SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

RAPPORT ANNUEL 08

UN ENGAGEMENT CONSTANT DES RÉSULTATS CONCLUANTS

Canada

SCHL CMHC

AU CŒUR DE L'HABITATION

Table des **matières**

La SCHL en bref 1

- Notre mission
- Nos objectifs
- Nos programmes, produits et services
- Nos valeurs
- Notre structure

Messages du président du Conseil d'administration et de la présidente 5

Des résultats concluants – Exemples de réussites 15

Régie de la Société 23

Rapport de gestion 33

- Contexte d'exploitation en 2008 et perspectives pour 2009
- Sommaire des résultats financiers
- Rendement par rapport aux objectifs
  - Nos résultats
  - Analyse des résultats
  - Analyse financière
  - Regard vers l'avenir et améliorations escomptées pour les Canadiens
- Veiller à la solidité de la Société grâce à ses services internes
- Gestion des risques en entreprise

États financiers consolidés 109

Glossaire et définition de certaines mesures des résultats de la SCHL 158

Conseil d'administration de la SCHL 164

Cadres supérieurs de la SCHL 165

Bureaux de la SCHL 166

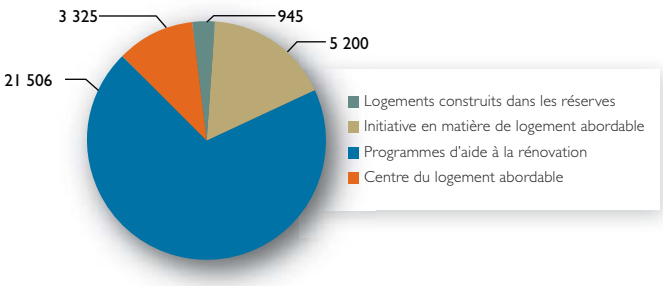
La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642. This report is also available in English.

Le Rapport annuel 2008 de la SCHL présente le rendement de la Société en regard de son Résumé du Plan d'entreprise 2008-2012. Pour vous procurer ce résumé, consultez le www.schl.ca ou composez le 1-800-668-2642.

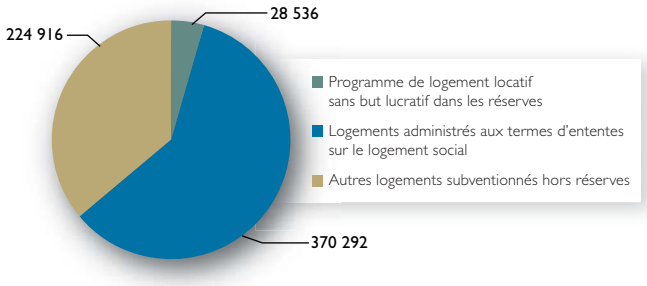
Le point sur les **réalisations**

Organisme national responsable de l'habitation au Canada, la SCHL administre un éventail de programmes de logement apportant une aide précieuse et efficace aux Canadiens dans le besoin.

Nombre de ménages aidés
par de nouveaux engagements



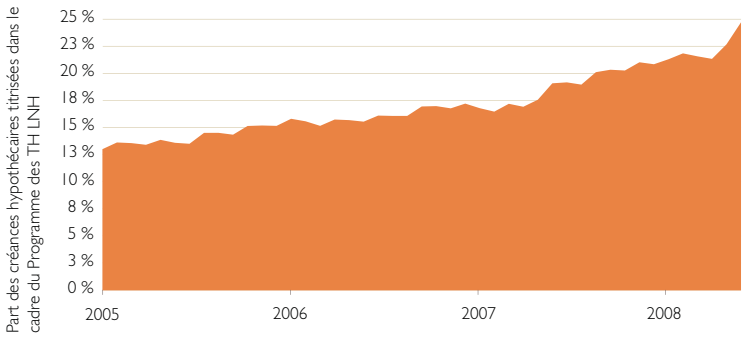
Nombre de ménages aidés
par l'entremise d'ententes existantes



L'une des plus grandes institutions financières au Canada, la SCHL facilite l'accès des Canadiens à du financement hypothécaire à faible coût.

En 2008, la SCHL a approuvé les prêts hypothécaires relatifs à plus de **900 000** logements, tous produits d'assurance confondus. Parmi les prêts approuvés à l'égard de logements locatifs et de ceux à rapport prêt-valeur élevé visant des logements pour propriétaire-occupant, **42 %** l'ont été dans des marchés moins bien servis.

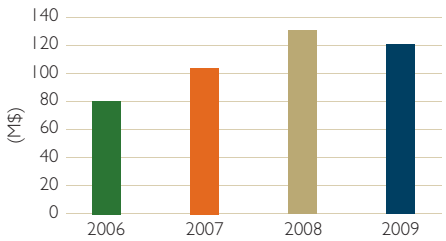
Les TH LNH – une source de fonds
importante pour les institutions financières



Notre détermination à appuyer l'aménagement de logements et de collectivités durables et à contribuer à la résilience du secteur de l'habitation fait de la population canadienne l'une des mieux logées du monde.

La SCHL est un chef de file de la recherche et de la diffusion de l'information sur le logement. Les consommateurs et les intervenants du secteur de l'habitation peuvent compter sur la Société comme source de renseignements fiables et objectifs. Elle a distribué plus de **1,6 million** d'exemplaires de ses produits de recherche en 2008. La SCHL souhaite que l'ensemble des Canadiens puissent vivre dans des maisons saines et durables. **Cinq** maisons de démonstration durables **EQuilibrium**MC accueillent des visiteurs dans différentes régions du pays pour faire connaître les pratiques de conception reflétant les principes du développement durable.

Les exportations, clé du dynamisme et de
l'innovation dans le secteur de l'habitation



Valeur des exportations facilitées par la SCHL dans le domaine de l'habitation, selon ses principaux clients

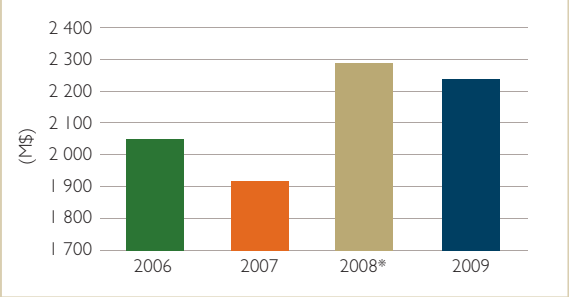
Le point sur les **résultats financiers**

Résultats financiers	2006 Réel	2007 Réel	2008 Réel	2009 Prévu
Total de l'actif (en millions de dollars)	124 218	148 168	203 512	345 318
Total du passif (en millions de dollars)	118 764	141 174	195 342	335 484
Total de l'avoir du Canada (en millions de dollars)	5 454	6 994	8 170	9 834
Revenus (en millions de dollars)	8 378	9 320	11 985	15 966
Dépenses (en millions de dollars)	6 896	7 746	9 566	14 061
Impôts sur les bénéfices (en millions de dollars)	456	504	641	552
Bénéfice net (en millions de dollars)	1 026	1 070	1 778[1]	1 353
Années-personnes	1 877	1 888	1 945	2 030

1 Comprend 550 millions de dollars de gains non réalisés découlant de l'évaluation à la juste valeur du Programme d'achat de prêts hypothécaires assurés (déduction faite des impôts applicables).

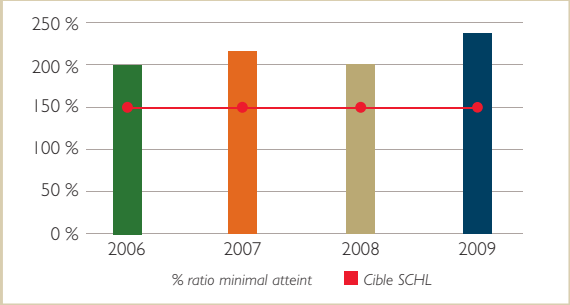
Une gestion financière prudente et une planification stratégique assurent le maintien de notre bonne santé financière, ce qui nous permet de poursuivre notre mandat, qui est de soutenir la qualité, l'abordabilité et le choix dans le domaine de l'habitation, pour le bénéfice de tous les Canadiens.

Dépenses des programmes de logement



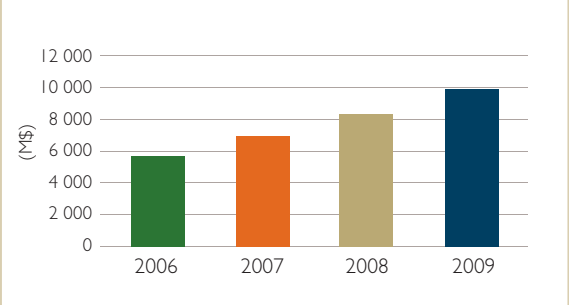
* Comprend la dotation de 300 M$ fournie au Fonds pour les logements du marché destinés aux Premières nations.

Les activités d'assurance de la SCHL sont bien dotées en capital, disposant de fonds propres équivalents à 150 % du ratio minimal*

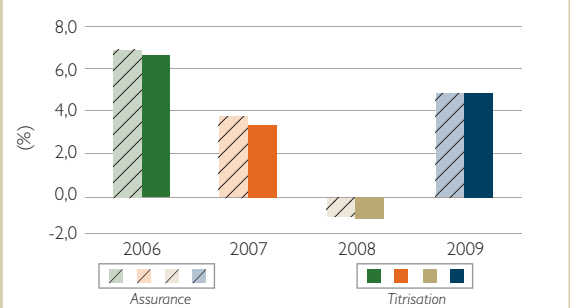


* Ratio minimal de fonds propres préconisé par le Bureau du surintendant des institutions financières (« BSIF ») en ce qui concerne les sociétés d'assurance hypothécaire.

L'avoir du Canada s'est accru de 17 % en 2008



Taux de rendement des placements



La prudence des stratégies et des méthodes de placement de la SCHL a valu à ses portefeuilles de ne subir que de faibles pertes en 2008 par comparaison à la dépression des marchés financiers durant la même période.

La SCHL en bref

La Société canadienne d'hypothèques et de logement est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 60 ans. Créée par le gouvernement fédéral sous forme de société d'État en 1946 pour remédier à la pénurie de logements après la guerre, elle a depuis aidé des générations de Canadiens à avoir accès à un logement abordable, ou à accéder à la propriété, en plus d'avoir contribué à l'essor et à la vigueur du secteur de l'habitation.

Notre mission

Promouvoir la qualité, l'abordabilité et le choix en matière d'habitation pour l'ensemble des Canadiens.

Nos objectifs

1. Aider les Canadiens dans le besoin.
2. Faciliter l'accès à des logements plus abordables et de meilleure qualité pour tous les Canadiens.
3. Faire en sorte que le système canadien du logement demeure l'un des meilleurs du monde.

Nos programmes, produits et services

Aide au logement pour les Canadiens à faible revenu et pour les Autochtones du Canada vivant dans les réserves

- Subventions annuelles continues destinées aux logements sociaux administrés selon les ententes à long terme existantes.
- Programme de logement locatif sans but lucratif dans les réserves pour aider les familles des Premières nations à avoir accès à des logements abordables et de qualité.
- Programmes d'aide à la rénovation axés sur les Canadiens à faible revenu afin de leur permettre de rendre leur habitation conforme à des normes minimales de salubrité et de sécurité.
- Financement dans le cadre de l'Initiative en matière de logement abordable visant à accroître l'offre de logements abordables.
- Conseils et diffusion de l'information aux organismes de parrainage d'ensembles de logements abordables par l'entremise du Centre du logement abordable de la SCHL.
- Prêts directs en faveur d'ensembles de logements bénéficiant d'une aide financière fédérale dans le but de réduire les subventions de l'État.

Financement de l'habitation pour tous les Canadiens

- Vaste gamme de produits d'assurance prêt hypothécaire visant à faciliter l'accession à la propriété lesquels, en mettant les institutions financières à couvert de pertes financières liées à d'éventuelles défaillances des emprunteurs, aident ces derniers à obtenir du financement à des taux concurrentiels. Ces produits incluent :
    - SCHL Achat
    - SCHL Refinancement
    - SCHL Maison écolo
    - SCHL Améliorations
    - SCHL Dans les réserves
- Produits d'assurance prêt hypothécaire s'appliquant aux immeubles locatifs, y compris les foyers de soins infirmiers et les résidences pour personnes âgées.
- Programmes de garantie des titres hypothécaires émis en vertu de la *Loi nationale sur l'habitation* (« TH LNH ») et des Obligations hypothécaires du Canada, et Programme d'achat de prêts hypothécaires assurés, visant à accroître l'offre de fonds à faible coût destinés au crédit hypothécaire.

Recherche et diffusion de l'information pour améliorer la qualité et le choix en matière d'habitation

- Vaste collection de publications liées à l'habitation, dont les séries « Le Point en recherche » et les feuillets documentaires « Votre maison ».
- Subventions et prix pour appuyer l'excellence au niveau de la recherche touchant le logement.
- Publications et conférences sur l'analyse de marché et les perspectives du marché de l'habitation qui fournissent des renseignements fiables au secteur de l'habitation.
- Activités de démonstration visant à promouvoir les logements et le développement durables.

Promotion à l'étranger de notre système de logement et de notre secteur de l'habitation

- Services de soutien offerts au secteur de l'habitation canadien pour l'aider à croître et à diversifier ses exportations en pénétrant de nouveaux marchés.
- Services de consultation aux pays qui souhaitent améliorer leurs systèmes de logement, de sorte à faciliter l'accès à des habitations abordables.
- Services de relations publiques pour représenter le gouvernement du Canada, au pays comme à l'étranger, en ce qui a trait aux questions touchant le logement.

Pour obtenir de plus amples renseignements, consultez notre site Web : **www.schl.ca**.

Nos valeurs

Nous influençons par l'exemple, nous respectons nos engagements et nous sommes déterminés à :

Servir l'intérêt public

Le public nous investit de sa confiance. Nous nous faisons donc un devoir de le servir de façon équitable, impartiale et objective. Toutes nos activités, y compris celles de nature commerciale, servent à appuyer nos objectifs d'intérêt public. Nos actes sont guidés par notre respect de la dignité et de la valeur de chaque personne.

Atteindre l'excellence en affaires

Nous mettons en pratique les normes de compétence, de confiance et de prudence les plus élevées dans la conduite de nos relations d'affaires et dans la gestion des ressources financières, matérielles et humaines qui nous sont confiées. Nous encourageons l'apprentissage, l'innovation et l'initiative personnelle afin d'améliorer constamment la conduite de nos affaires et de nous assurer que le public canadien obtient les meilleurs résultats possible.

Bâtir une communauté au travail

Nos relations de travail sont fondées sur le respect mutuel et l'honnêteté. Nous nous entraidons pour réaliser les objectifs organisationnels et ceux de nos équipes, ainsi que pour maintenir un sain équilibre entre notre travail à la SCHL et les autres dimensions de notre vie. Nous acceptons volontiers de rendre compte de nos gestes et nous nous tenons mutuellement responsables de témoigner de ces valeurs dans notre milieu de travail.

Notre structure

Forts de quelque 2 000 employés, nous servons les Canadiens aux quatre coins du pays. Le Bureau national de la SCHL se situe à Ottawa et ses cinq centres d'affaires régionaux se trouvent à Halifax, Montréal, Toronto, Calgary et Vancouver. La Société dispose de plusieurs points de service et de représentants afin que la population des petites villes et des régions rurales ait accès à ses services. Pour en savoir plus, consultez le site Web de la SCHL au **www.schl.ca**. Pour obtenir la liste des membres de la haute direction de la SCHL, reportez-vous à la page 165.

La SCHL fournit aussi des services de gestion, de consultation et autres à la Fiducie du Canada pour l'habitation (« FCH »), au Fonds pour les logements du marché destinés aux Premières nations (« FLMPN »), de même qu'au gouvernement du Canada en ce qui a trait à l'administration de Granville Island. Les états financiers consolidés de la SCHL englobent la FCH, mais pas les deux autres entités. Pour en savoir plus, veuillez vous reporter au glossaire.

MESSAGES

LE PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

LA PRÉSIDENTE

MESSAGE DU **PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

Au nom du Conseil d'administration, je suis fier de vous présenter le Rapport annuel 2008 de la SCHL.

L'année écoulée s'est avérée pour le moins difficile. La crise de liquidité mondiale s'est aggravée, laissant les institutions financières de nombreux pays aux prises avec de sérieuses difficultés. Le Canada peut se targuer d'être mieux préparé à braver la tempête que la plupart des autres pays. La conjoncture a fini par entrer dans une phase de récession chez nous comme partout ailleurs, à la différence que nos institutions financières demeurent solides, ce que les Canadiens pourront à juste titre trouver rassurant dans les circonstances.

En 2008, le Fonds monétaire international a salué le système de financement de l'habitation du Canada comme étant l'un des plus sains et des plus stables qui soient

Vu son engagement en faveur de la vigueur du secteur de l'habitation en général et sa contribution à la robustesse de notre système de financement de l'habitation en particulier, la SCHL a aidé, et continuera d'aider, le Canada à traverser la période d'incertitude économique actuelle.

En 2008, nous avons comme à l'accoutumée tiré le meilleur parti possible des fonds que le gouvernement fédéral consacre à l'habitation, et ce, en prenant des mesures en faveur du logement des Canadiens à faible revenu et de l'amélioration des conditions de logement des Autochtones du pays. De plus, nous avons aidé des milliers de Canadiens à obtenir des prêts hypothécaires à moindre coût, afin qu'ils puissent réaliser leur rêve de devenir propriétaires, et nous avons facilité la création de logements locatifs, y compris dans des résidences pour personnes âgées et des foyers de soins infirmiers. Nos produits de titrisation ont été d'une plus grande utilité que jamais en ces temps difficiles, car ils ont permis aux prêteurs d'accéder à des fonds à faible coût pour financer le crédit hypothécaire. Enfin, la SCHL a poursuivi, comme depuis le premier jour, ses activités de recherche et de diffusion de l'information qui appuient les prises de décisions par les consommateurs, les membres du secteur de l'habitation et le gouvernement.

Le succès de la SCHL au fil des années est attribuable à la qualité tant des efforts de son personnel que de la supervision de ses orientations et de son rendement par son Conseil d'administration. En ma qualité de membre du Conseil depuis 2001, je peux attester des améliorations successives apportées à nos pratiques de régie afin de garantir aux Canadiens que l'argent des contribuables

est utilisé à bon escient et que les activités de la SCHL demeurent proches des préoccupations de sa clientèle. Depuis quelques années, nous perfectionnons notre capacité d'évaluer les risques et d'examiner notre fidélité à nos priorités. Le Conseil s'assure, trimestre après trimestre, que le rendement de la SCHL et l'utilisation de ses ressources cadrent avec ses objectifs.

Nos bonnes pratiques de régie sont aussi reflétées dans les efforts que nous déployons pour nous tenir informés des questions touchant l'habitation qui intéressent le plus les Canadiens. Deux fois par année, les membres du Conseil organisent des réunions ailleurs qu'à Ottawa pour entretenir le dialogue avec les gens de l'industrie de l'habitation, les associations de logement sans but lucratif, les Premières nations, les administrations locales et d'autres intervenants du secteur de l'habitation. Cette année, lors de telles réunions à Saskatoon et Halifax, nous avons pu constater sur le terrain la manière dont des solutions novatrices permettent de relever certains défis liés au logement. Nous avons bien hâte de rencontrer d'autres Canadiens dans leur collectivité en 2009, de même que d'organiser une réunion publique annuelle qui sera pour nous l'occasion de mieux faire connaître notre rendement et d'inviter un plus grand nombre de Canadiens à nous faire part de leurs points de vue.

Cette année, le Conseil d'administration a accueilli deux nouveaux membres, Brian Johnston et André Plourde, et fait ses adieux à Hugh Heron, Alexander Werzberger et Joel Teal, en les remerciant pour leur extraordinaire dévouement et leur apport aux activités de la Société.

Les membres du Conseil entrevoient avec enthousiasme leur collaboration durant l'année à venir avec notre nouvelle ministre, l'honorable Diane Finley. Je tiens à adresser mes félicitations à Karen Kinsley par suite de sa reconduction pour une durée de trois ans dans ses fonctions de présidente et première dirigeante de la SCHL. Le leadership de notre présidente a été mis en exergue par le Réseau des femmes exécutives[MC], qui a salué Mme Kinsley comme l'une des femmes ayant exercé les pouvoirs les plus importants au Canada en 2008. Ma profonde reconnaissance va par ailleurs à tout le personnel de la SCHL : merci pour votre engagement constant permettant à la SCHL d'être le chef de file du secteur de l'habitation au Canada.

Ensemble, nous demeurons bien déterminés à répondre aux besoins des Canadiens.

Dino Chiesa
Président du Conseil d'administration

MESSAGE DE LA **PRÉSIDENTE**

La SCHL œuvre dans le domaine de l'habitation depuis plus de 60 ans. Nous avons joué un rôle de premier plan dans l'évolution des marchés de l'habitation au Canada, sans jamais perdre de vue notre mission, qui est d'aider les Canadiens à accéder à des logements abordables et de qualité. Notre engagement et notre expérience continueront de nous guider en cette difficile période de ralentissement économique mondial.

Grâce à notre engagement à aider les Canadiens dans le besoin, de nombreux ménages à faible revenu ont accès à un logement sûr, convenable et abordable

Le budget de 2009 du gouvernement fédéral, qui énonce le Plan d'action économique du Canada, reconnaît l'importance du secteur de l'habitation comme source d'activité économique. Il convient toujours, et plus que jamais quand les temps sont durs, d'intervenir pour que l'éventail complet des besoins en matière de logement puisse être satisfait par des intervenants du secteur public comme du secteur privé. Le rôle que joue la SCHL au niveau de la mise en œuvre des mesures visant à stimuler la construction et la rénovation résidentielles améliorera l'offre de logements partout au Canada et appuiera la création d'emplois. Les nouveaux investissements annoncés contribueront à faire en sorte que le logement continue d'alimenter la croissance et la prospérité économiques au Canada.

Améliorer les conditions de logement des Canadiens dans le besoin

Nos divers programmes et partenariats n'ont cesse de rehausser la qualité de l'habitation au Canada. Ainsi, la part des ménages canadiens ayant des besoins impérieux en matière de logement a diminué entre 2001 et 2006, passant de 13,7 % à 12,7 %; autrement dit, une plus grande proportion des ménages canadiens sont aujourd'hui en mesure d'accéder à un logement abordable, en bon état et adapté à leurs besoins.

Fidèle à sa mission d'aider les Canadiens dans le besoin à se loger de façon abordable, la SCHL a une fois de plus débloqué 1,7 milliard de dollars en 2008 en faveur de plus de 623 000 ménages qui occupent un logement social. S'il est vrai qu'il offre un chez-soi convenable à de nombreux Canadiens à faible revenu, le parc de logements sociaux vieillit et nécessite bien souvent des réparations et des rénovations majeures. Soucieux de voir à ce que ces logements, un bien national, restent disponibles pour les ménages nécessiteux, nous collaborons avec nos partenaires à leur remise en état et à leur revitalisation.

En 2008, nous avons également, de concert avec nos partenaires, accru de quelque 5 200 unités le parc de logements destinés aux ménages à faible revenu, et ce, par l'intermédiaire de l'Initiative en matière de logement abordable. De plus, dans le cadre de nos programmes d'aide à la rénovation, nous avons affecté des fonds à plus de 21 000 ménages dans le besoin vivant à l'intérieur et à l'extérieur des réserves, afin de les aider à faire des réparations à leur logement.

Quoique les conditions de logement s'améliorent au Canada, les habitants de bien des collectivités des Premières nations sont encore aujourd'hui nettement moins bien logés que l'ensemble de la population canadienne. La proportion de ménages ayant des besoins en matière de logement est nettement plus élevée dans les réserves (34 %) qu'ailleurs. Les difficultés auxquelles se heurtent les Premières nations vont du surpeuplement des logements aux coûts élevés de la construction résidentielle dans les régions éloignées, en passant par l'absence d'un marché de l'habitation privé bien huilé dans les réserves. Les conditions de logement dans les réserves appellent des programmes novateurs et efficaces susceptibles d'amener un changement durable.

Grâce à notre engagement à collaborer avec nos partenaires à la quête de solutions novatrices, un nombre croissant de ménages des Premières nations bénéficient des avantages de l'accession à la propriété

La SCHL travaille en étroite collaboration avec Affaires indiennes et du Nord Canada (AINC) et les Premières nations à la mise en œuvre de programmes de logement dans les réserves. En 2008, la Société a engagé des fonds en vue de la construction de quelque 945 nouveaux logements sans but lucratif, tout en continuant de verser des subventions pour environ 28 500 logements existants.

Nous avons aussi travaillé avec bon nombre de particuliers, de collectivités et d'organismes au développement du potentiel dans le domaine de l'habitation, tout en catalysant les efforts déployés en vue d'établir dans les réserves des conditions similaires à celles du marché privé pour les membres des Premières nations qui ont les moyens d'assumer les frais relatifs à la possession d'une habitation. Nous avons joué un rôle essentiel dans la mise sur pied du Fonds pour les logements du marché destinés

aux Premières nations, lancé en 2008. Ce Fonds offre une garantie additionnelle aux institutions privées qui accordent des prêts pour l'achat ou la rénovation de logements dans les réserves ou sur des terres visées par un règlement. Il aidera les familles et les particuliers vivant dans les réserves à acheter une habitation de leur choix, en fonction de leur situation financière, de leurs besoins et de leurs préférences personnelles. Le Fonds pour les logements du marché destinés aux Premières nations stimulera aussi l'offre de logements et permettra aux ménages qui en bénéficieront de se constituer un avoir propre et de générer de la richesse.

Grâce à notre engagement à maintenir une source de fonds à faible coût destinés au crédit hypothécaire, les prêteurs canadiens sont mieux à même d'offrir aux ménages du pays du financement hypothécaire abordable

Faciliter l'accès pour tous les Canadiens à des logements abordables et de qualité

Vu que les Canadiens sont si nombreux à se tourner vers le marché privé pour se procurer un logement, la SCHL met tout en œuvre pour qu'ils puissent compter sur l'efficacité de notre système de financement de l'habitation. La crise financière de 2008 et l'assèchement des liquidités qu'elle a entraîné aux quatre coins du globe ont plus que jamais souligné l'importance du rôle que nous jouons à cet égard.

En 2008, le Fonds monétaire international a conclu que le Canada disposait d'un système de financement de l'habitation des plus robustes et des plus stables, alors que quantité d'autres pays continuent de se heurter à de graves problèmes de liquidité et d'étranglement du crédit. Cette robustesse et cette vigueur découlent en partie des activités de titrisation et d'assurance prêt hypothécaire de la SCHL.

Cette année, la SCHL a fourni des garanties de paiement ponctuel du capital et des intérêts pour des titres adossés à des créances hypothécaires d'une valeur de près de 104,6 milliards de dollars. L'atteinte de notre objectif à cet égard et l'apport d'une série d'améliorations à nos programmes ont aidé les bailleurs de fonds canadiens à offrir aux propriétaires-occupants du pays un financement hypothécaire à des taux concurrentiels.

Le gouvernement du Canada a annoncé l'automne dernier qu'il en appellerait à la SCHL pour intervenir de façon exceptionnelle en vue de contrer le resserrement du crédit, et ce, en faisant l'acquisition auprès des prêteurs, dans le cadre du Programme d'achat de prêts hypothécaires assurés (« PAPHA »), de blocs de créances hypothécaires assurées d'une valeur de 25 milliards de dollars, dès 2008, et de 50 milliards de dollars, en 2009. Le Plan d'action économique du Canada énoncé dans

le budget de 2009 élargit la portée du PAPHA de 50 milliards de dollars additionnels. La valeur totale des achats effectués en application de ce programme pourrait donc atteindre 125 milliards de dollars.

La SCHL contribue aussi à la stabilité du système de financement de l'habitation par l'entremise de ses produits d'assurance prêt hypothécaire, qui tiennent les prêteurs à couvert d'éventuelles pertes en cas de défaillance des emprunteurs. Ces produits permettent aux Canadiens partout au pays de se porter acquéreurs d'une habitation avec une mise de fonds d'à peine 5 % du prix d'achat, tout en bénéficiant de taux d'intérêt concurrentiels, comparables à ceux qui sont d'ordinaire réservés aux emprunteurs dont l'apport personnel est de 20 % ou plus.

Grâce à notre engagement à offrir des produits d'assurance prêt hypothécaire partout au pays, les Canadiens peuvent obtenir du financement à des taux concurrentiels pour acheter l'habitation de leur choix

Nos résultats témoignent de notre détermination à appliquer des principes rigoureux de souscription et de gestion des risques et à nous acquitter de notre mandat d'intérêt public. En 2008, plus de 900 000 logements ont fait l'objet d'une nouvelle assurance prêt hypothécaire, toutes catégories de produits confondues. Quarante-deux pour cent (42 %) des assurances souscrites à l'égard de prêts hypothécaires pour immeubles locatifs et de prêts accordés à des ménages contractant un emprunt à rapport prêt-valeur élevé l'ont été soit dans les marchés les moins bien servis, soit en vue d'appuyer certaines priorités du gouvernement, voire les deux, notamment à l'égard de logements situés dans les réserves, dans des zones rurales ou dans des petites localités. La SCHL est en outre la seule source d'assurance prêt hypothécaire pour les grands ensembles locatifs, les foyers de soins infirmiers et les résidences pour personnes âgées. Nos produits permettent aux prêteurs de proposer des modalités de financement plus souples et des possibilités d'économies aux organismes qui parrainent des ensembles de logements abordables, de même qu'aux emprunteurs qui tiennent compte de considérations éconergétiques dans leur choix d'habitation.

