et encore n'était-ce que durant quelques jours ou une semaine. En somme, leur effet était vraiment nul.

D. Alors, monsieur Towers, ne serait-il pas exact d'affirmer que tout l'argent utilisé au pays est mis en circulation sous forme de dette?—R. Non.

D. Si non, de quelle autre façon pourrait-il être mis en circulation et par qui?—R. Voyons d'abord le rôle de la Banque du Canada. J'ai mentionné que les billets émis se chiffrent à un milliard et demi,—qu'on me pardonne de citer des chiffres très arrondis,—et que les dépôts que nous détenons s'élèvent à 700 millions environ. On pourrait dire qu'il s'agit là d'une dette, c'est-à-dire d'une dette du gouvernement envers la Banque du Canada. Par contre, comme le gouvernement est propriétaire de la Banque du Canada, la dette n'est guère onéreuse.

D. Elle n'aurait peut-être pas à être remboursée?—R. Pour ce qui est des dépôts dans les banques, le gros des gens auxquels ils appartiennent n'ont pas de dette.

D. Je suppose qu'il est exact de prendre pour acquis que toute cette partie de l'argent...—R. Voici, à mon sens, le point où nous devrions peut-être en venir: l'argent devrait, autant qu'il est possible, ne pas être créé de rien, pour ainsi dire. Quand il y a un passif, il devrait toujours y avoir un actif.

D. Est-il exact que le total des prêts et valeurs devrait égaler les dépôts?—R. Oui. Espérons qu'ils seraient un peu plus considérables afin d'assurer une protection aux déposants.

D. Je suppose que l'on peut prendre pour acquis que la partie de la masse d'argent de la nation qui est mise en circulation sous forme de dette porte intérêt à un certain taux?—R. Oui.

D. Cela m'amène maintenant à une question d'administration. Nous en avons fini des autres questions. Qui détermine la ligne de conduite de la Banque du Canada en ce qui concerne l'expansion ou la contraction des dépôts en banque?—R. Si je précise un peu votre question, je puis peut-être poser celle que voici: "Qui détermine la ligne de conduite de la Banque du Canada quant à l'augmentation ou la diminution des réserves en numéraire des banques à charte?"

D. Cela me va.—R. Comme je l'ai dit l'autre jour, le Parlement a confié cette responsabilité aux administrateurs et à la direction de la Banque. Le gouvernement, cependant, grâce à la présence du sous-ministre au conseil d'administration et grâce à ses relations constantes avec la Banque, connaît les dispositions des administrateurs et de la direction de la Banque et peut, par conséquent, s'il n'approuve pas la ligne de conduite que se propose d'adopter la Banque, signifier son désaccord comme bon lui semble.

D. Le ministre des Finances et le gouvernement ont-ils passablement de responsabilité en cette matière aussi?—R. Le gouvernement du jour a certainement une grande responsabilité tout comme les administrateurs et la direction de la Banque.

D. Diriez-vous que la responsabilité de la Banque consisterait surtout à appliquer une ligne de conduite déterminée par un groupe qui serait formé du gouvernement, des conseillers du gouvernement, des administrateurs de la Banque et peut-être d'autres personnes?—R. La Banque du Canada a, pour ce qui est de sa direction, la responsabilité de ne pas appliquer une ligne de conduite qu'elle n'approuve pas pleinement.

D. Bon.—R. Plutôt que de le faire, la direction devrait céder la place à d'autres qui, mettons, ne partagent pas ses vues.

D. Sur quels éléments se fonde-t-on pour décider s'il y a lieu de faire augmenter ou diminuer les dépôts en banque?—R. Je dirais que si la situation économique fait prévoir, autant que l'on puisse en juger, une poussée inflationniste, la Banque du Canada doit alors y faire obstacle et décider si des mesures d'ordre monétaire très énergiques s'imposent ou si, vu les circonstances particulières de la situation, il est inutile d'en adopter. Nous en avons déjà parlé au sujet de la période d'après-guerre. Néanmoins, la Banque doit lutter, dans la mesure où elle le peut, contre l'expansion du crédit afin d'essayer de réduire au minimum la poussée inflationniste. Par contre, si la Banque croit que l'économie doit probablement continuer d'aller au ralenti, elle doit s'employer modérément ou très énergiquement à favoriser l'expansion. Telle est la ligne de conduite qu'a suivie la banque centrale depuis son entrée en activité en 1935 jusqu'à l'ouverture de la guerre en 1939. Comme cela sautait aux yeux à l'époque, l'action de la banque centrale peut aider, mais elle ne guérit pas nécessairement.

D. Vous essaieriez sans doute, en déterminant la ligne de conduite à suivre, de rattacher les effets des mesures d'ordre monétaire aux éléments, mettons, d'ordre budgétaire et autres éléments étrangers à la monnaie?—R. Certainement. A ce propos, j'aimerais mieux pour le moment parler d'autres pays. C'est tellement plus facile. On connaît le cas d'autres pays où l'État accusait un grave déficit et où la banque centrale a lutté contre l'inflation. Je ne puis me rappeler des cas où la banque centrale en soit sortie victorieuse. Par contre,

qu'il me soit permis d'ajouter uniquement ceci au sujet de l'Europe d'après-guerre et sans mentionner de pays en particulier: là où la banque centrale et le gouvernement ont vraiment combattu de concert, des résultats très intéressants et très réels ont été atteints. Aussi peut-on signaler des pays d'Europe qui sont maintenant en très bonne posture par suite de ces efforts et, par contre, d'autres où c'est tout le contraire.

D. Une fois la ligne de conduite décidée, monsieur Towers, que fait-on pour l'appliquer?—R. S'il s'agit d'augmenter les réserves en numéraire des banques à charte, la Banque du Canada augmente son avoir en valeurs de l'État.

D. S'il s'agit de les diminuer?—R. Elle vend des valeurs de l'État.

D. Sur le marché ou directement?—R. Sur le marché.

D. Dans quelle mesure, si cela se fait, le gouvernement canadien recourt-il à la Banque du Canada plutôt qu'aux banques à charte pour financer ses besoins provisoires, c'est-à-dire au moyen d'emprunts temporaires et de bons du Trésor? —R. La seule réponse que je puisse vous donner, c'est que nous détenons 2,200 millions de dollars environ de valeurs de l'État, depuis des bons jusqu'à un modeste montant de valeurs à plus long terme. En d'autres mots, le gouvernement, en ce sens, emprunte 2,200 millions de la Banque du Canada, soit un chiffre qui forme environ 14 ou 15 p. 100 de la dette fondée.

D. Qui détermine le taux d'intérêt à payer sur cette somme?—R. La plupart de ces valeurs, nous les avons achetées à l'origine sur le marché. Lorsqu'à l'occasion d'un rachat le gouvernement lance une émission, nous achetons les obligations aux mêmes conditions que le public. Il existe quelques valeurs qui se rattachent à la prise en charge de l'or et du change étranger que j'ai mentionnée plus tôt; c'est nous qui détenons toute l'émission. Au renouvellement de l'émission, le taux d'intérêt est fixé d'accord par le gouvernement et la Banque, compte tenu du taux courant pratiqué sur le marché.

D. Qu'arrive-t-il, par exemple, quand la Banque finance le gouvernement en échange de bons du Trésor?—R. Nous les achetons par mode de soumission tout comme le fait tout autre acquéreur.

D. Le taux d'intérêt est fixé?—R. Le taux se fonde sur la soumission.

M. Low: Maintenant, je ne sais pas ce que vous aimeriez, monsieur le président.

Le PRÉSIDENT: Une heure moins cinq est le moment que j'ai fixé pour donner des renseignements à M. Adamson. Si vous avez une autre question à poser, allez-y.

M. Low: Je ne veux pas monopoliser le temps du Comité, mais je continuerai puisque vous me le permettez.

M. Low:

D. Monsieur Towers, vous conviendrez, je suppose, que le pouvoir d'achat d'une nation durant une période quelconque découle automatiquement, en grande partie, de la production?—R. De la production et de l'échange de marchandises.

D. Je suppose que j'aurais raison de dire que cette assertion, souvent entendue au cours des dernières années, voulant que "la production crée le pouvoir d'achat" est à peu près exacte?—R. Oui.

D. J'imagine que vous ne croyez pas, monsieur Towers, que ce procédé fournirait automatiquement et mystérieusement le pouvoir d'achat désirable dans tous les secteurs du pays, en tout temps, même si nous vivions dans ce paradis dépourvu de gouvernement que les classiques ont évoqué?

Le PRÉSIDENT: Ou pourvu d'un gouvernement libéral, l'un ou l'autre.

Le TÉMOIN: On en est encore à la recherche de l'utopie.

M. Low:

D. Au cours des années, le besoin d'un organisme destiné à étendre ou à réduire le pouvoir d'achat se fera peut-être sentir à intervalles, soit dans certaines parties du Canada soit par tout le pays, au lieu de s'en remettre entièrement au soi-disant procédé automatique de la production. Ne croyez-vous pas?—R. On parvient rarement à un équilibre parfait. Le climat, les habitudes de dépenses et la psychologie des individus jouent un rôle, de sorte que l'on ne manœuvre pas dans un monde facile. Personne, jusqu'ici, n'a trouvé le moyen de rémunérer chacun selon son mérite ou de dire à chacun ce qu'il devrait faire.

D. Naturellement, votre argument et bien d'autres qui me viennent à l'idée militent en faveur de la banque centrale.—R. La banque centrale agit de façon tout à fait indirecte, laissant à chaque individu le choix le plus important en affaires.

D. J'appuie fortement ce principe. C'est ce qu'il faut faire si nous voulons conserver notre liberté. A quelles mesures recourriez-vous pour réduire un pouvoir d'achat trop étendu? Je ne veux pas dire que vous proposeriez exactement ces mesures, mais s'il fallait prendre une décision sur la façon de réduire la somme totale du pouvoir d'achat au pays, à quelles mesures songeriez-vous, si vous jugiez sage et nécessaire d'y recourir?—R. Dans le domaine de la banque centrale... je parle un peu en théorie et je vous dirai tout à l'heure pourquoi... la façon de procéder serait de réduire l'encaisse des banques à charte au point où il leur faudrait rappeler les emprunts, vendre des titres et réduire l'ampleur des dépôts. En outre, on pourrait affecter les surplus du gouvernement au rachat de la dette, mais je dois ajouter que l'histoire démontre qu'il est extrêmement difficile, sinon dangereux, d'opérer des réductions importantes de ce genre. Au cours de l'histoire, et tout récemment dans les pays qui furent occupés durant la guerre, il s'est présenté des cas où l'on a réduit le pouvoir d'achat en rappelant des titres et des dépôts en échange d'un dixième ou d'un vingtième de leur valeur, opération chirurgicale qui ne me semble possible qu'après une guerre et dans un pays qui a été occupé et dont la monnaie s'est fort avilie.

D. Croyez-vous qu'il serait préférable de recourir à des impôts plus onéreux? Je ne suggère pas le moins du monde que vous proposiez de prélever des impôts plus lourds du peupte canadien, mais c'est parfois l'une des mesures non monétaires utilisées pour diminuer le pouvoir d'achat et réduire les pressions inflationnistes.—R. Sans vouloir exprimer mes vues devant les distingués personnages ici présents, je crois que si le gouvernement réduit sa dette durant les périodes de prospérité, cela a une influence anti-inflationiste.

D. J'ai donc raison de dire que le pays pourrait peut-être recourir à des impôts plus lourds, à des emprunts plus élevés au moyen de la vente d'obligations et de titres.—R. Naturellement, si les impôts produisent un surplus, le gouvernement n'empruntera pas; il paiera sa dette.

D. Il pourrait peut-être y avoir aussi réduction des dépenses de l'État?—R. Oui.

D. Et, comme vous l'avez dit, une vente de titres afin de réduire l'encaisse?—R. Nous avons traversé une période très intéressante. Mon expérience en affaires remonte à 33 ans et j'ai vu des années où la dette publique a été réduite; cependant, cela a été plutôt inusité.

D. Oui, je l'imagine facilement. Par contre, on pourrait recourir, à titre de remède, à la surexpansion du pouvoir d'achat réparti en deux catégories restreintes?—R. Jusqu'à un certain point, ce sont les moyens auxquels on a eu recours de 1935 à 1939. Les banques, soutenues par une augmentation de leur encaisse, augmentèrent leurs avoirs et leurs dépôts. Cette augmentation de

leurs avoirs fut surtout constituée par des titres du gouvernement parce que, pour augmenter leurs prêts, il faut qu'il y ait des emprunteurs convenables. Cela ne relève pas de la régie des banques.

D. Personne ne peut imposer des prêts aux emprunteurs qualifiés?—R. Non.

D. N'est-il pas arrivé dans certains cas, au cours d'une période de dépression, que des emprunteurs parfaitement solvables soient devenus insolvables et que, par conséquent, les banques n'aient pas considéré leurs demandes d'un très bon œil?—R. Il y en a eu quelques-uns, en effet.

D. Nous pourrions nous attaquer simplement à l'intérêt, mais, comme nous le disions il y a un instant ou deux, nous pourrions retrancher ailleurs. M. Abbott n'aimera peut-être pas me voir employer le terme "retrancher". Peut-être vaudrait-il mieux dire "réduire". Nous pourrions aussi entreprendre un programme de travaux publics lancé par le gouvernement et racheter du public des obligations de l'État. Il s'agirait là de méthodes générales.—R. Ce sont des choses dont on discute lorsque les gens parlent d'une régression possible des affaires ou quelque chose du genre.

D. Oui. Je crois que le ministre s'est servi de l'expression "affectations cycliques".

L'hon. M. ABBOTT: Je ne me suis jamais servi de l'expression moi-même, quoique je l'aie vue employée quelque part.

M. Low: Nous ne voulons donc pas y faire allusion.

L'hon. M. ABBOTT: Je sais ce que ça veut dire.

M. Low:

D. D'après vous, monsieur Towers, ces moyens dont nous avons parlé ont-ils été essayés plusieurs fois au cours des années?—R. Il y a eu quelque chose comme ça aux États-Unis et ailleurs, au cours des années trente, mais je ne crois pas que rien, pas même les moyens que vous avez mentionnés, ne puisse constituer une garantie de succès. Il faut, à mon avis, la combinaison d'une foule de choses. Le commerce international joue un rôle, la ligne de conduite des autres pays aussi; en effet, si un pays essaie de se tirer d'affaires et les autres pas, il y parviendra difficilement. Il faut donc une action concertée pour remédier à une situation comme celle dont vous parlez.

D. Je vais laissez tomber la question, mais j'aimerais y revenir plus tard.

M. APPLEWHAITE: M. Towers nous a dit qu'il était impossible d'atteindre un équilibre parfait entre la puissance de production et les exigences d'achat dans tout le pays. Si nous y parvenions, n'en résulterait-il pas une économie statique, incapable d'expansion ou impraticable?

Le TÉMOIN: Je ne veux pas critiquer, mais cela me paraît une question tout à fait hypothétique. Je crois que l'équilibre parfait en tout temps est impossible. Mais je comprends votre idée que peut-être une lutte parfois plus ardue produira à la fin de meilleurs résultats, parce qu'elle reflétera des conditions plus dynamiques.

M. Low: Je suis sûr que j'aurai une chance de reprendre mon interrogatoire.

Le PRÉSIDENT: Oui, cet après-midi si c'est possible, monsieur Low.

M. Low: J'apprécie vivement l'esprit de collaboration dont le témoin a fait preuve en répondant à mes questions.

Le PRÉSIDENT: Oui, la séance de ce matin a été excellente et vous aurez votre tour plus tard. J'aimerais que M. Low et M. Cameron posent toutes leurs questions cet après-midi. M. Macdonnell est aussi au programme cet après-midi. M. Adamson a posé une question à M. Towers et le renseignement est prêt. Peut-être pourrait-il être consigné sous forme d'appendice.

Le TÉMOIN: Dois-je en donner lecture maintenant?

Le PRÉSIDENT: Oui, s'il vous plaît.

(Voir Appendice C)

M. ADAMSON: Je vous remercie beaucoup, monsieur Towers, de votre exposé. J'essaierai de l'assimiler et peut-être qu'à une séance ultérieure, j'aurai l'occasion d'en discuter davantage avec vous.

Le PRÉSIDENT: Ce sera pour jeudi. J'aimerais compléter l'interrogatoire de M. Towers jeudi et appeler ensuite le sous-ministre. Vous serez prêt alors, monsieur Adamson?

M. ADAMSON: Oui, je le serai.

M. TUCKER: Monsieur le président, je me demande si M. Towers ne pourrait pas nous fournir aussi un tableau comparatif de la productivité du producteur canadien et de celle du producteur américain au cours des dix dernières années. Je veux dire des producteurs en général, le résultat de la puissance de production du producteur moyen au Canada comparée à celle du producteur moyen aux États-Unis.

Le TÉMOIN: Je ne crois pas que ces renseignements existent, monsieur Tucker.

M. TUCKER: Vous pourriez dresser un tableau de la valeur de la production des travailleurs des deux pays et, si vous divisiez par le nombre total des travailleurs dans chaque cas, vous obtiendriez une moyenne brute. Ce que je veux savoir, c'est la position relative du dollar canadien comparativement au dollar américain. Si la capacité de production du producteur canadien était inférieure de 5 p. 100 à la moyenne du producteur américain, alors je vous aurais posé des questions à ce sujet. Je crois qu'elle est de 5 ou de 6 p. 100 inférieure. Cela découle d'une politique monétaire sensée parce que, même si notre argent est désigné de la même façon, l'un devrait avoir une position plus avantageuse que l'autre. Ainsi, nous avons des syndicats internationaux des métiers et nous sommes portés à exiger dans les deux pays les mêmes salaires en termes de dollars. Mais la question se pose de la capacité relative de production des deux. Si vous pouviez nous donner des chiffres à ce sujet, nous vous en serions reconnaissants.

Le PRÉSIDENT: La séance est levée jusqu'à 3 h. 30.

REPRISE DE LA SÉANCE

Le PRÉSIDENT: Messieurs, nous sommes en nombre.

M. Graham, Towers, gouverneur de la Banque du Canada, est rappelé.

M. Macdonnell:

D. Monsieur le président, j'ai cru ce matin que M. Low, en poursuivant son interrogatoire, allait poser toutes les questions que j'avais dans l'idée, mais je vois qu'il m'a laissé un peu de terrain. Je vais donc poursuivre. M. Towers pourrait-il nous dire, de façon un peu plus détaillée, ce que la banque centrale va faire maintenant si, en réalité, il faut encourager au lieu de réduire les prêts. J'aimerais rappeler ce que M. Fleming a mentionné l'autre jour. Il s'agissait du préambule de la Loi sur la Banque du Canada qui traite du devoir de la banque de "mitiger, par son influence, les fluctuations du niveau général de la production, du commerce, des prix, et de l'emploi de la main-d'œuvre", quoique, comme le faisait remarquer M. Towers l'autre jour, cela soit régi par les mots "autant que possible dans le cadre de l'action monétaire". Le gouverneur de la Banque nous a dit plus d'une fois, au cours des quinze dernières années, et il a précisé que c'était avec le concours ou l'acquiescement du gouvernement, qu'il s'est présenté des occasions où il a dû proposer un peu plus de prudence et de modération. Maintenant, supposons qu'il survienne une période où les banques à charte paraissent, d'après quelques-uns et même d'après les autorités gouvernementales, ne pas effectuer de prêts assez librement et que la Banque du Canada soit du même avis. Vous avez dit ce matin au cours de vos remarques adressées à M. Low que vous seriez prêt à agir dans de telles circonstances et vous nous avez reportés aux années 1935-1939 lorsque la situation était bien différente. Voulez-vous préciser maintenant quelles mesures ont été prises en 1935-1939, ou du moins nous en donner une idée générale. Voulez-vous nous dire aussi si l'expérience des quinze dernières années nous a conduits au point où la Banque du Canada serait prête à agir de façon plus positive qu'alors?—R. Si la situation redevenait un peu ce qu'elle était durant les années 1935-1939 alors que, vous vous en souvenez, il y avait encore énormément de chômage, quoique les affaires eussent un peu repris depuis 1931-1932, la banque centrale verrait, j'en suis sûr, à ce que les banques commerciales aient d'amples réserves. Les banques, du moins, ajouteraient probablement à leurs portefeuilles de titres divers et, de cette façon, augmenteraient la somme des dépôts à travers le pays. Ceux qui voudraient emprunter et dont la solvabilité serait satisfaisante pourraient le faire sans difficulté. Cependant, si à cause des circonstances, le nombre des emprunteurs était restreint et la moyenne des prêts désirés peu importante, si, en d'autres termes, l'expansion du capital était à un très bas niveau, les exhortations ne serviraient pas à grand-chose. Dans ces circonstances, il faudrait s'assurer quelles mesures supplémentaires le gouvernement pourrait prendre pour en faciliter l'expansion et l'utilisation.

D. Le gouvernement?—R. Oui, le gouvernement. Cependant, même les gouvernements ne sont pas tout-puissants en la matière. Si nos difficultés provenaient en grande partie de la situation dans les autres parties du monde, nous en serions au même point qu'au cours des années 1935-1939 et il n'y aurait aucun remède, aussi longtemps que les autres pays ne s'efforceraient pas également de se relever.

D. Je comprends, mais je voudrais savoir surtout si vous croyez qu'il y aurait moyen de prendre ici des mesures plus précises. J'ai remarqué ce matin, lorsque vous parliez de la situation qui existait à la fin de 1950 et au début

de 1951, que vous avez mentionné la "ligne de conduite normale" qui était purement monétaire et j'ai remarqué que vous avez ajouté ensuite qu'il serait bon de s'adresser aux banques et outre, les mesures monétaires prises par vous, de leur donner des avis directs, je suppose. Qu'allons-nous faire s'il en est autrement et qu'il faille un stimulant? Vous avez souligné la situation au cours des années 1935-1939 et parlé des conditions commerciales d'alors. Chacun se rend compte que le monde traversait une période difficile, mais tout de même, la technique, ou plutôt l'autorité de la Banque du Canada au cours des quinze dernières années de grande activité a-t-elle produit des conditions dans lesquelles il serait possible, d'après vous, que la banque dépasse le domaine purement technique des mesures monétaires?—R. Je ne crois pas qu'elle le puisse dans les conditions que vous avez mentionnées, monsieur Macdonnell, parce que, même si l'on peut conseiller aux banques et de dire à leurs clients d'emprunter un peu moins que le montant désiré, elles ne peuvent persuader leurs clients d'emprunter plus que le montant désiré.

D. Je m'en rends parfaitement compte, mais jusqu'à un certain point, cela relèverait de la banque centrale. Dans un moment je passerai à la disposition en vertu de laquelle on se propose de modifier les exigences en matière de réserves, parce que cela change toute la question des réserves de banque, ce qui, je m'en rends compte, n'est guère décisif à l'égard de tel ou tel prêt. Cependant, cela influerait grandement sur la situation générale. Cela me porte à vous demander si vous êtes en relation directe avec des compagnies de finance autres que les banques à charte?—R. Oui, nous entretenons d'étroites relations avec les vendeurs d'obligations du gouvernement sur le marché, en matière d'achat et de vente.

D. Ces vendeurs, je suppose, s'occupent également d'autres obligations?—R. Oui.

D. De la sorte, vous pouvez en ce sens exercer une influence directe prononcée sur les gens avec qui vous traitez?—R. Je ne sais pas trop à quel genre d'influence vous songez, monsieur Macdonnell.

D. Je veux parler de conseils. Les gens qui entrent en contact avec vous respecteront sans doute votre opinion dans les temps difficiles tout comme dans les bonnes années. Vous nous avez expliqué que, lorsque vous avez eu l'occasion de faire des suggestions aux banques, elles les ont acceptées et je présume qu'elles le font pour deux raisons: d'abord, parce qu'elles respectent votre opinion et, ensuite, parce que la Banque du Canada exerce une grande influence sur les banques à charte. Est-ce que la même situation ne se continuera pas en période d'activité moindre? Toute l'histoire ne se résume-t-elle pas à ce que vous avez dit tout à l'heure, et à quoi il est impossible de répondre, que les banques ne peuvent persuader les gens d'accepter des prêts qu'ils ne veulent pas? Est-ce là le fond de l'affaire?—R. Je le crois mais, naturellement, lorsqu'il y a chômage, les autorités dans le domaine monétaire, en rendant les prêts faciles et relativement bon marché, encouragent sans doute les gens à emprunter, et très souvent par l'entremise des marchands de valeurs dont vous avez parlé qui vendent des titres sur le marché.

D. Permettez-moi de vous lire un court extrait de la dernière lettre de la Banque de Nouvelle-Écosse ayant trait à la politique monétaire des États-Unis et à ses répercussions au Canada:

> Depuis quelques mois, la politique suivie par les États-Unis, en vue de lutter contre la tendance au chômage et à la baisse du revenu, a été à titre de mesure principale, de rendre l'argent disponible à meilleur compte. Au Canada, il y a eu une détente de la politique monétaire, mais aucune pression aussi énergique n'a été exercée afin de réduire le coût de l'argent.

