

L'entrée des banques à charte et des caisses d'épargne du Québec dans le domaine du prêt hypothécaire, en vertu de la loi, signifie que la masse disponible de fonds hypothécaires est beaucoup plus considérable. Auparavant, le prêt hypothécaire était interdit aux banques à charte. En plus de fournir un autre canal par lequel l'épargne peut être placée dans des hypothèques relevant de la loi nationale sur l'habitation, les banques à charte peuvent, grâce à leur 4,000 succursales, mieux atteindre les emprunteurs qui veulent bénéficier de la loi, surtout dans les petits centres.

Afin de faciliter le développement d'un marché subsidiaire des prêts hypothécaires assurés, la loi porte que la police d'assurance d'un prêt hypothécaire peut être cédée à l'acheteur si le prêt est vendu, à condition que le prêt continue d'être administré par un prêteur agréé. Il sera donc possible aux particuliers et à d'autres portefeuillistes qui ne sont pas prêteurs agréés de placer des capitaux dans des hypothèques assurées en s'entendant avec un prêteur agréé pour qu'il administre le prêt. La loi autorise aussi la Société centrale d'hypothèques et de logement à acheter et à vendre des prêts hypothécaires assurés ainsi qu'à consentir des prêts aux prêteurs agréés sur la garantie de prêts hypothécaires assurés. Ces dispositions donnent au prêt hypothécaire assuré une liquidité et une transmissibilité qui amplifient grandement la masse disponible de fonds hypothécaires.

Les conditions des prêts assurables en vertu de la nouvelle loi diffère de celles auxquelles étaient auparavant consentis les prêts conjoints, surtout en ce qui concerne la durée et le montant du prêt. Pour les habitations particulières non destinées aux travailleurs accrédités de la défense, le rapport entre le prêt et la valeur d'emprunt est maintenant fixé à 90 p. 100 des premiers \$8,000 de la valeur d'emprunt et à 70 p. 100 du reste, à concurrence d'un prêt de \$12,800, maximum fixé par les règlements. En vertu des dispositions relatives aux prêts conjoints, il était prêté 80 p. 100 de la valeur d'emprunt à concurrence de \$10,000. Dans le cas d'une habitation bifamiliale, le prêt est maintenant calculé d'après le même rapport de 90 et 70 p. 100 pour la première moitié de la valeur d'emprunt et d'après 80 p. 100 de la valeur d'emprunt pour la seconde moitié, à concurrence de \$15,300, maximum réglementaire; auparavant, il était prêté 80 p. 100 de la valeur d'emprunt, à concurrence d'un prêt maximum de \$11,600. Dans le cas des habitations destinées aux travailleurs accrédités de la défense, le rapport entre le montant du prêt et la valeur d'emprunt est fixé à 90 p. 100 comme auparavant. Dans le cas des habitations agricoles, il est prêté \$10,000 ou les deux tiers de la valeur prise de la ferme, soit le montant le moins élevé.

Quant aux entreprises d'habitations à louer, des prêts assurés peuvent être consentis à concurrence de 80 p. 100 de la valeur d'emprunt de l'entreprise et à concurrence de \$7,000 par habitation renfermant plusieurs logis; le maximum était de \$6,200 pour le prêt conjoint.

La nouvelle loi prévoit des prêts hypothécaires assurés pour la transformation de maisons. Le prêt ne doit pas dépasser le moindre des deux montants suivants: soit 70 p. 100 de la valeur d'emprunt du bâtiment, y compris le terrain, une fois la transformation opérée, soit le coût de la transformation et du montant nécessaire pour libérer le titre au terrain de toutes les charges qui le grèvent.

La durée habituelle d'un prêt assuré à l'égard d'une habitation particulière est maintenant de 25 ans contre 20 ans en vertu de l'ancienne loi. A la demande de l'emprunteur, un prêt de plus courte durée peut être approuvé. La durée du prêt, quant aux entreprises d'habitations à louer, ne peut dépasser 25 ans; elle est d'au plus 15 ans s'il s'agit de la transformation d'une habitation.