La SCHL a depuis toujours adopté des pratiques de souscription prudentes et responsables, fondées sur la capacité des emprunteurs à gérer et à rembourser leur dette. Grâce à nos saines pratiques de gestion qui garantissent notre viabilité économique sans avoir à dépendre d'un soutien du gouvernement fédéral, même dans un contexte économique moins favorable, nos activités d'assurance hypothécaire ne coûtent strictement rien aux contribuables canadiens. La SCHL veille à disposer de réserves adéquates et elle est suffisamment dotée en capital pour pouvoir satisfaire tout surcroît de demandes de remboursement que pourrait entraîner le ralentissement économique.

Nous continuerons d'unir nos efforts à ceux des prêteurs agréés et d'autres intervenants de l'industrie, afin de nous assurer que le système canadien de financement de l'habitation demeure l'un des meilleurs du monde.

Grâce à notre engagement en faveur des activités de recherche et d'analyse, les consommateurs, l'industrie et le secteur public disposent d'une source fiable et objective d'information sur tout ce qui touche l'habitation

À la SCHL, nous estimons aussi que la disponibilité de renseignements objectifs et fiables sur le logement est essentielle au maintien d'un marché de l'habitation sain et novateur, surtout en période de turbulences financières.

En tant qu'organisme national responsable de l'habitation au Canada, la SCHL est l'une des meilleures sources au pays de renseignements et de savoir-faire dans ce domaine. En 2008, nous avons diffusé de l'information à des centaines de milliers de Canadiens, aussi bien par nos publications que par voie de conférences. La SCHL occupe le troisième rang au classement des prévisionnistes du marché de l'habitation pour ce qui est de l'exactitude de ses prévisions, et 93 % des lecteurs de ses publications d'analyse de marché et 99 % des participants à ses conférences sur les perspectives du marché de l'habitation ont trouvé celles-ci utiles

Faire en sorte que le système canadien du logement demeure l'un des meilleurs du monde

Malgré les nombreuses questions d'actualité qui ont accaparé notre attention en 2008, nous n'avons pas perdu de vue nos priorités à plus longue échéance. Déterminés à faire en sorte que le système canadien du logement demeure l'un des meilleurs du monde, nous avons exploré différentes technologies et idées nouvelles qui pourront servir à aménager des collectivités dynamiques et durables dans les années à venir. En 2008, quatre nouvelles maisons de démonstration ont été achevées et sont désormais prêtes à accueillir les visiteurs intéressés dans le cadre de notre initiative de maisons de démonstration durables EQuilibrium[MC] et d'autres devraient ouvrir leurs portes en 2009. Nous continuerons de montrer différentes façons de mettre en application les technologies et les méthodes de création de logements et de collectivités durables.

Grâce à notre engagement en faveur du logement et des collectivités durables, les ménages canadiens resteront parmi les mieux logés du monde

Alors même que l'on assistait à un net repli des marchés de l'habitation étrangers, notre collaboration avec les entreprises canadiennes qui exportent des produits ou des services vers ces marchés continue de porter fruit. En 2008, la SCHL a contribué à faciliter 129 millions de dollars de ventes par nos principaux clients, un niveau record. Parallèlement, la stabilité du système canadien de financement de l'habitation a beaucoup fait parler, tant elle contraste avec les situations dévoilées ailleurs par la tourmente qui s'est abattue sur les marchés.

Nos employés sont notre principal atout pour ce qui est de réaliser nos objectifs. Ce sont leurs efforts qui nous ont permis d'atteindre la quasi-totalité des cibles de rendement que nous nous étions fixées pour l'année écoulée. Nos lignes de conduite en matière de gestion des ressources humaines visent à attirer et à maintenir en poste l'effectif talentueux qu'il nous faut pour poursuivre dans cette même voie de réussite au service des Canadiens. En 2008, la SCHL a été saluée par MediaCorp comme l'un des 25 meilleurs employeurs de la région de la capitale nationale et sélectionnée comme l'un des meilleurs employeurs du Canada tout entier sur le plan de la diversité de son effectif.

Grâce à ses engagements envers ses employés, la SCHL est bien équipée pour faire face à l'avenir

Au fil des années, nous avons exercé une influence marquante sur la vie de bon nombre de Canadiens. Je vous invite vivement à prendre connaissance des exemples de réussite que nous avons décidé de décrire dans le présent rapport annuel. Je suis fière de notre contribution. Je me joins au président du Conseil d'administration de la SCHL, Dino Chiesa, aux membres du Conseil et à toute l'équipe dirigeante de la SCHL pour remercier l'ensemble de nos employés de leur dévouement à la tâche en 2008. Je me réjouis de pouvoir continuer à participer en 2009 à nos efforts communs en quête de moyens novateurs et efficaces d'aider les Canadiens à accéder à tout un éventail de logements abordables, de qualité et durables sur le plan de l'environnement.

Karen Kinsley, CA
Présidente et première dirigeante

Nos volumes d'activités et nos résultats financiers témoignent en eux-mêmes de notre réussite en tant que société d'État. Nous tirons toutefois notre plus grande fierté de l'influence que nos services ont, année après année, sur la vie de millions de Canadiens, quels qu'ils soient. Les pages ci-après donnent un aperçu de quelques-unes de nos réussites durant l'année écoulée. Elles relatent, bien souvent avec les mots des personnes concernées, la contribution de nos efforts à l'amélioration des conditions de logement pour la population.

DES RÉSULTATS CONCLUANTS
EXEMPLES DE RÉUSSITES

Nos réussites :

- L'innovation dans le domaine du logement abordable
- La collaboration pour élargir l'accession à la propriété dans les réserves
- La satisfaction de besoins changeants grâce à l'assurance prêt hypothécaire
- La contribution à la stabilité du système de financement de l'habitation
- La promotion de la recherche de pointe et de la diffusion de l'information sur le logement
- Le logement durable à l'avant-scène
- L'application en Serbie de leçons apprises au Canada

L'innovation dans le domaine du logement abordable

D'un bout à l'autre du Canada, les organismes locaux sont le nerf vital de l'expansion du logement abordable dans les collectivités. La SCHL les épaule avec son savoir-faire dans le domaine de l'habitation et ses outils de diffusion de l'information, de même qu'avec une aide financière pour faire face à une partie des coûts initiaux liés à la préparation des propositions visant la création d'ensembles de logements. Les spécialistes de notre Centre du logement abordable, chevronnés dans l'art de démarrer de tels ensembles, sont là pour les conseiller : ils peuvent les aider à déterminer si une proposition est viable sur le plan financier, trouver les ressources, et notamment les partenaires, nécessaires à sa mise en œuvre, et leur faire part des éléments à la clé de l'aménagement d'ensembles similaires dans d'autres collectivités. La SCHL peut aussi accorder du financement initial ou du financement pour la préparation de projets destiné à couvrir certains des premiers coûts que doivent engager les organismes désireux de créer un ensemble de logements abordables (voir le glossaire pour une description de ces initiatives de financement).

Voici quelques exemples, parmi tant d'autres, de projets qui ont bénéficié du savoir-faire et de l'aide financière de la SCHL :

« Independence Place, c'est bien plus qu'une adresse, c'est un chez-soi. J'y ai retrouvé une forte dose de joie de vivre. Il n'est pas question que ma déficience limite mes perspectives d'avenir : grâce à cette habitation, mes horizons sont à nouveau grand ouverts. »

Résident, Independence Place

Independence Place est le premier ensemble de logements abordables à l'intention des personnes ayant un handicap physique mis sur pied à Summerside, sur l'Île-du-Prince-Édouard. Créé par le couple Scott et Corinna Costain, Independence Place offre des habitations qui sont non seulement abordables, mais faciles d'accès pour les personnes dont la mobilité est réduite.

Place des Argousiers offre un logement abordable à 55 ménages d'aînés qui en avaient bien besoin à Malartic, dans le Nord du Québec.

« Il était devenu essentiel d'offrir une telle résidence pour nos aînés. Ils n'ont plus à quitter pour trouver un logement qui convient à leurs besoins. Les résidents qui occupent ces lieux peuvent maintenant poursuivre leur vie paisiblement à Malartic et en contrepartie, nous pouvons profiter de leur présence, de leur sagesse et de leur expérience. »

Marie-Paule Ferron, conseillère municipale

Pour obtenir de plus amples renseignements sur ces ensembles et sur le logement abordable en général, veuillez consulter le site Web de la SCHL, **www.schl.ca/logementabordable**

La collaboration pour élargir l'accession à la propriété dans les réserves

Depuis le 5 mai 2008, les Premières nations qui cherchent à améliorer les marchés de l'habitation dans les réserves, en particulier celui pour propriétaires-occupants, disposent d'un précieux outil : le Fonds pour les logements du marché destinés aux Premières nations (« FLMPN »). Le Fonds a entamé ses activités avec une dotation de 300 millions de dollars du gouvernement du Canada qui lui permettra d'offrir aux prêteurs privés un filet de sécurité partiel pour le financement de l'habitation dans les réserves et sur les terres visées par un règlement.

Vu que, selon la *Loi sur les indiens*, les biens situés sur une réserve ne peuvent pas faire l'objet d'une hypothèque ni d'une saisie ou exécution, les emprunts pour l'accession à la propriété dans les réserves ont jusqu'ici été rares et, en général, soit assortis d'une garantie fournie par le ministre d'Affaires indiennes et du Nord Canada, soit octroyés dans le cadre de programmes de prêts privés limités.

La constitution du FLMPN est l'aboutissement de longues consultations. Quantité d'intervenants clés, y compris quelque 500 membres des Premières nations et divers prêteurs, ont participé à l'élaboration du Fonds, de ses processus et de ses critères d'admissibilité, en plus d'avoir contribué à cerner les domaines propices à un éventuel développement du potentiel.

La gestion au jour le jour du FLMPN durant ses cinq premières années d'activité a été confiée à la SCHL, sous la surveillance de neuf fiduciaires. Il est prévu qu'au cours des dix prochaines années, le Fonds facilitera le financement de quelque 25 000 nouvelles habitations dans les réserves.

Le Fonds pour les logements du marché destinés aux Premières nations ouvre aux membres de ces dernières des possibilités inédites d'accession à la propriété, en complément d'autres options de financement du logement dans les réserves offertes, entre autres, par la SCHL.

Assis, de gauche à droite : John Beaucage, l'honorable Monte Solberg, l'honorable Chuck Strahl. Sur le podium : Rick Simon, chef régional, Assemblée des Premières Nations

« Nous espérons que le succès du Fonds pour les logements du marché destinés aux Premières nations prouvera qu'il y a intérêt à investir dans le marché de l'habitation dans les réserves et à y promouvoir les logements pour propriétaire-occupant. Il importe que notre classe moyenne émergeante puisse bénéficier de la qualité de vie que le reste des Canadiens tiennent pour acquise. Pour une famille des Premières nations, un bon logement ne repose pas sur des fondations, mais il est lui-même une fondation qui contribue à la santé et à l'autonomie des membres de nos collectivités. »

John Beaucage, chef de Grand Conseil et président du FLMPN

La satisfaction de besoins changeants grâce à l'assurance prêt hypothécaire

Satisfaire la demande croissante d'habitations éconergétiques

L'assurance prêt hypothécaire de la SCHL sert à faciliter le financement d'habitations éconergétiques, et ce, depuis 2005. Son produit « SCHL Maison écolo » permet aux propriétaires-occupants qui empruntent pour acquérir ou rendre une habitation éconergétique et aux investisseurs qui cherchent à faire de même pour un immeuble locatif de 1 à 4 logements d'obtenir une remise pouvant atteindre 10 % sur leur prime d'assurance prêt hypothécaire.

SCHL Maison écolo a jusqu'ici valu aux emprunteurs de bénéficier de remises se chiffrant en moyenne à 572 $. Il offre aussi la possibilité de choisir des périodes d'amortissement plus longues, pouvant atteindre 35 ans, sans avoir à payer la surprime habituelle. Allonger la durée de remboursement de sa dette hypothécaire est une solution tout à fait valable lors de l'achat d'une habitation éconergétique, vu qu'en bout de ligne, les économies d'énergie qu'une telle habitation permet de réaliser compensent des coûts d'acquisition légèrement plus élevés.

SCHL Maison écolo est réservé aux emprunteurs cherchant à financer l'achat d'une habitation qui a été bâtie suivant les paramètres d'un programme de construction éconergétique reconnu par la SCHL ou qui possède une certaine cote d'évaluation énergétique établie par Ressources naturelles Canada. Les programmes admissibles incluent R-2000, Built Green™, Novoclimat^MC, ENERGY STAR® pour les maisons neuves et Power Smart™. SCHL Maison écolo peut aussi s'appliquer aux rénovations effectuées pour améliorer l'efficacité énergétique d'une habitation qui sont financées moyennant un prêt hypothécaire assuré par la SCHL.

Répondre aux besoins en matière de logement d'une population vieillissante

L'assurance prêt hypothécaire de la SCHL facilite le financement de logements locatifs abordables. On en trouve un exemple dans le quartier Villeray de Montréal, au Québec. Constatant le besoin d'une résidence pour personnes âgées offrant des logements abordables, un promoteur de renom a acquis, puis démoli, une propriété commerciale abandonnée pour en faire la Résidence du Parc Jarry, une résidence de 160 logements qui accueille des personnes retraitées à revenu faible ou modeste. Comme l'ensemble répondait à ses critères concernant le plafond des loyers abordables dans le secteur et que l'architecture des logements et des aires communes était modeste, la SCHL a été en mesure d'offrir des assouplissements en matière de souscription pour financer cet ensemble, y compris des primes d'assurance prêt hypothécaire réduites, une période d'amortissement allongée et un rapport prêt-valeur supérieur à la normale.

« Grâce aux assouplissements hypothécaires de la SCHL, on a pu réaliser ce projet et offrir une meilleure qualité de vie à nos concitoyens dans un milieu des plus sécuritaire et convival. »

Anthony Falvo, propriétaire, Résidence du Parc Jarry

La contribution à la stabilité du système de financement de l'habitation

Les Obligations hypothécaires du Canada (« OHC ») et les titres hypothécaires émis en vertu de la *Loi nationale sur l'habitation* (« TH LNH ») sont de plus en plus populaires, car la crise de liquidité incite les prêteurs à titriser des prêts hypothécaires pour réunir des fonds. Malgré les difficultés économiques, la Fiducie du Canada pour l'habitation a émis et écoulé des OHC d'une valeur de 43,5 milliards de dollars en 2008, année où les émissions de TH LNH se sont par ailleurs chiffrées à 61,1 milliards de dollars. La SCHL garantit le paiement ponctuel du capital et des intérêts sur ces titres, qui constituent ainsi des placements sécuritaires dans le marché hypothécaire résidentiel canadien.

Le Programme des OHC a fait l'objet d'une évaluation en 2008, avant la crise de liquidité mondiale, laquelle a confirmé qu'il procure des avantages tant aux institutions financières qu'aux acheteurs, et ce, partout au Canada. Il a, selon cette évaluation, contribué à stabiliser les marchés canadiens, dans la mesure où il représente une source de financement fiable et économique pour les prêteurs hypothécaires. Le Programme des OHC a surtout joué un rôle crucial pour ce qui était de soutenir les prêteurs de plus petite envergure, qui ont en général moins de sources de fonds que d'autres. Il a donc stimulé la concurrence dans le secteur du financement de l'habitation.

Il convient de noter que les institutions financières participant au Programme des OHC répercutent l'essentiel des économies que celui-ci leur permet de réaliser sur le coût des prêts qu'elles accordent aux consommateurs. Les OHC émises de 2001 à la fin de 2006 se sont chiffrées à 97,6 milliards de dollars, soit 15 % de l'encours total des prêts hypothécaires résidentiels en 2006 (650 milliards de dollars). Durant cette même période, les fonds que les grandes institutions financières du Canada ont pu se procurer grâce au Programme des OHC leur ont coûté environ 18 points de base, ou 0,18 %, de moins que ceux qu'elles ont pu obtenir de la source de financement de gros à long terme la moins chère après le Programme des OHC. Les emprunteurs ont, par ricochet, bénéficié chaque année d'économies ayant été jusqu'à atteindre 174 millions de dollars.

Comme nous l'avons déjà indiqué, cette évaluation reflète les conditions antérieures à l'étranglement du crédit. Vu la persistance des problèmes de liquidité, il y a fort à parier que les OHC ont contribué plus encore au maintien de la stabilité du secteur financier durant l'année écoulée que les conclusions de cette évaluation ne le laissent entendre.

Enfin, le programme des TH LNH étant bien rodé, la SCHL a pu, aussitôt que le gouvernement du Canada lui a demandé d'intervenir dans ce sens, s'en servir pour lancer sans tarder le Programme d'achat des prêts hypothécaires assurés.

« *Le 17 septembre 2008, au cœur de l'une des tourmentes les plus intenses de l'histoire des marchés financiers, la Fiducie du Canada pour l'habitation a réalisé un gain important en effectuant la seule grosse transaction touchant des obligations du gouvernement ce jour-là. La vente d'OHC émises en deux tranches pour un total de 10 milliards de dollars serait considérée impressionnante même lorsque les conditions des marchés sont très favorables* », a indiqué Harry Culham, chef, Titres à revenu fixe, devises et distribution à la CIBC. « *Cette réussite est d'autant plus remarquable qu'elle est survenue alors que les marchés financiers étaient sous le choc de l'annonce des difficultés financières éprouvées aux États-Unis par des prêteurs hypothécaires parrainés par le gouvernement, de même qu'une grande banque et un assureur.* »

« *Dans le cadre de conversations que nous avons eues au cours de cette semaine, les investisseurs nous ont fait part de la grande confiance qu'ils éprouvent envers le Programme des OHC et le marché canadien des prêts hypothécaires* », a-t-il déclaré en s'appuyant sur la demande favorable des clients investisseurs de la CIBC tant au pays qu'à l'étranger. « *La cote AAA attribuée à ce produit est l'un des facteurs qui ont permis de conclure des transactions de cette ampleur alors que la situation est pour le moins tumultueuse, tout comme la réputation de qualité dont jouit le Programme des OHC. Il s'agit-là d'aspects essentiels qui permettent d'assurer la réussite continue de ce programme et qui expliquent pourquoi la FCH est en mesure de conclure ces transactions.* »

Dans le cadre de cette transaction, la CIBC a agi en qualité de chef de file pour la tranche la plus importante, une obligation à 5 ans de 8 milliards de dollars, et de cochef de file pour la seconde tranche, une obligation à trois ans de 2 milliards de dollars. « *Ce partenariat avec la FCH relativement à ces transactions et à d'autres offres d'OHC a été très satisfaisant pour nous en raison des grands avantages pour les investisseurs, les acheteurs d'habitations canadiens, le secteur de l'habitation et les marchés des prêts hypothécaires* », a ajouté M. Culham. « *La SCHL peut être fière des résultats obtenus.* »

La promotion de la recherche de pointe et de la diffusion de l'information sur le logement

La SCHL se consacre depuis longtemps à la recherche et à la diffusion de l'information, ce qui a fait d'elle un catalyseur d'améliorations au niveau du fonctionnement du marché, de la qualité et du choix en matière de logement, ou encore de réponses concrètes aux questions d'abordabilité, de prise en compte de besoins particuliers et de durabilité.

En 2008, la SCHL a pour la 10e fois décerné ses Prix d'excellence en habitation. Lancée en 1988, cette remise de prix, qui a lieu un an sur deux, attire l'attention sur des pratiques exemplaires pour ce qui est d'améliorer la qualité, le choix et l'abordabilité en matière de logement pour tous les Canadiens, mais surtout pour les aînés, les personnes handicapées, les Autochtones, les jeunes en général et les jeunes familles en particulier.

Cette année, ces prix ont récompensé 16 gagnants sélectionnés pour avoir adopté des *Pratiques exemplaires en matière de logement abordable* qui constituent des innovations importantes sur le plan des techniques de construction, du financement de l'habitation, de l'aménagement des quartiers et du logement pour les Autochtones. Les profils des lauréats sont affichés sur le site Web de la SCHL. En voici deux :

Emilie Adin, directrice adjointe de la planification, ville de Landford, Robert Buchan. commis/administrateur, ville de Landford, Dino Chiesa, président du Conseil d'administration de la SCHL

Stratégie relative au logement abordable de la ville de Langford

La ville de Langford, en Colombie-Britannique, a uni ses efforts à ceux des professionnels et d'autres intervenants du secteur de l'habitation pour élaborer une politique qui est aujourd'hui le pilier de leur collaboration visant l'accroissement de l'offre de logements du marché et de logements subventionnés destinés à des propriétaires-occupants et à des locataires. Cette politique favorise le choix en matière d'habitation, met l'accent sur des aspects tels que le « zonage d'inclusion » et établit certaines exigences au chapitre de la visitabilité et l'aménagement d'appartements accessoires. Jusqu'à ce jour, cette stratégie a permis à plus de 50 familles de Langford d'emménager dans un logement locatif abordable ou d'accéder à la propriété.

Colin G. MacLeod, président du Conseil d'administration, Homegrown Homes, Donna Clarke, administratrice, Homegrown Homes, Dino Chiesa, président du Conseil d'administration

L'ingéniosité en action à Peterborough, en Ontario

Il s'agit d'un partenariat forgé entre Homegrown Homes, la ville de Peterborough, des entreprises locales, des organismes sans but lucratif et des bénévoles en vue de gérer ou de rénover des bâtiments excédentaires et de déplacer des maisons données sur des terrains excédentaires afin de créer des logements locatifs abordables. Ces 10 dernières années, ce partenariat a permis de réaliser 11 projets de cette nature dans la ville, lesquels, au mois d'avril 2008, avaient aidé 45 personnes à se loger de façon abordable – et ce nombre continue d'augmenter grâce aux partenariats et au soutien de la collectivité.

Le logement durable à l'avant-scène

La SCHL a lancé son initiative de maisons de démonstration durables EQuilibrium^MC pour aider le secteur de l'habitation à mettre en vedette des maisons plus respectueuses de l'environnement. Les maisons EQuilibrium^MC sont conçues et construites suivant des pratiques déjà éprouvées qui optimisent leur efficacité énergétique de manière à atteindre un équilibre entre les besoins en énergie de leurs occupants et les capacités de production d'énergie renouvelable sur place.

Cinq des 12 maisons de démonstration durables EQuilibrium^MC dont l'aménagement est prévu étaient prêtes à accueillir des visiteurs à la fin de 2008, y compris la maison ÉcoTerra^MC à Eastman, au Québec, qui a ouvert ses portes en 2007.

Toutes différentes les unes des autres, les maisons EQuilibrium^MC ont généralement en commun :

- un environnement intérieur sain;
- des pratiques de construction, des appareils ménagers et un éclairage éconergétiques;
- des dispositifs de chauffage et de rafraîchissement fondés sur l'énergie solaire passive;
- l'utilisation de la lumière naturelle;
- l'économie et la réutilisation de l'eau;
- la préservation des terres et des habitats naturels;
- le recours à des systèmes à énergie renouvelable;
- le raccord au réseau public d'électricité pour acheter, mais aussi vendre, de l'énergie.

Inspiration – par The Minto Group

Pour en savoir plus, voir **www.schl.ca**

La maison Inspiration – construite par The Minto Group, à Manotick, Ontario. Elle incorpore différentes innovations, parmi lesquelles une installation de collecte des eaux pluviales et un interrupteur « maître » qui permet au propriétaire de couper l'alimentation électrique pour tous les appareils et dispositifs non essentiels durant son absence. La maison Inspiration de Minto s'est récemment vu décerner la meilleure cote, platine, de toutes les habitations canadiennes dont la conception éconergétique a été évaluée au Canada suivant le système Leadership in Energy Environmental Design (« LEED »). Le système LEED mesure l'efficacité énergétique, la qualité de l'air intérieur, les dispositifs de conservation de l'eau et d'autres caractéristiques liées à l'impact d'une habitation sur la collectivité.

Avalon Discovery 3 – par Avalon Master Builder

Avalon Discovery 3 – habitation construite par Avalon Master Builder, à Red Deer, en Alberta. Cette maison EQuilibrium^MC repose sur une dalle sur terre-plein exceptionnellement bien isolée et elle est équipée d'un plancher chauffant par rayonnement. Des panneaux photovoltaïques sont intégrés à la toiture, l'aménagement paysager, conçu pour résister à la sécheresse, inclut un système de captage des eaux pluviales, et le garage est coiffé d'un loft à des fins de rangement.

Now House^MC – habitation rénovée par l'organisme Now House Project Inc., à Toronto, en Ontario. Vieille d'une soixantaine d'années, cette maison d'après-guerre a été modernisée grâce à l'installation de dispositifs qui permettent de produire de l'énergie renouvelable et de récupérer de l'énergie jusque-là gaspillée, par exemple la chaleur des eaux ménagères ou de l'air évacué.

La maison Riverdale à consommation énergétique nette zéro – construite par Habitat Studio, à Edmonton, en Alberta. Ce duplex comprend des logements utilisant environ le quart de l'énergie consommée par des logements ordinaires. Son architecture solaire passive répond à 40 % des besoins de chauffage des logements, tandis que le système de chauffage solaire actif fournit 64 % des besoins pour le chauffage des locaux et 93 % des besoins pour le chauffage de l'eau.

L'application en Serbie de leçons apprises au Canada

La SCHL est fière d'avoir joué un rôle clé dans la mise sur pied d'une société nationale d'assurance hypothécaire en Serbie, connue localement sous l'appellation « Nacionalna korporacija za osiguranje stambenih kredita » ou NKOSK.

Après des années de remous économiques alimentés par des troubles civils, un endettement élevé et une inflation débridée, le parc de logements de la Serbie se dégradait à vue d'œil, faute d'un système de financement de l'habitation efficace. La Banque nationale de Yougoslavie, aujourd'hui remplacée par la Banque nationale de Serbie, a prôné la création de la NKOSK afin que les ménages serbes puissent obtenir du financement hypothécaire abordable.

En 2002, la Banque nationale de Yougoslavie a demandé à la SCHL d'élaborer un plan d'activités pour la création de la NKOSK. Elle s'est de nouveau tournée vers la SCHL par la suite, et ce, pour retenir ses services d'expertise conseils pendant une durée de 18 mois. Le financement de cette initiative provenait de l'Agence canadienne de développement international (« ACDI »), par l'intermédiaire de l'Entraide universitaire mondiale du Canada (« EUMC »).

La NKOSK a été constituée en 2004 et a entamé ses activités d'assurance hypothécaire en 2005. Preuve de son succès, neuf prêteurs s'y sont affiliés dès la première année et la NKOSK a assuré 1 500 prêts d'une valeur totale de près de 40 millions d'euros. Ce volume d'activités était nettement supérieur à ses prévisions, qui ciblaient la souscription de 1 300 prêts. Qui plus est, en une année, les taux hypothécaires sont passés de 12 % à 7 % environ, ce qui a considérablement amélioré l'abordabilité du logement.

Le gouvernement serbe estime que la NKOSK a été le catalyseur des réformes économiques, judiciaires et réglementaires qui s'imposaient pour stimuler les investissements privés dans le secteur de l'habitation.

La NKOSK a désormais atteint ses objectifs initiaux. La vaste majorité des prêts qu'elle a assurés (80 %) avaient une valeur inférieure à 50 000 euros (soit environ 75 000 $ canadiens).

« Nous sommes très heureux d'avoir si bien réussi. Nous avons assuré des prêts à l'habitation valant près de 1,5 milliard d'euros, y compris des prêts hypothécaires dont la valeur représente quelque 3,5 % de notre PIB et qui ont aidé 50 000 personnes à régler un problème de logement. Il ne fait aucun doute à mes yeux que nous serions bien loin de ces chiffres sans la généreuse assistance technique de la SCHL et l'aide que le gouvernement canadien a apportée au gouvernement de la Serbie. »

Aleksandar Jovic, directeur de la NKOSK

RÉGIE DE LA SOCIÉTÉ

La SCHL rend compte au Parlement par l'entremise de la ministre des Ressources humaines et du Développement des compétences et ministre responsable de la SCHL, l'honorable Diane Finley. Sa régie est assurée par un conseil d'administration dont les membres sont nommés par le gouverneur en conseil. (Voir un peu plus loin « Le Conseil d'administration et ses comités ».)

Assis, de gauche à droite : Karen Kinsley, Dino Chiesa et Sophie Joncas. Debout, de gauche à droite : Joel Teal, Gary Mooney, Anne MacDonald, Brian Johnston, James Millar, Harold Calla et André Plourde.

L'art d'une régie de qualité

La saine régie, au cœur de toutes nos activités, s'avère la clé de notre réussite

La planification stratégique et l'adhésion aux priorités gouvernementales

Le Conseil d'administration établit les orientations de la SCHL en fonction des politiques et des priorités du gouvernement fédéral, tout en tenant compte, grâce à sa surveillance constante des activités de la Société, des changements susceptibles d'intervenir dans son contexte d'exploitation.

Lors d'une séance de planification stratégique préliminaire pour la période 2009-2013, les membres du Conseil ont passé en revue les objectifs et les stratégies commerciales de la Société, afin de déterminer si leur teneur cadrait toujours bien avec le programme général du gouvernement fédéral. Leurs discussions ont porté sur les principaux enjeux et facteurs qui influent sur les activités de la Société et sur la meilleure manière d'y faire face. Le Conseil a invité un conférencier à lui parler de la crise des prêts hypothécaires à risque

élevé qui continue de se faire sentir sur le marché de l'habitation américain. À la fin de cette séance de planification, le Conseil avait formulé une série d'initiatives clés touchant tous les domaines d'activité de la SCHL en vue de leur inclusion dans son plan d'entreprise pour 2009-2013, qui est soumis au gouvernement pour approbation.