Voulez-vous maintenant nous renseigner davantage sur les mesures monétaires que la Banque du Canada pourrait prendre et qui agiraient peut-être comme stimulant auprès des banques commerciales? Supposons que les conditions commerciales donnent lieu à une politique monétaire plus facile, voulez-vous dire au Comité quelles mesures vous prendriez au sujet des exigences en matière de réserves, par exemple?—R. Laissez-moi vous dire d'abord que la situation des banques à charte en matière d'encaisse a été plus facile au cours des derniers mois et que le niveau des taux d'intérêt au Canada a baissé. Il y a une certaine différence entre les deux pays, et l'on y fait allusion, d'une certaine manière, dans la publication de la Banque de Nouvelle-Écosse. Aux États-Unis, les choses se font généralement à grand renfort de publicité et les intentions des autorités en matière de réserve fédérale de prendre des mesures non équivoques pour rendre l'obtention de l'argent plus facile ont été beaucoup discutées. En outre, comme les autorités avaient suivi une politique assez rigide au cours des premiers six mois de l'année, dès le moment où elles ont eu recours au marché pour augmenter leur portefeuille de titres du gouvernement et pour accroître leur encaisse, l'attention publique a été immédiatement éveillée parce qu'il ne s'était guère jusque-là effectué de transactions sur le marché, d'un côté ou de l'autre. Ce qui s'est produit, je crois, c'est que les transactions des autorités américaines sur le marché ont été très vite discutées en raison de ce qu'elles faisaient prévoir, alors qu'ici, même si les taux d'intérêt ont diminué et si le marché des obligations a été à la hausse, cela s'est produit plus graduellement. J'ai entendu un marchand dire l'autre jour, et avec raison je crois, qu'au Canada le marché a été "porté" à la hausse, tandis qu'aux États-Unis, il a été "coté" à la hausse.

D. Nous nous faisons gloire de ne pas être aussi émotifs ici qu'aux États-Unis, mais je suppose réellement que des considérations psychologiques affectent en réalité les affaires.—R. Je ne critique en rien la situation aux États-Unis. J'en parle tout simplement. Souvent la publicité y donne lieu à des mesures extrêmes en matière de spéculation, soit à la hausse ou à la baisse, beaucoup plus qu'ici.

D. Permettez que je vous pose une question plus précise au sujet des réserves. Supposons qu'il y ait quelque indice de ralentissement des affaires, pouvez-vous nous indiquer quels effets vous prévoyez dans ce domaine d'une réduction de la proportion des réserves, mettons de 12 à 10, ou même de 12 à 8? Vous ne pouvez réduire cette proportion que de 1 p. 100 par mois, je pense, mais si vous adoptiez une telle ligne de conduite, quel en serait le résultat, d'après vous, en matière de prêts bancaires?—R. Je crois que le résultat se ferait sentir davantage s'il s'agissait de neutraliser les pressions inflationnistes qui se feraient sentir soudainement. Si la banque centrale avait l'occasion d'exercer son autorité et d'augmenter la proportion minimum de l'encaisse dans le but d'essayer de remédier à une soudaine poussée d'inflation j'espère qu'elle reviendrait le plus tôt possible au niveau de 8 p. 100, parce que cela me semble un niveau raisonnable, et que le pouvoir de hausser ce niveau à 12 devrait être exercé surtout pour des fins temporaires lorsque les pressions inflationnistes se font sentir. Je crois que, de ce côté-là, l'intervention de la banque centrale aurait une répercussion, non seulement sur les banques commerciales, mais servirait également à avertir le public qu'il est désirable d'emprunter avec modération et renforcerait l'attitude des banques envers leurs clients en leur expliquant la situation. Je ne crois pas que cela s'applique aussi bien en matière de réduction et je préférerais beaucoup dans ce cas que les banques en viennent à 8 p. 100, si ce n'était déjà fait, et ensuite qu'elles s'en remettent à leur propre autorité pour faciliter la situation sur le marché monétaire.

816

D. Et le résultat, c'est que les taux d'intérêt ne sont pas restés stationnaires, comme vous le faisiez remarquer. Est-ce que cela pourrait servir d'encouragement en matière d'emprunt, je veux dire de la part des clients, ainsi que de stimulant à l'activité commerciale?—R. En ce qui concerne les emprunts à long terme, les taux d'intérêt ont sûrement une portée, même si elle n'est pas aussi prononcée en matière d'emprunts industriels. Incidemment, je ne veux pas parler ici de taux d'intérêt de 1 p. 100 d'une part ou de 12 p. 100 d'autre part, mais plutôt de ce que j'appellerais un écart raisonnable. Je doute que cela ait une grande portée sur les emprunts industriels. Ce qui en a sur tous les emprunts, c'est la facilité d'emprunt à un taux quelconque. Les taux d'intérêt, naturellement, peuvent avoir une répercussion sur les emprunts pour le logement et autres formes d'immobilisation où les frais d'intérêt, au cours des années, sont en relation étroite avec le bénéfice attendu de l'entreprise.

D. Je suis content que vous ayez mentionné le logement car j'allais justement vous interroger sur ce sujet. Voulez-vous ajouter quelques mots à cet égard, ainsi qu'en ce qui concerne d'autres genres de travaux à l'égard desquels les taux d'intérêt pourraient jouer un rôle. Voulez-vous nous dire aussi quelle influence les banques pourraient exercer dans ce domaine?—R. Cela influe ou peut influer de façon marquée sur les emprunts municipaux, peut-être aussi provinciaux, et sur les emprunts destinés au logement.

D. Et vous êtes d'avis, je suppose, que les emprunts effectués à cette fin servent de stimulant important dans notre économie?—R. Ils y contribuent. Incidemment, si vous me permettez de m'envoler ailleurs et de parler d'un autre pays où l'on ne peut me prendre à parti, les États-Unis, au cours des années trente, lorsqu'ils se trouvèrent en face d'une période de déflation sérieuse et de chômage prononcé, s'efforcèrent de stimuler les affaires et de raviver l'embauchage—nombre d'autres pays agirent de même,—au moyen de travaux publics et de plans divers inaugurés par le parti démocratique lorsqu'il fut porté au pouvoir. Mais ils avaient l'air de lutter contre une vague montante. En d'autres termes, ils furent forcés jusqu'à un certain point, d'inventer des travaux. Il me semble que l'une des garanties de la situation actuelle, et je ne parle pas ici des deux ou trois prochains mois, ni même du prochain semestre, mais d'une période plus prolongée, c'est que, vu leur population grandement accrue, il y a énormément de choses à faire, routes, écoles, hôpitaux, logements à construire et que sais-je.

Je ne crois pas qu'il leur faille inventer des travaux au cours des cinq prochaines années. S'il faut une sorte d'encouragement de la part du gouvernement, qui assurera un niveau d'activité stable, il ne sera au moins pas nécessaire d'inventer des projets. Il s'ensuit qu'il y a des perspectives d'immobilisations qui nécessiteront des emprunts si les conditions financières sont favorables. Les États-Unis sont en meilleure posture qu'au cours de la période dite de stagnation économique du début des années trente.

D. Votre phrase au sujet de projets qu'il ne sera pas nécessaire d'inventer m'intéresse. Voulez-vous nous en dire davantage?—R. Il est toujours plus facile de parler d'un pays autre que le sien. Si l'on parle de son propre pays, nombre de considérations locales entrent en jeu. Je crois que les États-Unis ont un fort arriéré dans le domaine des travaux publics parce que leur population a grandement augmenté et continue de s'accroître.

D. Il n'est peut-être pas juste de vous presser davantage en ce qui concerne notre pays. Dois-je en conclure que cette question relèverait plutôt du ministre? Mais j'aimerais que vous nous disiez quelque chose du Canada.—R. La situation est semblable ici, sous bien des rapports. Mais lorsqu'on veut spécifier les domaines où les similitudes existent, il y a souvent controverse au sujet de qui doit s'en occuper. Que ce soit avec l'aide fédérale, ou ci ou ça, voilà un sujet que je ne veux pas aborder.

D. Je comprends que vous ne vouliez pas vous aventurer dans ce domaine. Mais il me semble que la Banque centrale, peut-être mieux que quiconque, serait en mesure de nous donner une idée objective de ce que peut comporter votre phrase intéressante "projets qu'il ne sera pas nécessaire d'inventer". C'est ce qui m'intéresse et si vous pouviez préciser un peu plus, vous nous rendriez service. Vous nous avez dit que les banques et le gouvernement agissent nécessairement en collaboration et que votre mandat fait de vous les conseillers du gouvernement.—R. Ce que j'ai dit des États-Unis et des travaux à entreprendre dans le domaine public pourrait également s'appliquer au Canada.

D. Pouvez-vous parler de travaux en dehors du domaine public?—R. J'ai parlé des besoins d'une population grandissante, de certains besoins dans le domaine public où l'on est en arrière. Naturellement, les besoins d'une population croissante portent également dans le domaine privé. Nous dépendons largement de l'activité américaine. Si, comme j'en suis persuadé, nous pouvons compter qu'au cours des dix prochaines années l'économie de ce pays sera active et prospère, le Canada s'en ressentira favorablement.

D. Pour en revenir à cette phrase que j'ai citée une ou deux fois, au sujet de projets qu'il ne sera pas nécessaire d'inventer, pouvez-vous nous donner un exemple de travaux qui ont été inventés, je veux dire un exemple concret, ou bien avez-vous employé cette tournure de phrase simplement pour décrire le genre de travaux auxquels vous songiez?—R. Pour en revenir aux États-Unis, il y a eu là une certaine critique durant ces années au sujet de ce qu'on a appelé une "bienfaisance obstinée". En d'autres termes, on a prétendu qu'afin de maintenir l'emploi, on faisait travailler un plus grand nombre de gens qu'il n'était nécessaire, ou bien on les employait à des travaux qui n'étaient pas vraiment utiles. Je ne sais quelle part de vérité il y a là et je ne veux pas critiquer les Américains non plus, mais c'était tout de même vrai jusqu'à un certain point.

M. HUNTER: Vous voulez dire qu'il n'y avait pas nécessité urgente?

Le TÉMOIN: En effet.

M. FRASER (*Peterborough*): Comme de construire un pont sans issues.

M. Macdonnell:

D. Seriez-vous prêt à dire que nous ne devons pas nous attendre ici que la Banque du Canada s'occupe d'autre chose que du mécanisme de la situation monétaire et que toute impulsion ou encouragement doit provenir du gouvernement?—R. L'encouragement qui découle de prêts faciles à obtenir à des taux raisonnables s'applique au secteur privé, aussi bien qu'au gouvernement. Mais je suppose que nous sommes tous portés à nous rappeler la situation des années trente, alors qu'à la suite des temps durs dont le monde avait souffert, le secteur privé tirait de l'arrière. J'espère que la même situation ne se produira pas dans un avenir prévisible. Je ne le crois pas.

D. Lorsque vous parlez de l'activité des banques entre 1935 et 1939, serait-ce exact de dire qu'elle était confinée en grande partie, sinon entièrement, au domaine du logement, ou bien, a-t-on eu recours à d'autres stimulants?—R. Durant ces années-là?

D. Oui.—R. En ce qui concerne la Banque du Canada nous nous sommes bornés à travailler à l'établissement d'un système monétaire qui permettrait d'emprunter à des taux raisonnables. C'est là que nous avons commencé et c'est là où nous finissons.

(La cloche appelle les députés pour un vote à la Chambre.)

M. MACDONNELL: M. Towers reviendra jeudi, n'est-ce pas?

Le PRÉSIDENT: Monsieur Macdonnell, vous aviez commencé à dire quelque chose lorsque la cloche a sonné.

M. Macdonnell:

D. Monsieur Towers, j'aimerais aborder un autre sujet au cours des quelques minutes qui me restent cet après-midi. Je crois qu'à l'origine, la Loi sur les banques contenait une clause exigeant des réserves d'or.—R. La Loi sur la Banque du Canada?

D. Oui. Pendant combien de temps cette disposition est-elle demeurée en vigueur?—R. Elle n'a jamais été en vigueur; l'application en a toujours été suspendue, si je me rappelle bien.

D. Je sais qu'elle a été suspendue depuis bien des années.—R. Excusez-moi. Il y avait en effet une disposition voulant que la Banque du Canada ait une réserve d'or non inférieure à 25 p. 100 de ses valeurs passives en billets et dépôts. Cet article a été en vigueur depuis le début de nos opérations jusqu'à la guerre, mais n'a jamais fait partie de la loi depuis. Il y en avait un autre au sujet de nos achats et de nos ventes d'or à un prix fixé. Celui-là n'a jamais été appliqué.

D. L'article a été abrogé en 1940?—R. Au sujet de la réserve minimum?

D. Oui.—R. Dès le début de la guerre, je crois, lorsque nous avons vendu tout notre or au compte du fonds des changes.

D. Depuis, il n'y a eu aucune sorte de contrôle?—R. Même lorsque l'article était en vigueur, il ne prévoyait aucune sorte de contrôle comme celui auquel vous songez. Ce qui constitue un contrôle, c'est le fait que la Banque centrale doit acheter son or ou le vendre à n'importe qui, à un prix fixé. C'est là le contrôle. Autrement, si la Banque pouvait acheter de l'or à des prix variables, cela signifierait également des taux de change variables. La banque pourrait ajouter à son or afin de conserver un minimum de 25 p. 100 si elle jugeait bon de payer une prime à cette fin. Le véritable contrôle est l'étalon-or.

D. Ai-je raison de croire que la Loi sur la monnaie, l'Hôtel des monnaies et le fonds des changes contient maintenant une disposition qui annule celle qui reste dans la Loi sur les banques, disant qu'elle ne deviendra exécutoire que lorsque les pouvoirs exécutifs auront été exercés?—R. Oui.

D. Est-ce que cela veut dire que la banque a le pouvoir illimité de créer de l'argent?—R. Oui, et en dépit de maintes difficultés, elle possède cette autorité depuis le début.

D. Est-ce universel dans le cas des banques centrales? Quelle est la situation aux États-Unis?—R. Il y a encore aux États-Unis une disposition relative à la réserve d'or minimum, mais ils ont l'étalon-or et c'est là que le contrôle s'exerce.

D. Considérez-vous qu'il serait préférable que le droit de la banque de créer de l'argent soit soumis à certaines restrictions?—R. Je ne vois pas quelles restrictions effectives il pourrait y avoir, à moins que le Parlement ne décide de reprendre l'étalon-or.

D. Ne serait-il pas possible, d'après vous, d'avoir des exigences législatives qui, admettons-le, relèveraient toujours du gouvernement, mais qui, tout de même, fourniraient au peuple canadien, par l'entremise de ses députés au Parlement, l'occasion de savoir ce qui se passe avant que les devises soient augmentées au delà d'une certaine limite? Supposons qu'un jour nous ayons un gouvernement d'un calibre différent de celui que le gouvernement actuel s'attribue.

M. HUNTER: J'ai cru pour un moment que vous alliez faiblir!

M. Macdonnell:

D. Supposons que le pouvoir soit aux mains de gens irréfléchis soutenant, en se présentant à une élection, qu'il serait tout à fait désirable de porter les allocations familiales à $500 par enfant au lieu du montant actuel. Supposons également qu'ils aient le pouvoir de le faire. De fait, je crois que ce pouvoir existe et que personne ne peut intervenir.—R. J'ai fait allusion l'autre jour à un feu rouge qui pourrait signaler le danger dans de telles circonstances, et ce serait, par exemple, si le gouverneur de la Banque du Canada donnait sa démission.

D. Oui, ce serait utile.

Le PRÉSIDENT: Utile en tant que signal lumineux.

Le TÉMOIN: Pour me servir d'une citation, *"Nothing became them so much as the mode of their departure"*. (Rien ne leur convenait mieux que de partir ainsi).

M. Macdonnell:

D. Cependant, si cela se produisait, vous verriez probablement leurs successeurs acquiescer. Je pose ma question sérieusement: d'après vous, ne serait-il pas préférable qu'il y ait quelque obstacle législatif à franchir avant d'ouvrir les barrières trop grandes? En d'autres termes, est-il sage de n'avoir aucune limite efficace d'aucune sorte, comme c'est le cas actuellement, parce que, après tout, si vous et vos collègues donniez votre démission... je parle actuellement d'un gouvernement irresponsable... tout ce que le gouvernement aurait à faire serait de vous remplacer par ses créatures qui, elles, ne démissionneraient pas. Je n'avais pas l'intention de parler. Je voulais vous entendre parler. Cette question m'intéresse. J'entends à ce sujet différentes opinions exprimées par des gens que je respecte, mais je ne puis me chasser de l'esprit l'idée qu'il peut se présenter des circonstances où il serait extrêmement désirable que les autorités financières, avant de dépasser une certaine limite, soient soumises à l'expérience salutaire d'avoir à proposer des mesures en Chambre. Il s'est présenté des occasions, très peu je l'admets, où l'opposition a éveillé l'attention publique et où des mesures gouvernementales ont été retirées. Il est difficile pour nous qui vivons au Canada actuellement de nous rendre compte que cela s'est produit.—R. Je ne connais aucun moyen pratique de le faire, à moins de recourir à l'étalon-or et de prévoir une réserve d'or minimum. La seule autre façon que j'entrevois d'arriver à cette fin, serait de stipuler par une loi que le total du passif en billets et dépôts de la Banque du Canada ne doit absolument pas dépasser une somme indiquée. Ils en sont aujourd'hui à $2,300,000,000, j'ai oublié le chiffre exact. Ils ne devraient pas dépasser une autre somme un peu plus élevée, mais il me semble qu'il serait nécessaire de laisser suffisamment de jeu, parce que le Parlement ne siège pas continuellement. De sorte que le dommage pourrait être fait de toute façon, le dommage que nous craignons.

D. Je conviens avec vous qu'il doit y avoir une certaine liberté, quoique le Parlement puisse être convoqué à très bref délai maintenant. Disons qu'il doit y avoir une certaine latitude, mais je n'ai pas en ce moment la compétence voulue pour vous dire comment cela pourrait se faire. Le ministre n'est pas présent et je puis parler un peu plus librement que je ne le pourrais autrement. Il peut se présenter des occasions où la banque trouverait très commode qu'il y eut des exigences législatives, signifiant que le gouvernement ne peut outrepasser vos désirs avant que le Parlement ait étudié la situation. En d'autres termes, la pensée d'une aussi grande liberté m'inquiète un peu. Des gens qualifiés me disent que dans une circonstance difficile, on essaie d'en faire accroire au moyen de restriction, mais je ne vois pas pourquoi. Laissez-moi vous rappeler que je ne parle pas du gouvernement actuel, mais de gens irréfléchis qui seraient prêts à prendre des mesures à corps perdu pour sauvegarder

leur autorité.—R. Je crains que cela ne dépasse ma compétence parce que, si je puis m'exprimer en profane devant des professionnels dans ce domaine, tout dépend jusqu'à un certain point de l'étendue du contrôle que le Parlement ou un corps législatif imposerait à l'administration d'alors. N'est-ce pas?

D. Oui, mais il me semble aussi que cela exerce une très grande influence sur la constitution et sur l'autorité des directeurs d'une banque centrale. Après tout, vous êtes en évidence,—et je ne vais pas relire ici l'exposé,—mais vous occupez un poste fort important. On s'attend que vous contrôliez et protégiez la valeur extérieure de l'unité monétaire nationale. J'ai été moi-même un peu étonné,—et j'imagine que la plupart des gens ont dû l'être également,—lorsque j'ai appris qu'il n'y a aucune limite quelle qu'elle soit au pouvoir que notre pays a de créer de l'argent.—R. Je puis dire évidemment que, à tout prendre, la situation est la même dans presque tous les pays du monde, sauf aux États-Unis.

D. Vous avez expliqué, en en donnant la raison, que ce n'est pas le cas des États-Unis. Mais quelle est la situation au Royaume-Uui? J'avais l'impression qu'il y existe certaines mesures législatives à ce sujet.—R. Il y a quelque chose au sujet de l'émission des billets. Je ne puis me rappeler pourquoi on s'en tient à cela, puisque la Banque d'Angleterre a le pouvoir absolu d'augmenter les réserves en numéraire des banques commerciales. Il existe, quant à l'émission des billets, une limite qui s'étend ou se restreint, de temps à autre.

D. Par qui la limite est-elle fixée?—R. Je devrais être capable de répondre à cette question, mais je ne puis me rappeler s'il s'agit de l'équivalent d'un arrêté en conseil.

D. Faute de mieux, disons que c'est un arrêté en conseil.—R. En tous cas, il s'agit du gouvernement et du Parlement et la chose est évidemment rendue publique.

D. Oui.—R. Mais cette publicité a été faite si souvent que je ne sais pas quelle valeur elle peut avoir maintenant et j'ai l'impression que c'est là une précaution aussi inutile que de fermer à clef la porte de l'écurie lorsque les chevaux en sont sortis.

D. Pourquoi dites-vous cela?—R. Parce que les mesures en question n'embrassent pas les passifs-dépôt de la banque centrale.

D. Pourquoi ne serait-il pas possible d'adopter une mesure législative pour fermer la porte à clef avant que les chevaux soient volés?—R. Il y aurait moyen d'adopter une mesure législative qui serait de nature, pour ainsi dire, à enfermer la banque centrale dans la plus grande boîte possible, en fixant les limites où elle puisse aller tant au point de vue des billets que des dépôts, mais je pense que le plus que je puisse dire tout d'abord,—non, je devrais changer cette remarque. Je pense que je dois me borner à dire que c'est une question de ligne de conduite du gouvernement et, pour autant que je puisse voir, une procédure parlementaire du Canada et qu'il appartient au ministre de voir à cela.

D. Monsieur le président, je crois que j'ai employé tout le temps qui m'était alloué et ne veux plus que demander ceci: M. Towers serait-il assez bon de bien réfléchir à tout cela, d'ici jeudi, alors que je voudrais soulever ce point en espérant qu'il puisse indiquer quelques moyens,—qui ne soient ni rigides ni mécaniques, parce que je crois que cela exposerait à quelque danger,—mais tout de même quelques moyens qui apporteraient quelque souplesse tout en ne laissant pas la situation imprécise comme elle l'est en ce moment, entre les mains de gens irresponsables, ce qui peut causer un dommage terrible. Je pense que M. Towers est d'accord là-dessus.

Le PRÉSIDENT: Monsieur Macdonnell, l'idée me vient à l'esprit que les Américains ont limité leur dette publique au moyen d'une loi et ils se sont rendu compte que cela ne fonctionnait pas très bien.

M. MACDONNELL: C'est là une observation pertinente.

M. TUCKER: C'est plus qu'une loi, c'est dans la constitution.

Le PRÉSIDENT: De toute façon, ils se sont aperçu que les choses n'allaient pas bien.

M. Macnaughton:

D. Monsieur le président, puis-je me servir des propres termes de M. Towers pour poser quelques questions en profane s'adressant à un spécialiste en la matière. J'ai des points à soulever ayant trait à la politique monétaire et financière ainsi qu'aux réserves d'argent en vertu de l'amendement projeté à la Loi sur la Banque du Canada. En se reportant au préambule de la Loi sur la Banque du Canada, on y voit:

> ...pour réglementer le crédit et la monnaie dans le meilleur intérêt de la vie économique de la nation, pour contrôler et protéger la valeur extérieure de l'unité monétaire nationale et pour mitiger, par son influence, les fluctuations du niveau général de la production, du commerce, des prix et de l'emploi de la main-d'œuvre, autant que possible dans le cadre de l'action monétaire...

