

Prêts hypothécaires

Georges Constantin

Volume 16, Number 1, 1948

URI: <https://id.erudit.org/iderudit/1103121ar>

DOI: <https://doi.org/10.7202/1103121ar>

[See table of contents](#)

Publisher(s)

HEC Montréal

ISSN

0004-6027 (print)

2817-3465 (digital)

[Explore this journal](#)

Cite this document

Constantin, G. (1948). Prêts hypothécaires. *Assurances*, 16(1), 35–37.
<https://doi.org/10.7202/1103121ar>

Prêts Hypothécaires ⁽¹⁾

par

GEORGES CONSTANTIN

35

Si le propriétaire « en puissance » dans la classe ouvrière, ou à salaire moyen, est encore à hésiter devant les opportunités qui s'offrent à lui, ce n'est certainement pas la faute, ou des gouvernements qui ont passé toutes sortes de lois, pour essayer de guérir la crise du logement en encourageant le peuple à devenir propriétaire de sa résidence, ou des institutions de prêts qui par leur publicité ont essayé de nous amener à nous aventurer dans le domaine immobilier.

Je crois plutôt que les empêchements que nos petits épargnants voient dans la réalisation de leurs rêves peuvent se résumer à trois points principaux:

- 1°—la pénurie et les prix prohibitifs des matériaux pour les nouvelles constructions;
- 2°—le prix exorbitant des propriétés déjà construites, dont un logement est libre pour être habité par l'acheteur;
- 3°—le montant élevé de la mise de fonds initiale pour financer l'achat ou la construction d'une propriété.

Mais, l'on s'habitue de plus en plus à payer plus cher, quelles que soient nos justes récriminations, et le nombre de ceux qui se construiront en 1948 dépendra en grande partie du prix montant ou descendant des matériaux.

D'un autre côté, les institutions prêteuses, soit les compagnies ou sociétés d'assurance, de fiducie, ou simplement de prêt, voyant le taux de rendement de l'intérêt diminuer, se sont lancées dans le prêt hypothécaire depuis quelques années et ont ainsi presque doublé leur actif dans cette division de leur portefeuille.

¹ Avec l'autorisation de l'auteur et de la revue, nous extrayons de « *L'Artisan* » cette brève étude du prêt hypothécaire et du logement dans la province de Québec.

La compétition entre les diverses institutions pour prêter sur hypothèque est actuellement très forte, et des avantages sensibles en sont résultés au profit des emprunteurs: certaines institutions de prêt ont réduit les frais initiaux au strict minimum, d'autres ont éliminé « bureaucratie » ou « red tape » autour des demandes d'emprunt; certaines ont des succursales dans nos plus grandes villes pour amener à elles le plus grand nombre de petits emprunteurs; d'autres paient même des commissions à certaines personnes qui leur amènent des prêts.

36 La presque totalité des institutions prêteuses a dû cependant adopter des mesures plus sévères pour se protéger contre les risques d'une telle inflation dans les montants de prêts accordés, en prévision d'une dégringolade future toujours possible; c'est ainsi que l'on tend plutôt à raccourcir le terme de l'obligation hypothécaire au lieu de l'allonger, et l'amendement de juin 1947 à la Loi fédérale du logement étendant à trente ans au lieu de vingt ans le terme des prêts accordés sous cette loi, n'est pas très populaire vis-à-vis des institutions prêteuses.

C'est ainsi, aussi, que l'on exigera des remboursements mensuels ou semi-annuels plus forts pendant les cinq premières années que pour le reste de l'emprunt, afin de réduire le plus tôt possible le capital emprunté, pendant un temps où les emprunteurs gagneront assez pour rencontrer les paiements, quitte à leur donner une chance lorsque les gages diminueront. Encore ici, les lois qui permettent de rembourser par versements mensuels égaux, capital et intérêt compris, étendus sur une période de vingt ou trente ans, ne trouvent pas grâce devant l'esprit conservateur des institutions, puisque par ce système les versements de capital des premiers mois ou des premières années sont moins forts que les paiements subséquents.

Effectivement on se demande qui garantira que, dans vingt ans ou trente ans, les emprunteurs pourront payer en acompte sur leur capital des montants deux ou trois fois plus élevés qu'à la date de l'obtention de leur emprunt, surtout si l'on considère la probabilité de vie d'une propriété bâtie avec les matériaux actuels ?

Une nouvelle loi qui contribuera, pour une partie, à aider les petits emprunteurs, c'est la loi de la Province de Québec, passée à cette session-ci, qui remboursera une partie de l'intérêt à payer sur les emprunts; mais cette loi, malheureusement, n'a pu cependant inclure la garantie d'une partie du capital avancé.

Il restera toujours, malgré ces avantages et ces restrictions du côté des institutions, et les nouvelles lois du côté des gouvernements,

que les petits emprunteurs, désirant se bâtir une résidence pour y demeurer, seront toujours à la merci du prix des matériaux de construction, s'ils parviennent, en plus de s'acheter un terrain, à ramasser, en argent ou actif liquide, de 25 à 30% du prix total de leur nouvelle construction.

A ce sujet, il sera intéressant de suivre d'ici quelques années ce que les coopératives d'habitation réussiront dans leurs efforts pour améliorer le sort des propriétaires en herbe et aplanir les difficultés auxquelles les ouvriers et les petits salariés font face.