Le Conseil a aussi continué de prendre connaissance des résultats de la recherche en cours sur les perspectives des marchés primaire et secondaire du financement de l'habitation. Ses travaux à cet égard garantiront à la SCHL de demeurer bien placée pour pouvoir réagir à l'évolution du paysage financier tant dans le cadre de ses activités d'assurance hypothécaire que de titrisation.

Fin 2008, le gouvernement du Canada a demandé à la SCHL de venir en renfort de ses mesures visant à augmenter les fonds dont peuvent disposer les institutions financières pour octroyer des prêts. Le Programme d'achat de prêts hypothécaires assurés (« PAPHA »), qu'il a lancé en octobre 2008 et dont il a élargi la portée, d'abord en novembre 2008, puis dans le budget de 2009 énonçant le Plan d'action économique du Canada, servira au gouvernement à acquérir, par l'intermédiaire de la SCHL, jusqu'à 125 milliards de dollars de titres adossés à des prêts hypothécaires assurés. Le gouvernement du Canada tirera de ces titres hypothécaires un rendement supérieur à ses coûts d'emprunt.

Les pratiques de gestion des risques de la Société

La SCHL opère dans un environnement dynamique et, de ce fait, sa capacité à s'adapter à de nouvelles exigences et à saisir les nouvelles occasions qui peuvent se présenter est indispensable à l'atteinte de ses objectifs. Il arrive que des situations se produisent touchant son environnement concurrentiel ou son contexte d'exploitation, comme un changement d'orientation gouvernementale, qui obligent la Société à réévaluer ses priorités en cours d'année. La haute direction de la SCHL évalue en permanence les risques stratégiques cernés dans le cadre de sa gestion des risques en entreprise (« GRE ») et rend compte des conclusions de ses évaluations au Conseil d'administration une fois par trimestre. La GRE sert de base à un examen structuré et systématique des enjeux susceptibles de modifier le contexte dans lequel nous évoluons et donc de compromettre l'atteinte de nos objectifs. Elle met en outre en lumière certains risques auxquels la Société peut être exposée en ce qui a trait à son infrastructure, son exploitation ou sa gestion financière dans le cadre de ses activités d'assurance, de titrisation et de placement. (Voir aussi le « Rapport de gestion » à la page 33.)

Afin d'aider le Conseil d'administration à s'acquitter de ses responsabilités concernant l'application de pratiques de gestion des risques appropriées, la présidente et première dirigeante lui remet chaque année une lettre de déclaration sur la GRE. Cette lettre a pour objet de fournir au Conseil l'assurance raisonnable que les membres de la haute direction ont, ensemble, grâce à notre structure de gestion des risques en entreprise et divers autres processus, cerné et évalué les principaux risques auxquels la SCHL est exposée, que ces risques sont dûment atténués ou gérés, et enfin, qu'ils font l'objet de discussions ouvertes et de comptes rendus. (Voir à la page 106.)

La gestion du rendement

Le Conseil d'administration prend connaissance des rapports trimestriels sur la gestion des risques produits par la haute direction. Il examine notamment les recommandations qui lui sont soumises concernant une révision des priorités, le cas échéant, ou d'éventuelles modifications au niveau de l'affectation des ressources de la Société. Ce processus permet à la SCHL de concentrer ses efforts en permanence sur les enjeux les plus importants en ce qui a trait à la réalisation de ses objectifs. Il accroît aussi la transparence et la responsabilité relatives aux décisions prises au sein de la SCHL, en plus d'aider ses employés à harmoniser leurs efforts avec ses priorités.

Les évaluations de programmes

Le Comité de vérification du Conseil d'administration contribue à la surveillance des évaluations de programmes. Les résultats de ces évaluations, qui fournissent une appréciation objective de la pertinence et de l'efficacité des politiques et des programmes, sont essentiels à la prise de décisions au sein du gouvernement. Deux évaluations ont été achevées en 2008, à savoir celle du Programme des Obligations hypothécaires du Canada (ses résultats sont affichés sur le site Web de la SCHL) et celle du Programme d'amélioration des maisons d'hébergement. Les évaluations des programmes d'aide à la rénovation et de l'Initiative en matière de logement abordable ont débuté en 2008 et seront terminées durant le premier trimestre de 2009.

L'examen spécial de 2008

En février 2009, les vérificateurs externes de la SCHL ont présenté au Conseil d'administration les résultats de l'examen spécial qu'ils ont effectué en 2008. Selon la *Loi sur la gestion des finances publiques*, la Société est tenue de se soumettre tous les cinq ans (intervalle d'au plus 10 ans a partir de maintenant) à un tel examen spécial et les vérificateurs qui procèdent à cet examen

doivent, à l'issue de celui-ci, formuler une opinion sur la gestion de la Société dans son ensemble. Au terme de l'examen spécial de 2008, les vérificateurs ont émis, pour la cinquième fois de suite, une opinion « sans réserve », signifiant que les systèmes et pratiques examinés ne comportaient aucune lacune importante. Les vérificateurs ont déterminé que les systèmes et les pratiques de la Société sont maintenus de manière à fournir l'assurance raisonnable que ses actifs sont protégés et contrôlés, que la gestion de ses ressources est économique et efficiente, et que ses opérations se déroulent efficacement. L'examen a amené les vérificateurs à suggérer quelques améliorations envisageables, et la Société compte y donner suite. Le rapport de l'examen spécial sera affiché sur le site Web de la SCHL au deuxième trimestre de 2009.

Les valeurs et l'éthique

Le Conseil d'administration mesure toute l'importance que l'adhésion à certaines valeurs et le respect de l'éthique jouent dans les pratiques commerciales modernes.

Normes de déontologie, ligne de conduite sur les conflits d'intérêts, marche à suivre pour divulguer des renseignements au sujet d'actes fautifs et séances de sensibilisation à l'éthique sont autant d'exemples d'outils dont la SCHL se sert pour promouvoir ses valeurs et le respect de l'éthique dans le cadre des activités exécutées pour son compte au jour le jour.

La SCHL a modifié sa ligne de conduite relative à la divulgation de renseignements au sujet d'actes fautifs en 2008, afin de mieux l'uniformiser avec les exigences énoncées par le gouvernement fédéral dans la *Loi sur la protection des fonctionnaires divulgateurs d'actes répréhensibles*. Cette ligne de conduite énonce la marche à suivre par les employés qui ont connaissance d'actes fautifs sur leur lieu de travail et veille à ce qu'il soit rapidement donné suite à toute divulgation de cette nature.

Compte tenu de la complexité croissante des examens auxquels les entreprises sont soumises, il importe que toute personne travaillant pour la SCHL soit au fait de ces outils afin de pouvoir s'acquitter de ses responsabilités en toute confiance.

L'importance de garder le contact avec les Canadiens

Le Conseil d'administration se réunit deux fois par année à l'extérieur d'Ottawa pour s'informer de première main des préoccupations des particuliers, des organismes locaux et des intervenants. Ces réunions

permettent à ses membres de se renseigner sur les difficultés auxquelles se heurtent les Canadiens en quête d'un logement de qualité qui soit abordable. Cette année, le Conseil s'est réuni à Saskatoon, en mai, et à Halifax, en août.

Le Conseil d'administration et ses comités

Le Conseil d'administration gère les activités de la Société en application de ses règlements administratifs, conformément à la *Loi sur la Société canadienne d'hypothèques et de logement*, à la *Loi nationale sur l'habitation* et à la *Loi sur la gestion des finances publiques.* Le Conseil établit les orientations stratégiques de la Société en fonction des politiques et des priorités du gouvernement, fournit des conseils à la ministre, examine régulièrement le bien-fondé des objectifs d'intérêt public de la SCHL et de sa loi habilitante et veille à la pertinence et à l'intégrité de ses pratiques de gestion, de ses lignes de conduite et de ses méthodes. Le Conseil évalue également le rendement global et les résultats financiers de la Société, de même que les principaux risques d'entreprise auxquels elle est exposée.

Le Conseil d'administration de la SCHL est composé du président du Conseil, de la présidente et première dirigeante, et de huit autres membres. La durée des mandats du président du Conseil et de la présidente et première dirigeante est à la discrétion du gouverneur en conseil. Les huit autres membres sont nommés pour une durée maximale de quatre ans. Seule la présidente et première dirigeante fait partie de l'équipe de direction de la Société.

La liste complète des membres du Conseil au 31 décembre 2008 figure à la page 164.

Le Conseil d'administration a mis sur pied trois comités qui l'aident à s'acquitter de ses responsabilités : le Comité de vérification, le Comité de régie et de nomination et le Comité des ressources humaines. Ces comités examinent les activités de la Société dans les domaines qui relèvent de leur compétence et font des recommandations au Conseil à l'égard de ces activités.

Le Comité de vérification : Ce comité fournit des avis au Conseil d'administration sur la qualité de la gestion financière de la Société et il l'aide à surveiller les mécanismes de contrôle interne, la gestion des risques et les processus de vérification et d'établissement des rapports financiers, parmi lesquels la vérification interne, la vérification financière annuelle et l'examen spécial périodique.

Le Comité de régie et de nomination : Ce comité est chargé de fournir des avis et des recommandations au Conseil d'administration sur les questions touchant la régie et la gérance de la Société et, pour ce faire, il se tient au courant des pratiques exemplaires, des tendances et des enjeux pertinents. Entre autres choses, le Comité examine périodiquement le bien-fondé des objectifs et du mandat de la SCHL, établit les objectifs prioritaires annuels de la Société et optimise la communication avec le gouvernement du Canada, les intervenants et le public en général. Il évalue aussi le rendement de la personne qui occupe le poste de président et premier dirigeant de la Société et recommande au Conseil la rémunération à accorder à celle-ci. Le Comité propose aussi des candidats compétents pour le poste de président du Conseil et pour celui de président et premier dirigeant de la Société.

Le Comité des ressources humaines : Ce comité surveille l'application des lignes de conduite et des stratégies en matière de ressources humaines, et il fait des recommandations au Conseil d'administration au sujet des lignes de conduite de la Société régissant le recrutement, le maintien, la formation, la diversité, la rémunération et la gestion du rendement de l'effectif, sa maîtrise des langues officielles et, enfin, la planification de la relève.

Les mandats de ces divers comités sont affichés sur le site Web de la SCHL.

La Caisse de retraite de la SCHL : La Caisse de retraite est gérée et administrée par des fiduciaires, conformément à un acte de fiducie. Les fiduciaires sont responsables de la définition des objectifs et des politiques en matière de placements, de choisir des gestionnaires externes pour les placements et de surveiller le rendement de ces derniers. La structure et les pratiques de régie de la Caisse de retraite de la SCHL respectent ou dépassent les directives établies par l'Association canadienne des organismes de contrôle des régimes de retraite.

Les membres du Conseil et leurs compétences

La qualité de la régie de la Société est directement liée au niveau de connaissances, de compétence et d'expérience que les membres du Conseil d'administration y contribuent, de même qu'à l'entendement de ces derniers concernant leur rôle et leurs responsabilités en tant que tels.

En 2008, le Conseil a procédé à un examen des compétences de ses membres. Des séances d'orientation ont été offertes à ses nouveaux membres, suivies de séances d'information périodiques. De plus, les membres du Conseil sont invités à assister aux séances sur la gouvernance organisées par l'École de la fonction publique du Canada et le Bureau du Conseil privé, afin de s'assurer qu'ils disposent toujours des compétences et connaissances requises pour s'acquitter de leurs fonctions. En outre, les membres du Comité de vérification participent régulièrement aux séances de formation qu'organise l'Institut Canadien des Comptables Agréés.

Lorsqu'un poste devient vacant au sein du Conseil, les membres restants proposent des remplaçants, en tenant compte de la nature de la clientèle de la SCHL. Les personnes dont la nomination au Conseil est envisagée doivent non seulement connaître le dossier de l'habitation et posséder des compétences en matière de gestion financière et de régie, elles doivent aussi contribuer à une représentation équilibrée de la population sur le plan des sexes, de la langue, des antécédents ethniques et du lieu de résidence.

Comités du Conseil d'administration de la SCHL

Comités	Réunions	Membres	Responsabilités
Comité de vérification	5	S. Joncas (présidente) H. Calla B. Johnston	1. Normes internationales d'information financière. 2. Surveillance permanente des activités continues de vérification interne. 3. Participation à la surveillance des mécanismes de contrôle interne, de la gestion financière, de la gestion des risques et de la production des rapports financiers. 4. Attestations des chefs de la direction et des finances.
Comité de régie et de nomination	3	D. Chiesa (président) S. Joncas G. Mooney K. Kinsley	1. Mise à jour du profil des compétences des membres du Conseil. 2. Établissement des objectifs prioritaires de la Société.
Comité des ressources humaines	3	J. Teal (président) A. MacDonald J. Millar	1. Examen de la classification des postes. 2. Profil démographique des employés. 3. Examen des priorités clés touchant les ressources humaines, y compris la gestion de la relève. 4. Examen de « La SCHL : C'est mon choix », marque-produit susceptible d'attirer des employés et d'aider à les retenir.

Membre du Conseil	Rémunération totale (jetons de présence et indemnités) (en dollars)	Conseil d'administration (six réunions)	Comité de vérification (cinq réunions)	Comité de régie et de nomination (trois réunions)	Comité des ressources humaines (trois réunions)	Caisse de retraite (trois réunions)
Dino Chiesa	37 610	6/6	s.o.	3/3	1/1	s.o.
Harold Calla	27 200	5/6 *	4/5	s.o.	s.o.	s.o.
Hugh Heron[1]	1 493	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.
Brian Johnston[2]	19 206	6/6	4/4	s.o.	s.o.	s.o.
Sophie Joncas	31 700	6/6	5/5	3/3	s.o.	s.o.
Karen Kinsley	s.o.	6/6	s.o.	3/3	s.o.	3/3
Anne MacDonald	27 200	6/6	s.o.	s.o.	3/3	s.o.
James Millar	26 200	6/6	s.o.	s.o.	3/3	s.o.
Gary Mooney	17 700	5/6	s.o.	2/3	s.o.	s.o.
André Plourde[3]	13 533	4/4	s.o.	s.o.	s.o.	2/2
Joel Teal[4]	21 200	6/6	2/2	s.o.	2/2	1/1
Alex Werzberger[5]	5 703	2/2	s.o.	1/1	1/1	s.o.

* *Absent pour cause de maladie*

1 - Hugh Heron – mandat arrivé à expiration le 29 janvier 2008
2 - Brian Johnston – nomination ayant pris effet le 29 janvier 2008
3 - André Plourde – nomination ayant pris effet le 11 avril 2008
4 - Joel Teal – démission ayant pris effet le 31 décembre 2008
5 - Alexander Werzberger – mandat arrivé à expiration le 11 avril 2008

Énoncés prospectifs

Le rapport annuel de la SCHL contient des énoncés prospectifs concernant les objectifs, les stratégies et les résultats financiers prévus. Il existe des risques et des incertitudes qui sont indépendants de la volonté de la SCHL, notamment en ce qui concerne la conjoncture économique, la situation financière et le contexte réglementaire, à l'échelle nationale et internationale. Ces risques et incertitudes, entre autres, pourraient faire en sorte que les résultats réels diffèrent sensiblement des attentes formulées de façon explicite ou implicite dans les énoncés prospectifs.

RAPPORT DE GESTION

Table des matières

- Contexte d'exploitation en 2008 et perspectives pour 2009 35
- Sommaire des résultats financiers 36
- Rendement par rapport aux objectifs 44
  - Objectif 1 : Aider les Canadiens dans le besoin 46
    - Priorité stratégique 1.1 : Aider les Canadiens dans le besoin à accéder à des logements abordables, convenables et en bon état
    - Priorité stratégique 1.2 : Aider les Autochtones du Canada à améliorer leurs conditions de vie
  - Objectif 2 : Faciliter l'accès à des logements plus abordables et de meilleure qualité pour tous les Canadiens 62
    - Priorité stratégique 2.1 : Veiller à ce que les Canadiens aient accès à des produits d'assurance prêt hypothécaire ainsi qu'à des outils répondant à leurs besoins
    - Priorité stratégique 2.2 : Accroître l'offre de fonds à faible coût pour l'octroi de prêts hypothécaires, en élargissant la portée des programmes de titrisation
    - Priorité stratégique 2.3 : Fournir de l'information complète, pertinente et à jour, de manière à permettre aux consommateurs canadiens et aux membres du secteur de l'habitation de prendre des décisions éclairées
  - Objectif 3 : Faire en sorte que le système canadien du logement demeure l'un des meilleurs du monde 83
    - Priorité stratégique 3.1 : Promouvoir la création de logements et de collectivités durables
    - Priorité stratégique 3.2 : Soutenir le système de logement, ainsi que les produits et les services canadiens reconnus mondialement, et en faire la promotion sur la scène internationale
- Veiller à la solidité de la Société grâce à ses services internes 92
- Cadre et pratiques de gestion des risques en entreprise 97
  - Cadre de gestion des risques en entreprise
  - Pratiques de gestion des risques en entreprise
    - Objectif 1 : Aider les Canadiens dans le besoin
      - Activités d'octroi de prêts
    - Objectif 2 : Faciliter l'accès à des logements plus abordables et de meilleure qualité pour tous les Canadiens
      - Activités d'assurance
      - Activités de titrisation
- Points saillants des résultats financiers de 2004 à 2009 107

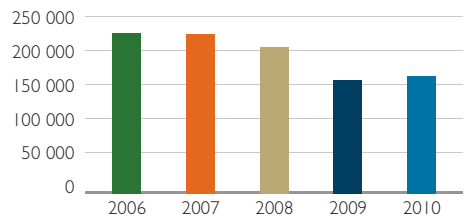
Le 27 janvier 2009, le gouvernement fédéral a déposé son budget dans lequel il énonce le Plan d'action économique du Canada. Les mesures visant le logement que contient ce plan d'action et qui ont des incidences sur les activités de la SCHL sont abordées tout au long du présent rapport de gestion.

Contexte d'exploitation en 2008 et perspectives pour 2009

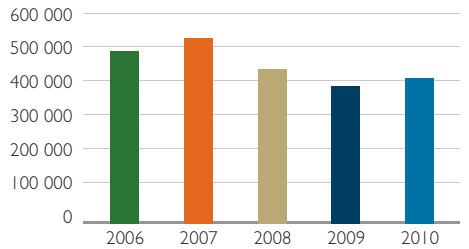
L'expansion globale de l'économie a été modeste au cours des trois premiers trimestres de 2008. La croissance du PIB réel a nettement ralenti en 2008 : elle est estimée à environ 0,7 %, contre 2,7 % en 2007. Cette baisse est attribuable aux difficultés que connaissent les marchés financiers et à la récession aux États-Unis. Alors même que le dollar canadien s'est affaibli par rapport à la devise américaine, le ralentissement économique aux États-Unis a eu une incidence négative sur les exportations canadiennes, et ce sera encore le cas en 2009. Selon les prévisions réunies en février 2009 par Consensus Economics Inc., le taux de croissance du PIB canadien devait se situer entre -1,8 et -0,4 %, sa valeur moyenne étant estimée à -1,1 %.

En 2008, l'Indice des prix à la consommation (« IPC ») a affiché une hausse de 2,3 %, légèrement supérieure à son avancée annuelle moyenne de 2,2 % enregistrée en 2007. Il s'agit là de l'accélération la plus importante de l'IPC depuis 2003, où sa hausse annuelle moyenne avait atteint 2,8 %. Les principaux facteurs ayant fait monter l'IPC en 2008 sont les hausses des prix des produits alimentaires et de l'énergie, de même que la progression des frais d'intérêt hypothécaire.

Dynamiques en 2008, les marchés de l'habitation fléchissent en 2009



Nombre total de logements mis en chantier



Nombre total de logements existants vendus

Toutefois, les cours des produits énergétiques ont fortement reculé durant la deuxième moitié de 2008, ce qui a eu pour effet de modérer l'inflation mesurée par l'IPC global. Le taux d'augmentation de l'IPC en glissement annuel a plafonné à 3,5 %, en août, avant de redescendre à 1,2 %, en décembre.

La Banque du Canada a réduit le taux cible du financement à un jour de 350 points de base depuis décembre 2007, les réductions les plus récentes de 75, puis 50 points de base intervenues le 9 décembre 2008 et le 20 janvier 2009 l'ayant ramené à 1,5 puis 1,0 %, respectivement. Selon la Banque du Canada, les perspectives de l'économie mondiale se sont détériorées, la crise financière grandissante s'étant propagée à l'activité économique réelle. L'incertitude accrue mine la confiance des entreprises et des ménages à l'échelle du globe et fait reculer davantage la demande intérieure. Les grandes économies avancées, dont celle du Canada, sont maintenant en récession et les pays à marché émergent sont de plus en plus touchés.

Les gains au chapitre de l'emploi de décembre 2007 à décembre 2008 se sont établis à 98 000 postes, ce qui représente un taux de croissance de 0,6 %, bien plus lent que les 2,2 % (358 000 postes additionnels) observés au cours des douze mois précédents. Après s'être fixé à 5,8 % au début de 2008, son niveau le plus bas de tous les temps, le taux de chômage était remonté de 0,8 point de pourcentage en fin d'année, pour s'établir à 6,6 % en décembre. Il a poursuivi son ascension en janvier, atteignant 7,2 %. Le taux de chômage a fait son plus grand bond entre octobre 2008 et janvier 2009, période durant laquelle l'emploi s'est contracté de 213 000 postes (-1,2 %).

En 2008, 211 056 logements ont été commencés au Canada contre 228 343, en 2007, ce qui représente une diminution de 7,6 %. On peut s'attendre à ce que le nombre de mises en chantier continue de reculer en 2009 et qu'il s'établisse entre 141 000 et 180 000.

Sommaire des résultats financiers

REVENUS ET DÉPENSES

La reddition de comptes de la SCHL a principalement trait à ses activités dans les domaines suivants :

- **Programmes de logement :** Les dépenses et les frais d'exploitation sont financés par des crédits parlementaires.
- **Octroi de prêts :** Les revenus proviennent des intérêts créditeurs sur le portefeuille de prêts, qui sont financés au moyen d'emprunts.
  Les programmes de logement et les activités d'octroi de prêts, qui facilitent l'accès au logement pour les Canadiens dans le besoin, sont gérés dans l'optique de respecter le seuil de rentabilité, autrement dit de manière à ne dégager ni perte, ni profit.
- **Assurance :** Les revenus proviennent des primes d'assurance, des droits de demande et du revenu de placements. Les dépenses comprennent les frais d'exploitation et les règlements nets. Ces activités génèrent la quasi-totalité du bénéfice net de la Société.
- **Titrisation et Fiducie du Canada pour l'habitation (« FCH »)** : Les revenus des activités de titrisation proviennent des droits de garantie gagnés et du revenu de placements, tandis que les intérêts débiteurs constituent l'essentiel de leurs dépenses. La FCH tire le plus gros de ses revenus de placements dans des titres hypothécaires émis en vertu de la *Loi nationale sur l'habitation* (« TH LNH »), et, dans une moindre mesure, de placements à court terme. Les revenus de placements servent à couvrir les frais d'exploitation et les intérêts débiteurs sur les Obligations hypothécaires du Canada (« OHC »). La FCH opère au seuil de rentabilité.

Résultats, en millions de dollars, sauf les années-personnes	2007 Réel	2008 Prévu	2008 Réel	2009 Prévu
Revenus	9 320	9 470	11 985	15 966
Dépenses	7 746	7 893	9 566	14 061
Impôts sur les bénéfices	504	482	641	552
Bénéfice net	1 070	1 095	1 778	1 353
Pourcentage du bénéfice net prévu réalisé	104 %	95 %	112 %[1]	95 %
Autres éléments du résultat étendu	(200)	90	(604)	65
Résultat étendu	870	1 185	1 174	1 418
Gestion des ressources				
Frais d'exploitation	347	355	385	460
Années-personnes	1 888	1 928	1 945	2 030

[1] *Le calcul du « Pourcentage du bénéfice net prévu réalisé » ne tient pas compte de gains nets ou de pertes nettes réalisés sur les autres instruments financiers dans le cadre du PAPHA, ni des répercussions fiscales afférentes.*

Bénéfice net

Le bénéfice net consolidé s'est établi à 1 778 millions de dollars en 2008, soit à un niveau de 683 millions (62 %) supérieur aux prévisions. Les gains non réalisés résultant des variations de la juste valeur des titres rachetés par le PAPHA (moins impôts applicables) représentent 550 millions de dollars de cette variance.

De plus, les revenus tirés des primes et des droits de demande, principalement dans le cadre des activités d'assurance, ont dépassé les prévisions, surtout en raison de modifications intervenues au niveau des éléments inclus dans le calcul des gains actuariels que les prévisions n'ont pas prises en compte, mais aussi en raison de la demande accrue de produits d'assurance. Les revenus plus importants que prévu découlant des primes d'assurance et des droits de demande ont par ailleurs eu un effet positif sur les intérêts créditeurs. De plus, les activités d'octroi de prêts ont engendré des gains nets non prévus résultant des variations de la juste valeur de certains instruments financiers, parce que les intérêts sur les fonds empruntés par la SCHL étaient inférieurs au taux de rendement de son portefeuille de prêts.

Ces revenus imprévus ont été en partie neutralisés par la détérioration de la conjoncture économique, qui s'est surtout répercutée sur les activités d'assurance. Cette détérioration s'est traduite par des règlements nets plus élevés et des gains nets sur les instruments financiers plus bas que prévu. Une moins-value nette additionnelle de 51 millions de dollars enregistrée à l'égard du papier commercial adossé à des actifs (« PCAA ») a elle aussi eu des retombées négatives sur le bénéfice net.

Autres éléments du résultat étendu

Les autres éléments du résultat étendu (« AERE ») correspondent aux gains ou pertes non réalisés découlant des variations de la juste valeur des placements inclus dans les portefeuilles des activités d'assurance et de titrisation. En 2008, la détermination de la juste valeur de ces instruments a donné lieu à la constatation d'une perte de 604 millions de dollars, comparativement à un gain prévu de 90 millions de dollars.

POINTS SAILLANTS DU BILAN

Résultats, en millions de dollars	2007 Réel	2008 Prévu	2008 Réel	2009 Prévu
Total de l'actif	148 168	156 275	203 512	345 318
Total du passif	141 174	147 923	195 342	335 484
Cumul des autres éléments du résultat étendu (« CAERE »)	328	659	(276)	531
Capital d'apport	25	25	25	25
Bénéfices non répartis (autres)[1]	2 383	3 292	2 998	3 974
Bénéfices non répartis affectés à la capitalisation	4 258	4 376	5 423	5 304
Total de l'avoir du Canada	6 994	8 352	8 170	9 834

[1] *Inclut : les bénéfices non répartis non affectés, les fonds de réserve et les éliminations interentités.*

Actif et passif

En 2008, la valeur totale des éléments d'actif a dépassé les prévisions de 47 milliards de dollars, soit 30 % : elle s'est élevée à 204 milliards de dollars. En fin d'exercice, la valeur totale du passif a atteint 195 milliards, un niveau supérieur de 47 milliards de dollars, ou 32 %, aux prévisions. Ces variations par rapport aux prévisions sont principalement dues à l'achat de 25 milliards de dollars de TH LNH auprès d'institutions financières canadiennes, de même qu'à la hausse des émissions de TH LNH et d'OHC.

Avoir du Canada

L'avoir du Canada est composé des trois éléments suivants :

Capital d'apport

Le capital d'apport de la SCHL est de 25 millions de dollars, sauf si le gouverneur en conseil en décide autrement.

CAERE

Le CAERE représente le cumul des gains non réalisés ou des pertes latentes découlant des variations de la juste valeur des placements des activités d'assurance et de titrisation. Il s'élevait à négatif 276 millions de dollars à la fin de 2008, alors que les prévisions le situaient à 659 millions de dollars.

Bénéfices non répartis

Les bénéfices non répartis se sont chiffrés à 8 421 millions de dollars, dont 5 423 millions ont été affectés à la capitalisation de la Société.

Dans les Comptes publics du Canada, le bénéfice net consolidé annuel de la SCHL accroît l'excédent du gouvernement pour l'exercice considéré; les bénéfices non répartis et le CAERE consolidés réduisent le déficit accumulé du gouvernement.

La *Loi sur la Société canadienne d'hypothèques et de logement* et la *Loi nationale sur l'habitation* régissent l'affectation des bénéfices non répartis de la Société. Les bénéfices non répartis des activités d'assurance et de titrisation peuvent être affectés uniquement à la capitalisation respective des activités d'assurance et de titrisation de la SCHL, au paiement d'un dividende au gouvernement du Canada, à l'application de la *Loi nationale sur l'habitation* ou de la *Loi sur la Société canadienne d'hypothèques et de logement,* ou à toute autre fin relative à l'habitation qu'autorise le Parlement, ainsi qu'à la non-répartition. Depuis plusieurs années, une partie des bénéfices non répartis des activités d'assurance est affectée à la capitalisation (bénéfices non répartis affectés). Le reste des bénéfices non répartis des activités d'assurance et de titrisation est affecté à la non-répartition (bénéfices non répartis non affectés).

Les bénéfices non répartis des activités d'assurance sont affectés conformément aux lignes directrices du Bureau du surintendant des institutions financières (« BSIF »). Le niveau de capital cible de la SCHL équivaut à 150 % du ratio minimal de fonds propres recommandé par le BSIF. Bien que la SCHL ne soit pas réglementée par le BSIF, elle en suit les lignes directrices afin d'appliquer des pratiques commerciales prudentes. Les bénéfices non répartis des activités d'assurance doivent également être examinés dans leur contexte, notamment les polices en vigueur de 408 milliards de dollars (345 milliards en 2007). Les bénéfices non répartis affectés à la capitalisation ne représentent que 1,3 % de ce passif éventuel (1,3 % en 2007).