Il semble que ce soit là la théorie fondamentale et je suppose que l'on peut en déduire que la Banque du Canada est en mesure de rendre la monnaie plus facile à obtenir et à meilleur compte ou plus difficile à avoir tout autant que plus dispendieuse. De fait, l'attitude de la banque centrale exerce son influence sur chacun de nous, emprunteurs potentiels de toutes sortes. Si je pouvais, en guise d'explication, vous reporter aux années 1930, alors que, comme je l'entends, l'idée générale que l'on se faisait de la perfection d'un système était d'avoir un budget équilibré. Évidemment, équilibrer un budget n'était pas toujours facile et nous avons commencé de nous servir de la taxation comme un moyen de lutter contre l'inflation. Puis, nous sommes entrés dans la phase des cycles budgétaires et avons constaté que le système des taxes élevées n'était pas tout à fait efficace, parce que, tout en payant de lourds impôts, nous produisions moins, et nous voulions tous des revenus personnels plus élevés, en dépit du degré de taxation. En somme, cette politique financière que nous avons adoptée, à l'époque de 1930, pendant quelque temps, n'a pas été efficace. Maintenant, et toujours à mon avis, il semble que si nous réussissons à contrôler le crédit, en changeant par exemple la réserve en numéraire des banques, nous pourrons en arriver à mieux stabiliser notre économie et à généraliser un système monétaire qui soit meilleur. Dans la Loi sur les banques que nous étudions, je remarque un nouvel article, ou plutôt, devrais-je dire, un vieil article qui a été transporté de la Loi sur la Banque du Canada à la Loi sur les banques. Il s'agit de l'article 71, page 35 dudit bill, où il est question de la réserve en numéraire et où on lit, effectivement, ce qui suit: ..."Cette réserve ne doit pas être inférieure, en moyenne, durant un mois quelconque à huit pour cent, ou tel autre pourcentage que la Banque du Canada peut fixer, selon la Loi sur la Banque du Canada". Alors, en nous reportant à la Loi modifiant la Loi sur la Banque du Canada, l'on peut voir à la page 7, article 7, édictant le nouvel article numéroté 18, ainsi conçu: "Paragraphe (1), alinéa *o*) la banque peut modifier le pourcentage des exigibilités au titre des dépôts des banques à charte, payables en monnaie canadienne, qu'elles sont tenues, d'après la *Loi sur les banques,* de maintenir comme réserve moyenne minimum en numéraire durant un mois quelconque, mais de façon que ce pourcentage ne soit pas inférieur à huit ni supérieur à douze; la Banque doit, au moins un mois avant celui où la modification devient effective, en publier un avis dans la *Gazette du Canada,* et elle ne doit en aucun mois, augmenter le pourcentage de plus de un;"

Voilà qui abroge l'article 11 de l'ancienne Loi. Pour autant que cela nous concerne, si mon interprétation est exacte, cela signifie que le taux de la réserve en numéraire n'est qu'un autre moyen de contrôler le crédit et que le contrôle du crédit doit être dirigé par la banque centrale. Tout en croyant qu'à l'heure actuelle le taux moyen du numéraire soit de 5 p. 100, on me dit que, dans la pratique, il est d'environ 10 p. 100. En d'autres termes, la Banque du Canada peut faire varier le taux entre 8 et 12 p. 100, pourvu qu'elle donne un avis d'un mois pour chaque changement de un pour cent. Voilà le résultat du nouvel amendement, à mon sens. Les questions que j'ai à l'esprit ont trait à l'idée générale d'un contrôle financier et d'un contrôle monétaire, soit l'emploi des réserves en numéraire ainsi que le relèvement et l'abaissement du taux, l'augmentation ou la diminution des réserves, qui aient pour effet d'influer sur les opérations au jour le jour du marché. Je vous ai déjà communiqué une liste de questions, croyant que cela pourrait aider un peu. Voulez-vous vous reporter à la première qui est celle-ci: croyez-vous que la politique monétaire soit plus efficace que la politique financière lorsqu'il s'agit de contrôler le niveau des affaires?—R. Qu'on me permette d'abord de dire, puisque vous faisiez tantôt allusion au préambule de la Loi sur la Banque du Canada, que je ne veux certainement pas insinuer qu'une politique monétaire, ou même la meilleure des politiques financières, soit tout ce qu'il faut pour assurer la prospérité d'un pays. Je pense qu'elles peuvent y contribuer. Mais je ne crois pas que les deux, de quelque façon que ce soit, puissent se diviser complètement. Je pense que les deux doivent marcher de paire, comme deux bêtes sous un même joug. Une politique monétaire tendant à lutter contre l'inflation sera vaincue par une politique financière à tendance hautement inflationnaire, et vice versa. Bien qu'il puisse y avoir variation entre l'une et l'autre, à cause de la situation générale, il ne faut pas qu'elles soient en somme opposées. Je crois qu'une combinaison des deux, si elles s'adaptent aux circonstances de l'heure, peut être certainement salutaire au climat général des affaires du pays. Je ne veux pas affirmer que ce soit toujours la perfection.

D. Maintenant, certaines gens prétendent que le contrôle des proportions de l'encaisse n'est d'aucune utilité pour remettre en état le système bancaire? —R. Il peut y avoir, évidemment, plusieurs manières de voir sur ce point. Bien que je sois d'avis qu'un pays ne doive pas en imiter un autre pour le simple plaisir de la chose, il peut arriver que quelques variations de ce niveau soient jugées avantageuses dans bien des pays et je pense que leur principal mérite, comme je l'ai indiqué au cours de nos réunions précédentes, est d'aider à rétablir l'équilibre lorsqu'une poussée inflationaire se fait subitement sentir. Les méthodes dont dispose la banque centrale lorsqu'elle veut s'attaquer à un problème de ce genre—soit d'essayer de réduire les réserves en numéraire des banques à charte ou d'empêcher qu'elles s'augmentent—ne peuvent ou ne devraient pas s'appliquer d'une façon par trop soudaine, car il en résulterait, dans le cas dont je parle, une chute rapide et considérable du prix de tous les titres, soit, de toutes les obligations, en même temps qu'une hausse également rapide et considérable des taux d'intérêt, en l'espace d'environ deux mois. Je crois qu'il est préférable de chercher à éviter des mutations de ce genre. Lorsque c'est possible, le fait de placer à un niveau plus élevé les réserves minimum en numéraire-aide, d'une façon temporaire seulement à atténuer la pression subite du marché des valeurs.

D. J'hésite à poser une question, mais il vaut mieux peut-être faire table rase. Voulez-vous établir un contrôle pour la simple satisfaction de contrôler?—R. Dieu m'en garde! Devrais-je vous rappeler que j'ai été président de la Commission de contrôle du change étranger pendant douze ans et que mes collègues et moi en avions soupé d'exercer des contrôles.

D. Ne croyez-vous pas que ce soient les banques qui puissent déterminer quel est le niveau le plus efficace des réserves? C'est ce qu'elles ont fait jusqu'à présent.—R. De façon générale, elles ont eu un objectif de 10 p. 100, sujet toutefois à des changements. Je m'explique. Un directeur général m'a dit, à quelques reprises, qu'il avait décidé d'aller jusqu'à 11 p. 100, puis, les circonstances variant un peu ou bien changeant d'avis, il en était revenu à l'idée que la proportion de 10 p. 100 était suffisante. Conséquemment, il se peut qu'il y ait une variation plus marquée que l'on serait porté à le croire, quant au niveau des réserves. Évidemment, d'après la ligne de conduite adoptée, l'on peut juger que 9½ p. 100 soit plus conforme que 11 p. 100 environ le serait lorsque surgissent des moments difficiles. Bien que la différence puisse paraître infime, elle peut être considérable par rapport à l'ensemble du système bancaire. J'espère que, à la suite des propositions comprises dans ces bills, les dispositions visant à fixer la moyenne des réserves auront pour effet, au lieu d'un minimum absolu en tout temps, d'assurer un fonctionnement plus uniforme, à l'égard du niveau moyen des réserves, qu'il ne l'a été dans le passé.

D. A un moment où l'économie se ralentit, pensez-vous qu'une réduction de la proportion des réserves, disons, de 12 à 10 p. 100 puisse avoir l'effet pratique de ranimer les affaires?—R. Je pense que le même effet pourrait s'obtenir d'une autre façon, si, dans les circonstances, la banque centrale augmentait le montant total, et, partant, la proportion des réserves en numéraire des banques. Comme je l'ai dit précédemment, j'espère que le pouvoir d'augmenter la proportion minimum ne devra s'exercer que dans des cas urgents et qu'aussitôt après nous en reviendrons, aussi rapidement que possible, à la proportion de 8 p. 100.

D. N'est-il pas exact que le contrôle monétaire n'a de sens que lorsqu'il y a expansion, qu'il soit ou non question d'inflation?—R. Bien que je n'en sois pas certain, je pense qu'il est plus facile de prévenir les hausses extrêmes. Je parle ici de façon plutôt incertaine et s'il s'agit d'un pays dont la politique financière est extrêmement inflationnaire, la banque centrale est impuissante à empêcher les excès qui en résultent. Toutefois, en des circonstances favorables, je pense qu'il est plus facile de tempérer les excès à tendance ascendante que de rendre meilleures les affaires, en temps de dépression. Néanmoins, dans ce dernier cas, je pense qu'une politique monétaire peut être effective. Il est difficile pour qui que ce soit de citer un exemple probant d'un tel état de choses. Toutefois, je pense que le Canada s'est déjà trouvé dans une situation susceptible de prouver l'exactitude de ce que j'ai avancé, bien que ce ne fût que dans le domaine de la politique monétaire. Je crois que nous ne nous serions pas trouvés dans une si mauvaise posture en 1930, 1931 et 1932, s'il y avait eu une banque centrale, à ce moment-là, car les difficultés que nous éprouvions étaient dues,—non pas en grande partie, mais en partie,—à l'extrême resserrement de l'argent et cela a duré jusqu'en 1933.

D. Voici maintenant l'autre question qui a trait au fait que l'on n'a pas accordé d'importance à la politique monétaire, en tant que facteur positif en toutes circonstances.—R. J'ignorais même qu'on lui avait attribué quelque importance.

D. On en a beaucoup entendu parler, spécialement dans la Loi sur les banques.—R. De toute façon, il ne faudrait pas lui accorder trop d'importance.

D. Ne croyez-vous pas que la politique monétaire soit une manœuvre spéciale pour des circonstances extraordinaires?—R. Non. Il est peut-être plus difficile de discuter de cette question précisément parce que, au cours des trente dernières années, il y a eu tellement d'oscillations, ascendantes et descendantes. Je ne saurais dire si elles se répéteront, j'espère que non. Je serais porté à songer davantage à la politique monétaire aux heures d'économie stable, comme moyen de conserver l'équilibre financier et de répondre à tous les besoins

normaux. De cette façon, la politique monétaire pourrait s'étendre d'année en année, afin que ni le numéraire ni le crédit ne fassent défaut et que le progrès du pays ne soit pas enrayé. Au cas où l'économie deviendrait instable, la politique monétaire aurait alors l'effet de tempérer les excès d'un côté ou de l'autre.

D. Évidemment, restreindre le crédit de la banque centrale produit aussi l'effet de tempérer les choses. Y a-t-il lieu de penser que le contraire puisse également produire un effet? Par exemple, si l'argent avait moins de valeur, il en résulterait une recrudescence commerciale aux heures de dépression. Il se peut aussi que nul homme d'affaires ne veuille emprunter dans les moments de dépression.—R. Il se peut que la plupart des hommes d'affaires ne le veuillent pas. Il n'est donc pas certain que l'argent qui s'obtient à bon compte et facilement soit propre à relever le niveau des affaires. D'un autre côté, il est assez sûr qu'en de telles circonstances l'avantage d'emprunter à bon compte et facilement soit de nature à inciter au moins quelqu'un à emprunter, que ce soit une municipalité, une province ou qui que ce soit. Même si le minimum est d'un million de dollars, l'effet se fera tout de même sentir. Je ne pense pas que le montant d'un million puisse être dépassé de beaucoup. Personne ne saurait l'affirmer. Peut-être cela n'est-il pas suffisant pour que les affaires s'en ressentent.

D. Un changement de la proportion dans les réserves contribuerait-il à redonner de la confiance lorsque le marché est à la baisse ou à accroître la demande? Il se peut même que ce soit le contraire. Et voici où je veux en venir: D'après vous, messieurs les banquiers, quel effet peut avoir l'augmentation des réserves en numéraire et sur quoi ce principe s'appuie-t-il?—R. Je pense que le but principal est celui dont j'ai parlé précédemment, soit de contenir la poussée inflationnaire sans avoir à s'en rapporter totalement et de façon soudaine à l'activité du marché des valeurs. Je ne suis pas sûr du mérite de cette pratique en temps de dépression. Il peut arriver que l'effet psychologique ne soit pas bon. C'est l'une des raisons pour lesquelles j'aimerais que l'on remît le minimum de la proportion à 8 p. 100 aussitôt que possible, une fois que ce moyen aura aidé à atteindre le but proposé lorsque se manifestera la poussée inflationnaire.

M. MACNAUGHTON: C'est tout.

Le PRÉSIDENT: Monsieur Macnaughton, j'ai eu l'impression que l'une de vos questions était inopportune. Je n'étais pas au courant de cette question auparavant, car je n'ai pas le droit de savoir d'avance ce que l'on demandera. Voici ce dont il s'agit. Vous avez demandé au témoin "Désirez-vous le contrôle pour la simple satisfaction de contrôler?" Je pense que vous n'auriez pas dû poser au témoin cette question. Je vous demande donc de bien vouloir la retirer du compte rendu, car je ne crois pas qu'il faille la poser.

M. MACNAUGHTON: Je suis parfaitement d'accord. Je ne voulais d'aucune façon gêner le témoin. Je ne voulais que jeter de la lumière sur le sujet et je crois avoir insisté là-dessus.

Le PRÉSIDENT: Lorsque vous demandez: "Désirez-vous le contrôle parce que vous aimez à contrôler?", il est certain que, d'après son attitude et la position qu'il occupe, le témoin n'est pas la personne à qui la question doive être posée.

M. MACNAUGHTON: C'est exact, mais j'ai entendu poser cette question ailleurs qu'ici. Mon but était de clarifier les choses et je veux bien retirer ma question.

Le PRÉSIDENT: J'ai eu l'impression que cette question n'était pas dans le ton que nous voulions donner à l'interrogatoire et aux réponses.

M. LOW: Je pense, monsieur le président, que la réponse de M. Towers était si au point qu'elle devrait demeurer dans le compte rendu.

Le PRÉSIDENT: La réponse était bonne, soit. Mais je ne pense pas que l'on aurait dû obliger le témoin à la donner.

M. LOW: Je me demande ce qu'en pense M. Towers.

Le PRÉSIDENT: Il n'est pas uniquement question de ce qu'en pense M. Towers, il faut aussi considérer ce que nous en pensons.

M. TUCKER: Je ne pense pas, monsieur le président, qu'il faille être par trop sensible sur de tels sujets. Si quelqu'un veut poser une question brusque, je veux qu'il le fasse et qu'il en reçoive une réponse appropriée. Lorsqu'une question est posée et que le témoin y répond bien, je pense qu'elle devrait rester dans le compte rendu.

Le PRÉSIDENT: Il y en a eu des questions brusques et je les ai laissées passer. Cette fois-ci, cependant, je pense que la question,—tout en étant pas posée dans l'intention de nuire au témoin,—peut lui être préjudiciable.

M. TUCKER: Des gens répètent que dans tout ceci il ne s'agit que d'accorder à M. Towers un contrôle plus étendu. On lui a posé la question et il a répondu.

M. HUNTER: Je suis d'avis que si l'on ne lui pose jamais de questions plus embarrassantes que celle-là, le témoin aura une vie fort plaisante.

Le PRÉSIDENT: Monsieur Cameron, à votre tour.

M. PHILPOTT: Je veux poser une seule question. Il m'a semblé que, dans l'une de ses réponses, M. Towers ait touché un point extrêmement important sur lequel il a passé trop rapidement. Je crois le moment propice pour le reprendre. Il a été question qu'en 1931 et en 1932 la situation ait été bien plus mauvaise qu'elle ne l'eût été si nous avions eu une banque centrale. Je pense qu'il y a lieu de donner plus d'explications à ce sujet, de nous dire par exemple ce qu'aurait fait une banque centrale, en 1931 et 1932, pour améliorer la situation?

Le TÉMOIN: Je vais tâcher d'être bref, monsieur le président, et de me limiter aux points les plus importants. J'ai émis l'opinion que la situation aurait été un peu moins critique, mais je n'ai jamais eu l'intention de dire qu'elle aurait été au mieux. Il n'y avait, à ce moment-là, aucun moyen d'augmenter l'émission de billets du Dominion qui avaient cours autrement que par des prêts consentis aux banques par le gouvernement, en vertu de la Loi de finance. Depuis 1920, les banques avaient fait des emprunts assez considérables qui ont atteint le point de saturation en 1929 et au début de 1930. Elles se proposaient bien de rembourser ces emprunts qui avaient, de façon plus ou moins continuelle, atteint un niveau assez élevé. Pour y parvenir, elles avaient réduit les réserves en numéraire qui leur avaient été permises. Par conséquent, elles en sont arrivées à un point où il leur a fallu s'efforcer de réduire leurs prêts, mais leurs efforts étaient en quelque sorte paralysés par le fait que quelques-uns de leurs clients éprouvaient des difficultés financières. Il y a même eu plus que cela, une partie de leurs embarras financiers étaient causés par le manque de réserves en numéraire et la seule façon dont elles ont réussi à trancher le nœud gordien a été en novembre 1932, alors que le premier ministre, feu M. Bennett, a convaincu les banques d'emprunter collectivement 35 millions de dollars pour les aider à rembourser. Il s'est agi d'un geste tout à fait modéré, dans les circonstances, et qui ne s'est produit qu'en novembre 1932.

M. PHILPOTT: Merci beaucoup!

M. Cameron (Nanaïmo):

D. Je me demande si vous pourriez encore assumer le rôle de la banque centrale pour le contrôle du numéraire et du crédit? Je me demande si vous pourriez nous dire quels sont, d'après vous, la valeur relative et l'effet des divers moyens dont dispose la Banque du Canada pour assumer la tâche de contrôler

et de réglementer le numéraire et le crédit.—R. Le seul moyen qu'elle ait d'intervenir est soit de travailler à augmenter les réserves en numéraire des banques commerciales en ajoutant aux valeurs que détient la Banque du Canada, soit en orientant ses efforts dans une autre direction. De cette façon, l'effet de son influence sur les banques est tout aussi indirect que celui de son influence sur le marché des valeurs du gouvernement, sur toutes les autres obligations ainsi que sur l'agencement général des taux d'intérêt.

D. Monsieur Towers, devons-nous déduire de ce que vous déclarez dans le mémoire que vous avez préparé à notre intention, au sujet des pourparlers qu'a entrepris la Banque du Canada avec les banques à charte, en février 1951, que les mesures dont vous parlez n'ont pas donné tous les résultats qu'on en attendait?—R. A notre avis, eu égard à la situation de grande liquidité des institutions bancaires, les mesures ne pouvaient s'appliquer efficacement sans bouleverser le marché des valeurs et sans changer trop rapidement et de façon extrémiste le niveau des taux d'intérêt. Nous avons donc, à l'occasion, tenté de suppléer à notre intervention indirecte par une autre du genre de celle dont vous avez parlé, sous la forme de coopération directe avec les banques.

D. A quel moment cette extrême liquidité a-t-elle commencé de se manifester?—R. Pendant la guerre,—il en est question dans ma déclaration de jeudi dernier, je pense,—par suite de l'augmentation des valeurs du gouvernement que détenaient les banques à charte et qui s'élevaient à 2 milliards 500 millions de dollars.

D. Je pose cette question parce que, en consultant le compte rendu de la dernière révision décennale de la Loi sur les banques, en 1944, j'ai remarqué que vous avez donné la même réponse à une question posée par feu M. McGeer et qui était celle-ci:

> M. McGeer: ...vous n'avez pas plus le pouvoir d'obliger les banques à vendre des titres ou à en acheter que vous n'avez celui de forcer le public à agir de la même façon; voilà un contrôle qui ne doit s'exercer qu'au moyen de la coopération volontaire entre les banques et le public. Est-ce exact?—R. Oui, mais l'expérience démontre que cet état de choses est pour ainsi dire automatique.

Est-il survenu quelque changement dans la situation depuis 1944?—R. J'avoue que je n'arrive pas à saisir le sens ni de la question ni de la réponse. D'après la réponse, j'imagine que M. McGeer avait à l'esprit l'époque de 1935-1939. L'opinion que j'ai émise était que si les banques centrales adoptaient le principe de l'argent facile à obtenir, les banques commerciales se trouveraient dans une situation très avantageuse et pourraient, de ce fait, consentir plus de prêts si on leur en demandait ou encore achèteraient plus de valeurs. M. McGeer a dit qu'il était impossible d'obliger les banques à acheter des valeurs ou le public à les vendre. Je suis d'avis qu'en effet, pour en obtenir, les banques offriraient des prix un peu plus élevés afin d'attirer les vendeurs.

D. Les banques sont-elles dans la même situation actuellement?—R. Oui.

D. Vous avez parlé de la possibilité qu'auraient eue les banques d'adopter ce que vous avez désigné comme étant une politique monétaire plus rigoureuse, je pense, et vous avez exprimé l'opinion que ç'aurait été imprudent d'agir ainsi. Par suite de l'inflation venant de l'étranger et dont vous nous avez parlé, la banque centrale se serait-elle vraiment trouvée dans l'impossibilité d'adopter la politique monétaire rigoureuse?—R. Je l'ignore. Peut-être l'aurait-elle pu. Personne ne peut dire quelle sera, à l'étranger, la réaction de ce qui se passe chez nous. Si nous avions adopté cette politique très rigoureuse, les taux d'intérêt se seraient considérablement accrus ici. Cela aurait-il eu pour effet d'attirer de gros acheteurs des États-Unis? Peut-être. Dans ce cas, nous n'aurions pas pu garder la même politique, à moins que la prime sur le dollar des États-Unis ne se fût fortement élevée.

D. D'après votre déclaration, monsieur Towers, êtes-vous d'avis qu'au moyen de mesures monétaires, du marché libre, etc., la Banque du Canada puisse vraiment exercer un contrôle sur le numéraire et le crédit?—R. Théoriquement, oui, à condition d'éviter de créer une trop forte tension d'autres façons. Je pense qu'il serait plus juste de dire que la Banque du Canada exercerait une influence considérable plutôt qu'un contrôle intégral.

D. Plutôt qu'un contrôle?—R. Bien que théoriquement la possibilité existe d'un contrôle intégral.

D. Presque toute la discussion qui a fait suite aux questions posées par M. Macdonnell a porté sur l'efficacité que pouvait avoir l'intervention de la Banque du Canada pour ce qui a trait au contrôle de l'inflation. M. Macdonnell vous a posé quelques questions quant à vos pouvoirs et à l'efficacité de vos pouvoirs lorsqu'il s'agit de contrôler la déflation ou de porter l'activité économique à un niveau supérieur. Je me demande si vous admettez qu'il soit exact que la situation où nous sommes au point de vue du numéraire et du crédit soit une conséquence de l'activité économique?—R. Oui, dans un sens, bien que les deux choses soient solidaires l'une de l'autre. Autrement dit, si le crédit est extrêmement resserré,—permettez-moi de dire que le resserrement est extrême lorsqu'il n'y a nulle pression inflationnaire,—l'activité commerciale s'en ressent, et c'est pour cela qu'elle est inférieure à ce qu'elle serait autrement. Mais si l'on regarde dans une autre direction, si l'activité commerciale, appuyée par de fortes provisions d'argent, a tendance à grandir, est-ce l'activité commerciale qui garde les provisions d'argent aussi fortes ou si c'est le contraire qui se produit? N'est-ce pas le cas de la poule et de l'œuf?

D. Exactement. Je me demande si vous n'admettrez pas que ce qui s'est produit, par exemple, durant la période décennale qui a suivi 1930, a été de fait une situation telle que, en dépit de la politique monétaire qu'aurait pu adopter la banque centrale, celle-ci eut été incapable de ranimer l'activité économique?—R. Je pense qu'en effet elle aurait été incapable, de façon satisfaisante, de ranimer l'activité économique. Je pense que l'on aurait pu empêcher la situation de devenir aussi extrémiste qu'elle l'a été.

D. Voulez-vous impliquer que l'on n'en soit pas arrivé à régler le problème de façon vraiment décisive?—R. Je pense que vous avez raison. En de telles circonstances, si l'on parvient à adoucir les angles dans la proportion de 10 p. 100, cela en vaut la peine.

D. Parfaitement. Le début de votre témoignage d'aujourd'hui m'a intéressé. J'oublie cependant le sens précis que vous lui avez donné. Vous avez dit que les banques à charte avaient financé l'exécution du programme du gouvernement pendant la guerre.—R. En quelque sorte, c'est exact.

D. Je me demande si vous pourriez nous dire comment elles s'y sont prises?—R. Vous voudrez bien m'excuser si je ne suis pas tout à fait précis. Je le serais davantage si je pouvais préparer un mémoire sur le sujet et vous le soumettre ensuite. Toutefois, en parlant d'une manière générale, je pense que je puis répondre à la question tout de suite. Le financement, par les banques à charte, des besoins du gouvernement pendant la guerre s'est accompli de diverses façons. Dans une certaine mesure, le gouvernement a d'abord vendu aux banques des obligations à courte échéance. Un peu plus tard, le financement a pris la forme d'une émission de certificats que le gouvernement a déposés aux banques, proportionnellement à l'importance de celles-ci qui, en général, ont gardé ces certificats au lieu de les vendre à n'importe qui et de les placer sur le marché. Si ma mémoire est fidèle, la valeur maximum de ces certificats gardés en suspens s'est élevée à $1,200 millions. Il y a eu en outre des obligations à courte échéance. Mais, après avoir ainsi financé l'État directement, les banques ont ajouté à toutes les valeurs qu'elles avaient en portefeuille en achetant d'autres valeurs sur le marché. J'oublie pour quel montant.

D. Je ne veux pas de chiffres précis, mais plutôt vous demander de quelle façon les banques ont payé ces certificats?—R. Les montants ont été crédités au compte que le gouvernement a à chacune des banques à charte et le gouvernement a dépensé cet argent pour la défense en temps de guerre.