La Société conserve les bénéfices non répartis des activités d'octroi de prêts, en application de sa stratégie de gestion de son risque de taux d'intérêt lié aux prêts datant d'avant 1993, de même que pour se protéger contre les fluctuations découlant de l'application des normes comptables sur les instruments financiers. Ces bénéfices non répartis sont assujettis à des limites prescrites. Dans l'éventualité où elle dépasserait ces limites, la SCHL devrait verser l'excédent au gouvernement du Canada.

Questions D'INTÉRÊT

Le Programme d'achat de prêts hypothécaires assurés (« PAPHA »)

Les perturbations financières qui ont marqué la scène mondiale ces derniers temps ont eu pour effet de limiter les prêts consentis par le secteur privé aux marchés hypothécaires canadiens et aux marchés du crédit en général. En octobre 2008, soucieux de maintenir l'offre de crédit à plus long terme au Canada, le gouvernement fédéral a fait connaître son intention d'acquérir auprès de différentes institutions financières canadiennes, moyennant un processus d'adjudication concurrentielle dont la gestion serait confiée à la SCHL, 25 milliards de dollars de TH LNH. Le gouvernement a décidé d'élargir la portée du PAPHA; une première fois en novembre 2008, puis en application du Plan d'action économique du Canada énoncé dans le budget de 2009 : ces deux décisions ont rehaussé de 100 milliards de dollars la valeur des TH LNH dont il s'est rendu acquéreur, par l'intermédiaire de la SCHL.

Au 31 décembre 2008, la SCHL avait reçu du gouvernement du Canada 25 milliards de dollars, dont elle s'est servi pour acheter des TH LNH. La SCHL est habilitée en vertu de la partie I de la LNH à procéder à des placements de cette nature dans le cadre de ses activités commerciales. Le PAPHA fait désormais partie des activités de titrisation de la Société.

Tous les prêts hypothécaires visés par cette initiative sont des actifs de première qualité déjà assurés par la SCHL ou des assureurs privés. Ils ne présentent donc aucun risque additionnel, ni pour les contribuables, ni pour la SCHL. Le PAPHA représente un moyen efficace, économique et sûr de fournir aux institutions financières canadiennes une source fiable et durable de financement à long terme, au bénéfice des ménages, des entreprises et de l'économie du Canada.

Le PCAA émis par des tiers ou « PCAA non bancaire »

En août 2007, le marché canadien du PCAA non bancaire est devenu illiquide, de sorte que ces placements n'ont pas été réglés à l'échéance. Ce même mois, les investisseurs ont convenu d'un *statu quo* aux termes d'une entente baptisée « *Accord de Montréal* », à savoir qu'ils se sont engagés à ne prendre aucune mesure qui donnerait lieu à un cas de défaut. Tout au long de 2007 et 2008, le Comité pancanadien des investisseurs a été chargé de trouver une solution à la crise du PCAA non bancaire. Il a proposé un plan de restructuration dont la mise en œuvre a été achevée le 16 janvier 2009. La Société a reçu des nouveaux billets le 21 janvier 2009.

La SCHL détenait au 31 décembre 2008 du PCAA non bancaire d'un coût initial de 239 millions de dollars, dont la valeur comptable était de 165 millions de dollars (contre 216 millions en 2007), soit 69 % de sa valeur nominale. La juste valeur de ces actifs a été estimée selon différentes techniques d'évaluation incluant l'hypothèse d'une probabilité à 100 % que la restructuration sera réussie et la pondération des flux monétaires futurs actualisés.

Les nouveaux billets reçus le 21 janvier 2009 ont entraîné une dévalorisation supplémentaire de 5 millions de dollars. Les variations de valeur intervenues après la fin de l'année n'ont pas été comptabilisées en 2008.

La capacité de la SCHL à s'acquitter de son mandat et à respecter ses engagements n'a pas souffert des problèmes de liquidité associés au PCAA, vu que ce papier ne représente qu'une infime partie du portefeuille de la Société.

MODIFICATIONS DE CONVENTIONS COMPTABLES

Les conventions comptables de la SCHL sont résumées à la note 2 afférente aux états financiers consolidés. Le 1er janvier 2008, la Société a adopté trois nouvelles normes régissant l'information à fournir et sa présentation, telles qu'instaurées par l'Institut Canadien des Comptables Agréés (« ICCA ») et énoncées dans le Manuel de l'ICCA aux chapitres 1535, *Informations à fournir concernant le capital*, 3862, *Instruments financiers – information à fournir*, et 3863, *Instruments financiers – présentation*.

MODIFICATIONS COMPTABLES FUTURES

Passage aux normes internationales d'information financière (« IFRS »)

Le 13 février 2008, le Conseil des normes comptables (« CNC ») de l'ICCA a confirmé que les entreprises ayant une obligation publique de rendre des comptes seront tenues d'abandonner les principes comptables généralement reconnus (« PCGR ») du Canada en faveur des IFRS pour la comptabilité des exercices débutant le 1er janvier 2011 ou à une date ultérieure. Bien que les PCGR du Canada et les IFRS soient pareillement fondés sur des principes et que les deux appliquent un cadre conceptuel similaire, leurs conventions comptables se distinguent à de nombreux égards et au niveau de bien des choix offerts. Qui plus est, les IFRS imposent des obligations d'information plus importantes.

La Société a décidé de passer aux nouvelles normes en cinq étapes, à savoir : l'évaluation diagnostique, la conception et la planification, l'élaboration de solutions, la mise en œuvre et l'examen rétrospectif de la mise en œuvre. L'évaluation diagnostique a pris fin en 2008.

La Société met la dernière main à son plan de transition vers les IFRS et notamment à son calendrier d'évaluation des retombées des modifications que cette transition implique pour ses systèmes, ses mécanismes de contrôle interne de l'information financière et ses activités commerciales. Elle a arrêté la structure de régie pour la mise en œuvre de son plan, qui comprend la création d'un comité directeur de gestion. Enfin, elle a retenu les services d'un conseiller externe chargé de lui fournir des conseils et d'assurer des services de surveillance tout au long des différentes étapes du passage aux nouvelles normes comptables.

La Société se tient toujours au courant de l'évolution tant des normes comptables élaborées par le Conseil des normes comptables internationales et le CNC que du cadre de réglementation établi par les Autorités canadiennes en valeurs mobilières (« ACVM »). Cette évolution pourrait influer sur le calendrier d'adoption des IFRS ou encore sur les obligations d'information s'y rapportant et la nature des renseignements qu'elles visent.

Le passage aux IFRS est une entreprise ambitieuse. Tant que l'étape de conception et de planification suit son cours, la SCHL se trouve dans l'impossibilité de quantifier les incidences des IFRS sur ses états financiers. Le tableau ci-après présente les divers éléments du plan de la SCHL relatif à l'adoption des IFRS et montre les progrès accomplis vers la réalisation des objectifs s'y rapportant. Le plan de transition vers les IFRS est sujet à révision, à mesure que sa mise en œuvre se poursuit ou que d'autres changements interviennent au niveau de la réglementation applicable ou de la conjoncture économique.

Mise en œuvre par la SCHL de son plan de transition vers les IFRS : Bilan au 31 décembre 2008

Étape	Résultat attendu	Bilan
Évaluation diagnostique		
■ Cerner les différences entre les conventions comptables des PCGR du Canada et des IFRS.	Présentation d'un rapport par le conseiller externe.	Rapport présenté.
Conception et planification		
■ Début de la mise en œuvre, établissement de la structure de régie. ■ Mise au point du plan de formation et de communication.	Création des structures requises.	En cours – achèvement prévu en 2009.
Élaboration de solutions		
■ Trouver des solutions pour l'adoption des IFRS et les évaluer. ■ Arrêter les solutions définitives.	Approbation des solutions par la haute direction.	Achèvement prévu en 2009.
Mise en œuvre		
■ Déploiement des solutions. ■ Essais et mises au point.	Collecte et présentation des données conformes aux IFRS fidèlement assurées par les systèmes et les processus financiers.	Achèvement prévu en 2010.
Examen rétrospectif de la mise en œuvre		
■ Compte rendu à la haute direction et évaluation de la mise en œuvre. ■ Gestion et incorporation des modifications apportées aux IFRS.	Examen continu après 2011.	Début prévu en 2011.

Rendement par rapport aux objectifs

Les programmes, produits et services de la SCHL visent sept priorités stratégiques liées à la réalisation de trois objectifs :

Objectif 1 : Aider les Canadiens dans le besoin	
Priorité stratégique 1.1	Aider les Canadiens dans le besoin à accéder à des logements abordables, convenables et en bon état.
Priorité stratégique 1.2	Aider les Autochtones du Canada à améliorer leurs conditions de vie.
Objectif 2 : Faciliter l'accès à des logements plus abordables et de meilleure qualité pour tous les Canadiens	
Priorité stratégique 2.1	Veiller à ce que les Canadiens aient accès à des produits d'assurance prêt hypothécaire ainsi qu'à des outils répondant à leurs besoins.
Priorité stratégique 2.2	Accroître l'offre de fonds à faible coût pour l'octroi de prêts hypothécaires, en élargissant la portée des programmes de titrisation.
Priorité stratégique 2.3	Fournir de l'information complète, pertinente et à jour, de manière à permettre aux consommateurs canadiens et aux membres du secteur de l'habitation de prendre des décisions éclairées.
Objectif 3 : Faire en sorte que le système canadien du logement demeure l'un des meilleurs du monde	
Priorité stratégique 3.1	Promouvoir la création de logements et de collectivités durables.
Priorité stratégique 3.2	Soutenir le système de logement, ainsi que les produits et les services canadiens reconnus mondialement, et en faire la promotion sur la scène internationale.

Afin de nous assurer que les activités que nous entreprenons en rapport avec chacune de nos priorités stratégiques ne s'éloignent pas des objectifs visés, nous avons défini les résultats que nous en attendons et adopté des mesures de rendement spécifiques. Nous utilisons les couleurs suivantes pour indiquer le degré de concordance entre nos résultats attendus et réels :

- attentes satisfaites ou dépassées (> 98 %)
- attentes en grande partie satisfaites (entre ≥ 95 % et ≤ 98 %)
- attentes non satisfaites (< 95 %)

Nous mettons tout en œuvre pour dépasser nos propres attentes. Pour l'essentiel, nos activités n'ont de sens que dans la mesure où elles produisent des résultats, le but ultime étant de voir à ce que l'amélioration des conditions de logement engendre d'autres avantages pour la société, l'économie et l'environnement – et donc pour l'ensemble des Canadiens. Le rapprochement entre les initiatives en matière de logement et les résultats observés n'est pas évident, tant les facteurs à prendre en considération sont nombreux : la SCHL se sert à cet égard des conclusions tirées de travaux de recherche et d'évaluation, afin de mieux comprendre les relations de cause à effet existantes et de pouvoir mesurer son rendement de façon plus précise. À la lumière de l'information recueillie périodiquement dans le cadre des recensements, des enquêtes spécialisées et des évaluations de programmes, la SCHL abordera les tendances en matière d'habitation et leurs incidences dans ses diverses publications, y compris ses rapports annuels à venir.

OBJECTIf 1
Aider les Canadiens dans le besoin

PRIORITÉ STRATÉGIQUE 1.1 :

Aider les Canadiens dans le besoin à accéder à des logements abordables, convenables et en bon état

Nous contribuons au financement d'ensembles de logements sociaux partout au pays, ce qui permet à des milliers de familles de vivre dans des logements à la portée de leurs moyens. Nous œuvrons de concert avec les secteurs public et privé et les organismes sans but lucratif en vue de multiplier les choix de logements abordables qui s'offrent aux Canadiens.

Jim Glover, président de la société Life Bridge Inc. de Charlottetown, à l'Île-du-Prince-Édouard, s'est exprimé sur les interventions de la SCHL en faveur de la création d'un ensemble de logements avec services de soutien à l'intention d'adultes ayant des déficiences intellectuelles : *« Une partie de mon équipe a découvert que la SCHL pouvait nous aider avec le coût des études de faisabilité pour notre projet, l'exploration des sources de financement disponibles et la mise au point d'un plan d'affaires, voire d'un plan de financement. Nos interlocuteurs à la Société ont été tout simplement formidables, aussi enthousiasmés par notre idée que nous : la réussite de notre projet leur tenait manifestement à cœur et ils y ont largement contribué. »*

RESSOURCES

Frais d'exploitation : 58 millions de dollars
Années-personnes : 388

NOS RÉSULTATS

Activités	Mesures du rendement	2007 Réel	2008 Prévu	2008 Réel	2009 Prévu
Accorder des fonds pour soutenir la création de logements sociaux	Dépenses des programmes de logement, à l'exclusion des frais d'exploitation (en millions de dollars)[1]	1 912	2 333	2 288	2 247
	Nombre estimatif de ménages aidés	626 300	628 300	623 700	621 700
Faciliter la création de logements abordables	Dépenses liées à l'Initiative en matière de logement abordable (en millions de dollars) (les résultats prévus pour 2009 reflètent la prorogation des programmes)	95	73	98	93
	Logements abordables dont la production a été facilitée par le Centre du logement abordable de la SCHL	3 154	1 900	3 325	2 500
Financer des programmes d'aide à la rénovation	Dépenses au titre des programmes d'aide à la rénovation (valeur des prêts dont il est fait remise aux emprunteurs) (en millions de dollars) (les résultats prévus pour 2009 reflètent la prorogation des programmes)	116	113	107	141
Fournir des fonds hypothécaires par l'entremise des prêts directs	Prêts directs annuels[2] (en millions de dollars)	1 222	1 396 à 1 501	1 712	839 à 903
Contribuer à la mise en œuvre (hors réserve) du Plan d'action économique du Canada du budget de 2009	Initiative en matière de logement abordable et dépenses fédérales-provinciales pour les améliorations éconergétiques[3] (en millions de dollars)	s.o.	s.o.	s.o.	300
	Rénovations et améliorations éconergétiques – nouvelles dépenses unilatérales hors réserves (en millions de dollars)	s.o.	s.o.	s.o.	25
	Nouveaux prêts directs pour les infrastructures municipales (en millions de dollars)	s.o.	s.o.	s.o.	611 à 656

1. Le plus gros des dépenses des programmes de logement (2 262 millions de dollars) se rapportent au financement des programmes de logement dans les réserves et hors réserves. Le reste a rapport à la recherche, à la diffusion de l'information et à la promotion des exportations. Voir le glossaire pour en savoir plus sur les divers programmes, de même que la note 12 accompagnant les états financiers.

2. Il s'agit des prêts directs accordés à des organismes de parrainage d'ensembles de logements en quête de financement dans les réserves et hors réserves.

3. Ce chiffre reflète les dépenses engagées par les provinces et les territoires aux termes des ententes modifiées liées à l'Initiative en matière de logement abordable visant la production de logements pour les aînés et les personnes handicapées et la remise en état de logements sociaux existants (y compris le financement destiné précisément aux logements dans le Nord, tant pour leur construction que leur rénovation).

ANALYSE DES RÉSULTATS

En 2008, la SCHL a poursuivi sa collaboration avec les provinces, les territoires et d'autres partenaires en vue de fournir des logements abordables à des milliers de familles à faible revenu qui n'auraient autrement pas pu trouver de logement en bon état adapté à leurs besoins et à la portée de leurs moyens dans leur milieu.

Mesures d'aide au logement

La SCHL a fait bénéficier plus de 623 000 ménages d'environ 1,7 milliard de dollars de fonds fédéraux, afin de leur éviter d'avoir à consacrer une part disproportionnée de leur revenu au paiement de leur loyer. Ces fonds sont versés annuellement en application d'ententes à long terme visant le logement social. Ils couvrent une partie des frais d'exploitation et d'entretien des ensembles résidentiels, y compris le remboursement des charges hypothécaires qui grèvent ces derniers, le cas échéant, ce qui permet de contenir les loyers.

La SCHL a aidé des milliers de Canadiens à avoir accès à des logements abordables, convenables et en bon état

La SCHL propose aux organismes de parrainage d'ensembles de logements sociaux qui souhaitent renouveler leur prêt hypothécaire des prêts directs à des taux d'intérêt avantageux, de manière à réduire le coût des subventions fédérales. En 2008, les prêts ainsi octroyés se sont chiffrés à 1,7 milliard de dollars, un niveau supérieur à nos attentes.

Nous avons aussi participé au financement de la création de quelque 5 200 logements locatifs abordables par l'intermédiaire de l'Initiative en matière de logement abordable (« ILA »). Les provinces et les territoires qui conçoivent et exécutent des programmes financés en application de l'ILA en assument les coûts à parts égales avec la SCHL.

Enfin, nos programmes d'aide à la rénovation ont permis à environ 20 400 familles et particuliers à faible revenu vivant hors réserves de rendre leurs logements conformes aux normes minimales de salubrité et de sécurité, et notamment facilité la rénovation de quelque 5 400 logements locatifs abordables. Nos résultats pour 2008 sont toutefois inférieurs à nos prévisions en ce qui concerne les dépenses engagées en faveur des programmes d'aide à la rénovation hors des réserves. Le montant que nous avions ciblé à cet égard en nous basant sur des données de planification préliminaires était surestimé.

Il était prévu que le financement de l'ILA et des programmes d'aide à la rénovation de la SCHL prenne fin le 31 mars 2009. Or, le 4 septembre 2008, le gouvernement fédéral s'est engagé à consacrer 387,9 millions de dollars par année sur cinq ans (pour un total de 1,9 milliard de dollars) jusqu'au 31 mars 2014 aux programmes de logement et de lutte contre l'itinérance. Cet engagement inclut la prorogation de l'ILA et des programmes d'aide à la rénovation de la SCHL et le maintien de leur financement à son niveau actuel pour deux années additionnelles, du 1er avril 2009 au 31 mars 2011. La prorogation pour deux ans et la promesse d'un financement quinquennal s'accompagnent d'une évaluation de l'ILA et des programmes d'aide à la rénovation, en vue de confirmer leur pertinence vis-à-vis des besoins des Canadiens et de cerner quelles améliorations il y aurait lieu d'apporter à la manière dont le gouvernement fédéral s'attaque aux problèmes de logement et d'itinérance.

Aider les collectivités à produire des logements abordables

Chaque année, la SCHL aide les collectivités à produire des milliers de logements abordables grâce à des partenariats entre les secteurs public et privé

Par l'intermédiaire de son Centre du logement abordable, la SCHL a facilité la production de logements abordables par le secteur privé, le secteur sans but lucratif et les municipalités. L'équipe d'experts du Centre a contribué, par ses renseignements et ses conseils, à la mise en chantier de 3 325 logements, un chiffre nettement supérieur à nos attentes du fait que divers projets ont été réalisés plus rapidement que prévu au départ. Les organismes ayant parrainé la production de ces logements ont aussi bénéficié d'un financement initial ou d'un financement pour la préparation de projets. (Voir la description de ces programmes dans le glossaire.)

La SCHL a aussi joué un rôle en complément de celui de son Centre du logement abordable de par ses activités d'assurance hypothécaire. Les organismes de parrainage d'ensembles de logements abordables sont parfois admissibles à un assouplissement des règles de souscription de l'assurance hypothécaire qui peut leur faciliter l'obtention des fonds dont ils ont besoin. En 2008, 3 538 logements abordables ouvraient droit à un tel assouplissement.

La mise en place de programmes répondant bien aux besoins des Canadiens en matière de logement suppose de bien connaître la nature de ces besoins

Faire des recherches sur les besoins en matière de logement

Les activités de la SCHL en matière de recherche et de diffusion de l'information appuient elles aussi cette priorité stratégique. La Société a notamment mené des recherches sur les problèmes liés à l'abordabilité, et en particulier sur les problèmes auxquels certains segments de la population se heurtent à cet égard, à savoir les immigrants, les aînés et les personnes handicapées.

La Société a par exemple effectué une recherche sans précédent sur la durée des besoins impérieux en matière de logement en se basant sur des données longitudinales relatives au logement qu'elle a elle-même mises au point à partir des résultats de l'Enquête sur la dynamique du travail et du revenu menée par Statistique Canada. Cette recherche a révélé que sur une période de trois ans, la nature des besoins impérieux en matière de logement était très dynamique : les deux tiers environ des particuliers ayant éprouvé de tels besoins durant la période à l'étude n'ont pas été dans cette situation pendant plus de un an ou deux.

REGARD VERS L'AVENIR

Le rôle que joue la SCHL pour ce qui est d'aider les Canadiens à faible revenu à accéder à un logement n'a jamais été plus important que dans le contexte actuel de ralentissement économique. Bien que leur proportion ait baissé, passant de 13,7 %, en 2001, à 12,7 %, en 2006, les ménages ayant des besoins impérieux, autrement dit qui ne peuvent pas trouver de logement convenable et en bon état à un prix abordable, étaient encore au nombre de plus de 1,5 million lors de ce second recensement.

Tel qu'indiqué plus tôt, le 4 septembre 2008, le gouvernement du Canada a annoncé qu'il consacrerait 387,9 millions de dollars par année sur cinq ans, jusqu'au 31 mars 2014, aux programmes de logement et de lutte contre l'itinérance. Les deux premières années, ce financement est destiné à l'Initiative en matière de logement abordable (« ILA ») et aux programmes d'aide à la rénovation de la SCHL, y compris le Programme d'aide à la remise en état des logements (« PAREL »), de même qu'à la Stratégie des partenariats de lutte contre l'itinérance de Ressources humaines et Développement des compétences Canada (« RHDCC »), qui arrivaient simultanément à expiration le 31 mars 2009.

Le Plan d'action économique du Canada renforce cet engagement majeur par un investissement additionnel de plus de 2 milliards de dollars sur deux ans pour financer la construction et la réparation de logements abordables partout au pays.

Le Plan d'action économique du Canada énoncé dans le budget de 2009 prévoit des investissements dans le logement pour aider les Canadiens dans le besoin

Ensemble, ces investissements amélioreront les conditions de logement, et donc la qualité de vie des Canadiens, plus particulièrement celles des ménages à faible revenu, des Autochtones, des aînés et des personnes handicapées. De plus, ils stimuleront la construction résidentielle et la création d'emplois.

Des modifications devront être apportées aux ententes conclues avec les provinces et les territoires qui administrent cette aide au bénéfice des Canadiens. Ces investissements au chapitre du logement viennent s'ajouter aux subventions permanentes que le gouvernement fédéral verse par l'entremise de la SCHL pour les logements sociaux existants.

La SCHL accordera également des prêts aux municipalités pour le financement de l'infrastructure liée au logement, tel qu'annoncé dans le Plan d'action économique du Canada.

Améliorations escomptées pour les Canadiens

- Les Canadiens à faible revenu ont davantage accès à des logements abordables, convenables et en bon état qui répondent aux normes de salubrité et de sécurité. L'aide apportée aux personnes âgées ou handicapées prolonge la durée de leur vie autonome. (Amélioration immédiate.)
- Les gouvernements et d'autres organismes disposent de l'information nécessaire pour pouvoir mieux évaluer les mérites des différentes possibilités d'action en matière de logement visant à aider les Canadiens dans le besoin. Le secteur de l'habitation adopte les meilleures pratiques mises en lumière par la recherche de la SCHL. (Amélioration à moyen terme.)
- Les particuliers et les familles s'appuient sur une base plus solide pour saisir les occasions qui se présentent susceptibles d'améliorer leur qualité de vie. Les collectivités jouissent de plus de stabilité et de prospérité. (Amélioration à long terme.)

Nouveaux investissements fédéraux dans le secteur du logement

Annoncé le 4 septembre 2008 :

- 1,9 milliard sur cinq ans, incluant, les deux premières années, 250 millions de dollars pour l'ILA, 256,2 millions de dollars pour les programmes d'aide à la rénovation de la SCHL, et 269,6 millions de dollars pour la Stratégie des partenariats de lutte contre l'itinérance de RHDCC.

Annoncés le 27 janvier 2009, lors du dépôt du budget de 2009, comme éléments du Plan d'action économique du Canada :

- 1 milliard de dollars sur deux ans pour les rénovations éconergétiques et autres des logements sociaux existants;
- 400 millions de dollars sur deux ans pour la construction, dans le cadre de l'ILA, de logements sociaux destinés aux aînés à faible revenu;
- 75 millions de dollars sur deux ans pour la construction, dans le cadre de l'ILA, de nouveaux logements sociaux destinés aux personnes handicapées;
- 400 millions de dollars pour la construction d'ensembles de logements sociaux et pour la remise en état du parc de logements sociaux existant dans les réserves des Premières nations (250 millions attribués à la SCHL, 150 millions à AINC);
- 200 millions de dollars pour la construction et la rénovation de logements sociaux dans le Nord;
- jusqu'à 2 milliards de dollars en prêts directs à faible coût offerts aux municipalités pour le financement de l'infrastructure liée au logement;
- diverses autres mesures, y compris le Crédit d'impôt pour la rénovation domiciliaire (3 milliards de dollars), du financement additionnel pour le Programme écoÉNERGIE rénovation (300 millions de dollars), un relèvement du montant que les accédants à la propriété peuvent retirer de leur REER pour constituer leur mise de fonds à l'achat d'une habitation (30 millions de dollars), et le Crédit d'impôt pour l'achat d'une première habitation (385 millions de dollars).

PRIORITÉ STRATÉGIQUE 1.2 :

Aider les Autochtones du Canada à améliorer leurs conditions de vie

Travaillant en étroite collaboration avec Affaires indiennes et du Nord Canada et avec les Premières nations, nous offrons du financement aux collectivités dans les réserves destiné à construire et rénover des logements, de même qu'à les aider à renforcer leur capacité à répondre elles-mêmes à leurs besoins particuliers en matière de logement. Nous collaborons aussi avec d'autres administrations publiques et des organismes locaux aux quatre coins du Canada à l'élaboration de solutions en matière de logement qui répondent aux besoins des Autochtones vivant hors réserves.

RESSOURCES

Frais d'exploitation : 19 millions de dollars
Années-personnes : 138

ANALYSE DES RÉSULTATS

En 2008, la SCHL a continué de financer des programmes de logement dans les réserves, afin qu'un plus grand nombre de familles des Premières nations puissent avoir accès à des logements abordables et conformes à des normes minimales de salubrité et de sécurité. De concert avec AINC et divers groupes autochtones, nous avons poursuivi plusieurs initiatives visant à développer le potentiel des Autochtones, et notamment à renforcer leur capacité à gérer les programmes de logement et à améliorer la qualité des habitations dans les réserves. La SCHL a par ailleurs utilisé ses produits d'assurance hypothécaire pour trouver une solution au problème particulier que pose l'impossibilité d'utiliser les terrains dans les réserves comme garantie de prêt.

NOS RÉSULTATS

Activités	Mesures du rendement	2007 Réel	2008 Prévu	2008 Réel	2009 Prévu
Contribuer au financement de la construction de logements dans les réserves	Nouveaux logements faisant l'objet d'un engagement dans le cadre du Programme de logement locatif sans but lucratif dans les réserves	1 442	858	945	774
Contribuer au financement de la rénovation des logements dans les réserves	Dépenses au titre des programmes d'aide à la rénovation (valeur des prêts dont il est fait remise aux emprunteurs) (en millions de dollars)	22	17	14	19
Appuyer le développement du potentiel et des institutions des Premières nations	Programmes et services administrés ou fournis par l'intermédiaire des Premières nations ou des organismes autochtones (en pourcentage)	92	80	90	83
	Nombre moyen de protocoles d'entente signés avec les Premières nations portant sur l'amélioration de la viabilité et de la qualité du logement dans le cadre de l'Initiative sur la qualité du logement	s.o.	43	44	43
Soutenir le développement de conditions propices à la création d'un marché de l'habitation dans les réserves	Nombre de logements pour propriétaires-occupants dont la création a été facilitée grâce à l'assurance de prêts ou d'autres outils de financement usuels du marché de l'habitation	190	150	242	170
Contribuer à la mise en œuvre (dans les réserves) du Plan d'action économique du Canada du budget de 2009	Nouveaux logements faisant l'objet d'un engagement dans le cadre du Programme de logement locatif sans but lucratif dans les réserves	s.o.	s.o.	s.o.	138
	Nouvelles dépenses dans les réserves consacrées aux rénovations (en millions de dollars)	s.o.	s.o.	s.o.	25

Réduire l'écart au chapitre de la qualité des logements

La SCHL contribue au financement des logements créés dans le cadre du Programme de logement locatif sans but lucratif dans les réserves. Ce programme a permis de loger quelque 28 500 ménages des Premières nations. En outre, la SCHL engage chaque année des sommes additionnelles pour aider les Premières nations à créer des logements en application de ce programme, sommes dont le versement est en général échelonné sur plusieurs années (25 au maximum). Nos engagements en 2008 ont servi à financer 945 nouveaux logements sans but lucratif, un nombre supérieur à nos prévisions.

Nous unissons nos efforts à ceux des Premières nations, de divers groupes autochtones, d'AINC et d'autres afin de mieux satisfaire les besoins en matière de logement et d'améliorer les conditions de vie en général dans les réserves

Nos programmes d'aide à la rénovation ont permis à plus de 1 000 familles des Premières nations de rendre leurs logements conformes à des normes minimales de salubrité et de sécurité. Néanmoins, comme pour nos programmes de rénovation hors réserves, les dépenses que nous avons engagées en 2008 se sont avérées inférieures à nos prévisions. Le montant que nous avions ciblé à cet égard en nous basant sur des données de planification préliminaires était surestimé.

Amélioration du potentiel des Autochtones et de la qualité de leurs logements

En 2008, 90 % des programmes et des services administrés ou fournis dans les réserves l'ont été par l'intermédiaire des Premières nations, proportion qui a dépassé nos prévisions.

Dans le courant de l'année, la SCHL a collaboré avec quelque 44 Premières nations en vue d'améliorer leur capacité à gérer les programmes de logement dans les réserves. Son Initiative d'amélioration de la qualité des logements (« IAQL ») offre des séances de formation à la gestion immobilière et à l'entretien des habitations, portant sur la façon de prévenir et d'éliminer les moisissures, par exemple, et d'autres sujets indispensables à la gestion des programmes d'habitation, et ce, en collaboration avec Affaires indiennes et du Nord Canada, Santé Canada et l'Assemblée des Premières Nations.

Accroître les possibilités d'accession à la propriété

Nous avons aidé 242 familles vivant dans une réserve à devenir propriétaires de leur habitation. Quelques-unes de ces familles ont pu, grâce à une assurance prêt hypothécaire de la SCHL, obtenir des fonds de source privée pour acheter leur habitation, tandis que d'autres ont obtenu des fonds sans assurance ou tiré parti de techniques de financement novatrices mises au point par leur Première nation. Ces familles connaissent enfin les avantages de la propriété résidentielle que tant de Canadiens tiennent pour acquise.

Le Fonds pour les logements du marché destinés aux Premières nations (« FLMPN ») a vu le jour le 5 mai 2008. Le FLMPN a entamé ses activités avec une dotation de 300 millions de dollars du gouvernement du Canada. Cette contribution, ainsi que tout revenu tiré des placements, lui permettront d'offrir aux prêteurs privés une garantie partielle du financement de l'habitation dans les réserves ou sur des terres visées par un règlement, selon le cas. Au 31 décembre 2008, la dotation du FLMPN, dûment placée, avait gagné en valeur et s'établissait à 303 millions de dollars. À la fin de l'année, le FLMPN n'était pas encore pleinement opérationnel et n'avait garanti aucun prêt.

En complément des activités du Fonds pour les logements du marché destinés aux Premières nations, la SCHL a conçu une Stratégie d'accession à la propriété pour les Premières nations (« SAPPN »). Cette stratégie repose sur une collaboration entre la Société et les Premières nations visant à évaluer la capacité des membres de celles-ci à assumer les frais et les responsabilités liés à la propriété d'une habitation, puis à élaborer et mettre en œuvre un plan d'action détaillé. En 2008, dix Premières nations ont accepté de participer à cette stratégie dans l'optique d'accroître les possibilités d'accession à la propriété en l'espace de deux ans.

Nous appuyons le renforcement des compétences et la création des marchés et des institutions nécessaires pour que les Premières nations puissent prendre en charge la gestion et l'administration de leurs logements

Améliorer les conditions de vie grâce aux activités de recherche et de démonstration

La SCHL et la communauté autochtone ont mis en commun, pour la première, son savoir-faire spécialisé concernant les principes de la construction durable et, pour la seconde, sa connaissance des besoins de logement particuliers de ses membres pour concevoir deux maisons de démonstration dans le Nord. Nous avons travaillé avec des partenaires locaux au Nunavut et au Yukon en vue de créer ces deux maisons éconergétiques et durables. L'une de ces maisons, située à Dawson, accueille d'ores et déjà des visiteurs, et tout est mis en œuvre pour que l'autre, située au Nunavut, puisse bientôt ouvrir ses portes.

Pour pouvoir améliorer les conditions de logement dans les réserves de façon respectueuse de la culture autochtone, de l'environnement et du contexte local, il s'agit avant tout de bien les comprendre et de saisir les problèmes particuliers s'y rapportant

En 2008, nous avons lancé une recherche portant sur huit Premières nations qui se démarquent comme chefs de file pour ce qui est de favoriser la création de logements du marché et l'accession à la propriété. Ces huit Premières nations ont mis au point des solutions de financement originales et des programmes sans précédent qui ont aidé leurs membres à se procurer des fonds pour l'achat d'une habitation, ce qui a relevé leur taux d'accession à la propriété. Quelques-unes des Premières nations ainsi étudiées ont tiré profit de leurs activités en affaires et en développement économique pour générer les capitaux nécessaires à leurs programmes d'accession à la propriété. Certaines ont aidé leurs membres à se constituer une mise de fonds ou leur ont accordé des garanties de prêts, d'autres ont constitué des programmes offrant aux locataires une option d'achat sur leur logement. Leurs initiatives incluent aussi la diffusion de renseignements et de conseils aux acquéreurs potentiels sur des questions telles que la gestion des frais de logement en tant que propriétaire-occupant ou encore l'entretien de base d'une habitation. Ces huit Premières nations s'entendent toutes sur le fait que les plus importantes conditions préalables à l'accroissement de l'accession à la propriété dans les réserves sont, d'une part, la détermination des chefs responsables d'une Première nation à agir dans ce sens et les efforts qu'ils déploient à cet égard et, d'autre part, l'information des membres de la Première nation et leur adhésion à cet objectif.

REGARD VERS L'AVENIR

La rapide croissance de la population autochtone au Canada et la pénurie d'habitations dans les réserves laissent présager que les problèmes de logement vont perdurer pour bon nombre d'Autochtones. La proportion de familles qui se heurtent à des difficultés en matière de logement est supérieure parmi les membres d'une Première nation vivant dans une réserve qu'au sein de la population canadienne en général. Selon les résultats du Recensement de 2006, les ménages habitant dans des réserves sont six fois plus nombreux que d'autres à occuper un logement nécessitant des réparations majeures et quatre fois plus nombreux à éprouver des problèmes de surpeuplement. En 2006, les logements de 33,5 % des ménages autochtones vivant dans les réserves étaient surpeuplés ou en mauvais état, voire les deux, et leurs occupants n'avaient pas les moyens de se loger ailleurs dans leur collectivité : cette proportion est neuf fois supérieure à la moyenne de 3,6 % pour l'ensemble des ménages canadiens. L'écart entre les conditions de logement dans les réserves et hors réserves s'est creusé depuis 2001 : cette année-là, les conditions que nous venons de décrire s'appliquaient à 27,7 % des ménages autochtones vivant dans les réserves, ce qui signifie qu'elles étaient sept fois plus répandues chez ces ménages qu'au sein du reste de la population vivant hors réserves (3,8 %).

Le Plan d'action économique du Canada a annoncé des investissements généraux accrus dans le logement des collectivités des Premières nations. En plus du financement permanent qu'il octroie à ce logement, le gouvernement fédéral s'est engagé à consacrer 400 millions de dollars supplémentaires sur deux ans, par l'intermédiaire de la SCHL et d'AINC, à la construction de nouveaux logements sociaux et à la remise en état de logements existants.

Les familles autochtones vivant hors des réserves ont accès à la même aide fédérale pour le logement que l'ensemble des Canadiens. La prorogation du financement de l'Initiative en matière de logement abordable et des programmes d'aide à la rénovation de la SCHL profitera aussi aux Autochtones du pays. Le Plan d'action économique prévoit en outre l'investissement de 200 millions de dollars sur les deux prochaines années pour la construction et la réparation de logements sociaux dans le Nord au bénéfice des Inuits et des autres peuples autochtones. (Voir « Nos résultats » relatifs à notre priorité stratégique 1.1.)

Améliorations escomptées pour les Canadiens

- Les membres des Premières nations ont davantage accès à des logements abordables, convenables et en bon état qui répondent aux normes de salubrité et de sécurité. L'aide apportée aux personnes âgées ou handicapées prolonge la durée de leur vie autonome. (Amélioration immédiate.)
- L'augmentation de l'accession à la propriété dans les réserves fait des ménages des Premières nations des participants plus actifs à la vie économique, sociale et culturelle de leurs collectivités. (Amélioration immédiate ou à moyen terme.)
- Les Premières nations et les organismes autochtones sont capables de produire, d'entretenir et de gérer leurs propres logements dans les réserves. (Amélioration à moyen terme.)
- Les gouvernements, les Premières nations et les organismes autochtones disposent de l'information nécessaire pour pouvoir mieux évaluer les mérites des différentes possibilités d'action en matière de logement visant à aider les membres des Premières nations. (Amélioration à moyen terme.)
- Les personnes vivant dans les réserves s'appuient sur une base solide pour saisir les occasions qui se présentent susceptibles d'améliorer leur qualité de vie. (Amélioration à long terme.)
- L'accroissement de l'accession à la propriété dans les réserves améliore la sécurité financière et la santé des membres des Premières nations. Les collectivités des Premières nations jouissent de plus de stabilité et de prospérité dans les réserves. (Amélioration à long terme.)

ANALYSE FINANCIÈRE

Programmes de logement

Points saillants des résultats (en millions de dollars)	2007 Réel	2008 Prévu	2008 Réel	Degré de réussite	2009 Prévu
Dépenses des programmes de logement	1 912	2 333	2 288	98 %	2 247
Frais d'exploitation	108	115	103	90 %	114
Total des crédits	2 020	2 448	2 391	98 %	2 361

Chaque année, la Société dépense environ 2 milliards de dollars pour aider les Canadiens dans le besoin. De ce montant, environ 1,7 milliard de dollars ont rapport à des engagements pris en faveur du logement social à long terme, dont 1,1 milliard de dollars sont transférés aux provinces et aux territoires en application d'ententes conclues avec le gouvernement fédéral.

Les montants correspondant aux résultats prévus et réels pour 2008 sont supérieurs à ceux des années précédentes parce que la SCHL a consacré, au nom du gouvernement du Canada, une contribution fédérale de 300 millions de dollars à la dotation du Fonds pour les logements du marché destinés aux Premières nations.

Octroi de prêts

Points saillants des résultats (en millions de dollars)	2007 Réel	2008 Prévu	2008 Réel	Degré de réussite	2009 Prévu
Intérêts créditeurs	858	764	786	103 %	748
Autres	(3)	(2)	(1)	50 %	(2)
Gains (pertes) nets sur les instruments financiers	(20)	(8)	77	963 %	(7)
Intérêts débiteurs	842	741	761	103 %	739
Frais d'exploitation	17	24	18	75 %	22
Impôts sur les bénéfices	(5)	(3)	19	633 %	(6)
Bénéfice net (perte nette)	(19)	(8)	64	800 %	(16)
Fonds de réserve	121	133	185	139 %	177

Le Programme de prêt direct de la SCHL offre aux ensembles de logements sociaux admissibles des prêts hypothécaires et des prêts de renouvellement aux meilleurs taux d'intérêt moyens disponibles.

Le bénéfice net des activités d'octroi de prêts a été de 72 millions de dollars supérieur aux prévisions, et ce, surtout en raison de gains sur les instruments financiers désignés à la juste valeur. Même si le portefeuille de placements des activités d'octroi de prêts est couvert, les taux du marché appliqués pour évaluer les divers éléments du portefeuille n'ont pas tous évolué de la même manière, ce qui a donné lieu à des écarts d'évaluation.

Le Plan d'action économique du Canada énoncé dans le budget de 2009 a conféré un nouveau rôle à la SCHL pour ce qui est d'octroyer des prêts aux municipalités pour le financement de travaux d'infrastructure liés à l'habitation. Jusqu'à 2 milliards de dollars pourront ainsi être distribués sur une période de deux ans en vue de financer des travaux de construction ou de réfection d'égouts, de canalisations d'eau, de routes et de trottoirs dans des quartiers résidentiels nouveaux ou existants.

Voir aussi « Cadre et pratiques de gestion des risques en entreprise », à la page 97, pour un commentaire plus détaillé des activités d'octroi de prêts.

OBJECTIF 2 :
Faciliter l'accès à des logements plus abordables et de meilleure qualité pour tous les Canadiens

PRIORITÉ STRATÉGIQUE 2.1 :

Veiller à ce que les Canadiens aient accès à des produits d'assurance prêt hypothécaire ainsi qu'à des outils répondant à leurs besoins

La SCHL est l'assureur hypothécaire public du Canada. Nous assurons les prêteurs agréés contre les pertes financières attribuables à une défaillance des emprunteurs à l'égard de leur prêt hypothécaire. Ceci permet aux Canadiens d'obtenir des fonds pour l'achat d'une habitation à des taux d'intérêt concurrentiels, quel que soit leur lieu de résidence au pays.

« Les services de la SCHL sont d'une qualité exemplaire. Les souscripteurs de la Société sont affables, attentifs aux besoins de leurs clients, très bien informés et toujours prêts à se surpasser pour boucler des dossiers en un temps record. » – Sam Kolias, chef de la direction et président du Conseil d'administration, Boardwalk REIT.

RESSOURCES

Frais d'exploitation : 186 millions de dollars[1]
Années-personnes : 936

1. *Ce chiffre inclut les frais d'émission des activités d'assurance, qui sont reportés aux fins des états financiers.*

NOS RÉSULTATS

Activités	Mesures du rendement	2007 Réel	2008 Prévu	2008 Réel	2009 Prévu
Offrir un éventail de produits d'assurance prêt hypothécaire axés sur les habitations pour propriétaire-occupant et les logements locatifs	Demandes d'assurance approuvées (en nombre de logements)	803 151	578 539	919 790	873 375
	Demandes d'assurance approuvées (en millions de dollars)	125 066	86 073	148 327	139 388
	Proportion des logements locatifs et pour propriétaires-occupants à rapport prêt-valeur élevé à l'égard desquels un prêt hypothécaire a été assuré qui se trouvent dans un marché moins bien servi ou qui appuient des priorités particulières du gouvernement, voire les deux	36,9	33,0	41,8	33,0
	Ratio des frais d'exploitation (%)	10,7	12,1	12,0	12,8

ANALYSE DES RÉSULTATS

Au Canada, la *Loi sur les banques* rend l'assurance hypothécaire obligatoire pour tout prêt hypothécaire octroyé par une institution financière soumise à la réglementation fédérale lorsque l'apport personnel de l'emprunteur est inférieur à 20 %. Cette assurance couvre les pertes du prêteur en cas de défaillance de l'emprunteur à l'égard de son prêt hypothécaire.

La plupart des gens s'entendent à dire que l'aspect le plus difficile de l'acquisition d'une habitation, surtout lorsqu'il s'agit d'un premier achat, c'est de réunir une mise de fonds suffisante. Or, l'assurance hypothécaire de la SCHL permet d'acheter un logement avec un apport personnel de 5 % seulement, tout en ayant accès aux mêmes taux concurrentiels que les emprunteurs en mesure de faire une mise de fonds de 20 % ou plus.

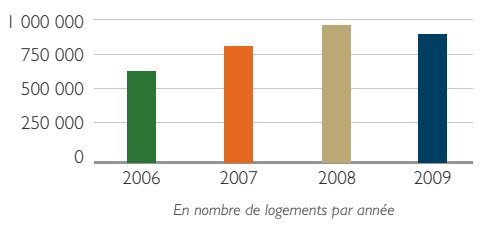
Le prêteur qui consent un prêt pour l'achat d'une habitation choisit l'assureur hypothécaire et transfert à l'emprunteur la prime que l'assureur exige. D'ordinaire, cette prime est ajoutée au montant du prêt, puis amortie au fil des paiements hypothécaires. Les acheteurs y trouvent en général leur compte dans la mesure où l'assurance hypothécaire leur ouvre droit à des taux d'intérêt qui leur permettent de faire des économies égales, voire supérieures, à son coût.

La SCHL est le seul fournisseur d'assurance hypothécaire public au Canada. Sa raison d'être en tant que tel est d'offrir des services d'assurance à l'égard d'habitations pour propriétaire-occupant et de logements locatifs partout au pays, y compris dans les petites collectivités, les régions rurales, le Nord

et les réserves. Nous offrons aux prêteurs tout un éventail de produits et de services d'assurance sur une base commerciale, en concurrence avec les assureurs privés. La SCHL exerce ses activités d'assurance hypothécaire sans qu'il en coûte un sou aux contribuables canadiens. Elle applique de saines pratiques de gestion et maintient des réserves de capital suffisantes, conformes aux recommandations du Bureau du surintendant des institutions financières (« BSIF »), pour garantir la viabilité de ses activités d'assurance hypothécaire.

Malgré les remous économiques dominants durant la seconde moitié de l'année, nos résultats ont dépassé toutes nos attentes du côté de l'assurance hypothécaire

Les demandes d'assurance hypothécaire approuvées, en hausse en 2008, devraient diminuer en 2009



Volume d'activités en 2008

En 2008, la SCHL a approuvé 919 790 prêts d'une valeur totale de 148 milliards de dollars pour l'assurance hypothécaire, bien plus que les 578 539 prêts d'une valeur totale de 86 milliards de dollars qu'elle visait dans ses prévisions.

Nous avons dépassé nos attentes dans toutes nos catégories d'assurance hypothécaire, aussi bien du côté des prêts applicables aux habitations pour propriétaire-occupant et aux logements locatifs que du côté de l'assurance de portefeuille.

Le recul du nombre tant de logements mis en chantier que de transactions sur le marché de la revente engendré par le ralentissement économique a toutefois modéré quelque peu la demande d'assurance hypothécaire visant les habitations pour propriétaire-occupant durant la seconde moitié de l'année. Néanmoins, nos activités de marketing et autres efforts de développement des affaires et les relations étroites que nous entretenons avec nos principaux clients et les intervenants du secteur du courtage hypothécaire nous ont aidés à atteindre les objectifs que nous nous étions fixés pour l'année, aussi bien avec nos produits axés sur les habitations pour propriétaire-occupant qu'avec nos produits adaptés à l'immobilier résidentiel locatif.

L'assurance de portefeuille permet aux prêteurs de créer et d'assurer des blocs de prêts hypothécaires à faible rapport prêt-valeur jusque-là non assurés octroyés à des emprunteurs dont l'apport personnel au financement de leur habitation était supérieur à 20 %. Elle constitue un moyen économique et efficace pour les prêteurs de gérer leur risque et de satisfaire aux exigences réglementaires en matière de fonds propres. Ce produit facilite l'obtention de fonds hypothécaires à faible coût en augmentant l'offre de prêts hypothécaires assurés admissibles à une garantie et à la titrisation aux termes des programmes de TH LNH et d'Obligations hypothécaires du Canada de la SCHL. L'offre et la disponibilité suffisantes de tels fonds permettent aux consommateurs canadiens d'obtenir des prêts hypothécaires à des taux d'intérêt avantageux. En cette période de volatilité sur les places financières, les volumes d'assurance de portefeuille de la SCHL n'ont cessé d'augmenter, contribuant ainsi à la stabilité globale du système canadien de financement de l'habitation.

En sa qualité d'assureur hypothécaire public du Canada, la SCHL veille à ce que les Canadiens puissent obtenir une assurance pour leurs prêts hypothécaires visant l'achat du logement dont ils ont besoin, quel que soit leur lieu de résidence

Faciliter l'accès à l'assurance hypothécaire

La SCHL offre de l'assurance hypothécaire à de nombreux Canadiens avec lesquels les assureurs privés ne font guère, voire pas du tout, affaire, notamment lorsqu'il s'agit d'assurer un prêt à l'habitation dans une région rurale, dans une réserve, dans le Nord canadien ou dans une ville monoindustrielle. La SCHL est aussi la seule à offrir de l'assurance hypothécaire à l'égard des grands immeubles locatifs, des résidences pour personnes âgées, des établissements de soins et des maisons mobiles. Nous facilitons la production, et donc l'achat, de logements abordables, en assouplissant nos règles de souscription d'assurance hypothécaire à leur égard. L'an dernier, 42 % des demandes d'assurance hypothécaire approuvées à l'égard d'immeubles locatifs et de prêts à rapport prêt-valeur élevé l'ont été dans les marchés les moins bien servis ou encore en vue d'appuyer certaines priorités du gouvernement, voire les deux. Nous sommes fiers du fait que les Canadiens, partout au pays, qu'ils soient propriétaires ou locataires, puissent compter sur la SCHL pour répondre aux besoins de financement liés à leur habitation.

En 2008, nous avons lancé un nouveau produit d'assurance qui vient compléter les activités du Fonds pour les logements du marché destinés aux Premières nations. Nous avons aussi amélioré notre politique relative à l'assurance des prêts visant le financement d'habitations sur des terres désignées dans les réserves. Ces deux initiatives renforcent la capacité des Premières nations d'accéder à des fonds de source privée et d'instaurer des conditions similaires à celles du marché dans les réserves, où l'interdiction en vertu de la *Loi sur les indiens* de donner des terres en garantie pour des prêts constitue souvent un obstacle majeur à l'accession à la propriété.

La qualité de nos relations d'affaires est à la base de notre réussite face à l'incertitude qui règne sur les marchés et à l'évolution générale de notre contexte d'exploitation

Mettre l'accent sur le service à la clientèle

La SCHL est avant tout axée sur le service à la clientèle. En 2008 comme les années précédentes, nous avons fourni à nos clients des renseignements sur le rendement global de leurs portefeuilles de prêts assurés et des outils servant à déceler ou à prévenir les cas de fraude hypothécaire, et nous avons diffusé les résultats de nos analyses sur les tendances des marchés et des consommateurs pour les aider à augmenter leur chiffre d'affaires. Notre centre des services à la clientèle, qui a répondu à plus de 472 000 demandes d'information concernant nos produits et nos politiques, nous permet d'obtenir une précieuse rétroaction sur nos activités.

La SCHL aide les prêteurs à administrer judicieusement leurs prêts assurés et à utiliser les techniques appropriées de gestion des cas de défaut pour aider les emprunteurs qui se heurtent à des difficultés financières temporaires. Nous proposons aux prêteurs des outils complets de gestion des cas de défaut et nous leur offrons la marge de manœuvre nécessaire pour pouvoir prendre des décisions opportunes en les aidant à adopter les meilleures solutions face à des emprunteurs en situation de défaillance.

Comprendre l'évolution de notre cadre réglementaire

En juillet 2008, le gouvernement du Canada a resserré les normes régissant les prêts hypothécaires garantis par l'État. C'est ainsi que les critères d'admissibilité à l'assurance hypothécaire incluent désormais, en particulier, un plafonnement à 95 % du rapport prêt-valeur, une période d'amortissement maximale de 35 ans pour les prêts ayant un rapport prêt-valeur de plus de 80 % et une cote de crédit minimale. La SCHL, favorable à ces nouvelles exigences, a annoncé le jour de leur prise d'effet, le 15 octobre 2008, des modifications correspondantes touchant ses produits et politiques.

ANALYSE FINANCIÈRE

Activités d'assurance

Points saillants des résultats (en millions de dollars)	2007 Réel	2008 Prévu	2008 Réel	Degré de réussite	2009 Prévu
Revenus de placements	633	448	533	119 %	579
Gains (pertes) nets sur les instruments financiers	93	160	-	s.o.	140
Primes, droits et autres revenus	1 348	1 278	1 431	112 %	1 505
Intérêts débiteurs	110	-	8	s.o.	-
Frais d'exploitation	145	155	182	118 %	195
Règlements nets	315	231	372	161 %	279
Impôts sur les bénéfices	482	458	403	88 %	507
Bénéfice net	1 022	1 042	999	96 %	1 243
Autres éléments du résultat étendu	(187)	69	(527)	(764) %	24
Résultat étendu	835	1 111	472	43 %	1 267

Les revenus tirés des activités d'assurance sont composés des primes d'assurance, des droits de demande (logements locatifs seulement) et des revenus de placements. Les primes et droits sont perçus à la date de prise d'effet de la police d'assurance hypothécaire. Ils sont imputés aux revenus pendant la période de couverture conformément à des facteurs actuariels qui tiennent compte des tendances à long terme du risque de défaut. Ces facteurs font annuellement l'objet d'un examen par l'actuaire externe. Puisque le mandat de la SCHL précise que les activités d'assurance doivent être exercées sur une base commerciale, les primes et droits perçus et les intérêts générés doivent couvrir les règlements connexes et les autres frais. Ils doivent également rapporter un rendement raisonnable au gouvernement du Canada, assurant ainsi que la SCHL est sur le même pied que les fournisseurs privés d'assurance hypothécaire. Ainsi, la Société peut exercer ses activités d'assurance sans le moindre coût pour les contribuables canadiens.

Les revenus tirés des primes d'assurance et des droits de demande ont dépassé les prévisions, surtout en raison de modifications intervenues au niveau des éléments inclus dans le calcul des gains actuariels dont les prévisions n'avaient pas tenu compte, mais aussi en raison de la demande accrue de produits d'assurance. Les revenus plus importants que prévu découlant des primes d'assurance et des droits de demande se sont par ailleurs traduits par des liquidités excédentaires, ce qui a également augmenté les revenus de placement.

Le montant net des gains (pertes) sur les autres instruments financiers et les instruments financiers disponibles à la vente a été plus bas que prévu, ce qui est surtout attribuable à la conjoncture, en raison de laquelle la Société a subi des pertes sur vente là où elle s'attendait à faire des gains. De plus, une réduction additionnelle de valeur du PCAA a contribué au bilan négatif.

Les frais d'exploitation ont dépassé les attentes, et ce, en raison de volumes d'assurance plus importants que prévu et de nouvelles initiatives lancées sur le marché.

L'évolution à court terme de la conjoncture économique influe sur les deux composantes des règlements nets : la perte réelle sur les règlements versés pendant l'exercice et la variation de la provision pour règlements, attribuable aux défauts survenus pour lesquels des demandes de règlement n'ont pas encore été présentées. La provision pour règlements est une estimation fondée sur les résultats passés et les prévisions de la conjoncture, sur les tendances juridiques, économiques, sociales et réglementaires actuelles, ainsi que sur les attentes concernant l'avenir. Elle fait tous les ans l'objet d'une évaluation par un actuaire externe, qui examine les résultats historiques pour déterminer si des modifications doivent être apportées aux hypothèses sur les règlements prévus et pour établir l'incidence de l'évolution conjoncturelle. L'évaluation de 2008 a entraîné une hausse de la provision courante pour règlements et des règlements nets correspondants en raison de la détérioration des conditions économiques. Les dépenses au chapitre des règlements nets ont aussi été plus élevées que prévu en raison de pertes supérieures aux prévisions du fait que la SCHL s'est trouvée dans l'obligation de prendre possession de biens saisis.

REGARD VERS L'AVENIR

En 2009, la SCHL continuera de fournir de l'assurance hypothécaire à ses prêteurs agréés, garantissant ainsi aux Canadiens l'accès du financement à l'habitation quel que soit leur lieu de résidence, et ce, à des taux concurrentiels. Elle continuera aussi d'apporter des améliorations responsables et prudentes à ses produits et services, de même que d'exercer ses activités sur une base commerciale.

Le climat économique devrait influer sur le volume des activités d'assurance de la SCHL en 2009. Le recul du nombre de mises en chantier et de reventes d'habitations entraînera une diminution du nombre de demandes d'assurance hypothécaire. Néanmoins, la SCHL s'attend à assurer plus de 870 000 prêts hypothécaires en 2009, dont une bonne partie rassemblés sous forme de portefeuilles. Ces prévisions dépassent le volume réel enregistré en 2007.

La SCHL s'efforcera de maintenir sa position concurrentielle sur le marché en proposant des produits novateurs et en renforçant ses relations avec ses clients. Elle collaborera notamment avec les prêteurs pour les aider à satisfaire aux exigences associées à ses produits, surveiller la qualité de leurs portefeuilles de prêts assurés et déceler ou prévenir la fraude hypothécaire, et elle les aidera à trouver des solutions autres que la défaillance face à des emprunteurs ayant des difficultés à faire leurs paiements hypothécaires.

Comme l'économie restera faible en 2009, on peut s'attendre à une légère contraction de nos volumes d'assurance hypothécaire

Nous aurons plus souvent recours à l'analyse de nos activités pour optimiser l'affectation de nos ressources et aider les prêteurs dans l'évaluation et la gestion des risques, dans le but de maintenir la robustesse des marchés hypothécaires canadiens et du système canadien de financement de l'habitation.

Nous mettrons à jour notre « Guide SCHL de gestion des cas de défaut » afin de permettre aux prêteurs de passer en revue plus en détail tous les choix qui s'offrent à eux pour venir en aide aux propriétaires aux prises avec des difficultés financières. Nous lancerons aussi une campagne publique axée sur les emprunteurs visant à leur expliquer ces mêmes choix si jamais ils se trouvaient un jour dans une situation où ils auraient du mal à verser leurs mensualités hypothécaires.

Soucieux de protéger les Canadiens de la fraude hypothécaire, nous resterons le chef de file de la lutte contre ce type de méfait en poursuivant nos efforts pour y sensibiliser notre clientèle et en lançant une série de nouveaux outils.

Améliorations escomptées pour les Canadiens

- Les prêteurs sont à l'abri des pertes en cas de défaut de paiement des emprunteurs et sont disposés à consentir du financement hypothécaire, à moindre coût, parce que l'assurance de la SCHL les protège. (Amélioration immédiate.)
- Partout au pays, les Canadiens, y compris les populations mal ou moins bien servies, peuvent plus facilement accéder à des prêts à l'habitation. (Amélioration immédiate.)
- L'assurance de portefeuille accroît l'efficience de la gestion du capital pour les prêteurs et favorise la compétitivité des petits prêteurs. Conjuguée à la titrisation, elle augmente également la disponibilité du financement hypothécaire au Canada. (Amélioration immédiate.)
- La robustesse du marché de l'habitation, alimentée tant par la construction que par les activités de rénovation, contribue à la création d'emplois et à la croissance économique. (Amélioration à moyen terme.)
- L'accession à la propriété peut contribuer à la sécurité financière des Canadiens. (Amélioration à long terme.)

PRIORITÉ STRATÉGIQUE 2.2 :

Accroître l'offre de fonds à faible coût pour l'octroi de prêts hypothécaires, en élargissant la portée des programmes de titrisation

La SCHL cautionne le paiement périodique du capital et des intérêts des TH LNH émis par les institutions financières et des OHC émises par la Fiducie du Canada pour l'habitation. Notre programme de titrisation aide à fournir une source stable de fonds à faible coût pour le financement hypothécaire, en plus d'offrir aux investisseurs la possibilité de placer leur argent, en toute sécurité, dans des titres hypothécaires canadiens de première qualité.