D. Quant à l'exécution du programme du gouvernement durant la guerre, une fois distribué, sous forme de salaires, traitements ou autrement, le produit du crédit placé par les banques à charte aux comptes du gouvernement, et après que les chèques eussent été présentés aux banques, où les banques ont-elles puisé l'argent nécessaire pour effectuer le paiement des chèques?—R. A la vérité, il est évident que les sommes d'argent dont on avait besoin n'augmentaient que graduellement. Cela prenait, pour ainsi dire, la forme d'un crédit au compte de quelqu'un d'autre ou peut-être d'un crédit fait à un entrepreneur qui lui-même dépensait une partie de l'argent en salaires, puis une partie de cet argent distribué en salaires revenait à la banque à titre d'épargnes. Tout ce roulement constituait une augmentation dans les dépôts des particuliers et des sociétés, transportés hors du compte du gouvernement.

D. Serait-il inexact de dire qu'une grande partie des valeurs du gouvernement achetées par les banques à charte dans un but de financement en temps de guerre aient été payées à même le crédit créé par l'action du gouvernement?—R. Le fait même que le gouvernement se soit adressé aux banques pour ce financement constituait en soi un prélude à l'accroissement du crédit. Comme je l'ai dit antérieurement, vu les circonstances inflationnaires de l'époque, il n'était pas désavantageux de laisser le crédit s'accroître considérablement. Le gouvernement,—incidemment, je ne devrais pas émettre d'opinion à ce sujet, bien que je ne pense pas qu'il puisse y avoir matière à controverse,—prétend que le taux des taxes, pendant la guerre, a été aussi élevé que le public a pu les supporter sans que son courage en fut diminué. Si tel est le cas, la taxation a atteint le sommet. On a ensuite tenté de convaincre les gens d'épargner, en leur offrant comme moyen d'épargnes des obligations de la Victoire. Je puis en parler en toute liberté, parce que j'ai été mêlé à tout cela et je prétends que les moyens de persuasion dont on s'est servi, avant que je devinsse président, et qui ont été mis en pratique pendant les dernières années qu'a duré la guerre ont été les meilleurs qu'on aurait pu imaginer. Toutefois, en dépit de tout ce que l'on en dit, ces moyens n'ont pas été suffisants. Comme on le conçoit facilement, la banque centrale n'a pas dit au gouvernement de réduire ces dépenses de guerre s'il était incapable de percevoir assez de taxes et d'obtenir assez de fonds provenant des épargnes pour payer ses comptes. En temps de guerre, les banques centrales ne commettent pas l'imprudence de parler ainsi. De toute façon il fallait puiser quelque part.

D. Pourriez-vous nous dire, monsieur Towers, d'où venait la différence des obligations du gouvernement détenues par les banques à charte en 1939 et en 1945? En 1939, d'après le rapport de la banque, le portefeuille des banques à charte en contenait pour $1,234 millions, je pense, et, en 1945, pour $3,438 millions. D'où venait donc l'augmentation?—R. Du financement du gouvernement dont il vient d'être question.

D. C'est bien l'intervention du gouvernement qui a produit ce nouvel actif des banques à charte?—R. Principalement. Toutefois, une partie de cet accroissement de leur portefeuille a été causée par les achats qu'elles ont faits sur le marché, des particuliers ou d'autres qui avaient acheté des obligations de la Victoire ayant vendu leurs obligations parce qu'ils avaient besoin d'argent comptant. De toute façon, directement ou indirectement, ce qu'avaient les banques a servi à financer le gouvernement pendant la guerre, par l'intermédiaire du système bancaire.

D. Et aussi à augmenter en même temps l'avoir des banques à charte?—R. Oui. Cependant, je dois ajouter que les certificats de dépôt qui constituaient le principal élément de finance ont été émis à un taux d'intérêt extrêmement bas. Je me demande si le président de l'Association des banquiers canadiens se rappelle quel était le taux. Était-ce $\frac{5}{8}$ p. 100?

M. T. H. ATKINSON: Il a d'abord été de $\frac{7}{8}$ p. 100 puis ensuite de $\frac{5}{8}$ p. 100.

Le TÉMOIN: $\frac{5}{8}$ p. 100.

M. Macdonnell:

D. Alors et si je comprends bien, l'actif a monté tout autant que le passif?—R. Les dépôts ont augmenté de front.

M. Cameron (Nanaïmo):

D. Pouvez-vous nous donner une idée de la part de bénéfices réalisés par les banques pour avoir ainsi gardé les certificats du gouvernement?—R. Je dirai qu'elle a été très petite, le taux d'intérêt de $\frac{5}{8}$ p. 100 qu'ont rapporté les certificats ayant été à peine suffisant pour couvrir les frais d'administration des comptes de dépôt. Toutefois, à en juger par les fonds reçus en comptes d'épargnes, je ne crois pas que l'affaire ait été profitable.

D. Ces comptes d'épargnes se sont accrus à cause de l'action du gouvernement?—R. Les comptes courants et les comptes d'épargnes se sont accrus tous les deux par suite de l'action du gouvernement. Le financement accordé par les banques au moyen de certificats de dépôt a surtout été contrebalancé par un accroissement des dépôts à vue. Le financement par d'autres moyens a été contrebalancé par l'accroissement des épargnes. Bien qu'il soit impossible de suivre la marche du dollar, il y a peut-être moyen de constater en définitive ce qu'il donne comme résultat.

D. Je désire revenir sur le sujet de l'efficacité du contrôle, par la Banque du Canada, du numéraire et du crédit, en m'en rapportant à l'interrogatoire de M. Macdonnell concernant le rôle que joue l'or dans notre organisation monétaire. N'avez-vous pas dit que les États-Unis employaient l'étalon-or?—R. Un puriste de la question dirait peut-être qu'ils ne marchent pas exclusivement d'après ce système, mais il s'agit de l'étalon-or international, attendu que la Banque du Canada pourrait convertir en or ce qu'elle possède en dollars américains et l'apporter au pays, si elle le désirait.

D. Mais le cas n'est pas le même au Canada?—R. Non.

D. A la vérité, il n'y a, à cette heure, aucun rapport entre notre numéraire et l'or?—R. Il n'y en a jamais eu. A certains moments il n'y en a eu qu'en apparence, mais, en fait, jamais dans l'histoire du Canada.

D. Est-il exact de dire que notre monnaie soit contrôlée?—R. Oui, dans un sens ou dans un autre. C'est également ce qui a toujours existé chez nous.

D. Vu les difficultés que vous nous avez dites concernant les mesures efficaces de contrôle à prendre autres que de persuader les banques à charte ou encore de leur faire accepter cette idée de force, qui donc exerce le contrôle sur notre monnaie?—R. Dans le terrible préambule, il est dit que c'est là une tâche qui incombe à la Banque du Canada.

D. Vous nous dites cependant qu'il y a de sérieux obstacles pour en arriver là de façon efficace?—R. Je ne veux tout de même pas exagérer. C'est une question d'appréciation. Quant aux pouvoirs, ils existent. Nous n'avons pas voulu nous en servir d'une manière violente en cette période d'inflation, comme on a pensé que l'on aurait dû le faire, car nous avons cru que les effets n'en auraient pas été satisfaisants; les pouvoirs existent, mais leur application est sujette à l'idée que l'on s'en fait.

D. Votre déclaration au sujet des conséquences qui auraient été à redouter n'équivaut-elle pas à dire que malgré que les pouvoirs vous aient été officiellement conférés, vous êtes incapables de les appliquer?—R. Non, et je devrais dire davantage,—et c'est le sens que j'ai voulu donner à ma déclaration,—soit que les conséquences étaient à redouter. Les résultats n'auraient pas été bons, parce que, dans une large mesure, la hausse des prix nous venait de l'étranger. Et c'était une chose contre laquelle nous ne pouvions pas lutter, du moins d'une façon pratique. Si tel n'avait pas été le cas, et si nous avions pu réussir à vraiment protéger la valeur du dollar, des conséquences assez sérieuses découlant de l'exercice des pouvoirs que possède la banque auraient pu s'accepter. Nous n'avons pas cru bon d'incendier toute la porcherie pour la simple raison qu'un cochon avait mal à une patte.

D. Cela revient à dire que le niveau de notre monnaie est déterminé en dehors du pays.—R. D'un côté seulement. Par exemple, il est bien difficile à n'importe quel pays du monde, sauf pour les états totalitaires, d'empêcher les prix d'augmenter chez eux, si le niveau s'élève aux États-Unis. C'est là un état de choses universel, et bien qu'un économiste—que je ne suis pas—puisse à quelques titres en discuter, je pense qu'il est universellement admis que les États-Unis sont tellement riches et vastes que c'est leur niveau des prix qui sert à fixer le minimum partout ailleurs. Mais jamais le maximum toutefois, comme l'indiquent les tableaux qui ont été officiellement déposés aujourd'hui. Le maximum peut se fixer selon la fantaisie de chacun.

D. Ne nous avez-vous pas dit antérieurement qu'après avoir consulté les banques, vous ne vous attendiez pas à leur coopération, si elles n'étaient pas d'accord avec la politique que vous préconisiez?—R. Si elles avaient le sentiment que cette politique n'était pas convenable et allait à l'encontre de l'intérêt général, elles pourraient naturellement émettre leurs points de vue. Tout ce que je puis dire, c'est que j'espère que la banque centrale aura le bon sens de ne pas faire de telles propositions.

D. Non, monsieur Towers, voici plutôt ce que je veux dire. En disant que vous ne vous attendriez pas à la coopération des banques à charte, voulez-vous impliquer que celles-ci peuvent s'opposer à toute mesure que vous voudriez prendre au nom de la banque du Canada?—R. Non, mais en certaines circonstances, une coopération du genre de celle qui a été offerte en 1951 peut constituer un apport fort utile aux pouvoirs et peut-être même temporairement signifier que les pouvoirs indirects n'ont pas besoin d'être appliqués tout aussi violemment. Mais la banque centrale aurait toujours le loisir, dans le cas dont vous parlez, de dire qu'elle va s'en rapporter aux pouvoirs indirects dont elle dispose ordinairement.

D. Croyez-vous que ces pouvoirs seront efficaces en présence de la détermination des banques à charte à ne pas vouloir coopérer?—R. Si on continue de les appliquer, oui.

Le PRÉSIDENT: Voilà qui indique bien que c'est le peuple qui exerce le contrôle.

M. TUCKER: Vous oubliez une chose, monsieur le président.

Le PRÉSIDENT: N'allez pas tout gâcher!

M. TUCKER: M. Towers a dit qu'en des circonstances telles que celles qui se sont produites au cours des dix années subséquentes à 1930, il ne serait pas très facile que fût efficace une politique monétaire. Je ne veux que demander à M. Towers si l'établissement de banques centrales dans presque tous les pays du monde n'aiderait pas la politique monétaire, dans tous les autres pays du monde ayant déjà une banque centrale, à accomplir plus qu'il ne l'a dit, soit une amélioration de 10 p. 100.

Le TÉMOIN: Oui, mais voilà qui est assez différent. J'ai voulu dire s'il y avait eu, en 1930, des circonstances analogues dans le monde, la banque centrale aurait pu améliorer les choses, mais pas beaucoup cependant. Je suis heureux que vous ayez soulevé ce point parce qu'il laisse entrevoir beaucoup d'espoir. Évidemment, la participation d'un certain nombre de pays au Fond monétaire international et tout l'encouragement que cela apporte à la collaboration, l'échange de vues entre les gouvernements et entre les banques, tout cela a contribué à augmenter la crainte qu'ont tous les gouvernements de la déflation et me rend plus confiant dans l'avenir.

M. TUCKER: Je pensais que votre déclaration, dans les circonstances présentes, pourrait revêtir un sens absolu.

Le PRÉSIDENT: Merci bien, messieurs. J'aimerais bien vous voir coordonner votre manière de voir de façon à terminer l'interrogatoire de M. Towers, dès jeudi. Nous commencerons alors à interroger M. Taylor qui attend.

APPENDICE "A"

NOTE DU TRADUCTEUR: La réimpression des Témoignages du 16 mars et de leurs appendices (fascicule 15) ne vise que le texte anglais. Les corrections nécessaires ont été apportées à la traduction française de ce fascicule.

APPENDICE "B"

PIÈCE 14

QUELQUES INDICES DE PRIX AU CANADA

(1938=100)

Moyenne	Indices réels(1)				Proportions d'indices		
	Prix de gros en général	Produits agricoles	Exportations	Importations	Produits agricoles par rapport à l'indice général	Exportations par rapport à l'indice général	Exportations par rapport aux importations
1938	100	100	100	100	100	100	100
1939	97	90	96	100	93	99	96
1940	106	93	106	112	88	100	94
1941	114	104	110	122	91	97	90
1942	121	124	117	134	102	97	87
1943	125	141	130	148	113	104	88
1944	128	151	144	154	118	112	93
1945	130	162	151	155	125	116	97
1946	136	174	170	162	128	125	150
1947	160	187	194	186	117	121	104
1948	190	226	212	212	119	112	100
1949	194	222	219	217	114	113	101
1950	207	230	230	234	111	111	98
1951	235	261	261	267	111	111	98
1952	222	243(2)	259	234	109	117	111
1953	216	(2)	251	232	.....	116	108

(1) Indices du Bureau fédéral de la statistique, ramenés à la base de 1938=100.

(2) A cause de la façon dont il a été établi, cet indice n'est comparable qu'à celui des périodes où sont connus les prix définitifs de la Commission du blé à l'égard du blé, de l'avoine et de l'orge de l'Ouest. La moyenne ci-dessus de l'année civile 1952 comprend, pour les mois d'août à décembre inclusivement, les prix définitifs pour la campagne expirée le 31 juillet 1953; pour y arriver, aux chiffres les plus récents du Bureau fédéral de la statistique a été ajouté le dernier paiement de participation à l'égard du blé. Les prix définitifs de la campagne commencée le 1er août 1953 n'étant pas connus, il n'est pas possible d'obtenir, pour l'année civile 1953, des chiffres qui soient comparables à ceux de l'année civile 1952. La moyenne de la période du 1er janvier au 31 juillet 1953, établie sur une base comparable, est 221.

PIÈCE 15

INDICES GÉNÉRAUX DES PRIX DE GROS

(1938=100)

Moyenne annuelle	Canada	États-Unis	Royaume-Uni	Australie*	Suède*
1938	100	100	100	100	100
1939	97	98	101	100	104
1940	106	100	135	110	132
1941	114	111	151	117	156
1942	121	126	157	132	171
1943	125	131	160	138	177
1944	128	132	164	139	177
1945	130	135	167	140	175
1946	136	154	173	141	168
1947	160	189	189	150	180
1948	190	204	216	170	194
1949	194	194	227	190	195
1950	207	202	259	224	204
1951	235	225	315	277	269
1952	222	218	323	313	284
1953	216	215	324	321	267
Jan. 1954	215	217	326	315**	265

SOURCES: Canada: *Prix et Indices de Prix*, Bureau fédéral de la statistique.
États-Unis: *Federal Reserve Bulletin.*
Royaume-Uni: *Monthly Digest of Statistics.*
Australie et Suède: *Annuaire statistique des Nations Unies, Bulletin mensuel de Statistique.*

* Marchandises consommées dans le pays.
** Décembre 1953.

838

PIÈCE 16

INDICES DE PRIX EN CERTAINS PAYS

Indice mensuel le plus recent (pourcentage de 1938)

—	Prix de consommation	Prix de gros en général
Argentine	649 (Oct. 1953)	— inconnu —
Australie	261 (4e trimestre 1953)	315 (Déc. 1953)
Autriche	1,020 (Janv. 1954)	1,220 (Janv. 1954)
Belgique	396 (Janv. 1954)	408 (Déc. 1953)
Brésil	692 (Déc. 1953)	752 (Déc. 1953)
Canada	182 (Fév. 1954)	215 (Janv. 1954)
Ceylan	266 (Déc. 1953)	— inconnu —
Danemark	205 (Janv. 1954)	302 (Janv. 1954)
France	2,383 (Janv. 1954)	2,780 (Janv. 1954)
Allemagne de l'Ouest	167 (Déc. 1953)	216 (Déc. 1953)
Inde	315 (Oct. 1953)	419 (Janv. 1954)
Iran	780 (Déc. 1953)	759 (Déc. 1953)
Irlande	229 (3e trimestre 1953)	298 (Déc. 1953)
Italie	5,850 (Déc. 1953)	4,850 (Déc. 1953)
Mexique	452 (Déc. 1953)	400 (Déc. 1953)
Pays-Bas	265 (Déc. 1953)	372 (Déc. 1953)
Nouvelle-Zélande	192 (4e trimestre 1953)	246 (Sept. 1953)
Norvège	217 (Déc. 1953)	276 (Janv. 1954)
Portugal	209 (Janv. 1954)	264 (Déc. 1953)
Espagne	374 (Déc. 1953)	629 (Déc. 1953)
Suède	200 (Déc. 1953)	265 (Janv. 1954)
Suisse	170 (Janv. 1954)	213 (Janv. 1954)
Thaïlande	1,783 (Oct. 1953)	1,667 (Nov. 1953)
Turquie	397 (Déc. 1953)	529 (Déc... 1953)
Union Sud-africaine	191 (Déc. 1953)	263 (Déc. 1953)
Royaume-Uni	227 (Janv. 1954)	326 (Janv. 1954)
États-Unis	191 (Janv. 1954)	217 (Janv. 1954)

SOURCES: Canada: *Prix et indices de prix*, Bureau fédéral de la statistique.
États-Unis: *Federal Reserve Bulletin.*
Royaume-Uni: *London and Cambridge Economic Bulletin* et *Monthly Digest of Statistics.*
Tous autres pays: *Bulletin mensuel de Statistique des Nations Unies*, mars 1954.

PIÈCE 17

VALEUR DU DOLLAR AMÉRICAIN AU CANADA (1)

(cents par dollar—moyenne des jours ouvrables)

1938, 100·56; 1939, 103·70; 1940, 110·50; 1941, 110·50; 1942, 110·50; 1943, 110·50; 1944, 110·50; 1945, 110·45; 1946, 105·75; 1947, 100·25; 1948, 100·25; 1949, 103·08; 1950, 108·92; 1951, 105·28; 1952, 97·89; 1953, 98·34.

(1) Durant la période s'étendant du 16 septembre 1939 au 2 octobre 1950, les cours retenus aux fins de ce tableau sont, en moyenne, les cours moyens entre les cours officiels d'achat et de vente. Pour les autres périodes, ce sont les cours moyens du midi.

PIÈCE 18

RAPPORT ENTRE LES RÉSERVES EN NUMÉRAIRE ET LE PASSIF-DÉPÔT EN CERTAINS PAYS

(pourcentage)

	Canada(1)	États-Unis(2)	Royaume-Uni(3)
1944	11·8	17·0	10·5
1945	11·4	16·6	10·5
1946	11·4	16·0	10·3
1947	10·8	15·7	8·4
1948	10·9	16·8	8·2
1949	10·4	16·6	8·3
1950	10·1	14·7	8·3
1951	10·2	16·4	8·3
1952	10·4	16·3	8·3
1953	10·2	15·6	8·1

(1) Banques à charte: Moyenne de la proportion quotidienne des réserves en numéraire par rapport aux dépôts en dollars canadiens.

(2) Banques qui font partie de la Federal Reserve Bank: moyenne de la proportion quotidienne des réserves par rapport aux dépôts à vue et aux dépôts à préavis. Les réserves ne comprennent pas les billets en caisse.

(3) Banques de virement, à Londres: Moyenne des chiffres apparaissant aux rapports mensuels.

APPENDICE "C"

LE MARCHÉ MONÉTAIRE

Dans la dernière partie de mon mémoire sur la politique monétaire d'après guerre, il est question de quelques-unes des mesures prises afin de contribuer au progrès du marché monétaire au Canada. A la fin de la dernière réunion du Comité, j'ai accepté, pour répondre à une question de M. Adamson, de définir ce que j'entends par l'expression "marché monétaire" et d'expliquer comment fonctionne ce marché.

L'expression "marché monétaire" est employée couramment, mais elle est rarement expliquée, tant il est difficile d'en donner une définition précise. Elle s'applique à une section particulière du marché mondial de la finance et qui a varié de pays en pays et d'époque en époque. Je pense qu'en définissant l'expression de façon générale, elle devrait comprendre n'importe quel marché de la finance où des particuliers, des sociétés et des institutions financières placent leurs fonds à brève échéance et où il se produit un certain roulement, ou encore où l'on achète et l'on vend de façon plutôt continuelle. C'est un marché à l'usage de qui veut se servir temporairement d'un surplus d'argent comptant.

Au Canada, les bons du Trésor et autres valeurs à courte échéance du gouvernement constituent sans contredit les sortes de titres qui ont cours dans le moment. Les billets commerciaux et autres valeurs semblables qui sont un élément important du marché monétaire de Londres, par exemple, n'ont joué et ne semblent devoir jouer qu'un rôle de second plan, au Canada. Dans notre pays, ces billets sont détenus exclusivement par les banques qui n'en font même pas le commerce entre elles. Il y a beaucoup d'autres genres de titres ou de biens dont on peut dire qu'ils soient vraiment, ou en passe de le devenir, sur le point d'entrer dans le marché monétaire. Les gouvernements provinciaux les plus importants par exemple, ont en suspens une dette assez considérable, à courte échéance, et dont une partie est sous la forme de bons du Trésor. Dans le moment, on ne fait pas le commerce de ces bons. Ils ne sont en réalité qu'une forme différente de prêt à courte échéance consenti à une province par son ou ses banquiers. C'est pourquoi ils peuvent dans l'avenir se commercialiser suffisamment pour se classer comme des valeurs acceptables sur le marché monétaire. En outre, bien qu'il n'y ait pas, au Canada, de marché de prêts à demande où il soit possible d'obtenir des prêts dans un délai vraiment court et faits sur une base impersonnelle, le genre de prêts bancaires dont les agents de change et les courtiers en placements se servent actuellement pour financer leurs inventaires peuvent évoluer de façon à devenir véritablement des valeurs acceptables sur le marché monétaire.

Je ne voudrais pas que, dans ma définition du marché monétaire, fussent compris ces marchés spécialisés, tels la bourse et le marché du change étranger, parce qu'il n'entre pas dans leurs attributions premières de procurer des valeurs à l'état liquide pour faire des placements à court terme. A toutes fins pratiques, le marché monétaire canadien est donc formé à l'heure actuelle d'acheteurs et de vendeurs de bons du Trésor et autres titres à brève échéance du Gouvernement du Canada. Telle sera toujours l'essence du marché monétaire au Canada, et ce marché n'atteindra l'ampleur de celui des centres financiers les plus vieux et les plus considérables qu'à mesure qu'il deviendra plus volumineux et plus étendu.

Je désire maintenant parler un peu du fonctionnement du marché monétaire. Je pense qu'il faut en déterminer la fonction en disant qu'elle est en somme la même que celle de n'importe quel marché concurrent, qu'il s'agisse de valeurs financières ou de biens matériels. En encourageant la concurrence entre les vendeurs et en offrant un choix varié aux acheteurs, un bon marché

contribue à répartir les ressources là où elles peuvent s'utiliser avec le plus d'efficacité. A l'instar d'une marchandise ou d'un service, le capital placé à court terme est censé rapporter les plus gros profits et être utilisé à des fins pratiques en le soumettant à l'impulsion et à la discipline d'un marché de grande classe. Il semble bien que, au Canada, l'on soit en droit de s'attendre à un progrès rapide et, partant, à une forte demande de capitaux. Nous avons nettement besoin de placer nos capitaux à long et à court terme de la façon la plus avantageuse possible partout où les ressources canadiennes peuvent remplacer la finance étrangère. De plus, le rouage financier nécessaire pour obtenir un marché des valeurs du gouvernement à court terme doit servir également à nous procurer plus facilement le financement à long terme.

CHAMBRE DES COMMUNES

Première session de la vingt-deuxième Législature

1953-1954

COMITÉ PERMANENT

DE LA

BANQUE ET DU COMMERCE

Président: M. DAVID A. CROLL

PROCÈS-VERBAUX ET TÉMOIGNAGES

Fascicule 18

Revision décennale de la Loi sur les banques

SÉANCE DU JEUDI 25 MARS 1954

TÉMOINS:

M. Graham Towers, C. M. G., gouverneur de la Banque du Canada

EDMOND CLOUTIER, C.M.G., O.A., D.S.P.
IMPRIMEUR DE LA REINE ET CONTRÔLEUR DE LA PAPETERIE
Ottawa, 1954.

88801—1

ORDRE DE RENVOI

Il est ordonné: Que le nom de M. Fulton soit substitué à celui de M. Hees sur la liste des membres dudit Comité.

Le greffier de la Chambre,

LÉON-J. RAYMOND.

PROCÈS-VERBAL

JEUDI 25 mars 1954.

Le Comité permanent de la banque et du commerce se réunit à 11 heures du matin sous la présidence de M. David A. Croll.

Présents: MM. Adamson, Applewhaite, Balcom, Benidickson, Boucher (*Restigouche-Madawaska*), Breton, Cameron (*Nanaïmo*), Cannon, Cardin, Cresthol, Fleming, Follwell, Fraser (*Peterborough*), Fraser (*Saint-Jean-Est*), Hanna, Hellyer, Huffman, Low, Johnson (*Kindersley*), Johnston (*Bow-River*), Macdonnell, Matheson, Mitchell (*London*), Monteith, Noseworthy, Philpott, Pouliot, Quelch, Tucker, Weaver, et Wood.