« Depuis le début de la crise de liquidité, il était évident à nos yeux que le programme de titrisation de la SCHL était ce que le marché avait de mieux à offrir. Manifestement, le rôle du gouvernement du Canada et de la SCHL dans ce type d'activité est devenu indispensable si nous voulons avoir accès à du financement bon marché, de manière à pouvoir octroyer des prêts hypothécaires aux prix les plus avantageux possible à nos membres, autrement dit à nos clients. » — Jacques Descôteaux, vice-président principal, Trésorerie, Groupe Desjardins.

RESSOURCES

Frais d'exploitation : 6 millions de dollars[1]
Années-personnes : 46

1. *Ce chiffre inclut les frais d'émission des activités de titrisation, qui sont reportés aux fins des états financiers.*

NOS RÉSULTATS

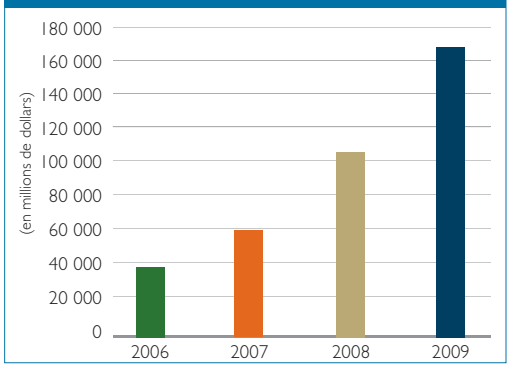
Activités	Mesures du rendement	2007 Réel	2008 Prévu	2008 Réel	2009 Prévu
Veiller à ce que l'offre de fonds hypothécaires à faible coût soit suffisante	Titres cautionnés par année (en millions de dollars)	57 981	40 000	104 625	167 000
	Ratio des frais d'exploitation (en pourcentage)	5,8	<11	4,1	<11

ANALYSE DES RÉSULTATS

Notre programme de titrisation contribue à la vigueur du système canadien du financement de l'habitation en cautionnant aux prêteurs une source de fonds à faible coût pour financer l'octroi de tels prêts. À mesure que les créances hypothécaires sont réunies en blocs de titres négociables, l'offre de fonds pour le financement des prêts hypothécaires s'accroît pour les consommateurs. La demande de produits de titrisation de la SCHL ne cesse de progresser depuis quelques années en raison du dynamisme des marchés de l'habitation.

Les conditions du marché ont mené à une progression exceptionnelle de nos activités de titrisation en 2008

Le volume de titres hypothécaires cautionnés par la SCHL double presque de 2007 à 2008



Volume d'activités en 2008

En 2008, la SCHL a cautionné le paiement périodique du capital et des intérêts sur des titres hypothécaires d'une valeur totale de 104,6 millions de dollars. Ce chiffre était 2,5 fois supérieur aux prévisions et près de deux fois supérieur au volume d'activités enregistré en 2007.

Au moment d'établir les prévisions, l'hypothèse retenue était que l'ascension progressive des taux d'intérêt aurait pour effet de refroidir le secteur de l'habitation et, par contrecoup, de réduire la demande de produits de titrisation. Le raisonnement était aussi que les institutions financières octroyant des prêts hypothécaires satisferaient à une partie de leurs besoins de financement autrement, notamment en émettant elles-mêmes directement des obligations couvertes.

Or, la crise mondiale de liquidité et le resserrement du crédit qu'elle a engendré dès 2007 s'est aggravée en 2008, limitant la demande des investisseurs pour la plupart des produits financiers structurés et plaçant les prêteurs hypothécaires dans une situation très difficile. Comme les produits de titrisation de la SCHL sont une source de fonds économique et fiable pour les institutions financières, un volume record de titres hypothécaires porteurs de la cautionnement de la SCHL ont trouvé preneur, malgré les conditions du marché a priori défavorables.

Par ailleurs, le gouvernement du Canada a réagi à la crise de liquidité mondiale en 2008 en se rendant acquéreur, par l'entremise du Programme d'achat de prêts hypothécaires assurés créé à cet effet, de blocs de créances hypothécaires assurées d'une valeur totale de 25 milliards de dollars. Ce montant est aussi reflété dans le volume de titres hypothécaires cautionnés par la SCHL en 2008.

La SCHL continuera d'étudier comment élargir son programme de titrisation, afin de veiller à ce que les prêteurs, en particulier les plus petits parmi eux, puissent réunir les fonds qu'il leur faut pour offrir des prêts hypothécaires à des taux concurrentiels aux Canadiens acquéreurs d'une habitation

Élargir notre programme de titrisation

Depuis quelques années, nous faisons des efforts pour que des institutions financières variées puissent participer à notre programme de titrisation pour titriser et financer des prêts hypothécaires. Nous nous sommes en particulier attachés à offrir des possibilités de financement aux prêteurs de plus petite envergure, afin qu'il leur soit plus facile de soutenir la concurrence sur le marché hypothécaire canadien.

Les OHC cautionnées par la SCHL émises par la Fiducie du Canada pour l'habitation étaient d'une valeur totale de 43,5 milliards de dollars, en 2008, contre 35,7 milliards de dollars, en 2007. Les obligations émises en 2008 étaient adossées à quelque 250 000 prêts hypothécaires assurés. Cette année, 28 institutions financières différentes ont fourni les prêts réunis en blocs aux fins de titrisation, et tant le nombre de prêts titrisés que le nombre de leurs fournisseurs étaient en hausse par comparaison à 2007.

Des obligations à 3 et à 10 ans ont aussi été lancées pour la première fois en 2008, avec succès, ce qui a ajouté à la liquidité du marché obligataire et accru l'offre de fonds aux prêteurs hypothécaires.

ANALYSE FINANCIÈRE

Activités de titrisation

Points saillants des résultats (en millions de dollars)	2007 Réel	2008 Prévu	2008 Réel	Degré de réussite	2009 Prévu
FCH					
Intérêts créditeurs sur les placements dans des TH LNH	3 364	3 647	4 599	126 %	5 433
Revenus tirés des placements en valeurs mobilières	909	645	840	130 %	776
Primes, droits et autres revenus	140	115	163	142 %	260
Intérêts débiteurs	4 266	4 285	5 432	127 %	6 203
Frais d'exploitation	147	122	170	139 %	266
TITRISATION					
Intérêts créditeurs sur les placements dans des TH LNH	-	-	247	s.o.	4 241
Revenus tirés des placements en valeurs mobilières	21	21	163	776 %	28
Gains (pertes) nets sur les instruments financiers	3	-	733	s.o.	11
Primes, droits et autres revenus	65	73	99	136 %	147
Intérêts débiteurs	-	-	386	s.o.	4 241
Frais d'exploitation	4	6	4	67 %	9
Impôts sur les bénéfices	27	27	219	811 %	51
Bénéfice net	58	61	633	1 038 %	126
Autres éléments du résultat étendu	(7)	21	(24)	(114) %	41
Résultat étendu	51	82	609	743 %	167

L'émission d'OHC et les placements dans des TH LNH ont eu une incidence positive sur les revenus de la FCH en 2008. Les volumes plus importants que prévus d'OHC se sont traduits par des revenus et des dépenses supérieurs aux prévisions.

En 2008, le bénéfice net des activités de titrisation a atteint 633 millions, un niveau dépassant de 572 millions ou 938 % le montant prévu. Les gains non réalisés découlant de l'évaluation à la juste valeur du PAPHA (moins les impôts applicables) représentent 550 millions de dollars de cet écart; le reste est largement attribuable aux droits de garantie et d'administration gagnés sur les volumes plus élevés que prévu des émissions d'OHC et de TH LNH.

Titres hypothécaires LNH

Le Programme des TH LNH vise à accroître l'efficacité du marché hypothécaire secondaire et donc à réduire le coût des fonds destinés au crédit hypothécaire. Dans le cadre de ce programme, la SCHL cautionne le paiement périodique du capital et des intérêts sur les TH LNH qui sont émis par des entités privées et qui sont adossés à des blocs de prêts hypothécaires assurés aux termes de la LNH ou par des assureurs privés. L'émetteur constitue et administre les blocs de créances ou confie ces tâches à un tiers. Le Programme des OHC a recours à un payeur et agent de transfert général qui facilite les paiements aux investisseurs et qui s'occupe du transfert des titres existants ainsi que de l'émission des nouveaux titres. L'émetteur fait le nécessaire pour ouvrir des comptes de fiducie auprès d'une institution financière dans lesquels sont chaque jour déposés des versements de capital et d'intérêts suffisants pour pouvoir rembourser l'intégralité des TH LNH émis.

Fin 2008, le gouvernement du Canada a demandé à la SCHL de seconder ses efforts visant à accroître les fonds dont peuvent disposer les institutions financières canadiennes. Il a annoncé la création du PAPHA en octobre 2008, et au quatrième trimestre de cette année, le gouvernement s'est rendu acquéreur, par l'entremise de la SCHL, de 25 milliards de dollars de titres adossés à des créances hypothécaires assurées. Le gouvernement tire de ces placements un rendement supérieur à ses coûts d'emprunt.

Programme des Obligations hypothécaires du Canada

La SCHL a lancé le Programme des Obligations hypothécaires du Canada en juin 2001. Ce programme a pour but d'aider les acheteurs d'un logement au Canada et le secteur canadien de l'habitation en général en facilitant l'accès à des fonds hypothécaires à moindre coût et en améliorant la liquidité du marché hypothécaire. Les OHC sont émises par la Fiducie du Canada pour l'habitation et le gouvernement du Canada cautionne pleinement, par l'intermédiaire de la SCHL, le paiement périodique de leur capital et intérêts.

Durant l'année écoulée, alors même que les prêteurs hypothécaires dans bien des pays se heurtaient à des problèmes de liquidité et de financement, le Programme des OHC a continué de fournir des fonds à un coût économique aux prêteurs hypothécaires canadiens et des possibilités de placement de premier ordre aux investisseurs.

En novembre 2008, le lancement d'OHC à 10 ans a rendu le programme attrayant aux yeux d'un plus grand nombre d'investisseurs. L'émission réussie de titres à échéance aussi longue dans le contexte économique actuel, tandis que bien des émetteurs se voient contraints de choisir des échéances bien plus limitées, témoigne très clairement de la robustesse du Programme des OHC.

L'ampleur et le succès des transactions portant sur les OHC et l'expansion de leur programme soulignent la valeur de ce dernier comme source de financement pour l'industrie hypothécaire canadienne. Ils traduisent aussi l'engagement du gouvernement et de la SCHL à collaborer avec leurs partenaires sectoriels à l'amélioration continue de l'abordabilité et du choix en matière d'habitation pour les Canadiens.

REGARD VERS L'AVENIR

La valeur des cautionnements de titrisation en vigueur a atteint 234 milliards de dollars en 2008, alors qu'elle se situait à 165 milliards de dollars en 2007. Au 30 novembre 2008, 29,5 % des prêts hypothécaires à l'habitation étaient titrisés au Canada, et ce, principalement par l'entremise des TH LNH.

Les prêteurs hypothécaires, en particulier ceux de plus petite envergure, vont continuer à faire face à des problèmes de financement par suite de la crise de liquidité et du resserrement du crédit intervenus en 2007-2008. Les produits de titrisation de la SCHL demeurent une source de fonds fiable et économique pour bon nombre de prêteurs. L'amélioration ou la multiplication de nos produits pourra s'avérer nécessaire pour satisfaire les demandes de financement des prêteurs hypothécaires.

Nous prévoyons que la demande à l'égard de nos produits de titrisation sera bien plus forte en 2009 qu'en 2008. En conséquence, nous apporterons des améliorations à nos produits existants pour combler les attentes de nos clients visant l'expansion des sources de financement et l'accroissement de la compétitivité des petits prêteurs.

En 2009, de nouvelles émissions d'OHC à 10 ans s'appuieront sur le franc succès remporté par l'émission lancée en 2008 en vue de réunir environ 10 milliards de dollars de fonds supplémentaires destinés au financement de prêts liés à l'habitation.

En octobre 2008, le gouvernement fédéral a annoncé qu'il ferait l'acquisition, dans le cadre du PAPHA, de blocs de créances hypothécaires assurées d'une valeur de 25 milliards de dollars. Il s'est depuis engagé deux fois à consacrer jusqu'à 50 milliards de dollars de plus à ces achats, une première fois en novembre 2008, et à nouveau lors de la publication du Plan d'action économique du Canada énoncé dans le budget de 2009. La valeur totale des achats effectués en application de ce programme pourrait donc passer des 25 milliards de dollars prévus au départ à 125 milliards de dollars.

Améliorations escomptées pour les Canadiens

- Les marchés du financement hypothécaire et les marchés des capitaux sont mieux intégrés, ce qui accroît leur efficacité et réduit les coûts pour les prêteurs. (Amélioration immédiate.)
- Les Canadiens continuent de pouvoir obtenir des fonds à faible coût pour financer l'achat de leur habitation. (Amélioration immédiate.)

PRIORITÉ STRATÉGIQUE 2.3 :

Fournir de l'information complète, pertinente et à jour, de manière à permettre aux consommateurs canadiens et aux membres du secteur de l'habitation de prendre des décisions éclairées

La SCHL fait autorité en matière d'habitation au Canada. Elle diffuse régulièrement de l'information fiable et d'actualité. Elle partage ses connaissances et son savoir-faire avec les membres du secteur de l'habitation, les consommateurs et d'autres intéressés, et ce, à l'aide de publications, de communiqués et de son site Web, ou encore par l'organisation de conférences et séminaires. La SCHL a contribué à l'efficacité du marché canadien de l'habitation en exerçant ses activités d'analyse de marché, en encourageant la recherche sur l'habitation et en favorisant une meilleure compréhension des enjeux du logement.

« L'Observateur du logement au Canada publié par la SCHL devrait être le livre de chevet de tout organisme qui veut présenter des arguments valables à des décisionnaires en se fondant sur des statistiques liées au logement. Cette publication annuelle présente des données crédibles et parfaitement bien documentées sur une vaste gamme de sujets. » – Jean Perrault, président de la Fédération canadienne des municipalités (« FCM ») et maire de Sherbrooke, Québec.

RESSOURCES

Frais d'exploitation : 35 millions de dollars
Années-personnes : 321

NOS RÉSULTATS

Activités	Mesures du rendement	2007 Réel	2008 Prévu	2008 Réel	2009 Prévu
Fournir des recherches, des analyses et des prévisions sur le marché de l'habitation qui répondent aux besoins de l'industrie et d'autres clients	Proportion des abonnés des publications d'analyse de marché qui les ont trouvées utiles	93 %	>94 %	93 %	>94 %
	Proportion des participants aux conférences sur les perspectives du marché de l'habitation qui les ont trouvées utiles	99,1 %	95 %	99,3 %	95 %
	Exactitude des prévisions du nombre de mises en chantier	-7,6 %	À 10 % des résultats réels	+1,5 %	À 10 % des résultats réels
	Classement de l'exactitude des prévisions du nombre de mises en chantier parmi les prévisionnistes	2e sur 19	Classement dans le 1er quartile	3e sur 18	Classement dans le 1er quartile
	Proportion des participants aux séminaires sur la diffusion de l'information qui les ont trouvés utiles	95 %	90 %	92 %	90 %
	Proportion des destinataires des feuillets « Le Point en recherche » nouvellement parus qui les ont trouvés utiles	71 %	70 %	72 %	70 %
	Pourcentage des destinataires des feuillets documentaires « Votre maison » nouvellement parus qui les ont trouvés utiles	80 %	80 %	85 %	80 %

ANALYSE DES RÉSULTATS

La SCHL est l'une des sources d'information les plus prisées au Canada. Les membres du secteur de l'habitation et les consommateurs ont absolument besoin de données fiables sur le marché pour pouvoir prendre des décisions éclairées. La disponibilité de telles données est aussi indispensable si l'on veut que les questions liées à l'habitation soient prises en considération lors de l'élaboration de politiques gouvernementales plus générales. La recherche de la SCHL tient compte de facteurs socioéconomiques, politiques et environnementaux en constante évolution. Face à l'incertitude économique qui règne à l'heure actuelle, la soif d'information de l'industrie, des consommateurs et des pouvoirs publics restera intense.

Consolider notre réputation de chef de file dans le domaine de l'analyse du marché de l'habitation

Les prévisions de la SCHL concernant les marchés de l'habitation national, régionaux et locaux, de même que ses données et ses rapports d'analyse de marché, fournissent à des centaines de membres du secteur de l'habitation, qu'ils soient constructeurs résidentiels, agents immobiliers, prêteurs ou courtiers hypothécaires, ainsi qu'aux consommateurs et aux gouvernements, les renseignements qu'il leur faut à l'appui de leurs décisions. En 2008, la SCHL s'est classée troisième parmi 18 prévisionnistes pour ce qui est de la fiabilité de ses prévisions touchant les mises en chantier d'habitations : nous avons prévu la quantité de logements commencés à 2 % près du nombre réellement observé.

Nos prévisions concernant le marché se classent toujours dans le premier quartile parmi celles des prévisionnistes pour ce qui est de leur fiabilité

La SCHL est bien déterminée à fournir les données et les analyses sur l'habitation au Canada les plus justes et les plus complètes. Plusieurs améliorations planifiées ont été apportées à sa série de produits d'analyse de marché en 2008, parmi lesquelles le lancement à titre d'essai d'une enquête nationale sur les résidences pour personnes âgées qui sera instaurée de façon définitive en 2009. Cette enquête brossera pour les membres du secteur de l'habitation, les gouvernements et les autres intéressés un portrait détaillé de l'offre et de la nature des résidences pour personnes âgées d'un bout à l'autre du pays. Nous avons aussi pour la première fois en 2008 mené, dans cinq centres urbains, une enquête nationale sur les ventes de logements neufs, enquête que nous comptons élargir à neuf centres en 2009.

En 2008, la SCHL a organisé 18 conférences et séminaires sur les perspectives du marché de l'habitation auxquels ont participé près de 6 000 professionnels du secteur. Ses analystes de marché et ses économistes ont fait aux quatre coins du pays, dans le cadre d'activités variées liées à l'habitation, plus de 560 présentations qui ont attiré un auditoire de près de 35 000 personnes. Les conférences et exposés de la SCHL, dont les thèmes et la teneur sont toujours adaptés aux caractéristiques des marchés locaux, sont appréciés par les membres du secteur de l'habitation comme sources précieuses de prévisions et d'analyses des tendances pour la prise de décisions éclairées, notamment en matière d'investissements. Les conférences sur les perspectives du marché de l'habitation suscitent toujours des échos très favorables, 99 % de leurs participants les considérant utiles.

Fournir des données de recherche utiles au secteur de l'habitation et aux Canadiens en général

En 2008, la SCHL a créé ou actualisé 37 produits de recherche et d'information par lesquels elle diffuse des données pertinentes sur toute une gamme de sujets socioéconomiques et techniques. Ces sujets portent sur l'amélioration de l'efficacité du marché, le renforcement du bien-être des collectivités, la satisfaction des besoins particuliers en matière d'habitation et l'amélioration de la performance du bâtiment.

En 2008, la SCHL a distribué plus de 1,6 million d'exemplaires de ses produits de recherche et d'information

Toujours en 2008, la SCHL a distribué plus de 1,6 million d'exemplaires de ses produits de recherche, dont la sixième édition de sa publication phare, L'Observateur du logement au Canada, dont le contenu permet de se faire une bonne idée de tout ce qui touche l'habitation au Canada. Deux des collections les plus populaires de la Société, à savoir « Le Point en recherche » et « Votre maison », sont immanquablement plébiscités par leurs lecteurs.

Nous avons fait 266 présentations sur divers sujets en 2008, devant un auditoire total de plus de 14 000 personnes. Les séminaires que nous avons organisés cette même année ont abordé des thèmes aussi variés que la qualité de l'air et les innovations en matière de construction résidentielle. Nos séminaires sont aujourd'hui des événements de première qualité, axés sur des auditoires très précisément ciblés. La grande majorité des personnes (92 %) ayant participé à nos séminaires de diffusion de l'information les ont trouvés utiles.

Favoriser la recherche dans le domaine de l'habitation

La SCHL organise une série de remises de prix et met sur pied des programmes à l'appui des activités de recherche et de démonstration. Il s'agit entre autres du programme des prix d'excellence en habitation (voir Des résultats concluants – Exemples de réussites, page 15) et le Programme de subventions de recherche. Ce dernier donne lieu à un concours annuel entre chercheurs canadiens, dont les gagnants reçoivent une subvention pour mener des recherches sur des sujets divers liés à l'habitation. En 2008, 18 bénéficiaires se sont partagé environ 440 000 $ de subventions de la SCHL.

En 2008, la SCHL a prorogé son programme Abordabilité et choix toujours (« ACT ») pour deux années additionnelles. Ce programme, lancé en 1990, est financé par la SCHL et exécuté en partenariat avec l'Association canadienne

des constructeurs d'habitations, l'Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine et la Fédération canadienne des municipalités. Le programme ACT vise à amener des changements au niveau de la réglementation régissant la construction et l'urbanisme, afin de rendre les logements plus abordables et d'élargir les choix proposés à la population. Il offre un soutien financier à des groupes communautaires partout au Canada qui œuvrent à l'amélioration de cette réglementation de sorte à mieux l'adapter aux besoins de l'ensemble des Canadiens en matière d'habitation.

REGARD VERS L'AVENIR

La SCHL continuera de consacrer une partie de ses ressources à la recherche et à la diffusion de l'information. En 2009, nous poursuivrons l'approfondissement de l'analyse de nos résultats d'enquête, nous validerons l'efficacité de notre Enquête sur les ventes de logements neufs et nous étudierons la possibilité de mener une enquête régulière sur les impôts, taxes et prélèvements divers touchant l'habitation. Nous examinerons aussi la possibilité d'adopter de nouveaux indicateurs de l'abordabilité du logement à l'égard de segments spécifiques de la population et nous étudierons différentes façons d'améliorer la diffusion des données de la SCHL sur l'abordabilité du logement.

Améliorations escomptées pour les Canadiens

- Les consommateurs, les membres et autres intervenants du secteur de l'habitation, y compris les responsables des politiques s'y rapportant, ont accès en temps utile à des résultats de recherches et d'autres données pertinentes sur le logement et le marché de l'habitation. (Amélioration à moyen terme.)
- Le marché de l'habitation est plus efficace et plus stable grâce à un meilleur équilibre entre l'offre et la demande. Les consommateurs et les membres du secteur de l'habitation adoptent des pratiques exemplaires. (Amélioration à moyen terme et à long terme.)

OBJECTIf 3 :
Faire en sorte que le système canadien du logement demeure l'un des meilleurs du monde

PRIORITÉ STRATÉGIQUE 3.1 :

Promouvoir la création de logements et de collectivités durables

L'habitation représente 16 % de la consommation d'énergie par les utilisateurs finaux, d'où l'importance d'améliorer l'efficacité énergétique des logements et des collectivités. Nous mettons au point des pratiques exemplaires, adaptées aux besoins des Canadiens et aux circonstances locales, afin de réduire l'impact de l'habitation sur l'environnement, et nous les transmettons aux intervenants du secteur.

« Quand nous nous sommes lancés dans cette aventure, j'étais persuadé que construire des habitations dont la consommation nette d'énergie serait égale à zéro était quasiment impossible chez nous, vu notre climat. Grâce à l'incroyable équipe qui nous a épaulés, et avec l'aide du leadership de la SCHL, nous avons réussi à relever ce défi en instaurant une série de solutions qui, dans l'ensemble, sont tout à fait pratiques. » – Peter Amerongen, président, Habitat Studio, parlant du projet Riverdale.

RESSOURCES

Frais d'exploitation : 8 millions de dollars
Années-personnes : 49

NOS RÉSULTATS

Activités	Mesures du rendement	2007 Réel	2008 Prévu	2008 Réel	2009 Prévu
Promouvoir la recherche et la diffusion de l'information liées aux logements et aux collectivités durables	Proportion des participants ayant participé aux séminaires d'information qui les ont trouvés utiles	95 %	90 %	92 %	90 %
	Proportion des destinataires des feuillets « Le Point en recherche » nouvellement parus qui les ont trouvés utiles	71 %	70 %	72 %	70 %
	Pourcentage des destinataires des feuillets documentaires « Votre maison » nouvellement parus qui les ont trouvés utiles	80 %	80 %	85 %	80 %

ANALYSE DES RÉSULTATS

La volatilité des prix de l'énergie et la sensibilité des consommateurs aux enjeux écologiques donnent de nos jours une importance sans précédent à l'amélioration de l'efficacité énergétique des habitations canadiennes et à la création de collectivités plus fidèles aux principes du développement durable. La SCHL fournit aux consommateurs, aux intervenants du secteur de l'habitation et aux gouvernements des renseignements et des outils fiables et utiles à l'appui de la protection de l'environnement.

Informer les consommateurs et les intervenants du secteur de l'habitation

Durant l'année écoulée, la SCHL a produit 15 numéros de sa collection « Le Point en recherche » et quantité d'autres publications. Elle a aussi fait 165 présentations d'un bout à l'autre du pays sur les habitations éconergétiques et sur la conception de logements comme de collectivités durables, présentations qui ont attiré un auditoire de 8 244 personnes, 92 % desquelles les ont trouvées utiles.

La démonstration concrète des résultats que produisent la conception et les technologies durables incite tant les constructeurs que les acheteurs à envisager l'adoption de telles solutions à la maison

Promouvoir des habitations en harmonie avec la nature

Nos efforts pour réduire l'impact de l'habitation sur l'environnement incluent la démonstration concrète de pratiques de construction qui respectent les principes du développement durable, et ce, dans le cadre de l'initiative de maisons de démonstration durables EQuilibrium^MC. En 2008, quatre nouvelles maisons de démonstration ont ouvert leurs portes dans différentes régions du pays. Ces maisons sont en mesure de produire autant d'énergie que leurs occupants n'en consomment, car leur conception incorpore tout un éventail de technologies éconergétiques et d'autres caractéristiques écologiques.

L'initiative EQuilibrium^MC est la manifestation la plus visible et la plus frappante des efforts visant à promouvoir le développement durable au Canada. Elle suscite un intérêt énorme tant auprès des constructeurs que des consommateurs. D'autres maisons de démonstration sont en préparation dans les régions de l'Atlantique et la Colombie-Britannique et devraient être mises en chantier en 2009. (Voir aussi « Des résultats concluants – Exemples de réussites » à la page 21.)

Faire jouer l'assurance hypothécaire pour améliorer l'efficacité énergétique des habitations

Le produit d'assurance hypothécaire « SCHL Maison écolo » permet aux propriétaires-occupants qui font un emprunt assuré pour acquérir une habitation éconergétique ou améliorer l'efficacité énergétique d'une maison existante d'obtenir une remise partielle sur leurs primes d'assurance hypothécaire. En 2008, nous avons cherché d'autres moyens de faire jouer l'assurance hypothécaire de la SCHL en faveur de l'efficacité énergétique. En décembre, nous avons annoncé plusieurs modifications au produit « SCHL Maison écolo », et plus exactement la simplification de son administration, notamment concernant les remises de primes. Nous comptons aussi modifier nos politiques ou nos produits d'assurance hypothécaire, voire les deux, en vue d'appuyer l'efficacité énergétique des logements collectifs.

REGARD VERS L'AVENIR

L'heure est venue pour le secteur de l'habitation de redoubler d'efforts pour suivre les consommateurs dans leur recherche d'habitations éconergétiques et globalement plus écologiques. En 2009, la SCHL cherchera pour sa part à accroître la notoriété des mesures pratiques pouvant être prises pour réduire l'incidence environnementale du logement, et ce, moyennant la diffusion des résultats observés dans la première série de maisons EQuilibrium^MC^. La SCHL demeure bien déterminée à promouvoir la qualité de l'environnement intérieur des habitations. Elle continuera d'agir pour sensibiliser les Canadiens à la manière d'éviter l'exposition à divers polluants.

La manière dont les collectivités sont aménagées influe considérablement sur la consommation d'énergie de leurs résidents. Toutefois, la mise en œuvre à grande échelle des pratiques d'aménagement durable se heurte à quantité d'obstacles, qui vont de l'insuffisance des données et des connaissances touchant ces pratiques à la capacité des intervenants du secteur de l'habitation à les appliquer, en passant par les préférences, les perceptions et le manque d'information des consommateurs. Il nous reste par ailleurs bien des choses à apprendre sur les coûts et les avantages économiques du développement durable.

En 2009, nous ferons notre possible pour promouvoir plus encore le logement et les collectivités durables, de même que la prise de décisions appuyant leur aménagement. Nous miserons sur nos services de recherche et sur notre notoriété publique pour renseigner les consommateurs sur tout ce qui touche ce genre d'aménagement. La SCHL collaborera avec Ressources naturelles Canada à la création d'une collectivité de démonstration durable EQuilibrium[MC].

Améliorations escomptées pour les Canadiens

- La meilleure efficacité énergétique des logements neufs et existants réduit les émissions de gaz à effet de serre attribuables au secteur résidentiel. (Amélioration à moyen terme et à long terme.)
- Les collectivités nouvelles et existantes reflètent mieux les principes du développement durable, et ce, grâce à l'adoption de pratiques allant dans ce sens, à la densification des quartiers existants et au réaménagement de terrains contaminés. (Amélioration à moyen et à long terme.)

PRIORITÉ STRATÉGIQUE 3.2 :

Soutenir le système de logement, ainsi que les produits et les services canadiens reconnus mondialement, et en faire la promotion sur la scène internationale

Les exportations de biens et de services alimentent la croissance économique et la création d'emplois au Canada. La SCHL travaille en étroite collaboration avec ses principaux clients exportateurs, afin d'élargir leurs débouchés et d'améliorer leur compétitivité à l'étranger, et elle offre des services de consultation aux gouvernements et organismes partout dans le monde qui cherchent à améliorer les conditions de logement dans leur pays.