Aussi présents: M. Graham Towers, C.M.G., gouverneur de la Banque du Canada: M. G. K. Bouey, chef adjoint du département des études de la Banque du Canada; M. C. F. Elderkin, inspecteur général des banques; M. T. H. Atkinson, président de l'Association des banquiers et vice-président et directeur général de la Banque Royale du Canada; M. C. B. Neapole, directeur général adjoint de la Banque Royale du Canada; M. A. C. Jensen, vice-président de l'Association des banquiers canadiens et directeur général de la Banque de Montréal; M. W. T. G. Hackett, directeur général adjoint de la Banque de Montréal; M. A. C. Ashforth, vice-président et directeur général de la Banque Dominion; et M. J. Fiott, adjoint du directeur général de la Banque de la Nouvelle-Écosse.

Le Comité reprend l'étude du bill 297 intitulé "Loi modifiant la Loi sur la Banque du Canada" et du bill 338 intitulé "Loi concernant les banques et les opérations bancaires".

Le Comité poursuit l'interrogatoire de M. Towers au sujet de son exposé de la *Politique monétaire d'après-guerre.*

M. Towers dépose le document suivant qui forme l'*appendice "A"* des Témoignages d'aujourd'hui:

Pièce 19: Produit national brut par tête de population et produit national brut par personne occupant un emploi rémunéré, au Canada et aux États-Unis, de 1938 à 1953 inclusivement.

A 1 h. 5 de l'après-midi, l'interrogatoire du témoin est interrompu et le Comité s'ajourne au mardi 30 mars 1954, à 11 heures du matin.

Le secrétaire du Comité,

R. J. GRATRIX.

TÉMOIGNAGES

Le 25 mars 1954,
11 heures du matin.

Le PRÉSIDENT: Messieurs, nous procéderons à peu près de la façon suivante: Aujourd'hui j'espère que M. Towers terminera son témoignage. Mardi, nous entendrons le sous-ministre et, jeudi, le représentant des banques comparaîtra et terminera sa déposition mardi de la semaine prochaine. Jeudi le 8, le procureur général de la province de l'Alberta viendra témoigner et, s'il ne termine pas sa déposition ce jour-là, il reviendra vendredi. Nous devrons siéger vendredi afin de ne pas le retenir pendant la fin de semaine.

On m'a signalé—et je crois que cette observation est judicieuse—que les membres du Comité désireront assister au début de cet après-midi sur les affaires étrangères. En conséquence, nous ne siégerons pas cet après-midi.

J'espère que nous terminerons l'interrogatoire de M. Towers aujourd'hui. Quoi qu'il en soit, M. Towers pourra revenir plus tard.

Autre chose: Je crois utile de signaler au représentant des banques les questions d'intérêt spécial sur lesquelles il devrait se documenter et recueillir des données. J'ai dressé la liste suivante des questions spéciales sur lesquelles le Comité serait intéressé d'avoir des renseignements:

Loi sur les prêts destinés aux améliorations agricoles;
Loi sur les prêts commerciaux et professionnels aux anciens combattants;
Prêts aux provinces;
Nombre de prêts refusés ou approuvés;
Montant de prêts personnels et expérience en ce domaine;
Coût;
Montant;
Mode d'administration;
Rapports entre les sociétés de fiducie et les banques.

Ce qui s'est fait depuis le comité de 1944 en vue de permettre aux petites entreprises commerciales, à la classe ouvrière et à la classe agricole de se faire représenter au conseil d'administration des diverses banques.

Si les membres du Comité veulent aborder d'autres questions ou obtenir certains renseignements, je les prierais de les mentionner dès maintenant, pendant que nous avons des représentants des banques au milieu de nous, afin qu'ils puissent se documenter pour répondre aux questions.

M. LOW: Il y a la question des réserves pour éventualités, monsieur le président.

Le PRÉSIDENT: Je crois que cette question relève du ministre.

M. LOW: Apparemment, oui.

Le PRÉSIDENT: Vous pourrez discuter cette question avec le ministre quand il sera ici.

M. CAMERON (*Nanaïmo*): Je me demande si nous pourrions aborder la question des relations entre les banques et les autres institutions de prêt?

Le PRÉSIDENT: Quand vous parlez des rapports entre les banques et les autres institutions de prêts, vous entendez les compagnies d'assurance, de fiducie et de prêts?

850

M. TUCKER: Monsieur le président, pourrions-nous aborder la question des bénéfices des banques en ces 20 dernières années, par comparaison au capital versé et à l'affectation de ces bénéfices?

Le PRÉSIDENT: Vous trouverez ces renseignements dans les pièces des appendices. Les chiffres donnés sont pour une période de 10 ans.

M. TUCKER: Cela me suffit pour le moment.

M. NOSEWORTHY: Monsieur le président, il y a 10 ans, je crois, on nous a remis une liste des compagnies, corporations et entreprises dont des administrateurs de banques étaient en même temps les sociétaires ou les administrateurs. Je me demande s'il serait possible d'obtenir une liste de ce genre aujourd'hui?

Le PRÉSIDENT: Monsieur Noseworthy, si l'on déposait cette liste, le compte rendu serait très volumineux. Elle est en la possession du secrétaire du Comité et les membres peuvent la consulter. Il ne saurait être question de l'imprimer, mais elle est en sa possession et n'importe quel membre peut la consulter, s'il le désire.

M. TUCKER: Pourrions-nous avoir des renseignements sur les frais d'exploitation d'un commerce, monsieur le président?

M. NOSEWORTHY: Comment se fait-il que l'inspecteur des banques ait pu déposer cette liste au comité il y a dix ans?

Le PRÉSIDENT: Elle a été déposée il y a dix ans. Mais vous pouvez vous reporter au compte rendu et si vous croyez que nous devrions la verser au dossier, nous serons heureux d'en discuter.

M. NOSEWORTHY: De plus, il y a dix ans, nous avons reçu un rapport détaillé sur les dépôts bancaires montrant le nombre de dépôts à divers niveaux.

Le PRÉSIDENT: Ce renseignement est déjà versé au dossier.

M. TUCKER: Ainsi que les frais d'exploitation décomposés, montrant, entre autres choses, le coût d'administration des comptes de dépôts et autres coûts semblables, y compris le montant placé dans les biens immobiliers et les immeubles.

M. LOW: M. Tucker n'a sans doute pas mangé à sa faim ce matin. Je désirerais qu'il parle plus fort.

M. TUCKER: Je vous demande pardon. J'étais à demander que nous obtenions le coût d'exploitation d'une entreprise de banque.

M. BALCOM: Monsieur le président, je me demande si cette liste ne pourrait pas contenir également les prêts consentis par les banques aux petites sociétés de prêts?

Le PRÉSIDENT: Oui. La Banque du Commerce fait ce genre d'affaires, je crois. C'est bien ce que vous désirez savoir, n'est-ce pas?

M. BALCOM: Je veux parler des sociétés de prêts, monsieur le président.

M. BENIDICKSON: Je crois que M. Balcom veut parler des relations en ce qui concerne les emprunts, et non pas les petits prêts.

Le PRÉSIDENT: Oui, ce renseignement sera déposé.

M. JOHNSON (*Kindersley*): Serait-il possible d'obtenir des renseignements sur le nombre d'actionnaires et la proportion d'actions détenues par chaque actionnaire?

M. ELDERKIN (*Inspecteur général des banques*): Ce renseignement a déjà été déposé et il se trouve dans les pièces des appendices.

M. POULIOT: Monsieur le président, mardi il y aura séance du Comité spécial des chemins de fer et de la marine marchande.

Le PRÉSIDENT: Monsieur Pouliot, je crois que vous-même et M. Macdonnell êtes particulièrement visés. Il n'y a que six de nos membres qui siègent au Comité des chemins de fer et de la marine marchande.

M. POULIOT: Je mentionne simplement la chose parce que M. Cavers devait vous en parler.

Le PRÉSIDENT: J'en ai parlé avec M. Cavers ce matin.

M. ELDERKIN (*Inspecteur général des banques*): Le montant placé dans les locaux des banques est indiqué dans leur bilan.

M. TUCKER: Monsieur le président, je voulais parler du montant placé chaque année depuis dix ans dans les locaux et immeubles des banques.

M. ELDERKIN (*Inspecteur général des banques*): Ce montant y figure, comparativement parlant. Il y a un bilan comparatif pour dix ans; les locaux des banques y figurent séparément et l'ensemble des banques y est mentionné.

M. APPLEWHAITE: Monsieur le président, je me demande si la réponse donnée à la demande de M. Balcom indique clairement quelle aide financière les banques accordent aux petites compagnies de prêts et les rapports qui existent entre elles?

Le PRÉSIDENT: Y a-t-il d'autres suggestions?

M. HELLYER: Y aura-t-il un exposé montrant les postes d'administrateurs cumulés?

Le PRÉSIDENT: Ce renseignement est déjà au dossier. Vous pouvez vous y reporter, monsieur Hellyer, et si vous n'êtes pas entièrement satisfait, vous pourrez interroger le témoin.

M. TUCKER: Monsieur le président, je me demande si nous pouvons examiner plus à fond les questions basées sur les mesures législatives adoptées à la Chambre relativement à l'habitation et considérer ce que peuvent faire les banques dans ce domaine? Je crois que nous devrions également aborder cette question.

M. FLEMING: Étant donné que le taux d'intérêt a été fixé à 5½ p. 100, je suppose que c'est là le seul changement au sujet du montant maximum de prêt qu'il est possible d'obtenir pour un nouveau projet d'habitation.

M. FRASER (*Peterborough*): Monsieur le président, est-ce que l'Association des banquiers pourra nous dire à peu près combien il en coûte aux banques pour assurer le service des différentes formules et autres formalités que le gouvernement exige d'elles?

M. HELLYER: Pensez-vous, monsieur le président, qu'il soit possible d'obtenir des renseignements touchant le revenu d'une banque provenant de diverses sources telles que le montant d'intérêt sur les prêts, le montant prélevé pour le paiement des chèques, et ainsi de suite?

M. ELDERKIN (*Inspecteur général des banques*): L'ensemble des banques y figurent, monsieur le président.

Le PRÉSIDENT: Maintenant, messieurs, j'ai l'intention de signaler à M. Atkinson, porte-parole des banques, la question que vous avez soulevée, bien que cela ne soit vraiment pas nécessaire puisqu'il est ici. Je suis sûr qu'il fera de son mieux pour répondre à vos demandes et tenir compte de vos suggestions.

M. CANNON: Qu'est-ce qui est advenu du compte rendu du Comité qui devait être réimprimé à cause d'une erreur? Est-ce fait?

Le PRÉSIDENT: Oui.

M. CANNON: Peut-on en avoir des exemplaires?

Le PRÉSIDENT: Oui. Je crois que vous pourrez en avoir pour midi.

M. ADAMSON: Monsieur le président, j'aimerais discuter la question du marché monétaire avec M. Towers.

Le PRÉSIDENT: Avant d'aborder le marché monétaire, M. Pouliot a quelques questions à poser.

M. Graham Towers, gouverneur de la Banque du Canada, est appelé.

M. POULIOT: Auriez-vous l'obligeance de me dire, monsieur le président, si le bill 297 intitulé "Loi modifiant la Loi sur la Banque du Canada", et le bill 338 intitulé "Loi concernant les banques et les opérations bancaires" sont maintenant devant le Comité?

Le PRÉSIDENT: Oui, monsieur Pouliot.

M. Pouliot:

D. Je vous remercie. A présent, monsieur Towers, je dois dire que j'ai relu avec un vif intérêt votre exposé sur la politique monétaire d'après-guerre. Vous nous avez soumis cet exposé à titre de gouverneur de la Banque du Canada?—R. Oui, monsieur.

D. Et vous nous avez expliqué les vues de la Banque du Canada concernant les affaires au Canada depuis la guerre?—R. Oui.

D. Et si je comprends bien, la Banque du Canada est une espèce de pendule qui règle les opérations bancaires au Canada?—R. Dans un certain sens, je crois que vous avez raison, monsieur Pouliot. Elle cherche à obtenir la stabilité.

D. Exactement, tout comme le fait un pendule?—R. Oui.

D. Et la Banque du Canada est en quelque sorte la maison mère des autres banques?—R. C'est un endroit où elles tiennent leurs réserves en numéraire, et l'activité de la Banque du Canada influe sur l'ensemble du système bancaire.

D. Bon. Maintenant, monsieur Towers, veuillez me dire à quel endroit du rapport de la Banque du Canada figurent les compensations des banques ainsi que les tableaux que nous a fournis M. Elderkin? Les compensations des banques y sont-elles mentionnées?—R. Non, il n'en est pas fait mention dans notre rapport.

D. Comme vous savez très bien, les compensations des banques indiquent le volume d'affaires des banques?—R. Je crois que les chiffres inscrits au débit d'une banque constituent un meilleur guide à ce sujet, mais je dois dire que les opérations financières influent considérablement sur les compensations et, jusqu'à un certain point, sur le débit des banques. Par exemple, advenant le remboursement d'une grosse tranche d'obligations du gouvernement du Canada, la vente et le paiement de ces valeurs entraînent une augmentation considérable des compensations. Par conséquent, ainsi que je l'ai dit, les opérations financières influent considérablement sur les compensations.

D. Oui. Eh bien, pourquoi n'avez-vous pas mentionné cela dans votre rapport d'après-guerre?—R. Nous n'avons pas jugé que le chiffre des compensations avait une grande importance.

D. Cela signifie que les compensations représentent le montant global des opérations effectuées par chèques et traites au cours d'une certaine période de temps?—R. Le débit des banques représente ces chiffres tandis que les compensations représentent les opérations entre les banques.

D. Croyez-vous à l'importance de la circulation de l'argent?—R. Oui.

D. Et les compensations sont-elles un indice de la circulation de l'argent par chèque?—R. Le passif des banques indique cela avec plus de précision, c'est-à-dire les inscriptions portées au débit des comptes des banques à charte.

D. Oui, mais il y a une différence entre les débits des banques et les compensations?—R. Oui, parce que les débits des banques représentent toutes les opérations de ce genre, tandis que les compensations représentent les échanges entre une banque et une autre banque.

D. Les débits ne mentionnent ni la circulation des billets de banque ni celle de numéraire?—R. Non, les débits ne représentent que les chèques tirés sur des comptes.

D. Ce qui veut dire que les opérations représentent quelque chose de plus que les compensations et les débits—les comptes de débit des banques?—R. Oui, étant donné qu'un certain nombre d'opérations se font au comptant.

D. Au comptant et aussi au moyen de mandats de poste?—R. Oui.

D. Sans compter celles qui se font au moyen des mandats des compagnies de messageries?—R. Oui.

D. Pour trouver une base du commerce domestique, que suggéreriez-vous? —R. Je crois que nous obtiendrions des résultats plus exacts en laissant de côté les chiffres des débits bancaires et surtout des compensations et en consultant les divers tableaux dressés par le Bureau de la statistique sur le commerce de détail, sur le volume de la production industrielle, sur celui de la production agricole, et en inscrivant toutes ces données aux comptes annuels montrant le produit national brut.

D. Pourquoi n'avez-vous pas mentionné cela dans votre exposé?—R. Dans notre relevé annuel nous mentionnons le produit national brut.

D. Veuillez me dire à quelle page cela est indiqué?—R. A la page 2 de notre rapport annuel pour 1953.

D. "Dépenses personnelles en marchandises de consommation"?—R. Vous trouverez au bas de la page le chiffre brut estimatif du produit national.

D. Cela représente l'échange de chèques et de numéraire entre Canadiens? —R. Non pas le produit national brut, non; il est censé montrer la production nationale brute du Canada en 1953 ainsi que certaines formes sous lesquelles des dépenses se font.

D. Cela intéresse-t-il les importations?—R. Oui, ainsi que les exportations.

D. Vous êtes au courant de la statistique donnée dans l'Annuaire du Canada sur les chèques payés aux divers centres de compensation pendant une certaine période de temps?—R. Oui. Je ne connais pas le tableau par cœur, mais j'en ai une idée générale.

D. Vous êtes au courant?—R. Oui.

D. J'ai consulté l'Annuaire du Canada pour 1951 et j'ai constaté que les compensations sont groupées par régions, soit les provinces Maritimes, le Québec, l'Ontario, les provinces des Prairies, la Colombie-Britannique; tout cela est fort intéressant, mais pour une période de cinq ans, les compensations s'élevaient à 87 milliards et demi. Cette période couvre les années 1945 à 1949. En 1939, j'ai demandé au ministre des Finances d'alors, M. Dunning, de me fournir un tableau montrant le total des compensations de toutes les banques à charte pour chaque mois pendant les cinq années qui ont précédé 1939 ou à compter de l'établissement de la Banque du Canada, et je désirerais avoir les mêmes chiffres depuis 1946. Cette feuille a beaucoup servi, mais elle vous indiquera ce que je désire et je n'en ai plus besoin.—R. Merci.

D. Maintenant, monsieur Towers, comme c'est la dernière fois que vous comparaissez devant le Comité, à moins qu'on ne vous rappelle, auriez-vous l'obligeance de me parler de la Banque Barclay. Des dix banques dont les rapports ont été étudiés par le Comité, c'est la seule dont le bureau principal est en dehors du Canada?—R. Oui.

D. Comment se fait-il que les rapports de la Banque Barclay diffèrent de ceux des neuf autres banques à charte?—R. Je dois dire qu'étant une filiale qui appartient entièrement à la banque anglaise du même nom, il n'existe pas

d'actionnaires auxquels elle doive soumettre des rapports. Je crois que c'est là la différence, mais l'inspecteur général est mieux en mesure que moi de vous renseigner à ce sujet.

D. Avez-vous une idée des dépôts faits à la Banque Barclay qui ont été envoyés du Canada à la banque mère?—R. Je n'en ai pas la moindre idée.

D. Ce chiffre n'est pas connu?—R. Je ne saurais le dire sans consulter le bilan.

D. Lorsque j'ai demandé un rapport, nous connaissions l'adresse du président, mais aucun bilan ne nous a été fourni, ce qui a éveillé des soupçons chez moi.—R. Elle publie un état mensuel tout comme les autres banques, naturellement.

D. Mais il n'indique pas le transfert de fonds canadiens hors du Canada?—R. Je ne le crois pas, mais j'aimerais voir les chiffres avant de me prononcer.

D. Et il n'y a pas moyen de vérifier?—R. Naturellement, l'inspecteur général connaît tous les chiffres des banques, mais quant à savoir ce qu'il peut dire d'une banque en particulier, c'est une autre affaire.

D. Bon. Maintenant, monsieur Towers, je tiens à exprimer mon appréciation du fait que le siège de vos agences est mentionné dans votre rapport, parce que lorsque j'ai demandé ce renseignement en 1939, je n'ai pu l'obtenir. C'était un renseignement secret.—R. Je suis surpris d'entendre cela.

M. BENIDICKSON: Quoi?

M. Pouliot:

D. Les sièges des agences de la Banque du Canada.—R. Nous les avons publiés dans nos rapports chaque année depuis le début de nos opérations.

D. J'avais demandé ce renseignement ainsi que le nombre d'employés dans chaque agence. Auriez-vous quelque objection à me le faire savoir?—R. Absolument aucune.

D. Merci. C'est un progrès sur les années précédentes, car je n'ai pu obtenir même ce renseignement, et vous savez que les députés sont disposés à collaborer avec vous. Je comprends que la haute finance n'est pas à la portée des gens—nous ne pouvons ni la voir ni la comprendre—et je serais fort intéressé d'avoir des renseignements sur le personnel de votre banque. Maintenant, pourrais-je vous poser une autre question que j'ai déjà posée au sujet du salaire de M. Brooks, votre portier? Je n'ai pu obtenir ce renseignement et MM. King et Abbott m'ont dit que c'était inconvenant de poser une telle question.?—R. Le temps passe et cet homme très utile ayant maintenant sa retraite, il n'y a plus de salaire.

D. Voilà le malheur: il était très difficile d'obtenir des renseignements à cette époque où tout le monde était chatouilleux chaque fois qu'on posait une question. Maintenant, comme c'est la dernière fois que vous comparaissez devant le Comité, je voudrais savoir ce que vous pensez du but de chaque amendement à la Loi concernant les banques ou la Loi sur la Banque du Canada, en dehors des opérations hypothécaires?—R. Désirez-vous, monsieur le président, que je parle des divers amendements?

Le PRÉSIDENT: Je suppose que nous pourrions laisser au sous-ministre le soin de nous entretenir de la Loi concernant les banques et à M. Towers la tâche de nous parler de la loi sur la Banque du Canada.

Le TÉMOIN: M. Pouliot parlait de la Loi sur la Banque du Canada, je crois.

M. POULIOT: Des deux.

Le TÉMOIN: Je ne pourrais pas discuter de la Loi concernant les banques. Je pourrais aborder la Loi sur la Banque du Canada si le Comité désire examiner la question des divers amendements.

Le PRÉSIDENT: Monsieur Pouliot, nous avions l'intention d'en finir avec la discussion générale avant d'aborder les articles un par un.

M. POULIOT: Pourriez-vous revenir?

Le TÉMOIN: Je suis à la disposition du Comité en tout temps.

M. POULIOT: Lorsque nous étudierons le bill article par article?

Le PRÉSIDENT: Il viendra si nous avons besoin de lui.

M. Pouliot:

D. Une dernière question, monsieur Towers. Comme il n'y a rien dans le rapport de la Banque du Canada ni dans les rapports annuels des banques à charte au sujet du volume du commerce intérieur au Canada, auriez-vous l'obligeance de nous dire si la situation est encourageante ou non?—R. Les comptes nationaux dont j'ai parlé plus tôt et qui figurent à la page 2 du rapport annuel de la banque reflètent le commerce au Canada chaque année et, depuis plusieurs années, ces rapports indiquent une croissance constante et très satisfaisante du commerce du Canada.

D. Voudriez-vous nous donner les chiffres pour les neuf dernières années? —R. Oui.

D. Vous les avez?—R. Oui.

D. Auriez-vous l'obligeance de nous indiquer le progrès constaté à l'égard du commerce canadien au cours des neuf dernières années?—R. Nous pouvons vous donner ces chiffres.

M. POULIOT: Merci.

M. Adamson:

D. Monsieur Towers, vous avez donné une réponse très intéressante à une question sur le marché monétaire. Ai-je raison de penser que l'établissement d'un tel marché est le principal changement que l'on projette présentement d'apporter au système bancaire canadien?—R. Ma foi, monsieur Adamson, je dirais qu'il s'agit d'une amélioration graduelle plutôt que d'un changement subit ou de l'établissement d'un nouveau système. Ce changement graduel s'est effectué sous diverses formes,—je parle de la Banque du Canada,—en ces 18 dernières années. Nous espérons qu'il y a divers moyens d'améliorer davantage le système et les rouages, mais j'appellerais cette transformation la mise au point graduelle d'un meilleur marché de l'argent plutôt que l'établissement d'un système nouveau.

D. Lorsque la Banque du Canada a été établie, l'une des conditions qui militaient contre sa fonction,—ou ce qu'on considérait comme sa fonction,— était l'absence d'un marché de l'argent au Canada?—R. Oui.

D. Dois-je comprendre qu'un marché monétaire est un moyen qui permet à une société possédant des fonds à court terme,—c'est-à-dire des fonds qu'elle détient présentement mais qu'elle devra payer dans 30, 60 ou 90 jours,—de s'adresser au marché de l'argent et d'obtenir des fonds pour une courte période de temps?—R. Les sociétés peuvent placer de l'argent pour une période de courte durée. Vous voulez parler d'une maison qui a un surplus d'argent pour 60 ou 90 jours?

D. Oui.—R. Cette maison pourrait, pour un certain temps, faire un dépôt temporaire dans une banque ou acheter des bons du Trésor ou encore des valeurs à très court terme qui répondraient à ses besoins.

D. C'est ce que vous faites maintenant avec les bons à court terme. Vous fixez l'échéance à n'importe quel moment du mois suivant?—R. Cela répond aux besoins des corporations ou d'autres sociétés qui sont dans la situation que vous mentionnez.

856

D. Si je suis une compagnie et que j'aie à payer un million dans les soixante jours, je puis m'adresser au marché de l'argent et placer ce million pour une période de 60 jours?—R. Oui.

D. Prenons maintenant la situation inverse. Supposons que je doive toucher un million dans les soixante jours; comment le marché de l'argent m'aidera-t-il? Pourrai-je m'adresser à une banque commerciale afin d'escompter cette rentrée 60 jours d'avance?—R. Si cet effet est sous une forme négociable; par exemple, si vous détenez un billet payable à 60 jours d'un débiteur solvable, oui, vous pourriez l'escompter dans une banque.

D. Et avec le marché de l'argent, je pourrais obtenir un meilleur taux d'emprunt et un meilleur taux d'intérêt que dans une banque commerciale?—R. Comme je l'ai dit dans ma réponse à votre question précédente, bien que les effets commerciaux et les acceptations de banquiers soient un facteur sur le marché monétaire de Londres et soient négociables, je ne prévois pas que ce système devienne bientôt en usage au Canada. Je crois que les effets commerciaux ne continueront d'être employés que par les banques qui les ont escomptés, et que le marché monétaire au Canada se limitera vraisemblablement aux bons du Trésor, aux valeurs à court terme du gouvernement du Canada et autres effets à court terme du même genre.