« L'un des aspects les plus précieux de notre collaboration avec SCHL International a été l'aide que celle-ci nous a apportée pour pénétrer de nouveaux marchés et promouvoir le savoir-faire canadien en matière d'habitation. L'équipe de SCHL International dispose d'une formidable expertise technique et elle sait établir des liens avec d'autres spécialistes, selon les besoins. » – Bradley Berneche, président, Les Maisons Alouette.

RESSOURCES

Frais d'exploitation : 11 millions de dollars
Années-personnes : 67

NOS RÉSULTATS

Activités	Mesures du rendement	2007 Réel	2008 Prévu	2008 Réel	2009 Prévu
Aider les clients à développer leurs marchés à l'échelle internationale	Taux de satisfaction général des principaux clients	92 %	75 %	92 %	80 %
	Valeur des ventes facilitées par la SCHL qui sont signalées par les principaux clients exportateurs (en millions de dollars)	106	120	129	120
Vendre le savoir-faire de la SCHL à l'étranger	Revenus réalisés (en millions de dollars)	2,2	2,5	1,6	2,5

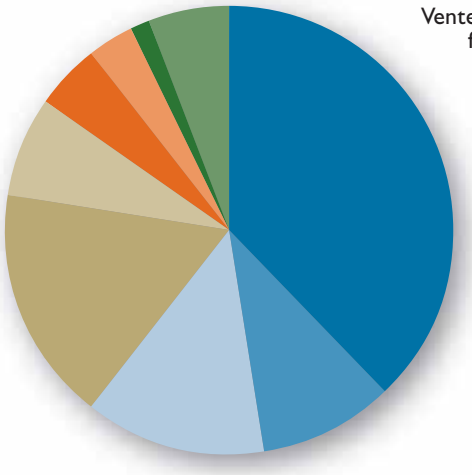
ANALYSE DES RÉSULTATS

Nous avons obtenu les résultats prévus pour ce qui est d'aider nos clients à développer leurs marchés à l'échelle internationale

Promouvoir les exportations du secteur canadien de l'habitation

Malgré le très net ralentissement de l'activité sur les marchés de l'habitation américains et britanniques, la SCHL a obtenu un rendement supérieur à ses attentes pour ce qui est d'aider ses clients à améliorer leur chiffre d'affaires à l'étranger. La valeur des ventes à l'exportation qu'elle a facilitées était supérieure à 129 millions de dollars, un chiffre qui est supérieur de 22 % à celui enregistré en 2007 et qui dépasse de plus de 7 % les résultats prévus.

Notre stratégie de diversification s'est avérée cruciale à cet égard, en ce sens qu'elle a permis à nos clients de mieux cibler les marchés qui ont un fort potentiel de croissance. Les États-Unis demeurent l'un de nos principaux marchés d'exportation, mais leurs consommateurs restent surendettés, le recul du prix des habitations s'y poursuit et les marchés du crédit hypothécaire y sont en pleine restructuration par suite de la crise des prêts hypothécaires à risque élevé. En 2008, l'effet combiné des nouveaux débouchés que nos clients ont pu trouver sur des marchés tels que la Russie, la Chine et la France, et des ventes découlant d'activités antérieures visant l'expansion des affaires, a contribué à compenser leur manque à gagner aux États-Unis et à améliorer nos résultats.



Ventes à l'exportation du secteur de l'habitation facilitées par la SCHL en 2008 (en M$)

É.-U. · Mexique · R.-U./Irlande · Japon · Chine · Corée du Sud · Russie · Autres · France

É.-U.	49 $
R.-U./Irlande	13 $
Chine	17 $
Russie	22 $
France	9 $
Mexique	6 $
Japon	5 $
Corée du Sud	2 $
Autres	6 $

Il ressort d'une enquête menée par la SCHL en 2008 que ses clients exportateurs sont de plus en plus contents des services que la Société leur fournit. Leur degré de satisfaction général, soit 92 %, n'a pas changé en 2008 par rapport à l'année précédente, mais une proportion plus importante de ces répondants satisfaits, soit 59 %, se sont dits « extrêmement satisfaits », contre 39 %, en 2007, et 36 %, en 2006.

Partager le savoir-faire de la SCHL

Depuis une dizaine d'années, SCHL International est intervenue dans plus d'une trentaine de pays pour rendre le logement plus abordable, améliorer les marchés du crédit hypothécaire et faciliter l'accès au financement de l'habitation. La SCHL appuie la réalisation des objectifs canadiens en matière de politique étrangère en rehaussant l'image du Canada sur la scène mondiale, et ce, grâce à sa contribution au renforcement des systèmes de logement et au développement du logement durable dans certains pays.

Durant l'année écoulée, les services de consultation de la SCHL ont subi les contrecoups du ralentissement économique mondial. En 2008, nos experts-conseils ont travaillé aux Philippines, en Russie, à Bahreïn, en Jordanie, en Arabie saoudite, en Algérie et en Égypte.

Les revenus tirés du partage du savoir-faire de la SCHL sur les marchés étrangers se ressentent du ralentissement économique mondial

Tel que mentionné, nos activités de services de consultation ont été fortement affectées par l'instabilité économique mondiale. Les revenus provenant de ces activités, soit 1,6 million de dollars, étaient inférieurs de 36 % à nos prévisions et de 27 % à leur niveau de 2007.

Dans l'actuel contexte de grande incertitude, plusieurs dossiers sur lesquels nous travaillons sont plus lents que prévu à générer des revenus. Bon nombre de nos clients ont, par précaution, décidé de reporter la réalisation de certains projets qui auraient dû aller de l'avant en 2008. L'attribution des marchés par voie concurrentielle s'avère aussi plus longue que prévu dans certains pays.

Représenter le gouvernement du Canada en matière d'habitation

Nous représentons le gouvernement du Canada en matière d'habitation, à l'échelle aussi bien nationale qu'internationale. Nous unissons notamment nos efforts à ceux des intervenants du secteur de l'habitation et des organismes fédéraux compétents pour faire la promotion à l'étranger des produits et services canadiens dans ce domaine. Nous surveillons aussi les tendances internationales concernant l'habitation, et en particulier son financement, nous cultivons des relations bilatérales et multilatérales avec divers gouvernements et organismes étrangers, et enfin, nous participons à quantité de forums et d'autres activités aux quatre coins du monde.

La SCHL est l'organisme qui représente le Canada au sein de la Fondation des Nations Unies pour l'habitat et les établissements humains et, à ce titre, elle a participé en 2008 au quatrième Forum urbain mondial, à Nanjing, en Chine. Ce forum a été l'occasion pour la Société de faire connaître les meilleures pratiques canadiennes en matière de développement urbain durable, de planification participative et globale, ou encore de gouvernance locale. La SCHL, de concert avec divers partenaires des secteurs public et privé, a contribué lors de ce forum à plusieurs séances et tables rondes de discussion, de formation et de réseautage ayant porté sur des sujets aussi variés que l'agriculture urbaine et les secours aux victimes de catastrophes. Enfin, elle a animé un atelier sur le thème de la mobilisation des intéressés en vue de la planification des collectivités durables avec lequel elle a remporté un franc succès.

REGARD VERS L'AVENIR

Alors même que le Canada continue d'essuyer les retombées de la crise des prêts hypothécaires à risque élevé aux États-Unis et du ralentissement qui a suivi sur l'ensemble du globe, le marché de l'habitation et le système de financement de l'habitation canadiens suscitent de plus en plus d'intérêt à l'étranger. C'est que, en comparaison du reste du monde, le Canada résiste assez bien aux turbulences actuelles, comme en témoignent la facilité avec laquelle il a écoulé les titres hypothécaires qu'il a émis récemment, les faibles taux d'arriérés et de défaillance sur les prêts hypothécaires au pays et le recul du prix des habitations plus limité qu'ailleurs. La SCHL continue donc d'accueillir des délégations étrangères et de répondre à quantité de demandes émanant de l'étranger visant à se renseigner sur nos services.

La SCHL continuera aussi à venir en aide à ses principaux clients exportateurs. La diversification des marchés étrangers et la spécialisation dans des créneaux très spécifiques sont les stratégies clés sur lesquelles misent à l'heure actuelle les exportateurs canadiens de biens et de services liés à l'habitation.

Améliorations escomptées pour les Canadiens

- La hausse des exportations canadiennes dans le domaine de l'habitation alimente la croissance économique et la création d'emplois au Canada. (Amélioration à moyen terme.)
- Le fonctionnement amélioré des marchés de l'habitation et des institutions connexes dans les pays en voie de développement se traduit dans ces pays par une meilleure accessibilité du logement abordable et d'autres avantages économiques, de même que par une plus grande stabilité sociale. (Amélioration à long terme.)

Veiller à la solidité de la Société grâce à ses services internes

Pour pouvoir atteindre ses objectifs, la SCHL doit se donner des bases solides. Comme toute entreprise à succès, la Société doit surtout sa solidité à la mobilisation de ses employés, laquelle est appuyée par des lignes de conduite et des pratiques modernes en matière de ressources humaines qui favorisent aussi bien l'excellence au travail que l'équilibre entre la vie professionnelle et la vie personnelle. Cette solidité repose aussi sur une amélioration continue des services internes de la Société, qui renforce l'efficience et l'efficacité du travail que celle-ci accomplit au bénéfice des Canadiens.

RESSOURCES HUMAINES

NOS RÉSULTATS

Activités	Mesures du rendement	2007 Réel	2008 Prévu	2008 Réel	2009 Prévu
Gérer le recrutement, le maintien en poste, le perfectionnement et la relève afin que la SCHL ait des effectifs compétents, représentatifs et bilingues pour répondre à ses besoins d'entreprise	Proportion d'employés permanents embauchés 3 à 5 ans plus tôt qui font encore partie de l'effectif	94 %	93 %	96,6 %	93 %
	Proportion des postes critiques et vulnérables faisant l'objet d'un plan de relève	100 %	90 %	100 %	90 %
	Proportion des employés pour lesquels il existe un plan de perfectionnement dans le système en ligne de gestion du rendement de la SCHL	s.o.	50 %	88 %	85 %
	Proportion des employés occupant un poste bilingue qui répondent aux exigences linguistiques de leur poste	89 %	90 %	91 %	90 %
	Faire en sorte que les Autochtones, les minorités visibles et les personnes handicapées soient reflétés au sein de la SCHL en nombre égal ou supérieur à leur taux de représentation dans la population active canadienne, selon le plus récent recensement[1]	Autochtones			
		2,7 %	2,6 %	2,7 %	2,7 %
		Minorités visibles			
		12,8 %	12,3 %	13,2 %	13,4 %
		Personnes handicapées			
		4,1 %	4,7 %	3,9 %	4,7 %
Créer un milieu de travail propice à une mobilisation et contribution maximales des employés, notamment en leur offrant des occasions d'apprentissage et de perfectionnement et en récompensant un bon rendement	Pourcentage général des employés[2]	s.o.	90 %	96 %	90 %

1. Dans les résultats du Recensement de 2001, le taux d'activité sur le marché du travail du Canada des personnes autochtones, des minorités visibles et des personnes handicapées s'est établi à 2,6, 12,6 et 5,3 %, respectivement.

2. L'engagement des employés a été adopté comme mesure du rendement en 2008. Voir la définition s'y rapportant dans le glossaire figurant à la fin du présent document.

La SCHL a adopté un cadre de gestion des talents en vue de s'assurer de pouvoir attirer et maintenir en poste les employés compétents qu'il lui faut pour réaliser ses objectifs. Ce cadre de gestion prévoit la prise de mesures touchant la planification de la main-d'œuvre, le recrutement, la gestion du rendement, l'apprentissage et le perfectionnement, et enfin, le versement d'une rémunération concurrentielle. Ses prémisses sont que la gestion des talents est la responsabilité des membres de la direction, qu'il s'agit de mesurer les progrès accomplis par la SCHL au chapitre de cette gestion et que les employés doivent aussi assumer la responsabilité de leur propre cheminement de carrière.

Nous poursuivons la mise en œuvre de notre cadre de gestion des talents

En 2008, nous avons agi une fois de plus pour renforcer nos lignes de conduite et nos pratiques liées à la gestion des talents et nous avons réussi à obtenir des résultats conformes à nos prévisions concernant le maintien en poste des employés, leur perfectionnement, la planification de la relève et la conformité aux exigences de la *Loi sur les langues officielles*. Le pourcentage général d'engagement de nos employés, une nouvelle mesure de nos résultats instaurée en 2008, s'est établi à 96 %, soit à un niveau bien supérieur aux normes de l'industrie et à ce que l'on peut observer dans d'autres entreprises comparables à la SCHL. Ces résultats confirment les constatations d'une enquête effectuée l'an dernier, selon lesquelles 95 % des employés de la Société sont engagés envers leur travail.

La SCHL a été reconnue l'un des meilleurs employeurs du Canada pour la diversité

Les recherches menées sur le sujet concluent toutes que le degré d'engagement des employés d'un organisme est lié au leadership de ce dernier dans son domaine, à sa culture d'entreprise, à la qualité de ses dirigeants et aux programmes qu'il met sur pied en faveur de son personnel. La SCHL est un employeur de choix, comme le confirment les mesures de ses résultats et son classement par MediaCorp parmi les 25 meilleurs employeurs de la région de la capitale nationale.

Nous avons réussi à atteindre au sein de notre effectif des taux de représentation similaires à ceux des taux d'activité sur le marché du travail du Canada en ce qui concerne les membres des minorités visibles et les Autochtones, mais pas en ce qui concerne les personnes handicapées. Nous allons poursuivre nos efforts pour égaler, voire dépasser, les taux de disponibilité de la main-d'œuvre, fidèles à notre conviction que la diversité de notre effectif est indispensable à notre réussite. La SCHL a également été saluée par MediaCorp comme l'un des meilleurs employeurs pour la diversité au Canada.

En 2008, nous avons redoublé d'efforts pour promouvoir les atouts de la SCHL en tant qu'employeur et pour investir dans le bien-être de nos employés

Nous venons de lancer *La SCHL : C'est mon choix*, une campagne spécifiquement conçue pour souligner les avantages qu'il peut y avoir à travailler pour la SCHL, et *Deux langues sous un même toit*, une initiative lancée

à l'interne dans le but de rehausser la maîtrise des deux langues officielles par l'ensemble du personnel de la Société. Nous avons investi près de 1 800 dollars par employé au chapitre de la formation et du perfectionnement professionnel, une somme qui place la SCHL proche du 90e percentile des dépenses engagées à cet égard par les employeurs du secteur des services financiers. Les activités de formation en langue seconde que la SCHL propose à ses employés contribuent au fait que 91 % de ces derniers qui sont affectés à un poste bilingue satisfont aux exigences linguistiques correspondantes.

La Société a constitué, dès 1990, le Conseil consultatif du président (« CCP »), formé de membres du personnel. Le CCP est un outil inestimable qui permet aux employés de saisir directement le premier dirigeant de questions qui les préoccupent et d'amener des changements positifs sur leur lieu de travail. En 2008, le CCP a rencontré l'actuelle présidente aux mois d'avril et d'octobre. Ses membres ont surtout voulu en savoir plus sur l'impact des conditions du marché, de l'incertitude régnant sur les marchés des valeurs mobilières du monde entier et du ralentissement économique sur les activités de la SCHL. Les autres questions intéressant les employés de la Société étaient l'atmosphère au sein de l'entreprise, le milieu de travail, l'examen de la classification des postes entrepris en 2008 et les efforts déployés par la SCHL pour rendre ses activités et ses pratiques plus respectueuses de l'environnement.

Nous devons rester vigilants et nous adapter aux tendances qui se dessinent sur le marché du travail

La mesure du rendement de notre cadre de gestion des talents nous aide à faire en sorte que la SCHL puisse attirer et maintenir en poste les employés compétents qu'il lui faut pour réaliser ses objectifs. Elle nous permet aussi de garantir à nos employés un milieu de travail propice à leur mobilisation et contribution maximales qui leur offre des occasions d'apprentissage et de perfectionnement et qui récompense un bon rendement.

TECHNOLOGIES DE L'INFORMATION

NOS RÉSULTATS

Activités	Mesures du rendement	2007 Réel	2008 Prévu	2008 Réel	2009 Prévu
Mettre à profit la technologie pour assurer l'efficacité des opérations	Indice de fiabilité de la technologie pour les systèmes clés	99,9 %	99,8 %	99,9 %	99,8 %
	Dépenses du budget de fonctionnement pour les technologies de l'information	16,1 %	15,5 %	15,2 %	15,5 %

Il ne fait aucun doute que la rapide évolution de la technologie a des retombées sur nos activités. La Société continuera de faire le nécessaire pour gérer l'expansion quasi exponentielle du volume de ses données électroniques et la complexité croissante de son infrastructure technique, afin de pouvoir réaliser ses objectifs de manière responsable. En 2008, nous avons consacré 15,2 % de notre budget de fonctionnement aux technologies de l'information et nous avons continué d'adopter de nouvelles technologies et de modifier notre infrastructure technique en vue de fournir un soutien plus efficace, souple et fiable, plus sécuritaire et de meilleure qualité à nos activités, de même que pour préserver la sécurité des données informatiques de la Société et protéger ses biens liés aux technologies de l'information. En 2009, nous continuerons de veiller à ce que la SCHL puisse compter sur l'adaptabilité de son infrastructure technologique à ses objectifs changeants ou nouveaux dans un contexte commercial et financier volatile.

MARKETING ET COMMUNICATIONS DE LA SOCIÉTÉ

Les stratégies de marketing de la SCHL sont plus ciblées que par le passé et fondées sur des messages de plus en plus pointus. Elles informent les Canadiens sur le rôle que la Société joue pour ce qui est d'aider les Canadiens dans le besoin, de veiller à la robustesse du système canadien du financement de l'habitation ou encore d'améliorer la qualité et la durabilité du logement. Le cybermarketing est aujourd'hui la clé de voûte des activités de marketing et de communications ciblées de la Société. En 2008, nous avons mis au point une stratégie proactive visant à établir des relations avec les populations ethniques du Canada. Nous sommes aussi en train de voir comment améliorer nos relations avec les divers intervenants du secteur de l'habitation en ayant davantage recours aux nouveaux outils disponibles en ligne sur le Web. L'an dernier, la SCHL a apporté une aide directe à des millions de Canadiens. Notre site Web a été consulté à peine moins de 6 millions de fois et notre ligne d'appel 1-800 a donné suite à plus de 65 000 demandes de renseignements. Les stratégies de marketing et de communications ciblées de la SCHL, fondées sur le Web, cadrent parfaitement avec la priorité du gouvernement du Canada concernant l'engagement citoyen par le truchement des technologies Web 2.0.

Nous diffusons de l'information à un nombre croissant de Canadiens, afin de mieux faire connaître la SCHL

La SCHL, une entreprise citoyenne

Notre contribution à la protection de l'environnement

La SCHL, en tant que société d'État, satisfait à l'exigence de la *Loi canadienne sur l'évaluation environnementale* voulant que les organismes fédéraux exercent leurs pouvoirs de manière à protéger l'environnement. Ses activités prioritaires comportent la promotion des logements et des collectivités durables, et elle cherche sans cesse à réduire son propre impact sur l'environnement.

En 2008, un organisme indépendant a procédé à une vérification des déchets produits par le Bureau national de la Société, initiative que nous envisageons de renouveler périodiquement. Selon cette vérification, 51,2 % des déchets de la SCHL sont présentement réacheminés vers des installations de recyclage et de réutilisation. Cette proportion dépasse le plus récent taux cible de 50 % établi par le Conseil canadien des ministres de l'environnement. L'évaluation des résultats de cette vérification se poursuit et pourra mener à la prise de nouvelles mesures visant la réduction et le réacheminement des déchets. De son côté, le Conseil consultatif de la présidente se penche sur la manière de faire de la SCHL un lieu de travail plus responsable vis-à-vis de l'environnement. Il a soumis à la présidente quantité de mesures envisageables pour réduire l'empreinte écologique de la Société. Il lui a aussi suggéré divers moyens de sensibiliser les employés davantage aux différents gestes qu'ils peuvent faire pour témoigner de leur conscience écologique au travail.

Redonner à nos collectivités

Vu la nature de notre mandat d'intérêt public, les employés de la SCHL ne comprennent que trop bien que nos collectivités comptent bien des personnes et des ménages défavorisés. Nombreux sont les organismes communautaires qui se tournent vers nous pour notre savoir-faire, et nos employés font chaque année d'innombrables heures de bénévolat aux quatre coins du pays en faveur de différentes œuvres de bienfaisance.

Nos employés contribuent toujours très généreusement à la Campagne de charité en milieu de travail du gouvernement du Canada (Centraide/Partenairesanté). Cette année, les employés et les retraités de la Société ont réuni plus de 307 000 dollars, dont 126 000 dollars en une seule journée.

Dans le même ordre d'idées, la SCHL a constitué voici bien longtemps déjà un partenariat avec Habitat pour l'humanité Canada, en vertu duquel des employés de la Société font du bénévolat un peu partout au pays sur les chantiers de construction de cet organisme. En 2007, la SCHL a contribué, à titre de principal organisme de parrainage national, à la mise sur pied du programme de logement visant les Autochtones par Habitat pour l'humanité. Ce programme vise à solliciter l'aide des organismes affiliés à Habitat pour l'humanité au Canada afin de mettre en œuvre des projets pilotes qui aideront à rendre le modèle d'accession à la propriété que prône Habitat accessible à un plus grand nombre d'Autochtones. Le Programme de logement visant les Autochtones permettra d'atténuer, ne serait-ce que très modestement, les problèmes de logement auxquels se heurtent les Autochtones au Canada, mais il aura surtout pour avantage d'engendrer de nouveaux types de partenariats. Ces partenariats seront évalués au fur et à mesure, dans l'idée de faire part aux groupes autochtones et aux fournisseurs de logements des réussites obtenues, le but étant de poser les bases d'une future expansion du Programme et de proposer à d'autres collectivités et groupes intéressés des modèles pouvant leur servir d'inspiration.

Le concours de maisons en pain d'épice que nous organisons chaque année est un autre exemple d'activité philanthropique à laquelle nous participons. Plus d'une vingtaine de commerces locaux ont cette année fait don de maisons en pain d'épice plus belles les unes que les autres en vue d'un encan silencieux qui a permis de recueillir près de 1 700 dollars pour financer la construction de maisons par Habitat pour l'humanité dans la région de la capitale nationale.

La SCHL est très fière de faire partie de la catégorie « Or » des organismes de parrainage d'Habitat pour l'humanité Canada, laquelle correspond au deuxième niveau en importance sur le plan du soutien financier accordé à cet organisme (500 000 à 999 999 dollars).

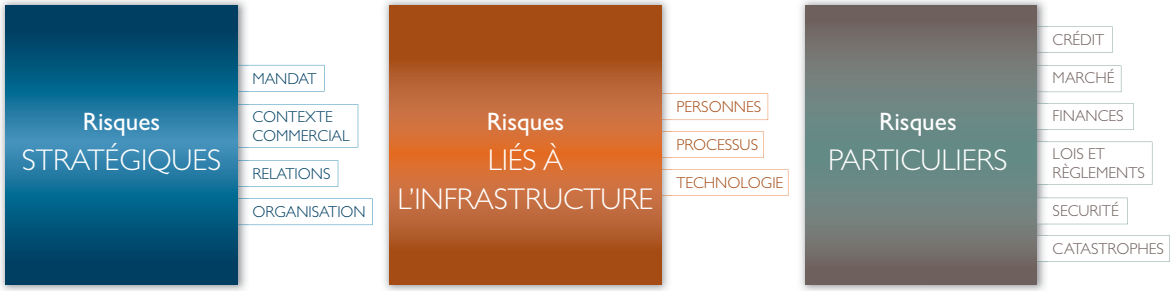
Cadre et pratiques de gestion des risques en entreprise

CADRE DE GESTION DES RISQUES EN ENTREPRISE

Au chapitre traitant de la régie, nous avons abordé la nature dynamique de l'environnement dans lequel la Société évolue. La capacité de la SCHL à s'adapter à des exigences changeantes et à saisir les nouvelles occasions qui peuvent se présenter est indispensable à l'atteinte de ses objectifs. Il arrive que des situations se produisent touchant son environnement concurrentiel ou son contexte d'exploitation, comme un changement d'orientation gouvernementale, qui obligent la Société à réévaluer ses priorités en cours d'année.

La direction de la SCHL évalue en permanence les risques qui pèsent à l'interne et à l'externe sur le contexte d'exploitation de la Société, et ce, par l'entremise de son cadre de gestion des risques en entreprise (« GRE »). La GRE sert de base à un examen structuré et systématique des enjeux susceptibles de modifier notre contexte opérationnel et donc de compromettre l'atteinte de nos objectifs ou de nos priorités stratégiques. Elle met également en lumière certains risques auxquels la Société peut être exposée en ce qui a trait à son infrastructure, à son exploitation ou à sa gestion financière dans le cadre de ses activités d'assurance, de titrisation et de placement.

Le diagramme ci-après illustre le cadre de GRE de la SCHL :



La SCHL a constitué un groupe interne de GRE dont le rôle est de l'aider à cerner et à évaluer les retombées qu'un risque potentiel pourrait avoir sur la Société s'il devait se concrétiser. Le cadre de GRE permet aux membres de la direction de discuter des éventuels risques pour la Société et d'unir leurs efforts pour les repérer et les surveiller. Le processus d'établissement de rapports sur le rendement de la Société prévoit une évaluation trimestrielle des risques stratégiques, dont les conclusions sont présentées aux membres de la direction et du Conseil d'administration, afin qu'ils puissent en tenir compte dans leurs prises de décisions.

Différents types de risques appellent des méthodes de gestion des risques variées, et parfois plus spécialisées ou ciblées, ce sur quoi nous reviendrons plus en détail un peu plus loin. À titre d'exemple, en plus de veiller à appliquer des politiques et des pratiques appropriées à cet égard, la SCHL atténue en partie ses risques liés à l'infrastructure/aux opérations moyennant l'achat d'une assurance nationale et internationale qui lui garantit une protection en cas de pertes matérielles imprévues.

PRATIQUES DE GESTION DES RISQUES

Objectif 1 : Aider les Canadiens dans le besoin

Activités d'octroi de prêts

Le principal risque relatif aux activités d'octroi de prêt de la Société visant son premier objectif est le risque de crédit. On entend généralement par « risque de crédit » le risque d'une perte découlant de l'incapacité d'une contrepartie à s'acquitter de ses obligations contractuelles.

Le portefeuille de prêts de la SCHL représente des prêts qu'elle a accordés, ou des investissements qu'elle a effectués, dans le cadre des programmes de logement, seule ou conjointement avec les administrations provinciales, territoriales ou municipales, et qui sont financés par des emprunts. Un cadre de référence a été mis en place pour la gestion des cas de défaut de remboursement des prêts inclus dans le portefeuille de la SCHL. Quand un prêt cesse d'être remboursé, une analyse de faisabilité est effectuée pour déterminer la valeur de la propriété et de la garantie, puis un sauvetage est entrepris au cas par cas. L'accent est mis sur la détection et l'intervention précoces par la transmission périodique de renseignements sur les ensembles en difficulté, l'application de solutions pour régler les défauts et l'exécution d'un processus continu de surveillance, de présentation de l'information et d'approbation. Dans les très rares cas où des preuves suffisantes et contraignantes indiquent que toutes les possibilités de règlement d'un défaut ont été tentées en vain,

la SCHL met un terme à son appui ou à sa subvention. En plus de ce qui précède, ce risque est contrebalancé par le fait que les pertes découlant d'un défaut de remboursement peuvent être recouvrées auprès des divers ordres de gouvernement.

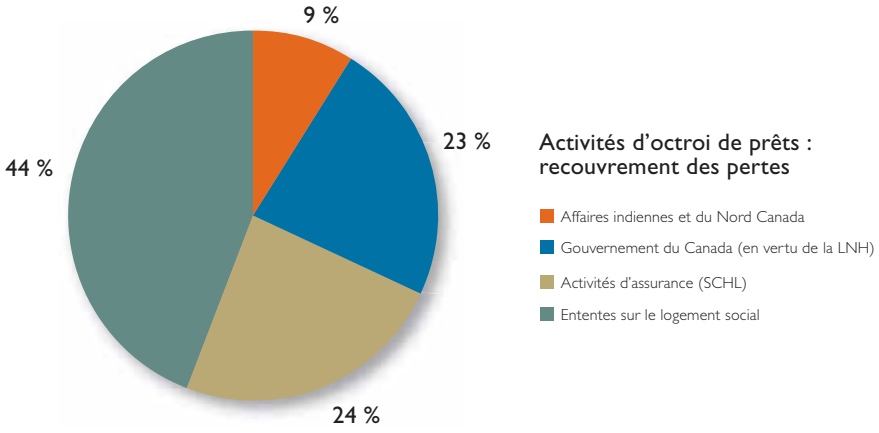
Portefeuille de prêts

Le risque de crédit, qui correspond à la juste valeur estimative des prêts octroyés par la SCHL, s'élève à 14,3 milliards de dollars, comparativement au portefeuille de prêts en cours de 11,9 milliards de dollars (à la valeur comptable, y compris les intérêts courus).

Les pertes sur environ 23 % du portefeuille de prêts de la SCHL sont recouvrables auprès du gouvernement fédéral, pourvu que les montants recouvrés entrent dans les crédits parlementaires de la Société.