D. Vous ne concevez pas, par exemple, qu'un homme détenant un connaissement puisse s'adresser au marché monétaire en vue de l'escompter?—R. Je crois qu'il s'adresserait à sa propre banque dans un cas comme celui-là.

D. En Angleterre ou à New-York, s'adresserait-il à sa banque ou au marché monétaire?—R. En général, il s'adresserait à sa banque, mais il pourrait aussi obtenir un crédit d'acceptation et tirer sur ce crédit que lui consentirait une banque. Il serait alors en possession d'une acceptation de banquier. Il pourrait l'escompter à sa banque ou la faire escompter par une maison d'escompte.

D. Nous n'avons pas le pendant des maisons d'escompte au Canada telles qu'elles existent au Royaume-Uni et à New-York?—R. Non, nous ne l'avons pas.

D. Prévoyez-vous que nous les aurons un jour?—R. Je ne crois pas que nous les ayons prochainement, mais on ne sait jamais. Pour les avoir il faudrait que le volume d'affaires soit suffisant pour occuper un établissement de ce genre; étant donné que les banques assurent un tel service au Canada au lieu d'en confier une partie à des maisons d'escompte spéciales, il s'agit de savoir si cette dernière partie serait suffisante pour occuper une maison d'escompte. Je ne saurais le dire.

D. Je vois. Ce que je voudrais comprendre parfaitement c'est la fonction du marché monétaire au Canada et la différence qu'il y a entre ce système et notre système actuel. Il m'a toujours semblé inadmissible que le Canada dépende si complètement du marché de l'argent de New-York et tout particulièrement des courtiers new-yorkais. Je pense en ce moment tout particulièrement aux maisons de courtage en denrées, et tout spécialement en ce qui concerne le café. Il me semble—peut-être n'est-il pas à propos d'aborder cette question dans une discussion générale sur le système bancaire—mais je pense que nous dépendons beaucoup du marché monétaire de New-York.—R. En ce qui concerne le marché de l'argent de New-York, nous en faisons un usage très restreint au Canada. On a vu de temps à autre des maisons canadiennes qui réussissaient à vendre leurs effets commerciaux à New-York soit aux banques soit par l'intermédiaire de commerçants, mais ces cas ont été et sont encore très rares. Pour ce qui est des marchés des denrées, la situation est différente. Comme vous le dites, les principaux marchés de denrées telles que le café, le cacao ou le caoutchouc, sont à New-York ou à Londres. Il semble qu'il soit très

difficile pour un petit pays dont le volume de commerce dans ces produits particuliers est également plutôt petit, d'établir des débouchés durables pour ainsi dire en assurant un chiffre d'affaires suffisant aux intéressés pour leur permettre de subsister.

D. Et vous dites qu'en dépit du fait que nous sommes théoriquement la troisième nation commerçante du monde, le volume du commerce de toute marchandise échangée au Canada ne serait pas suffisant pour en valoir la peine? —R. Naturellement, sauf dans des circonstances spéciales—j'excepte le blé et les autres céréales à l'égard desquels nous occupons une position très forte—je crois qu'il serait très difficile de faire fonctionner un marché du caoutchouc au Canada. Je doute que le chiffre d'affaires et les bénéfices soient suffisants pour justifier le temps et les efforts des commerçants qui le feraient fonctionner.

D. Je vois. Et vous ne croyez pas que l'établissement du marché monétaire favoriserait l'établissement du marché des denrées?—R. Non, pas directement.

D. Je vous remercie. Je n'ai plus qu'une question. Je ne crois pas qu'une personne comparaisse devant un comité comme le nôtre sans qu'il nous vienne à l'idée de poser une question au sujet de l'or. Voici donc la question que j'ai à vous poser: Je vois que toutes les banques ont, dans leur bilan, le poste "or et monnaie divisionnaire détenus au Canada". Comment gardent-elles cet or? —R. Y a-t-il un chiffre en regard dans le rapport?

D. Oui, pour la Banque Royale, l'or et la monnaie divisionnaire détenus au Canada s'élèvent à $3,590,000; l'or et la monnaie divisionnaire détenus ailleurs, $1,142,000.—R. Naturellement, ces chiffres sont décomposés dans le bilan, car je constate que le montant d'or gardé au Canada s'élève à $4.

D. Quatre dollars?—R. Oui. Je vois que la Banque de Montréal est l'heureuse propriétaire de ces $4 en or et toute question relative à ce poste devrait peut-être être posée à son représentant.

D. Je me le demandais justement, car voici une déclaration à ce sujet: Hier, M. Abbott a dit, en réponse à une question que je lui ai posée, que rien n'empêche une banque ou un individu de garder de l'or, d'en acheter, d'en faire un commerce, d'en vendre au Canada.

Le PRÉSIDENT: Sauf qu'il faut pour cela prendre le risque et se procurer un permis. On peut l'obtenir, mais on n'est pas sûr de pouvoir vendre l'or en dehors du pays.

M. ADAMSON: Par conséquent, les banques ne détiennent pas d'or du tout.

Le TÉMOIN: En fait, non.

M. ADAMSON: Merci.

Le PRÉSIDENT: C'est maintenant à vous, monsieur Philpott.

M. Philpott:

D. Monsieur le président, je n'ai que quelques questions à poser qui découlent plus ou moins d'autres questions qui ont été antérieurement discutées. Maintenant, monsieur Towers, dans vos remarques sur la balance des paiements, surtout aux États-Unis et dans la zone sterling, vous avez laissé entendre que ce ne serait pas une bonne chose si nous pouvions ramener ces balances plus près de l'équilibre?—R. Je crois que ce serait une excellente chose si cela se produisait dans le cours normal du commerce plutôt que par suite de l'application de restrictions quelconques.

D. En d'autres termes, vous ne cherchiez certainement pas à déconseiller toute mesure visant à stimuler la vente de produits canadiens par des gens qui s'organisent pour vendre plus de produits provenant de l'Angleterre ou des pays de la zone sterling?—R. Certainement non.

D. Au cours de la deuxième guerre mondiale, feu lord Keynes a préconisé un certain système qui visait à établir une seule chambre de compensation mondiale pour le commerce international, si je me souviens bien. Il a alors fabriqué le mot "bankor". Ce vocable servait à désigner la devise artificielle et le but était d'amener automatiquement toutes les nations à balancer avec toutes les autres nations.—R. Non, le but était plutôt celui-ci: Si les nations ne balançaient pas, vous pourriez l'inscrire sur le sable, de sorte que celles qui ont un gros montant à leur crédit ne seraient pas payées pour le moment, et celles qui occupent une position déficitaire auraient les crédits nécessaires. C'était une conception ambitieuse, et son succès—en supposant que les pays eussent consenti à adopter ce système—n'aurait été possible que si les pays participants avaient été à peu près de la même force, s'ils avaient adopté la même attitude à l'égard des affaires internes, avec le résultat qu'aucun pays participant n'accuserait une baisse trop rapide ou trop marquée, et la situation aurait été plus ou moins équilibrée.

D. Mais la conception de base n'était pas sans valeur et aurait évité un grand nombre de problèmes de balances de paiements qui nous confrontent maintenant.—R. Je suppose que si la situation avait été la même qu'en ces dernières années, ce système aurait évité bien des problèmes de balances de paiements pour les pays qui accordaient à d'autres pays plus de crédit qu'ils n'en avaient besoin.

D. Je n'ai plus qu'une ou deux questions à vous poser au sujet de notre balance de paiements avec les États-Unis. En ce moment notre dollar fait prime surtout à cause de l'énorme volume de placements de capitaux américains au Canada?—R. Oui.

D. Cela présente certains dangers réels parce que les Américains peuvent retirer leurs capitaux à n'importe quel moment.—R. Depuis assez longtemps, leurs placements ont été faits sous forme de placements directs plutôt que sous forme d'achat de valeurs canadiennes. Les placements directs—pour ne parler que de celui qui est habituellement le plus en vedette—sont dans le domaine du pétrole et d'autres entreprises de nature permanente, et, essentiellement, ces placements sont à long terme.

D. Si le volume des placements tend soudain à augmenter, votre banque a-t-elle recours à des mesures stabilisatrices? Commencez-vous à acheter sans ostentation sur le marché américain? Que faites-vous au juste?—R. Si le volume des placements américains augmente?

D. Oui.—R. Eh bien, si ce volume augmente subitement, cela signifie que l'offre de dollars américains sur notre marché du change va en augmentant. La Banque du Canada ne prend aucune mesure directe en une telle occurrence. Mais alors, ainsi que le ministre l'a expliqué, le compte du fonds du change tentera d'exercer une influence modératrice discrète.

D. Nous entendons souvent, au Canada et dans d'autres pays, des gens dire que si les États-Unis portaient le prix de l'or au delà de $35 l'once, cela serait à l'avantage du Canada. Est-ce votre avis?—R. Oui.

D. Qu'en résulterait-il?—R. Naturellement, l'effet direct est évident, à savoir que nos mines d'or pourraient vendre à un prix plus élevé. Mais si le geste des États-Unis provoquait une amélioration générale du commerce mondial, alors, naturellement, nous en bénéficierions aussi.

D. A votre avis, étant donné qu'ils ont cette énorme accumulation d'or, quelle ligne de conduite suivent-ils? Serait-il préférable alors de gonfler la valeur de leurs placements?—R. La seule façon de procéder, naturellement, est d'obtenir l'appui de l'opinion publique, puis il appartient au Congrès de décider si cette mesure serait dans l'intérêt des États-Unis. Je puis vous dire sans crainte de me tromper qu'à moins que le Congrès n'estime que ce serait dans l'intérêt des États-Unis, il ne le ferait pas.

Je serais surpris qu'un pays qui achète beaucoup d'or des autres pays élevât le prix de l'or, car, d'habitude, un acheteur n'augmente pas délibérément les prix. D'autre part, s'il lui arrivait d'en vendre des quantités appréciables, ce serait peut-être une autre affaire.

D. En d'autres termes, à ce qu'il nous paraît, une augmentation dans le prix de l'or aux États-Unis favoriserait tout le monde au Canada et ne serait préjudiciable à aucune classe de la société.

Le PRÉSIDENT: Au Canada?

M. ADAMSON: Au Canada, oui.

Le TÉMOIN: Je ne crois pas que cela puisse être préjudiciable.

Le PRÉSIDENT: A votre tour, monsieur Applewhaite.

M. Applewhaite:

D. Avez-vous dit que, d'après vous, cela serait à notre avantage ou à notre détriment?—R. J'ai dit que je croyais que cela ne serait pas à notre détriment, à moins que la décision des États-Unis ne laissât prévoir qu'ils ouvriraient toutes grandes les portes à l'inflation. S'il était possible d'obtenir un prix plus élevé pour l'or sans danger d'inflation, alors le Canada en bénéficierait certainement. Mais si l'augmentation du prix signifiait que les États-Unis donneraient libre cours à l'inflation, nous y perdrions tous.

M. BENIDICKSON: Puis-je demander si, au cours des six derniers mois, les États-Unis ont acheté plus d'or qu'il n'en ont vendu?

Le TÉMOIN: Ils en ont vendu davantage, mais la marge n'a pas été forte.

M. Adamson:

D. Quel montant représente cet écart? N'est-il pas de près d'un milliard? —R. Si nous comparons leurs stocks d'or actuels avec ceux qu'ils détenaient il y a un an, je crois qu'effectivement, la différence est d'environ un milliard.

D. Oui. Puis-je savoir si ce chiffre est publié par les États-Unis? Je n'en connais pas la provenance.—R. Ce chiffre émane des États-Unis.

M. HELLYER: A qui vendent-ils?

Le TÉMOIN: Je n'ai pas ce renseignement.

Le PRÉSIDENT: Vous avez en ce moment l'occasion de vous renseigner sur la question de l'or. Ne la laissez pas passer.

M. Adamson:

D. Si les États-Unis augmentaient le prix de l'or, à votre avis, cela favoriserait le commerce international?—R. Oui, je le crois. Mais le Congrès américain serait obligé de déterminer si cette aide accordée par les États-Unis aux autres pays favoriserait également le peuple américain.

Le PRÉSIDENT: Monsieur Weaver.

M. Weaver:

D. Vous avez dit mardi que les États-Unis sont un pays à étalon d'or. Je voudrais savoir, à titre de banquier, quelle objection vous verriez à ce qu'un pays à étalon d'or s'oppose à la manière employée par un autre pays pour augmenter ses réserves d'or?—R. Cette objection a-t-elle été formulée? Pourriez-vous donner un exemple?

D. Je puis me tromper, mais il me semble qu'en 1947 et en 1948, le gouvernement a annoncé qu'il accorderait une certaine prime sur l'or aux producteurs de ce métal, et que peu après, d'après les journaux, en raison de l'opposition des États-Unis, la prime a été abolie et une entente différente a été conclue à

860

ce moment-là pour l'augmenter.—R. Je crois que vous avez peut-être raison de dire qu'on en a changé la forme. Après la guerre, le fonds monétaire international a prétendu que les banques centrales des pays membres n'agissaient pas strictement en conformité de Hoyle lorsqu'elles faisaient le commerce de l'or à des prix variables qui ne correspondaient pas à la parité établie, qui est la base sur laquelle elles traitaient avec cet organisme. L'organisme en question alléguait que c'était là réellement une forme indirecte de dépréciation des devises, et que si un pays devenait membre et maintenait la parité établie, il ne devait commercer sur l'or qu'aux taux fixés. Certains pays membres n'ont pas voulu se conformer et ont écoulé une partie ou la totalité de leur nouvelle production d'or à prime lorsqu'il était possible de bénéficier de cette prime. Je crois que certaines personnes estimaient que si cette situation persistait, tout le monde en viendrait à faire la même chose et, dans de telles circonstances, la prime disparaîtrait. Tout le monde a fait la même chose et la prime a disparu.

M. Cannon:

D. Puis-je poser une question au sujet de l'or? J'ai été intéressé lorsque M. Towers a dit qu'une augmentation du prix de l'or serait à l'avantage du Canada si nous pouvions éviter l'inflation. Cela serait-il possible, ou n'est-ce pas un fait que si vous augmentez pour la peine le prix de l'or, immédiatement, vous vous trouvez aux prises avec l'inflation sous une forme ou sous une autre? En d'autres termes, l'une pourrait-elle aller sans l'autre?—R. Tout dépend de ce qui se produit après que le prix de l'or a été majoré. Par exemple, lorsqu'il a été porté de 20 et quelques dollars à 35 dollars l'once aux États-Unis en 1933-1934, cela s'est produit à un moment où la situation était extrêmement déflationnaire. L'augmentation du prix de l'or et, partant, de la valeur du stock donne à une banque centrale ou un système bancaire central qui détient de l'or une plus grande marge d'expansion en matière de crédit sans tomber au-dessous d'un certain pourcentage minimum. Cette augmentation ouvre la porte à une tendance inflationnaire. Cela ne signifie pas nécessairement qu'il faille emprunter cette porte.

D. Voulez-vous me permettre une dernière question? N'est-il pas vrai qu'à l'heure actuelle, sur le marché libre de l'or, ce métal se vend à peu près au prix fixé?—R. Oui.

D. En d'autres termes, il n'y a pas de prime sur le marché libre?—R. Pas en termes de dollars. Il peut y en avoir en termes de roupies, mais c'est une autre affaire.

D. Ceci dit, quel serait l'effet si nous augmentions le prix de l'or de $5 l'once par exemple?—R. Si les États-Unis l'augmentaient?

D. Si le Canada ou les États-Unis l'augmentaient, quel en serait l'effet? Il me semble que cela nous mettrait dans une situation très illogique; nous fixerions un prix arbitraire.—R. Je ne crois pas que le Canada puisse effectivement le faire. A mon avis, seul un pays riche et puissant comme les États-Unis le peut.

D. Si les États-Unis le faisaient, qu'en résulterait-il?—R. J'en distingue immédiatement, naturellement, les effets directs sur les producteurs. Quant aux effets indirects subséquents, je ne saurais les imaginer.

M. CANNON: C'est un problème.

M. Cameron (Nanaïmo):

D. A l'heure actuelle, l'or n'a-t-il d'autre but ou d'autre usage que de permettre d'obtenir des dollars américains?—R. Il sert à obtenir n'importe quelle devise dans le monde.

D. Mais il est lié au dollar américain?—R. Bien, nous pourrions certainement acheter n'importe quelle devise dans le monde avec de l'or.

D. Mais seulement en raison du rapport qui existe entre l'or et le dollar américain?—R. J'admets que c'est là un facteur très important.

D. Ce peut être une autre forme de la monnaie américaine que d'autres nations de la terre peuvent se procurer en l'extrayant du sol. Cet or leur donne le droit d'obtenir des dollars américains. Est-ce là son importance pour notre pays?—R. C'est plus que cela. Au cours de la guerre, pendant que l'invasion de l'Afrique du Nord se déroulait, par exemple, les troupes de débarquement ont dû apporter avec elles une certaine forme de devise afin de répondre aux besoins jusqu'à ce qu'on pût trouver un autre système. Naturellement, ce sont des pièces d'or qu'on emporta.

D. Mais cela ne se produit que dans des circonstances exceptionnelles?—R. Au point où en sont les choses, on peut acheter des denrées ou d'autres devises avec de l'or dans n'importe quelle partie du monde. Si, toutefois, les États-Unis abandonnaient l'or comme étalon de leur devise, je ne puis dire ce qui arriverait dans l'univers dans de telles circonstances.

M. Fraser (Peterborough):

D. On a fait l'autre jour une déclaration portant que si nous commercions avec la Russie, nous serions obligés d'accepter de l'or en paiement. En supposant que nous commercions avec la Russie, qu'accepterions-nous en paiement? serait-ce de l'or?—R. En supposant que la Russie ne vende rien au Canada, elle offrirait de payer en dollars américains ou en or, peut-être même en livres sterling. Je suis sûr qu'il n'y aurait aucune difficulté à trouver un moyen de nous faire payer si elle consentait à faire des affaires avec nous et à nous payer.

D. A quel marché s'adresserait-elle pour obtenir des livres sterling ou des dollars américains?—R. Elle pourrait obtenir ces devises au moyen des exportations, ou encore en vendant de l'or à Londres ou à New-York.

M. FLEMING: Monsieur Towers, n'est-il pas vrai qu'il n'y a aucun pays au monde qui ne veut pas d'or s'il peut en obtenir?

Le TÉMOIN: Je crois que c'est vrai, bien qu'à certains moments, lorsque la Suisse estimait qu'on lui en expédiait trop, elle ne fût pas empressée de l'accepter. C'est le seul cas dont je me souvienne, sauf celui de la Suède après la première guerre mondiale.

M. APPLEWHAITE: Je voudrais poser une question que j'estime opportune. A-t-on songé récemment à la remonétisation ou la frappe libre de l'argent au Canada?

Le TÉMOIN: Pas que je sache.

M. Adamson:

D. Vous dites que les États-Unis ont l'étalon d'or. Il est sûr que si un pays veut s'en tenir à l'étalon-or, il doit permettre à ses citoyens d'exporter de l'or, d'en faire ce qu'ils entendent et de rendre la monnaie officielle échangeable à vue contre de l'or à un taux fixé?—R. Je crois que j'ai précisé en disant que les États-Unis ont l'étalon-or, du moins en ce qui concerne les opérations internationales.

D. Oui, mais l'étalon-or...—R. A l'état pur, l'or serait du type que vous avez mentionné.

D. Si les États-Unis augmentaient le prix de l'or, ledit or pourrait être placé dans le système de réserve fédéral, ce qui augmenterait la quantité de fonds disponible par l'intermédiaire du système de réserve fédéral, et pour cette raison il pourrait y avoir inflation?—R. Oui.

D. Mais en même temps, les États-Unis dressent un budget qui prévoit un déficit de l'ordre de 10 milliards cette année?—R. On fait toutes sortes de calculs, mais en général, une fois que la fumée est dissipée, le déficit est inférieur au chiffre prévu.

D. Diriez-vous que cela ressemble à de l'inflation?—R. Oui, j'y vois cette tendance.

D. Si nous voulons établir un prix de l'or qui nous permette de revenir à l'étalon-or, ne croyez-vous qu'il soit possible de déterminer ce prix en payant le prix convenu s'il n'y a pas de restriction?—R. Si les banques centrales ne consentaient pas à acheter, alors je ne sais pas quel prix serait établi sur le marché. Voilà l'attrape. Il est difficile de faire fonctionner ce système dans les deux sens. Le fait que les banques centrales sont disposées à acheter à un prix minimum, naturellement, a un effet marqué sur le marché dans le monde entier. Si les banques centrales comme celles du système de réserve fédéral n'étaient pas disposées à acheter à ce prix minimum, j'ignore ce qui se produirait sur le marché.

D. Le prix de l'or n'est-il pas tel qu'il ne serait pas avantageux de l'accumuler et qu'il vaudrait mieux le mettre en circulation?—R. Vous voulez dire qu'il n'y aurait aucun avantage à l'accumuler au prix de $35 l'once?

D. Si l'or était un article libre à l'heure actuelle, ne serait-il pas désavantageux de l'accumuler au prix fixé?—R. Mais, de bien des façons, l'or est aujourd'hui une marchandise libre dans le monde entier.

D. Cependant, on continue de l'accumuler.—R. Autant que je puis en juger, la quantité thésaurisée en 1953 était bien inférieure à celle des années antérieures et, même, il semble que des gens qui avaient acheté de l'or à des prix plus élevés, par exemple à $43 ou $44 l'once, se soient fatigués, et, comprenant qu'ils y perdaient, se sont mis à s'en départir. Par conséquent, la thésaurisation n'est pas un facteur maintenant, et le prix de l'or en est la preuve.

D. Le point que je veux établir, c'est qu'en restituant l'or au marché libre et en supprimant toutes les exigences visant la possession, la vente ou l'achat, le prix qui le stabiliserait devrait être celui auquel les gens seraient disposés à l'acheter ou le vendre?—R. Ce prix est apparemment $35 l'once à l'heure actuelle.

D. C'est là le prix qui avait cours avant la guerre, et le prix courant du marché de l'or, à $35 l'once, ne tient pas compte de l'augmentation astromonique de la dette nationale que les divers pays doivent porter depuis le commencement de la guerre.—R. Apparemment non.

M. Hellyer:

D. Monsieur Towers, y a-t-il une raison pour laquelle nous ne devrions pas abroger les articles 22 et 23 de la Loi sur la Banque du Canada?—R. C'est là une question que le ministre lui-même devrait aborder, mais je crois que la situation est la suivante: La Loi sur la monnaie, l'Hôtel des monnaies et le fonds des changes prévoit la possibilité qu'à un moment ou à un autre, il surgisse une situation où l'article 22 serait opérant. En d'autres termes, quand même personne ne veut prédire le jour où cela se produira, on ne désire pas abolir les dispositions de la loi originelle, mais plutôt prévoir l'éventualité.

D. Croyez-vous à la possibilité d'un retour au système basé sur l'or dans un avenir pas trop éloigné dans notre pays?—R. Je ne puis voir bien loin dans l'avenir. C'est là ma difficulté.

D. Alors, monsieur Towers, si nous devions retourner au système basé sur l'or, cela présenterait, à mon sens, certaines difficultés. Voici quelques cas hypothétiques. Tout d'abord, s'il devenait nécessaire pour une certaine raison d'effectuer de gros paiements à l'étranger, disons aux États-Unis, pour la défense, et si nous devions payer en or pour ces achats et que nous épuisions

ainsi toutes nos réserves d'or, alors il nous serait impossible sous un système basé sur l'or d'émettre des billets. Est-ce vrai?—R. Si notre réserve d'or venait près de s'épuiser ou tombait au niveau minimum, cela aurait les effets restrictifs que vous mentionnez.

D. Voici un autre cas hypothétique du contraire: Si quelqu'un des laboratoires de Chalk-River allait trouver le ministre des Finances et lui disait: "Nous avons trouvé un moyen de fabriquer un isotope stable d'or à partir du plomb au coût de $20 la livre, d'une demi-durée de 10,000 ans", qu'arriverait-il?

M. CAMERON (*Nanaïmo*): On l'enverrait au pénitencier.

Le TÉMOIN: Je perdrais connaissance.

M. Hellyer:

D. Peut-être n'est-ce pas le moment de poser ma question, mais je me demande s'il est absolument nécessaire d'insérer un tel article relatif à la réserve d'or?—R. Je crois que le ministre devrait répondre à cette question, mais, d'après moi, le but n'était pas de pouvoir compter sur une disposition commode pour l'avenir immédiat, mais plutôt de laisser intacte la structure,—la structure légale,—qui pourrait devenir utile dans l'avenir.

D. Je n'ai plus qu'une question à poser au sujet du prix de l'or aux États-Unis. Si le congrès des États-Unis augmentait le prix que le Trésor américain est disposé à payer pour l'or, n'est-ce pas une autre façon de dire que les Américains sont disposés à échanger plus de réfrigérateurs, d'autos et d'autres marchandises contre de l'or avec les autres peuples de la terre?—R. Je crois que s'ils le faisaient ce serait parce qu'ils estiment que l'effet interne est désirable, et que leur décision ne serait pas inspirée par les résultats dans les autres pays. Un résultat possible de leur décision serait de permettre aux autres nations d'acheter un peu plus des États-Unis qu'elles n'auraient pu le faire autrement.

D. Une autre question au sujet de la convertibilité. On dit et on répète souvent que si nous avions la convertibilité, le commerce mondial en serait amélioré. Est-ce un corollaire logique de dire que si le commerce mondial était mieux réparti entre les diverses nations, et tout particulièrement avec les États-Unis, le problème de la convertibilité perdrait automatiquement de sa gravité?—R. En cherchant à répondre à cette question, je crois que je devrais dire que la convertibilité en soi, tout comme le patriotisme, n'est pas suffisante. Elle ne suffit pas si elle signifie qu'il n'y aurait aucune différence dans les restrictions commerciales qui sont si nombreuses dans le monde, parce qu'il est inutile de posséder le pouvoir de convertir des devises s'il est impossible de les obtenir. Par conséquent, en pensant à la convertibilité, j'ai toujours supposé que si ce terme doit avoir un sens, c'est celui de mesures en vue de réduire les restrictions commerciales et les traitements discriminatoires. Dans ce cas, ce mot a un sens réel pour nous et pour tout le monde.

D. Si les restrictions commerciales et les tarifs sont réduits et que les gens se mettent à acheter davantage sur les marchés mondiaux, cela n'a-t-il pas pour effet d'augmenter la convertibilité et de rendre les monnaies mondiales plus convertibles?—R. Oui.

Le PRÉSIDENT: Monsieur Tucker, avez-vous une question à poser?

M. TUCKER: Oui. On a prétendu que la seule raison pour laquelle nous serions intéressés à l'or, c'est à cause de son lien avec les dollars américains. N'est-il pas vrai que les réserves du bloc sterling renfermaient, l'année dernière, plus d'or que de dollars américains.

Le TÉMOIN: Je ne me rappelle pas si, en publiant ces chiffres, on a indiqué la proportion d'or et de dollars américains.

M. Tucker:

D. Mais cela n'explique-t-il pas l'écart d'un milliard de dollars?—R. Pas entièrement. Ce milliard a été affecté à d'autres déboursés également.

D. Où l'Afrique du Sud vendait-elle son or?—R. Elle en vend une partie à Londres et une partie sur le marché.

D. Je croyais que la plus grande partie avait été achetée par le bloc sterling en ces deux dernières années?—R. En soi, cela n'a pas beaucoup d'importance, car, si l'Afrique du Sud vend de l'or à Londres, elle peut employer les dollars américains qu'elle reçoit en échange pour payer ses comptes en dollars américains. Il importe peu que l'or soit vendu sur un marché ou un autre.

Le PRÉSIDENT: Monsieur Noseworthy?

M. Noseworthy:

D. Monsieur Towers, en dehors de la région même où l'on extrait de l'or, quels sont les avantages pour l'économie générale du Canada qui découlent de l'augmentation de la production de l'or?—R. Je crois que nous voilà revenus au même point. Il y a les avantages pour les mines ainsi que pour ceux qui font des affaires avec ces mines, et ce sont là les bénéfices directs qui en découlent.

Le PRÉSIDENT: On a déjà répondu à cette question.

M. Noseworthy:

D. En dehors des bénéfices directs pour les centres miniers, quels sont les avantages généraux d'une augmentation de la production de l'or pour l'économie canadienne?—R. Voulez-vous dire si les prix de ce métal augmentaient aux États-Unis?

D. Non, à l'heure actuelle, une augmentation de la production de l'or. Quels bienfaits résulteraient pour nous de l'augmentation de la production à l'heure actuelle?—R. Eh bien, si le prix mondial, si le prix de l'or était plus élevé aux États-Unis, et que cette augmentation stimulât la production de l'or au Canada, nous en retirerions les mêmes avantages que si les États-Unis achetaient plus de blé, de cuivre ou d'autres produits. Ça se résume à une question de marchandise dans ce sens.

M. FRASER: (*Peterborough*): Cela contribuerait à augmenter la valeur de notre dollar, n'est-ce pas?

Le TÉMOIN: Toutes autres choses étant égales.

M. Noseworthy:

D. Je veux savoir pourquoi—permettez-moi de poser le problème ainsi,—indépendamment de l'effet sur les groupements d'individus, il est nécessaire d'augmenter notre production d'or?—R. Je crois comprendre où vous voulez en venir, monsieur Noseworthy. D'après vous, ce serait peut-être mieux si les États-Unis achetaient beaucoup plus de produits comestibles ou utiles, mais ce n'est qu'une hypothèse. S'ils étaient disposés à payer plus cher pour l'or et que nous pussions le produire économiquement, il serait bien inutile de leur demander ce qu'ils ont l'intention d'en faire.

D. Cela ne répond pas tout à fait à ma question.

Le PRÉSIDENT: Monsieur Noseworthy, veuillez expliquer ce que vous avez dans l'idée.

M. Noseworthy:

D. Je voudrais savoir jusqu'à quel point la production de l'or est essentielle à notre économie. Indépendamment du prix que les États-Unis paient, jusqu'à quel point est-ce essentiel que nous produisions de l'or? Cela nous permet-il

d'obtenir de la monnaie pour acheter des marchandises d'autres pays? Quels sont les avantages?—R. La question se résume à ceci: Y a-t-il autre chose que l'or que nous pourrions produire plus avantageusement et utiliser le capital, la main-d'œuvre et les matériaux pour obtenir cette autre forme de production? Si non, il vaut mieux que nous produisions de l'or.

M. Cameron (Nanaïmo):

D. Est-ce parce qu'il est possible de l'écouler sans difficulté en échange de dollars américains?—R. Il y a cet avantage, oui.

D. Quel autre avantage y a-t-il?—R. Il y a l'avantage bien simple que, dans le passé du moins et jusqu'à un certain point à l'heure actuelle, le Canada a pu produire et vendre de l'or en faisant un profit.

D. C'est simplement parce que l'or est une marchandise facile à vendre et que, par conséquent, il y a avantage à le produire?—R. Ce n'est pas le seul avantage. L'or est assuré d'un prix minimum, mais pour nous il n'a pas autant de valeur que le blé, du point de vue du volume. A l'heure actuelle, il a une valeur moindre également du point de vue du profit. Je considère cette production comme une affaire commerciale.

M. ADAMSON: Elle augmente la richesse nationale.

M. NOSEWORTHY: J'ai encore une question, monsieur le président. La possession d'or est-elle si essentielle pour nous qu'il y ait avantage à continuer d'en extraire même si le prix de l'or ne permet pas de défrayer le coût de la production?

Le TÉMOIN: Je dirais que même si le Canada ne produisait pas pour un dollar d'or, nous aurions quand même de l'or dans nos réserves, et, par conséquent, nous ne dépendons pas de la production canadienne pour cela. Je répète qu'à mon sens, il s'agit d'une affaire commerciale. Maintenant, je crois que votre question se ramène à ceci: Si cette affaire n'est pas payante, pourquoi continuer de nous en occuper? Cela fait surgir la question des subventions et il appartient au ministre d'y répondre.

Le PRÉSIDENT: Avez-vous terminé, monsieur Fraser?

M. FRASER (*Peterborough*): Oui, merci.

Le PRÉSIDENT: Monsieur Fleming?

M. Fleming:

D. J'ai une question à poser à ce sujet, monsieur le président. Monsieur Towers, êtes-vous renseigné sur la quantité d'or que détient la Russie?—R. On a fait maintes conjectures, mais elles étaient très fantaisistes. Les chiffres qu'on m'a donnés allaient de 4 à 8 milliards, mais je pense que personne ne les connaît au juste.

M. FRASER (*Peterborough*): Monsieur le président, j'aimerais poser une question à M. Towers. J'ai mentionné la Russie il y a un instant. Récemment, la Russie a payé une partie de sa dette au Canada—je crois qu'il s'agissait du solde—et elle a payé en sterling à Londres, Angleterre.

Le TÉMOIN: Je crois que ce payement a été effectué en vertu d'un arrangement conclu par l'intermédiaire du gouvernement canadien. C'était le dernier versement à l'International Nickel. Ce paiement représentait le solde du prix d'achat des propriétés de Petsamo que l'International Nickel avait vendues pour $20 millions à la Russie à la fin de la guerre.

Le PRÉSIDENT: "Vendu" est-il le mot juste?

Le TÉMOIN: Elle a tout l'argent nécessaire maintenant.

M. Fraser (Peterborough):

D. Et, sauf erreur, ce paiement s'est fait en sterling et non en dollars?—R. Environ $17 millions ont été versés en dollars, et le reste, soit $2 millions, a été payé en sterling, si j'ai bonne mémoire.

D. Pourquoi a-t-on accepté du sterling?—R. Je crois qu'il vaudrait mieux passer outre à cela, car il s'agit d'une longue et pénible histoire qui est maintenant terminée.

D. M. Pouliot a mentionné la Loi concernant les banques et demandé si vous auriez quelque chose à dire à ce sujet. Avez-vous contribué à la rédaction?—R. De la Loi concernant les banques?

D. Oui, de la nouvelle loi qui nous est renvoyée, c'est-à-dire le bill.—R. Naturellement, le bill a été rédigé au ministère des Finances, mais nous avons collaboré à titre de conseillers.

D. La raison pour laquelle j'ai posé cette question, c'est que je trouve ceci dans "The Rural Scene", volume 9, n° 3, numéro de la mi-mars 1954:

> "En légiférant sur les affaires du pays, c'est toujours faire preuve de sagesse que de consulter ceux qui sont engagés dans le domaine commercial particulier qui est visé par la loi que nous voulons établir.
>
> Apparemment, ce n'est pas ce qu'on a fait lorsqu'on a rédigé les amendements projetés à la Loi sur les banques. Le résultat est un bill qui paraît avoir été rédigé par quelqu'un qui ne comprend rien à notre système bancaire ou aux prêts hypothécaires, et le gouvernement se trouve dans une situation embarrassante, car il se fait dire publiquement que son projet de loi est mal vu et impraticable.
>
> Cela lui a été dit en termes polis mais énergiques par le président de l'Association des banquiers ainsi que par le gouverneur de sa propre Banque du Canada."—R. Je ne tiens pas du tout à être mêlé à cette affaire.

M. BENIDICKSON: Monsieur le président, je crois que le président de l'Association des banquiers pourrait lui-même répondre à cette question.

Le PRÉSIDENT: Je vois de la surprise sur la figure du président de l'Association des banquiers. Il secoue la tête de droite à gauche.

M. FRASER (*Peterborough*): Lorsque nous avons siégé en comité en 1944, j'ai signalé que certaines personnes,—tout particulièrement ceux qui ont la vue faible,—distinguent très difficilement les chiffres sur les billets de banque. Vous-même ou M. Ilsley, je crois, avez dit alors qu'on s'en occuperait ou que la chose serait mise à l'étude. La situation est la même aujourd'hui.

D. La couleur laisse à désirer. Une personne ayant la vue faible ne peut dire la différence entre un cinq et un un. Il y a une très petite différence. Je signale la chose parce que des aveugles m'en ont parlé.—R. La situation est la même qu'en 1944, naturellement, parce que tous ces billets sont de la même émission. Mais pour la nouvelle émission, que nous espérons mettre en circulation en septembre ou en octobre, nous emploierons un nouveau cliché où nous avons cherché à améliorer la clarté et les couleurs. Nous espérons que ce sera une réelle amélioration du point de vue que vous mentionnez.

D. Je vous en remercie, car les aveugles et les personnes qui ont la vue faible ont éprouvé beaucoup de difficulté à cause de cela.

Le PRÉSIDENT: A votre tour, monsieur Cannon.

M. Cannon:

D. J'aimerais poser au témoin deux ou trois questions auxquelles j'ai pensé depuis que je l'ai interrogé. Où va tout notre or? Va-t-il en entier aux États-Unis ou en employons-nous une partie pour effectuer des paiements internationaux dans d'autres pays?—R. Notre position en ces derniers temps ou ces dernières années était telle que le gros de l'or obtenu par le compte du

fonds du change est demeuré dans nos réserves au lieu d'être expédié aux États-Unis pour être converti en dollars américains. Les chiffres du résumé statistique de la Banque du Canada indiquent la proportion d'or et de dollars américains ainsi que l'augmentation qui s'est produite.

D. Vous dites que le gros de notre or est demeuré au Canada?—R. Cela est vrai pour ces derniers temps, étant donné que nous avons vendu de l'or à la Monnaie ainsi qu'au compte du fonds du Change. Comme vous savez, une certaine quantité d'or est vendue par les producteurs sur d'autres marchés.

M. BENIDICKSON: Ils n'en vendent à peu près plus maintenant.

Le TÉMOIN: Très peu.

M. Cannon:

D. Depuis quelque temps, les députés reçoivent des lettres et des communications de gens intéressés demandant que le prix de l'or soit augmenté. Nous ne pouvons faire cela. Seuls les États-Unis le pouvaient. Mais si les États-Unis vendent plus d'or qu'ils n'en achètent et si, par exemple, ils ont vendu pour un milliard d'or en ces derniers mois, cela signifie-t-il qu'ils ne sont pas en mesure d'augmenter le prix de l'or?—R. Ils le pourraient; mais alors la situation pourrait bien changer et ils pourraient devenir des acheteurs.

D. Vous dites que la situation pourrait changer?—R. Oui, s'ils augmentaient le prix.

D. Bon. Ma deuxième question est la suivante: Il me semble avoir lu quelque part que l'un des principaux facteurs de la diminution qui s'est produite récemment dans le prix de l'or sur le marché libre est le fait que la Russie a effectué beaucoup de paiements en or. Je crois que le chiffre mentionné est 15 tonnes. Ce chiffre serait-il raisonnable pour la Russie? Est-il vrai qu'en ces derniers temps la Russie a ajouté 15 tonnes d'or au stock d'or du marché libre?—R. Je crois que le chiffre est beaucoup plus élevé que cela, si nous sommes bien renseignés.

D. Le chiffre exact est peut-être 50 tonnes?—R. D'après les renseignements que nous possédons, au cours des quatre ou cinq derniers mois, la Russie a pu vendre pour une centaine de millions d'or et même davantage sur le marché du Royaume-Uni et en Europe.

La prime en dollars sur le marché libre a commencé à baisser même avant cela, à mesure que les gens se rendaient compte que c'était une mauvaise spéculation ou qu'ils avaient besoin de l'argent. Sur un tel marché, le geste de la Russie a eu des effets matériels aussi bien que phychologiques, mais il est impossible de les distinguer tous.

D. Mais la venue de la Russie sur le marché a été un facteur important.—R. Le geste de la Russie a été un facteur important, car le marché était déjà instable.

D. En supposant que les États-Unis augmentent le prix de l'or, la situation suivante pourrait-elle en résulter? Pourrait-il arriver que la Russie y vende des quantités encore plus grandes d'or? Personne ne connaît les réserves d'or de la Russie. Et si la Russie y vendait une grosse quantité d'or, cela ferait-il baisser le prix au-dessous du niveau fixé par les États-Unis?—R. Non, je ne crois pas qu'elle ait assez d'or pour cela.

D. Vous ne croyez pas que cela pourrait arriver?—R. Non.

D. Vous ne croyez pas qu'elle ait assez d'or?—R. Non. Je serais stupéfié si elle le tentait, car cela signifierait qu'à moins de baser ses ventes exclusivement sur ses besoins en vue de payer ses importations,—c'est ce qu'elle fait maintenant,—si elle allait plus loin que cela, cela voudrait dire qu'elle accumule des soldes bancaires en diverses devises, dollars américains, livres sterling

868

et que sais-je encore, et je ne crois pas que la Russie garderait des avoirs aussi considérables dans les banques des États-Unis, de Londres ou des autres pays de l'Europe occidentale.

D. Mais elle pourrait le faire dans le but de disloquer ou de saboter notre système monétaire; c'est là, nous a-t-on dit, l'un de ses objectifs dans son rêve de domination mondiale, si elle caresse réellement ce projet.—R. Je ne crois pas qu'elle puisse réussir.

Le PRÉSIDENT: A votre tour, monsieur Applewhaite.

M. Applewhaite:

D. Quelle partie de vos réserves est en argent?—R. Nous n'avons pas de réserve en argent. Tout ce que nous avons est une quantité modérée de monnaie divisionnaire pour répondre aux besoins du public.

D. Cette réserve n'est pas sous forme de lingots d'argent?—R. Non.

D. Je me demande si M. Towers pourrait nous donner son opinion sur la rumeur persistante selon laquelle s'il n'y avait pas de guerre en Corée ni de menace immédiate de guerre mondiale, nous ferions inévitablement face à une dépression au Canada? A titre d'économiste, que pensez-vous de cela?—R. Tout d'abord, je suis très honoré de ce que vous me preniez pour un économiste, mais en réalité, je n'en suis pas un. Mais, à mon avis,—si mon avis peut avoir quelque valeur,—il est absolument faux que le Canada et les autres démocraties ne pourraientt se tirer d'affaire sans un programme de fortes dépenses de guerre. Le seul fait de supposer qu'il nous faut un tel régime en permanence signifierait que tout le système est voué à la faillite. Et je crois, indépendamment de la guerre de Corée ou des lourdes dépenses affectées à la défense, que l'économie nord-américaine et les autres économies sont assez dynamiques pour suffire à maintenir l'activité économique à un haut niveau même sans ces éléments, mais c'est à l'œuvre qu'on connaît l'artisan.

M. CAMERON (*Nanaïmo*): Pourriez-vous nous dire quel élément dynamique a été ajouté à l'économie nord-américaine depuis 1939?

Le TÉMOIN: Une augmentation plus rapide de la population et de très grands changements dans la technologie.

M. FLEMING: Plus la découverte d'autres ressources?

Le TÉMOIN: Oui.

M. HELLYER: Incluriez-vous la politique monétaire et fiscale?

Le TÉMOIN: Je la mettrais modestement au bas de la liste, mais je crois qu'elle doit être incluse.

M. Adamson:

D. Si deux devises reposent sur l'étalon-or, cela ne signifie-t-il pas que la convertibilité est automatique? Si l'on pouvait librement échanger des devises contre de l'or la convertilibité ne serait-elle pas également automatique?—R. Si je comprends bien votre question, oui.

D. Je veux dire s'il y avait un marché d'échange de dollars contre l'or et vice versa?—R. A prix fixe?

D. Non, où les prix fluctueraient, c'est-à-dire un marché absolument libre. Si les livres sterling étaient convertibles en or, et les dollars en or, cet or ne pourrait-il alors servir de commun dénominateur de convertibilité?—R. J'en doute, car une convertibilité aussi intégrale suppose un prix fixe. On peut à peu près toujours échanger une devise contre une autre devise à un prix.

D. Oui...—R. Mais une convertibilité dont le succès dépend de prix subissant de grandes fluctuations serait une forme plutôt médiocre de convertibilité.

D. Dans le passé, l'or a surtout servi de métal monétaire pour favoriser la convertibilité?—R. Pour régler les balances des paiements internationaux.

D. Oui, et ces paiements dépendent d'un prix ferme des devises?—R. Non, vous pouvez obtenir ces règlements même si le pays qui règle a un taux d'échange qui fluctue.

M. ADAMSON: C'est ce point que je voulais établir.

Le PRÉSIDENT: Monsieur Low, M. Macdonnell ne pourra être ici mardi prochain. Pourriez-vous lui laisser 15 minutes ou lui céder votre tour? Si vous consentez, nous pourrions vous donner plus tard l'occasion d'interroger M. Towers. Vous avez cependant la préférence.

M. MACDONNELL: Monsieur le président, je ne veux aucunement prendre le tour de M. Low.

Le PRÉSIDENT: Vous avez la parole, monsieur Low.

M. LOW: Je m'en tiendrai au strict nécessaire, monsieur le président.

M. TUCKER: Comme nous ne siégeons pas cet après-midi, il me semble que nous devrions demander à M. Towers d'assister à une autre séance, car j'ai quelques questions à lui poser sur des sujets que je n'ai pas abordés.

Le PRÉSIDENT: J'avais l'intention de demander à M. Towers de revenir après que nous aurions interrogé d'autres témoins, et si j'en juge par d'autres dépositions, son témoignage pourrait être encore plus utile alors que maintenant.

M. TUCKER: Monsieur le président, j'ai quelques questions à poser au sujet du rapport de la Banque du Canada et sur d'autres sujets, que je n'ai pas eu le loisir de poser. J'en aurai pour une demi-heure. Je ne vois pas pourquoi nous n'en finirions pas avec M. Towers et avec l'interrogatoire général avant d'interroger d'autres témoins.

Le PRÉSIDENT: M. Towers modifiera son programme et sera ici mardi.

M. LOW: Je ne suis pas sûr d'y être moi-même, je ne sais pas.

Le PRÉSIDENT: Vous avez la parole, monsieur Low.

M. Low:

D. J'hésite à distraire le Comité de l'étude de l'or pour examiner un sujet moins brillant, mais il est d'autres considérations que nous désirerions aborder. Mardi matin, monsieur Towers, vous nous avez cité des chiffres intéressants montrant l'augmentation des devises et des dépôts bancaires pour les années 1947 à 1951, si j'ai bonne mémoire, ou pour une période semblable, et le pourcentage d'augmentation du produit national brut pour les mêmes années. Les statisticiens de la Banque du Canada pourraient-ils nous fournir un graphique montrant l'augmentation des dépôts bancaires au Canada pendant la période de 1910-1912 à 1953 par exemple, en y superposant un autre graphique montrant les hausses et les baisses du produit national brut, les deux graphiques étant exprimés en dollars constants?—R. Je ne suis pas sûr de pouvoir remonter jusqu'à 1910, mais je vous prie de me faire confiance et je verrai ce que je puis faire.

D. Oui, vous pourrez me répondre quand bon vous semblera.—R. Sans vouloir jeter la pierre à ceux qui compilent ces chiffres, je crois que les chiffres relatifs au produit national brut depuis 1910 et même en ces dernières années ne sont pas très sûrs.

D. J'en ai bien peur, car je n'ai pu en extraire grand'chose avant 1926.—Je crois que vous avez raison.

D. Si vous pouviez nous établir un peu dans ce sens, je vous en serais reconnaissant.—R. Certainement.

870

D. A votre connaissance, la Banque du Canada ou le Bureau fédéral de la statistique ont-ils jamais étudié les courbes comparatives du volume d'argent et des hausses et baisses réelles de la capacité de production du Canada?—R. J'imagine qu'on ne pourrait émettre que des conjectures dans ce domaine.

D. Je pensais justement au travail accompli par le comité Hoover aux États-Unis en 1933, 1934 et 1935 je crois.—R. Les détails de ce travail m'échappent.

D. Cette étude serait utile, même si elle dépendait dans une certaine mesure des estimations basées sur l'expansion probable de la capacité de production des usines et autres éléments semblables. Lorsque j'ai parlé de l'enquête Hoover, je crois qu'on désignait cet organisme sous le nom de *National Survey of Potential Product Capacity* aux États-Unis. Pour revenir aux chiffres que vous avez cités devant le Comité mardi dernier au sujet de l'augmentation du volume des devises et des dépôts bancaires, je suppose que le but principal de l'augmentation était de mettre la demande effective sur un pied d'égalité avec l'augmentation de la richesse, afin de permettre aux Canadiens d'acheter des biens et d'en jouir. Est-ce exact?—R. Au cours de ces années, l'augmentation a résulté surtout de la demande grandissante de prêts bancaires pour financer la production de diverses façons. En d'autres termes, elle a été provoquée par une demande. Elle n'a pas elle-même créé la demande.

D. Le moment est peut-être venu, monsieur Towers, de vous demander d'expliquer de façon plus ou moins détaillée, selon que vous l'entendrez, quel est l'objectif réel de la politique monétaire de la Banque du Canada.—R. L'objectif de la politique monétaire est de s'assurer tout d'abord que la structure bancaire permette aux banques de répondre à toutes les demandes légitimes qui leur sont faites sans perdre de vue, bien entendu, la situation générale, afin que, si les demandes paraissent volumineuses au point d'indiquer la présence d'influences inflationnaires, elles tâchent de modifier ces demandes. Mais le danger d'inflation mis à part, l'objectif est de s'assurer que le système monétaire est capable d'alimenter toutes ces demandes légitimes. Deuxièmement, l'effet se fait sentir non seulement sur le système bancaire lui-même, mais sur les conditions qui règnent dans le marché des valeurs, et surtout celui des obligations, négociées et émises en dehors des banques.

D. Vous avez dit, monsieur Towers, que l'augmentation des devises et des dépôts bancaires dont il est question s'est produite surtout grâce à l'expansion des méthodes de crédit des banques à charte en vue de consentir des prêts pour fins de production. Ne peut-on affirmer que cette méthode de créer de l'argent a été et est toujours arbitraire jusqu'à un certain point? Permettez-moi d'expliquer brièvement ce que j'entends par là: j'entends qu'il n'y a pas d'automatisme dans ce phénomène. Lorsqu'un producteur éventuel sollicite un emprunt, il y a quelque chose d'arbitraire dans le fait qu'il obtient ou n'obtient pas le prêt?—R. Je ne parlerais pas d'arbitraire s'il a une proposition raisonnable à faire.

D. Mais rien ne nous autorise à dire que ce serait automatique ou même semi-automatique?—R. Si l'emprunteur a des motifs valables, il obtiendra le prêt.

D. Monsieur Towers, n'admettriez-vous pas qu'il y a un élément d'arbitraire dans la mesure même où les prêts sont consentis?—R. Compte tenu de la possibilité d'erreur, je dirais qu'il y a très peu d'arbitraire.

D. Est-ce que ce fut jusqu'à un certain degré—passez moi le mot—une création arbitraire d'argent juste suffisante en tout temps au cours de la période que vous connaissez... c'est-à-dire, cette création arbitraire d'argent a-t-elle toujours permis aux Canadiens d'acheter tous les biens que nous pouvions produire à des prix que nous jugions justes et raisonnables, de façon à assurer le maximum de mise en valeur et d'utilisation de nos ressources natu-

relles?—R. Cela supposerait la perfection absolue. Je ne crois pas qu'on puisse caractériser la situation sous cette forme. Même si, dans mon exposé initial, j'ai formulé l'opinion que nous nous sommes assez bien tirés d'affaire du point de vue de l'inflation, il me semble que si quelque chose laissait à désirer c'était que nous avions peut-être un peu trop d'argent plutôt que trop peu.

D. Je désirerais me reporter au rapport annuel de la Banque du Canada, daté du 8 février 1946. A la page 9 paraît un tableau montrant les dépenses nationales en milliards de dollars et suivent quelques paragraphes qui traitent de l'inflation. Permettez-moi de citer ces paragraphes qui suivent immédiatement le tableau en question:

> "La tendance dans ces éléments des dépenses nationales, considérés dans leur ensemble, déterminera s'il sera oui ou non possible de maintenir un niveau suffisamment élevé d'embauchage pendant les années futures.
>
> Ce sont clairement les deux premiers éléments du tableau des dépenses, comprenant le total des déboursés de l'État, qui représentaient la principale force motrice à laquelle nous devons le très haut niveau d'activité dont le pays a fait preuve pendant la guerre. Le problème actuel du Canada est d'accroître les autres genres de dépenses, et principalement les placements privés à l'intérieur du pays et la consommation interne, de manière à établir une stimulation compensatrice à mesure que les dépenses de l'État baisseront à leur niveau d'après-guerre."

Je trouve encore ce qui suit à la page 10:

> "Mais l'avenir ne nous offre pas de raison de nous reposer sur nos lauriers. La plupart de nos problèmes de réadaptation d'après-guerre sont encore à résoudre. Les accumulations de demande ne seront pas énormes par rapport à la capacité de production quand l'industrie sera complètement rétablie et les inventaires ramenés à leur niveau normal. La démobilisation terminée, les dépenses du gouvernement diminueront rapidement. Nos prêts extérieurs pour financer les achats de marchandises canadiennes ne resteront pas non plus indéfiniment au niveau actuel. L'optimisme qui règne en Amérique du Nord est dangereux s'il détourne notre attention des problèmes dont nous devons nous occuper."

Il ressort de ces textes que les administrateurs de la Banque du Canada paraissent avoir prévu une situation d'après-guerre qui ne s'est pas produite surtout à cause du réarmement et des menaces de guerre. Or, par suite du changement dans l'ensemble de la situation, la Banque du Canada et le gouvernement ont dû faire face pendant la plus grande partie de cette période à une forte tendance inflationnaire.—R. S'il m'est permis de formuler une observation à ce propos, monsieur Low, c'est que la nécessité de revenir aux lourdes dépenses de réarmement ne s'est imposée qu'en 1950-1951, de sorte que la situation dans l'intervalle n'était pas compliquée par ce facteur. Peut-être serait-il bon d'ajouter le paragraphe suivant aux extraits que vous avez déjà cités:

> "Il est difficile d'exagérer la destruction, la distorsion et la désorganisation qui ont eu lieu dans d'autres continents. Il nous est presque impossible de comprendre les conditions actuelles de la vie dans d'autres pays. Il semble probable que nous ressentirons beaucoup plus longtemps et plus fortement le contre-coup de la deuxième guerre mondiale que de la première, si nous ne prenons à temps les mesures nécessaires."

Ce texte remonte au début de 1946 et je n'ai rien à y changer. On a compris aux États-Unis en 1947 qu'une catastrophe était imminente si l'on ne réussissait pas à la conjurer. Puis vint le plan Marshall, dont on ne saurait exagérer l'effet sur le monde et sur le Canada.

D. Pendant la plus grande partie de cette période, la Banque du Canada et le gouvernement ont dû lutter vigoureusement contre la tendance inflationnaire, et je n'ai aucun reproche à adresser à la Banque du Canada sur les mesures qu'elle a prises en ces années. Mais nous entrons présentement dans une

période assez semblable sous plusieurs rapports à 1949 et 1950 et si nous n'obtenons pas la paix et s'il n'est pas possible de réduire fortement nos dépenses aux fins de la défense, le gouvernement et la banque centrale devront unir leurs efforts et prendre les mesures nécessaires pour prévenir de graves perturbations. On a appelé mon attention sur un article paru en page 5 d'une publication intitulée "The Canadian Bank of Commerce Commercial Letter", numéro du 19 février 1954, où je lis ce qui suit:

> "La tâche à accomplir—et qui s'applique à tous les secteurs de l'économie—est de maintenir l'activité économique aux niveaux actuels. Il importe surtout, à cet égard, de nous occuper davantage de l'aspect consommation du problème."

Partagez-vous cette opinion, monsieur Towers?—R. Oui.

D. M. Towers croit-il que la Banque du Canada possède maintenant toute l'autorité voulue et les rouages monétaires nécessaires pour arrêter une tendance déflationnaire ou à la baisse, à son point d'équilibre ou près du point d'équilibre?—R. Je ne crois pas qu'on puisse dire que des mesures monétaires empêcheront nécessairement ce résultat.

D. Des mesures monétaires?—R. Oui.

D. Voudriez-vous définir ce que pourrait être un retour à l'équilibre?—R. Non. Je préférerais ne pas donner une telle définition, car, après tout, ce serait une opinion personnelle qui n'aurait pas une grande valeur. Je crois que notre action doit manifestement se rattacher d'une part au niveau de l'embauchage et de l'autre à la situation de l'agriculture. Or, il est très difficile de définir la ligne de conduite idéale à suivre dans ces deux domaines importants. Chacun a son opinion.

D. Pour revenir à la déclaration de la Banque canadienne du commerce que je viens de lire dans sa lettre du 19 février 1954, je désirerais savoir ce que M. Towers recommande comme moyen d'obtenir rapidement et directement un pouvoir d'achat pour les consommateurs, afin qu'ils puissent, grâce à une demande efficace, arrêter la tendance à la baisse?—R. La réponse n'est pas facile, monsieur Low, car elle dépend des trois principaux éléments que voici: le niveau de placements de capitaux, le niveau d'épargne personnelle et corporative, et le niveau des exportations.

D. Naturellement, on pourrait également prendre des mesures monétaires? —R. Les mesures monétaires peuvent avoir un effet sur le niveau des placements, oui.

D. Si la Banque du Canada estimait qu'elle possède une technique capable d'enrayer une tendance à la baisse à un niveau raisonnablement près du point de l'équilibre, notre banque centrale ne pourrait-elle prendre des mesures plus énergiques pour arrêter l'inflation?—R. Voudriez-vous répéter votre question, monsieur Low?

D. Si la Banque du Canada estimait qu'elle possède une technique capable d'enrayer une tendance à la baisse près du point d'équilibre, ne prendrait-elle pas des mesures plus énergiques pour arrêter l'inflation?—R. Voulez-vous dire plus énergiques du côté de la baisse que de l'autre côté?

D. Non, plus énergiques du côté de la hausse?—R. Plus énergiques en vue de stimuler le mouvement ascendant?

D. Non, plus énergiques en vue d'enrayer la tendance inflationnaire?—R. Eh bien, je ne crois pas. Je crois que le degré de vigueur du côté opposé serait au moins égal.

D. Jusqu'à quel point la situation économique peut-elle se gâter avant que le gouvernement doive intervenir et recourir à des mesures supplémentaires, c'est-à-dire pour compléter les mesures monétaires dont vous avez parlé mardi lorsque M. Macdonnell vous interrogeait?—R. Je crois que seul le gouvernement pourrait vous répondre, monsieur Low.

D. Eh bien, je me contenterai de dire que, d'après moi, vous avez fait allusion à une attitude "protectrice" que la Banque du Canada prend au moyen de ses mesures monétaires et que son intervention doit appuyer celle du gouvernement?—R. Oui.

D. J'en resterai là sur ce point, car je pourrai peut-être interroger M. Abbott quand il sera ici, mais on ne considère pas évidemment—et je dis cela non pas pour critiquer mais simplement pour formuler une observation—que ce point ait encore été atteint, même si le chômage existe présentement à l'état grave et qu'il dépasse les proportions saisonnières. Cependant, la question que je désire poser, et à laquelle vous pouvez répondre, monsieur Towers, est celle-ci: Lorsque le gouvernement décide de recourir à des mesures supplémentaires pour arrêter la tendance à la baisse, êtes-vous d'avis qu'il ne devrait pas recourir exclusivement à la taxation et à emprunter l'épargne des gens pour enrayer cette tendance?—R. Je ne crois pas être en mesure de répondre à cette question, monsieur Low, car une réponse catégorique—passez-moi l'expression—à une question hypothétique est difficile à exprimer. Par exemple, si quelqu'un disait que le gouvernement devrait accuser un déficit, la question se poserait de savoir si la situation et le temps justifient ledit déficit. On demanderait quel en devrait être le chiffre, et on poserait d'autres questions semblables. Par conséquent, je ne saurais vous donner une réponse catégorique.

D. Mais il pourrait être opportun de recourir à l'expansion du crédit?—R. La ligne de conduite de la banque centrale, en face d'une grave tendance à la baisse, serait d'encourager, sans la garantir, l'expansion du crédit.

D. J'ai pris connaissance d'une causerie que vous avez faite à la radio, je crois, monsieur Towers, en 1943, intitulée "The Shape of Things to Come", au cours de laquelle vous avez donné une réponse très intéressante dans les mêmes termes.—R. Ce n'est pas moi, cependant, qui en ai choisi le titre.

D. Nous nous en prendrons à Radio-Canada. Quoi qu'il en soit, on vous a posé la question suivante:

> "Après la guerre, il sera nécessaire d'encourager les gens à dépenser. Les lourds impôts et les gros emprunts publics seront au détriment du bien-être de la population. Le gouvernement financera-t-il tous les projets publics désirables en augmentant le crédit au besoin?"

et vous avez répondu comme il suit:

> "Dans des circonstances comme celles que mentionne M. Quelch je dirais que le gouvernement aurait raison de ne pas acquitter le coût intégral de ses programmes en taxant et en empruntant l'épargne du public. Il serait désirable d'encourager les gens à dépenser et de faire des placements de l'État un élément accessoire. Si une partie de l'argent nécessaire devait être obtenue au moyen de l'expansion du crédit, et que les projets soient utiles et dans l'intérêt du public, alors je dirais: "Allez de l'avant!"

D. C'est l'attitude que vous prendriez aujourd'hui, n'est-ce pas?—R. Oui.

D. Très bien. Monsieur le président, je n'ai plus qu'une ou deux questions à poser.

Le PRÉSIDENT: Allez-y.

M. Low:

D. Lorsque le gouvernement juge qu'il est nécessaire et sage de financer de cette façon, en recourant à l'expansion du crédit et en finançant à découvert comme vous le préconisez, quelles objections avez-vous à ce qu'il emprunte de la Banque du Canada?—R. En empruntant de la Banque du Canada, l'effet serait plus marqué et plus inflationnaire que s'il empruntait sur le marché ou des banques, et cela devient une question de degré. Il se peut que la situation des affaires laisse suffisamment à désirer pour obliger la Banque du Canada à adopter une ligne de conduite qui encouragerait l'expansion du crédit, mais ce

besoin se limiterait à peut-être $50 millions en ce qui concerne l'actif de la Banque du Canada. Il existe une différence non seulement de degré mais de genre entre $50 millions et $500 millions.

D. Je comprends cela. Ma dernière question est celle-ci: Pourriez-vous fournir au Comité un relevé de tous les prêts consentis par la Banque du Canada à l'État depuis 1939?—R. Je le puis, mais vous en trouverez le total dans notre exposé. Vous désirez connaître les emprunts depuis 1939?

D. Oui.—R. Eh bien, l'augmentation de notre avoir en valeurs de l'État pendant cette période est, en chiffres ronds, de $1 milliard 800 millions à 1 milliard 900 millions.

M. LOW: Je croyais, monsieur le président, qu'il serait très utile d'analyser un état de ce genre pour connaître les divers éléments d'emprunts contractés à la Banque du Canada.

M. MACDONNELL: Ne désireriez-vous pas connaître les rentrées et sorties de fonds?

M. Low:

D. Je crois que ce serait une bonne chose.—R. Les chiffres que je puis vous communiquer, bien que je ne crois pas qu'ils s'appliquent, visent l'émission ou les émissions dont nous détenons la totalité et qui avaient surtout trait à la rentrée de l'or et aux réserves de change étranger au début de la guerre. Outre cela, tout notre avoir en valeurs de l'État a été acheté sur le marché ou, dans le cas des bons du Trésor, par voie d'adjudication. Ces chiffres ont fluctué, surtout augmenté, au cours des années et, naturellement, ils figurent dans notre état hebdomadaire et dans le résumé statistique.

D. Voici maintenant ma dernière question: Monsieur Towers, je reviens à la question que je vous ai posée touchant la sagesse de la décision du gouvernement d'emprunter de la Banque du Canada et votre réponse a indiqué, je crois, que cela dépendrait naturellement d'un grand nombre de facteurs. Or, je désire savoir si les diverses exigences touchant la réserve en numéraire qui sont mentionnées dans la loi ne prévoient pas une telle situation?—R. Je dirais qu'elles ne la prévoient pas; elles ne visent pas ce but et je crois qu'elles ne devraient pas servir à cette fin. En fait, étant donné que dans le passé, on a soulevé la question générale de l'opportunité de financer les dépenses de l'État en empruntant de la banque centrale, j'ai pris quelques notes à ce sujet, dans l'espoir que cela me permettrait de m'exprimer de façon plus claire. Il se fait tard, mais si la question se pose de nouveau...

Le PRÉSIDENT: Nous ne siégeons pas cet après-midi, de sorte que nous serions disposés à prolonger un peu la présente séance. Vous pouvez donner vos explications. Nous allons prendre un peu plus de temps afin d'en finir avec ce genre d'interrogatoire.

M. LOW: Cela dépendra de la décision de M. Towers.

Le TÉMOIN: Cela n'exigerait qu'environ neuf minutes.

M. LOW: Très bien.

Le TÉMOIN: A plusieurs reprises récemment, on m'a dit qu'il n'y avait aucune raison pour la banque centrale de ne pas avancer des fonds sans intérêt, ou à un intérêt très bas, au gouvernement ou aux municipalités, en vue de financer certaines dépenses publiques. Cette question a été discutée sous une forme ou sous une autre bien des fois dans le passé, mais elle est si essentielle que je désirerais en traiter de nouveau en détail.

Je dois dire tout d'abord qu'il n'y a rien de nouveau dans le fait que la banque centrale acquiert une dette de l'État. A l'heure actuelle, la Banque du Canada détient environ $2·2 milliards de valeurs du gouvernement du Canada, ou environ 14 p. 100 de la dette fondée totale, directe et garantie, du

gouvernement. Et il est vrai que cette partie de la dette totale coûte très peu au gouvernement puisque le gros de l'intérêt payé sur la dette est remboursé au fonds du revenu consolidé sous forme de bénéfice de la Banque du Canada. Le montant de ces valeurs détenues par la banque est le résultat net d'achats et de ventes effectués par la banque de temps à autre en conformité de sa politique monétaire. La banque continuera sans doute d'ajouter à son portefeuille de valeurs de l'État de cette façon au cours des années à mesure que l'économie se développera et que les besoins de crédit augmenteront et, de façon correspondante, le gouvernement continuera de bénéficier du faible coût de sa dette détenue par la banque centrale. Cependant, je dois signaler qu'en décidant quels montants et quels genres de valeurs de l'État elle devra acheter, la banque devrait continuer de se baser seulement sur des considérations de politique monétaire.

Le faible coût de la dette du gouvernement détenue par la banque centrale est attribuable au système bancaire central. La contre-partie de ces avoirs de la banque centrale consiste surtout dans les billets de la Banque du Canada que le public trouve utile de garder et les réserves en numéraire que les banques à charte trouvent nécessaire de maintenir. En d'autres mots, le gouvernement obtient de l'argent bon marché et en échange fournit par l'intermédiaire de la banque centrale les genres d'actifs très liquides dont le public et les banques ont besoin et sur lesquels ils ne touchent pas d'intérêt. Mais le montant d'argent bon marché obtenu de cette façon doit être limité à ce que le public veut détenir sous forme de billets de banque et ce que les banques à charte ont besoin de garder sous forme de réserve en numéraire.

Si nous supposons, en ce qui concerne les conditions monétaires à n'importe quel moment donné, que les banques à charte maintiennent leurs réserves en numéraire à un niveau convenable et que les besoins du public en billets de la Banque du Canada ne sont pas négligés, alors il n'y a pas lieu, en ce qui concerne la politique monétaire, d'augmenter davantage l'actif de la banque centrale en avançant d'autres fonds au gouvernement ou par d'autres moyens. Si, en dépit de cela, la banque centrale devait augmenter son actif en avançant d'autres fonds au gouvernement (ou aux municipalités), il est intéressant d'en suivre les conséquences. Une fois le produit du prêt dépensé, le passif-dépôt et les réserves en numéraire des banques à charte augmenteraient de façon correspondante. A ce stade, les banques auraient de bonnes raisons et les moyens d'acquérir de nouveaux éléments d'actif productif en consentant des prêts ou en achetant des valeurs; et ce faisant, elles ajouteraient naturellement à leurs dépôts et accroîtraient le volume d'argent entre les mains du public. La nécessité de faire des avances au gouvernement dans ces circonstances signifierait que la banque centrale perdrait le contrôle du volume d'argent et du crédit.

Il se peut que les banques soient empêchées de profiter de l'occasion pour augmenter leur actif; leur réserve minimum obligatoire en numéraire pourrait être augmentée, ainsi qu'on l'a laissé entendre je crois, de sorte qu'elles n'auraient pas de liquidité pour appuyer une expansion. Cependant, il y aurait encore une augmentation des dépôts égale au prêt consenti au gouvernement, ce qui donnerait lieu à une poussée inflationniste. Bien que, dans le cas d'un prêt relativement petit et d'une opération "définitive", les objections au principe de ce mode d'emprunt demeureraient, les effets inflationnistes ne seraient évidemment pas marqués, cependant, il n'en découlerait pas non plus une grosse épargne pour le gouvernement. Toutefois, si le gouvernement devait emprunter de la banque centrale à un rythme suffisant pour réaliser une économie importante, l'expansion des dépôts qui en résulterait pourrait avoir de graves conséquences inflationnistes. Je désirerais insister sur le fait que

cela serait vrai même si, grâce à l'augmentation des réserves minimums en numéraire, l'effet "multiplicateur" d'une augmentation des réserves des banques à charte ne se produisait pas.

La politique que je viens de décrire comporterait également l'exercice par la banque centrale de son pouvoir d'augmenter les réserves en numéraire, non pas tant pour des raisons de politique monétaire qu'en vue de forcer les banques à consentir un prêt sans intérêt au gouvernement. On pourrait soutenir, comme on l'a fait, je crois, que la banque centrale pourrait être autorisée à payer un montant d'intérêt, sur les réserves en numéraire additionnelles, qui couvrirait les frais de la banque. Mais si le gouvernement désirait emprunter des banques à un certain taux d'intérêt, ou sans intérêt, je ne vois pas pourquoi il ne devrait pas traiter directement avec elles. L'emprunt direct présente l'avantage de faire connaître les termes et les frais du prêt de façon claire et franche. Par contre, le système compliqué qui consiste à forcer les banques à consentir un prêt au gouvernement en faisant intervenir la banque centrale, provoquerait une grave confusion et le public aurait beaucoup de difficulté à comprendre les termes et les frais d'un tel mode d'emprunt.

Le système d'emprunt aux banques comporte certains frais que quelqu'un doit assumer, que ce soit la Banque du Canada ou les banques à charte qui consentent le prêt. Il y a les frais d'administration et des intérêts relatifs aux nouveaux dépôts, les frais afférents à la négociation des prêts et à la perception des remboursements et, dans certaines circonstances, les frais qui découlent de la perte de liquidité et des risques. Si, dans le cas d'un emprunt de l'État, le coût intégral est assumé par les gouvernements en cause, il y a une occasion de faire payer tous ces frais, comme tous les autres frais subis par le gouvernement, par le public d'une façon aussi efficace et équitable que possible. Si le gouvernement refuse d'assumer une partie ou la totalité de ces frais, les sacrifices nécessaires sont répartis d'une façon qui n'est pas équitable.

L'autre jour, M. Tucker a demandé si je fournirais au Camité, comme cela a été fait auparavant, certains chiffres sur la productivité. Je ne puis faire mieux que de déposer une statistique sur le produit national brut par tête de population et le produit national brut par personne employée, en ce qui concerne le Canada et les États-Unis, de 1938 à 1953 inclusivement, mais ces chiffres ne font pas voir les différences dans la productivité.

M. Tucker:

D. Ces chiffres représentent des valeurs?—R. Ils représentent le produit national brut par tête de population et par personne employée, mais ils n'indiquent pas nécessairement le degré relatif de productivité. A mon avis, il n'existe aucun moyen statistique d'indiquer cela. Il faudrait tenir compte du volume des récoltes dans les deux pays en des années différentes, du nombre d'heures de travail ainsi que d'autres éléments. Le tableau que je dépose représente ce que j'ai pu obtenir de mieux à cet égard.

(*Voir Appendice "A"*)

D. Monsieur le président, si j'indiquais à M. Towers trois des facteurs auxquels je pense, il pourrait peut-être rédiger un court mémoire sur chacun d'eux et ainsi nous pourrions sans doute gagner du temps.

Le PRÉSIDENT: Oui.

M. Tucker:

D. L'un des éléments auxquels je pense est le coût que représente pour la Banque du Canada l'émission de ses billets au montant d'un milliard et demi et le fait d'en assurer le service selon un certain pourcentage.—R. Oui.

D. L'autre élément est la raison de l'écart entre les réserves aux États-Unis par comparaison avec le Canada. Cette réserve a été d'environ 15 à 17 p. 100 aux États-Unis tandis qu'elle était de 9 à 10 p. 100 au Canada. Je cherche à obtenir des explications à ce sujet.

Quelle est la raison de cette différence dans les réserves entre les États-Unis et le Canada? Vous avez dit que 8 p. 100 seraient probablement une proportion de tout repos pour le Canada, mais elle est à peu près la moitié de ce qu'on exige aux États-Unis à l'heure actuelle. Je me demande si vous pourriez ou voudriez nous fournir des explications là-dessus. Et je crois que l'autre question avait trait à l'emploi du taux de réescompte bancaire dont on fait ample usage aux États-Unis et au Royaume-Uni, si je suis bien renseigné, mais dont on se sert au Canada plus ou moins comme d'un facteur psychologique. Pourriez-vous nous fournir la raison de cette situation.

Le PRÉSIDENT: Le Comité s'ajourne à mardi matin.

APPENDICE "A"

PIÈCE 19

Produit national brut par tête de population et par personne occupant un emploi rémunéré, au Canada et aux États-Unis, de 1938 à 1953 inclusivement.

	PNB par tête		*PNB par personne occupant un emploi rémunéré*	
	Canada	*États-Unis*	*Canada*	*États-Unis*
1938	Can. $ 469	É.-U. $ 652	Can. $ 1,299	É.-U. $ 1,901
1939	507	697	1,397	1,980
1940	604	767	1,619	2,109
1941	740	948	1,884	2,432
1942	904	1,198	2,161	2,800
1943	948	1,421	2,166	3,060
1944	1,001	1,544	2,288	3,269
1945	982	1,538	2,302	3,349
1946	978	1,493	2,497	3,596
1947	1,097	1,619	2,834	3,913
1948	1,218	1,766	3,154	4,257
1949	1,224	1,731	3,222	4,278
1950	1,328	1,891	3,580	4,655
1951	1,532	2,137	4,149	5,145
1952	1,602	2,217	4,386	5,363
1953	1,640	2,299	4,525	5,644

NOTA: L'expression "Personnes occupant un emploi rémunéré" signifie les civils qui ont des emplois et les militaires.

au cal.
32 fosc. en 24.
N.B Fosc. 3 au
au duff.

OK