Une tranche approximative de 24 % du portefeuille est couverte par les activités d'assurance de la SCHL. Des provisions ont été établies pour verser les indemnités rattachées à ces prêts, le cas échéant. Une autre tranche d'environ 44 % se rapporte à des prêts couverts aux termes de différentes ententes sur le logement social conclues avec les provinces et les territoires.

Enfin, environ 9 % du portefeuille est couvert par le ministère des Affaires indiennes et du Nord canadien, par le biais des garanties d'emprunt ministérielles.



Fonds de réserve pour les activités d'octroi de prêts
Au 31 décembre 2008, le capital d'apport du gouvernement du Canada, aux fins des activités d'octroi de prêts, s'élevait à 25 millions de dollars. Pour se protéger contre des pertes éventuelles, la SCHL est également autorisée à conserver le bénéfice net annuel tiré des activités d'octroi de prêts dans une réserve plafonnée à 240 millions de dollars. Cette réserve comprend une tranche de 115 millions de dollars pour les fluctuations du bénéfice net découlant des nouvelles normes comptables sur les instruments financiers instaurées par l'Institut Canadien des Comptables Agréés (« ICCA »), et le solde sert à couvrir les pertes éventuelles attribuables aux remboursements anticipés. À l'heure actuelle, la réserve pour l'octroi de prêts s'élève à 185 millions de dollars, y compris 109 millions de dollars au titre des nouvelles normes comptables sur les instruments financiers de l'ICCA.

Portefeuille de placements des activités d'assurance
La SCHL est exposée au risque de taux d'intérêt quand les paiements de capital et d'intérêts sur les actifs et passifs sont assortis de dates d'échéance ou de taux d'intérêt différents. Pour la SCHL, le risque de taux d'intérêt dépend de l'ampleur et de la tendance de l'évolution des taux, ainsi que de la taille et de l'échéance des positions non-concordantes. La Société réduit ce risque en veillant à la concordance des actifs et des passifs et en ayant recours à des instruments dérivés en cas de non-concordance. Tout risque de taux d'intérêt non couvert est surveillé et géré à la lumière des limites internes de tolérance du risque établies par le Comité d'examen de l'actif et du passif de la Société. La sensibilité aux fluctuations des taux d'intérêt est analysée en fonction de l'ampleur des variations de trésorerie découlant de ces fluctuations. La réduction Àde la marge nette sur les intérêts du portefeuille de placements des activités d'assurance est plafonnée à 1,5 million de dollars sur douze mois, à un niveau de confiance de 95 %. Il s'agit là d'une limite qui n'a jamais été dépassée.

Objectif 2 : Faciliter l'accès à des logements plus abordables et de meilleure qualité pour tous les Canadiens

Activités d'assurance

Le principal risque de perte financière relatif aux activités d'assurance de la Société correspond à l'écart entre les règlements futurs liés aux prêts assurés et les primes perçues. Le rendement général de l'économie est le principal facteur déterminant de la tendance des règlements futurs. Les fluctuations des prix des habitations et des taux de chômage, à l'échelle nationale ou régionale, et des taux d'intérêt hypothécaires, constituent des variables économiques clés influant sur les demandes de règlement, car ces variables sont étroitement liées à la capacité des emprunteurs à respecter leurs obligations hypothécaires.

La SCHL examine chaque année la sensibilité de ses activités d'assurance à l'aide de techniques d'analyse financière dynamique. Sa direction peut ainsi évaluer le rendement de ces activités en fonction de divers scénarios commerciaux et économiques. Selon les résultats de la plus récente analyse, les activités d'assurance sont dotées de suffisamment de fonds propres pour faire face à des scénarios défavorables et il est fort peu probable que des placements de leur portefeuille doivent être liquidés.

La gestion du risque d'assurance lié aux propriétaires-occupants se fait à l'aide de notre système de souscription automatisée, **emili**. Ce système intègre des modèles d'évaluation des risques liés à l'emprunteur, au marché, à la propriété et à la fraude. Ensemble, ces modèles automatisés fournissent aux souscripteurs de la SCHL, partout au pays, les outils leur permettant de déceler efficacement les demandes d'assurance prêt hypothécaire qui comportent un risque supérieur à la normale. Les souscripteurs peuvent alors déterminer si des mesures de réduction des risques réussiraient à ramener ceux-ci à un niveau acceptable et prudent. Les mesures les plus efficaces font constamment l'objet d'un suivi et d'une mise à jour. La direction surveille en permanence ses modèles d'évaluation des risques, qu'elle modifie au besoin, en fonction des demandes de règlement réelles. En outre, ces modèles automatisés fournissent l'information requise pour la conception ou la modification de produits d'assurance prêt hypothécaire ainsi que pour l'établissement de la tarification appropriée.

La direction gère aussi activement le risque d'assurance lié aux logements locatifs, et ce, moyennant des processus de souscription détaillés et approfondis qui incluent l'analyse et l'évaluation des risques liés à l'emprunteur, au marché et à la propriété, ainsi que des caractéristiques du prêt. Les souscripteurs utilisent un outil normalisé d'évaluation des risques pour attribuer une cote à chacune des principales composantes de risque. Selon la cote de risque et la complexité de la demande, les souscripteurs prennent des mesures de réduction des risques, afin de ramener ces derniers à un niveau acceptable et prudent. La cote de risque, la taille du prêt et la ligne de conduite pertinente déterminent le pouvoir d'approbation approprié.

Le risque d'assurance est aussi géré au moyen de la diversification. La SCHL ayant un mandat qui prévoit qu'elle exerce ses activités dans l'ensemble des provinces et territoires du Canada, son portefeuille de prêts assurés est réparti sur tout le pays, au même titre que le risque de défaut des prêts hypothécaires. Une conjoncture économique difficile, qui constitue l'une des causes majeures de l'accroissement des pertes sur prêts, affecte historiquement toutes les régions du pays et évolue au fil du temps. En outre, la SCHL gère son risque d'assurance en procédant à des évaluations de la qualité des prêts accordés par les prêteurs, conformément à son cadre d'assurance de la qualité. Ce cadre prévoit la collaboration de la SCHL avec les prêteurs pour maintenir des normes de qualité concernant la souscription et l'administration de leurs prêts hypothécaires.

La direction de la SCHL veille à la viabilité financière de ses activités d'assurance en constituant des réserves pour obligations aux termes des polices d'assurance, en se conformant aux normes actuarielles et en affectant ses bénéfices de manière à satisfaire aux normes de fonds propres établies par le Bureau du surintendant des institutions financières (« BSIF »). Le BSIF a élaboré un cadre de suffisance du capital fondé sur les risques, qui définit les exigences en matière de capital réglementaire pour les assureurs multirisques canadiens, y compris les fournisseurs d'assurance prêt hypothécaire. Bien qu'elle ne soit pas réglementée par le BSIF, la SCHL suit ses lignes directrices en reconnaissance du fait qu'elles énoncent des pratiques exemplaires. Une évaluation actuarielle annuelle indépendante permet d'établir le montant approprié des réserves pour obligations aux termes des polices d'assurance, conformément aux normes actuarielles reconnues.

Activités de titrisation

Le principal risque de perte financière que court la Société en rapport avec ses activités de titrisation est lié aux frais de financement des paiements garantis par la SCHL en cas de défaut par rapport aux droits de garantie perçus. Toutes les créances hypothécaires titrisées sont entièrement couvertes par l'assurance prêt hypothécaire.

Pour les titres hypothécaires LNH, le risque lié au défaut d'un émetteur est atténué par l'évaluation de la qualité et le contrôle des émetteurs ainsi que par l'exigence d'un écart minimal entre le coupon des titres et le plus bas taux d'intérêt des créances formant le bloc. En cas de défaut d'un émetteur, l'écart minimal est versé à un autre émetteur en contrepartie de l'administration des créances hypothécaires sous-jacentes et des paiements au titre des titres hypothécaires LNH.

Dans le cas des OHC, en plus des mesures de réduction des risques susmentionnées à l'égard des titres hypothécaires LNH, le risque lié au défaut d'une contrepartie à un swap est atténué conformément aux exigences du Programme, selon lesquelles une garantie est nécessaire, si la cote de crédit de la contrepartie est inférieure au seuil préétabli, et tous les placements de la FCH relativement au réinvestissement du capital remboursé doivent être cotés R-1 Fort ou AAA.

Portefeuilles de placements des activités d'assurance et de titrisation

Les primes d'assurance recueillies et les droits de garantie perçus en regard des activités de titrisation sont placés dans deux portefeuilles distincts. Les principaux risques liés à ces portefeuilles de placement sont le risque de crédit et le risque de marché. Le risque de crédit découle des placements effectués dans des titres à revenu fixe. Le risque de marché s'entend en général comme étant le risque de pertes associées à l'évolution de la conjoncture, notamment en ce qui concerne les taux d'intérêt, les taux de change et le cours des actions.

La SCHL utilise son portefeuille de placements des activités d'assurance (les primes d'assurance sont perçues lors de l'octroi du prêt et couvrent la durée de ce dernier) pour couvrir les obligations liées à la protection offerte aux prêteurs contre les défauts de paiement des emprunteurs à l'égard de prêts hypothécaires à l'habitation.

L'objectif des portefeuilles des activités d'assurance et de titrisation est de maximiser les rendements des placements tout en maintenant des liquidités suffisantes pour répondre aux besoins prévus, notamment les règlements éventuels et d'autres passifs, sous réserve des limites de risque appropriées et des restrictions énoncées dans les politiques de financement, de placement et de gestion des risques de la SCHL.

La taille du portefeuille de placements des activités d'assurance a augmenté ces dernières années et cette tendance devrait se maintenir. En 2008, le portefeuille de placements des activités d'assurance s'est accru de 1 milliard de dollars, pour passer de 12,1 à 13,1 milliards de dollars, principalement en raison des rentrées nettes de fonds.

Au 31 décembre 2008, le rendement total du portefeuille de placements des activités d'assurance était négatif, s'établissant à -1,45 %. L'information sur le rendement, y compris les mesures absolues et relatives rajustées selon les risques, est suivie dans son ensemble et pour chaque catégorie d'actifs du portefeuille. Par comparaison, l'indice repère a enregistré durant la même période un rendement négatif de 0,28 %. L'écart constaté était principalement dû au mauvais rendement des titres à revenu fixe.

Le portefeuille des activités de titrisation est composé de placements liés tant au Programme des titres hypothécaires LNH qu'au Programme des Obligations hypothécaires du Canada.

Au 31 décembre 2008, le rendement total du portefeuille de placements des activités de titrisation était lui aussi négatif, se fixant à -1,50 %.

La stratégie de gestion des placements est la même pour les deux portefeuilles, tout comme l'est la répartition stratégique de leur actif, qui est présentée dans le tableau ci-après. À la fin de l'exercice, 48,9 % environ du total des actifs des portefeuilles de placements des activités d'assurance et de titrisation était investi dans des obligations émises ou garanties par le gouvernement du Canada ou les provinces canadiennes.

Vu que les portefeuilles de placements des activités d'assurance et de titrisation de la SCHL sont pour l'essentiel constitués de titres à revenu fixe, la gestion de la durée est un élément important de l'atténuation du risque de taux d'intérêt s'y rapportant. La durée des placements de ces portefeuilles est gérée selon une fourchette fondée sur la durée de l'indice repère, soit le DEX Universe Bond Index. Au 31 décembre 2008, la durée des titres à revenu fixe des portefeuilles de placements des activités d'assurance et de titrisation était très légèrement inférieure à celle de l'indice repère.

Composition de l'actif des portefeuilles de placements des activités d'assurance et de titrisation (%)

Type d'actif	Répartition stratégique	Assurance	Titrisation
Titres à revenu fixe	78,0	76,8	77,7
Titres du marché monétaire	4,0	4,3	4,0
Actions canadiennes	10,0	9,9	9,9
Actions EAEO	4,0	4,0	4,0
Actions américaines	4,0	3,8	3,9
Autres[1]	0,0	1,2	0,5
Total	100,0	100,0	100,0

1. « Autres » inclut le PCAA non productif, les opérations mixtes avec conventions de rachat et de revente et les espèces dans le compte des contrats à terme standardisés.

Direction de la SCHL
Lettre de déclaration sur la gestion des risques en entreprise

Le 9 février 2009

La présente lettre de déclaration est fournie au Conseil d'administration pour l'appuyer dans ses responsabilités concernant la détermination des principaux risques d'exploitation aux termes du mandat du Conseil d'administration et du Règlement administratif n° 44 (concernant de manière générale la conduite des activités de la Société). L'objectif de la présente lettre est de fournir l'assurance raisonnable que la direction a déterminé et gère les principaux risques touchant le contexte d'exploitation de la SCHL.

Pour l'exercice 2008, la direction de la SCHL, aux termes de la structure et du processus de gestion des risques en entreprise :

- a déterminé et a évalué les principaux risques d'exploitation liés à la SCHL, et a transmis au Conseil d'administration et à son Comité de vérification, tout au long de l'exercice, des rapports visant à leur faire valoir et comprendre ces risques, et;
- a examiné les politiques de gestion des risques de la SCHL pour s'assurer que celles-ci demeuraient pertinentes et prudentes dans le cadre de l'environnement opérationnel courant et, au besoin, a recommandé de nouvelles politiques et/ou des modifications aux politiques en vigueur pour examen par le Comité de vérification et approbation par le Conseil d'administration.

À la lumière du travail réalisé par la direction de la SCHL pendant cet exercice et de nos connaissances des activités de la Société au 31 décembre 2008, nous déclarons :

1. que les politiques et les systèmes en place pour déterminer et gérer les principaux risques d'exploitation découlant de ces activités demeurent pertinents et prudents et que ces politiques et ces systèmes appuient efficacement la gestion des risques en entreprise de la Société dans son ensemble;
2. que l'adéquation et l'intégrité des systèmes et des pratiques de gestion de la Société, relativement aux principaux risques d'exploitation de la SCHL, ont été maintenus, et;
3. que la SCHL a établi une structure et un processus efficaces pour la gestion des risques en entreprise à l'échelle de la Société.

Pour faire la présente déclaration, la direction de la SCHL a confirmé qu'un examen raisonnable a été réalisé pour déterminer et gérer les principaux risques d'exploitation de la Société.

La présidente et première dirigeante,

Karen Kinsley, CA

Points saillants des résultats financiers de 2004 à 2009

Résultats de la Société	2004 Réel	2005 Réel	2006 Réel	2007 Réel	2008 Prévu	2008 Réel	2009 Prévu
Total de l'actif (M$)[2]	81 008	101 093	124 218	148 168	156 275	203 512	345 318
Total du passif (M$)[1]	77 582	96 665	118 764	141 174	147 923	195 342	335 484
Total de l'avoir (M$)	3 426	4 428	5 454	6 994	8 352	8 170	9 834
Total des revenus (M$)[1]	6 618	7 409	8 378	9 320	9 470	11 985	15 966
Total des dépenses (M$)[1]	5 219	5 945	6 896	7 746	7 893	9 566	14 061
Total des frais d'exploitation (M$)[1]	305	303	298	347	355	385	460
Bénéfice net (M$)[3]	950	1 002	1 026	1 070	1 095	1 778	1 353
Autres éléments du résultat étendu (M$)	s.o.	s.o.	s.o.	(200)	90	(604)	65
Résultat étendu (M$)	s.o.	s.o.	s.o.	870	1 185	1 174	1 418
Fonds de réserve (M$)	134	143	143	121	133	185	177
Années-personnes	1 814	1 804	1 877	1 888	1 928	1 945	2 030
Assurance							
Demandes d'assurance approuvées par année (en nombre de logements)	652 573	746 157	631 191	803 151	578 539	919 790	873 375
Assurances en vigueur (M$)	243 800	273 700	291 400	345 200	315 700	407 700	440 800
Règlements nets (M$)	51	119	209	315	231	372	279
Primes et droits perçus (M$)	1 446	1 492	1 383	1 740	1 585	2 132	2 023
Placements (y compris la trésorerie) (M$)[2]	7 831	9 053	9 974	12 026	13 445	12 974	15 710
Bénéfice net (M$)	875	951	981	1 022	1 042	999	1 243
Autres éléments du résultat étendu (M$)	s.o.	s.o.	s.o.	(187)	69	(527)	24
Résultat étendu (M$)	s.o.	s.o.	s.o.	835	1 111	472	1 267
Bénéfices non répartis non affectés (M$)	0	657	1 313	1 942	2 800	1 778	3 293
Bénéfices non répartis affectés à la capitalisation (M$)	3 112	3 406	3 731	4 258	4 376	5 423	5 304
Titrisation							
Valeur des titres cautionnés par année (M$)	29 592	30 374	36 071	57 981	40 000	104 625	167 000
Cautionnements en vigueur (M$)	80 800	103 709	129 500	165 332	153 100	233 958	372 600
Droits perçus (M$)	66	68	85	131	91	228	390
Placements (y compris la trésorerie) (M$)[2]	266	327	396	533	630	25 559	126 117
Emprunts auprès du gouvernement du Canada (M$)	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	0	24 872	126 390
Bénéfice net (M$)[3]	32	42	45	58	61	633	126
Autres éléments du résultat étendu (M$)	s.o.	s.o.	s.o.	(7)	21	(24)	41
Résultat étendu (M$)	s.o.	s.o.	s.o.	51	82	609	167
Bénéfices non répartis non affectés (M$)	155	197	242	305	359	938	504
Programmes de logement							
Dépenses relatives aux programmes de logement (M$) (excluant les frais d'exploitation)	2 006	1 973	2 049	1 912	2 333	2 288	2 247
Dépenses relatives à l'Initiative en matière de logement abordable (M$)	173	175	167	95	73	98	164
Nombre estimatif de ménages aidés grâce aux engagements à long terme	632 650	633 000	630 000	626 300	628 300	623 700	621 700
Nombre d'unités visées chaque année par de nouveaux engagements au titre des programmes d'aide à la rénovation :	25 539	21 990	20 535	19 049	19 916	21 506	18 712
dans les réserves	1 484	1 508	2 421	1 171	982	1 063	1 169
hors réserves	24 055	20 482	18 114	17 878	18 934	20 443	17 543
Nombre d'unités sans but lucratif visées chaque année par de nouveaux engagements dans les réserves	978	1 045	4 393	1 442	858	945	912
Octroi de prêts							
Prêts et investissements liés aux programmes de logement (M$)	13 669	13 170	12 706	12 341	11 839	12 340	12 210
Emprunts sur les marchés de capitaux (M$)	9 212	9 467	8 625	8 295	6 718	5 979	4 211
Emprunts auprès du gouvernement du Canada (M$)	5 045	4 899	4 701	4 446	5 881	7 746	8 930
Bénéfice net (M$)	43	9	0	(19)	(8)	64	(16)
Fiducie du Canada pour l'habitation							
Actif (M$)	54 975	73 208	96 445	120 122	127 679	150 669	187 543
Passif (M$)	54 975	73 208	96 445	120 122	127 679	150 669	187 543

1 Les résultats des exercices antérieurs ont été révisés en raison de la consolidation de la Fiducie du Canada pour l'habitation.

2 Exclut les placements relatifs à des conventions de rachat et les intérêts courus à recevoir.

3 2008 comprend 550 millions de dollars de gains non réalisés découlant de l'évaluation à la juste valeur du Programme d'achat de prêts hypothécaires assurés (déduction faite des impôts applicables).

ÉTATS FINANCIERS
CONSOLIDÉS

RESPONSABILITÉ DE LA DIRECTION RELATIVEMENT À LA PRÉSENTATION DE L'INFORMATION FINANCIÈRE

Exercice terminé le 31 décembre 2008

La direction de la SCHL est tenue de garantir l'intégrité et l'objectivité des états financiers consolidés et de l'information financière connexe publiés dans le présent rapport annuel. Les états financiers consolidés ont été dressés conformément aux principes comptables généralement reconnus du Canada et, par conséquent, ils comprennent des montants fondés sur les meilleures estimations de la direction et sur l'exercice, par cette dernière, du meilleur jugement possible. L'information financière fournie ailleurs dans le présent rapport annuel concorde avec celle contenue dans les états financiers consolidés.

Pour s'acquitter de ses responsabilités, la direction maintient des systèmes financiers et contrôles internes appropriés au sein de la SCHL, ainsi que des contrôles à titre de caution de la Fiducie du Canada pour l'habitation, qui lui donnent l'assurance raisonnable que l'information financière est fiable, que les actifs de la Société sont protégés, que les opérations de la Société sont dûment autorisées et effectuées en conformité avec les lois qui la régissent, avec ses règlements administratifs et avec les directives gouvernementales, que les ressources de la Société sont gérées de manière efficiente et économique et que les activités de la Société sont menées avec efficacité. Les systèmes de contrôle interne s'appuient sur des vérifications internes régulières portant sur différents aspects des activités.

Le Conseil d'administration, par l'entremise du Comité de vérification composé de membres qui ne sont pas des dirigeants de la Société, veille à ce que la direction s'acquitte de ses responsabilités en matière de présentation de l'information financière, de contrôle interne et d'application des contrôles à titre de caution de la Fiducie du Canada pour l'habitation. Le Conseil d'administration a approuvé les états financiers consolidés sur la recommandation du Comité de vérification.

Ernst & Young s.r.l. et Sheila Fraser, FCA, vérificatrice générale du Canada, ont vérifié les états financiers consolidés. Les vérificateurs ont pleinement accès aux membres du Comité de vérification, qu'ils rencontrent régulièrement pour discuter de leur vérification et de questions connexes.

La Présidente et première dirigeante,

Karen Kinsley, CA

Le Vice-président intérimaire,
Services généraux, et Chef des finances,

Michel Tremblay, CA

Le 4 mars 2009

Auditor General of Canada
Vérificatrice générale du Canada

ERNST & YOUNG

RAPPORT DES VÉRIFICATEURS

À la ministre des Ressources humaines et du Développement des compétences

Nous avons vérifié le bilan consolidé de la Société canadienne d'hypothèques et de logement au 31 décembre 2008 et les états consolidés des résultats et du résultat étendu, de l'avoir du Canada et des flux de trésorerie de l'exercice terminé à cette date. La responsabilité de ces états financiers incombe à la direction de la Société. Notre responsabilité consiste à exprimer une opinion sur ces états financiers en nous fondant sur notre vérification.

Notre vérification a été effectuée conformément aux normes de vérification généralement reconnues du Canada. Ces normes exigent que la vérification soit planifiée et exécutée de manière à fournir l'assurance raisonnable que les états financiers sont exempts d'inexactitudes importantes. La vérification comprend le contrôle, par sondages des éléments probants à l'appui des montants et des autres éléments d'information fournis dans les états financiers. Elle comprend également l'évaluation des principes comptables suivis et des estimations importantes faites par la direction, ainsi qu'une appréciation de la présentation d'ensemble des états financiers.

À notre avis, ces états financiers consolidés donnent, à tous les égards importants, une image fidèle de la situation financière de la Société au 31 décembre 2008 ainsi que des résultats de son exploitation et de ses flux de trésorerie pour l'exercice terminé à cette date selon les principes comptables généralement reconnus du Canada. Conformément aux exigences de la *Loi sur la gestion des finances publiques*, nous déclarons qu'à notre avis ces principes ont été appliqués de la même manière qu'au cours de l'exercice précédent.

De plus, à notre avis, les opérations de la Société dont nous avons eu connaissance au cours de notre vérification des états financiers consolidés ont été effectuées, à tous les égards importants, conformément à la partie X de la *Loi sur la gestion des finances publiques* et ses règlements, à la *Loi sur la Société canadienne d'hypothèques et de logement*, à la *Loi nationale sur l'habitation*, aux règlements administratifs de la Société et à l'instruction donnée en vertu de l'article 89 de la *Loi sur la gestion des finances publiques* et décrite à la note complémentaire 1.

La vérificatrice générale du Canada,

Sheila Fraser

Sheila Fraser, FCA

Ernst & Young s.r.l.

Ernst & Young s.r.l
Comptables agréés
Experts-comptables autorisés

Ottawa, Canada
Le 4 mars 2009

BILAN CONSOLIDÉ

31 décembre

(En millions de dollars)	Notes	Consolidé 2008	2007
ACTIF			
Trésorerie et équivalents de trésorerie	19	**2 983**	3 470
Placements dans des titres hypothécaires LNH	3		
Désignés à la juste valeur		**123 737**	96 023
Détenus jusqu'à leur échéance		**24 767**	-
Placements en valeurs mobilières	3, 22		
Désignés à la juste valeur		**1 828**	2 086
Disponibles à la vente		**11 676**	10 723
Détenus jusqu'à leur échéance		**51**	69
Titres acquis en vertu de conventions de revente	13	**19 415**	21 373
Prêts	4		
Désignés à la juste valeur		**7 952**	7 644
Autres		**3 381**	3 624
Investissements liés aux programmes de logement		**1 007**	1 073
Montants à recevoir du gouvernement du Canada		**217**	188
Intérêts courus à recevoir		**915**	747
Débiteurs et autres actifs		**749**	427
Instruments dérivés	5	**4 750**	645
Biens immobiliers repris		**84**	76
		203 512	148 168
PASSIF			
Titres vendus en vertu de conventions de rachat		**135**	1 049
Titres vendus à découvert		**-**	1 335
Primes et droits non acquis		**6 221**	5 386
Créditeurs et autres charges à payer	7	**438**	376
Intérêts courus à payer		**1 176**	1 018
Instruments dérivés	5	**164**	903
Provision pour règlements	8	**676**	552
Passifs d'impôts futurs	6	**223**	95
Emprunts	10		
Obligations hypothécaires du Canada		**147 715**	117 719
Emprunts sur les marchés de capitaux		**5 976**	8 295
Emprunts auprès du gouvernement du Canada			
Désignés à la juste valeur		**3 511**	-
Autres		**29 107**	4 446
		195 342	141 174
Engagements et passifs éventuels	20		
AVOIR DU CANADA			
Capital d'apport		**25**	25
Cumul des autres éléments du résultat étendu		**(276)**	328
Bénéfices non répartis	11	**8 421**	6 641
		8 170	6 994
		203 512	148 168

Les notes complémentaires font partie intégrante des états financiers consolidés.

Approuvé par le Conseil d'administration :

Le Président du Conseil d'administration,

Dino Chiesa

La Présidente du Comité de vérification,

Sophie Joncas, CA

ÉTAT CONSOLIDÉ DES RÉSULTATS ET DU RÉSULTAT ÉTENDU

Exercice terminé le 31 décembre

(En millions de dollars)	Notes	Consolidé 2008	2007
REVENUS			
Intérêts créditeurs sur les placements dans des titres hypothécaires LNH		**4 846**	3 364
Revenus tirés des placements en valeurs mobilières		**1 539**	1 619
Primes et droits		**1 522**	1 421
Intérêts créditeurs sur les prêts et investissements liés aux programmes de logement	12	**717**	756
Gains nets (pertes nettes) sur les autres instruments financiers	13	**878**	(7)
Gains nets (pertes nettes) sur les instruments financiers disponibles à la vente		**14**	92
Autres revenus		**78**	55
		9 594	7 300
Crédits parlementaires affectés aux	12		
Programmes de logement		**2 288**	1 912
Frais d'exploitation		**103**	108
		2 391	2 020
		11 985	9 320
DÉPENSES			
Intérêts débiteurs	10	**6 521**	5 172
Programmes de logement	12	**2 288**	1 912
Frais d'exploitation		**385**	347
Règlements nets		**372**	315
		9 566	7 746
BÉNÉFICE AVANT IMPÔTS SUR LES BÉNÉFICES		**2 419**	1 574
IMPÔTS SUR LES BÉNÉFICES	6		
Exigibles		**418**	500
Futurs		**223**	4
		641	504
BÉNÉFICE NET		**1 778**	1 070
AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT ÉTENDU (déduction faite des impôts)	6		
Gains nets latents (pertes nettes latentes) sur les instruments financiers disponibles à la vente		**(569)**	(145)
Rajustement de reclassement des pertes nettes imputées (gains nets imputés) au bénéfice net		**(35)**	(55)
		(604)	(200)
RÉSULTAT ÉTENDU		**1 174**	870

Les notes complémentaires font partie intégrante des états financiers consolidés.

ÉTAT CONSOLIDÉ DE L'AVOIR DU CANADA

Exercice terminé le 31 décembre

(En millions de dollars)	Notes	Consolidé 2008	2007
Capital d'apport		**25**	25
Bénéfices non répartis	11		
Non affectés			
Solde au début de l'exercice		**2 262**	1 555
Incidence de l'adoption des nouvelles normes comptables sur les instruments financiers		**–**	141
Économie d'impôts sur les bénéfices affectés à la capitalisation		**2**	4
Bénéfice net		**1 714**	1 089
Affectés à la capitalisation		**(1 165)**	(527)
Solde à la fin de l'exercice		**2 813**	2 262
Bénéfices affectés à la capitalisation			
Solde au début de l'exercice		**4 258**	3 731
Affectés à la capitalisation		**1 165**	527
Solde à la fin de l'exercice		**5 423**	4 258
Réserve pour l'octroi de prêts			
Solde au début de l'exercice		**121**	143
Incidence de l'adoption des nouvelles normes comptables sur les instruments financiers		**–**	(3)
Bénéfice net (perte nette)		**64**	(19)
Solde à la fin de l'exercice		**185**	121
Total des bénéfices non répartis à la fin de l'exercice		**8 421**	6 641
Cumul des autres éléments du résultat étendu			
Solde au début de l'exercice		**328**	–
Incidence de l'adoption des nouvelles normes comptables sur les instruments financiers		**–**	528
Autres éléments du résultat étendu		**(604)**	(200)
Solde à la fin de l'exercice		**(276)**	328
Total des bénéfices non répartis et du cumul des autres éléments du résultat étendu		**8 145**	6 969
Total de l'avoir du Canada à la fin de l'exercice		**8 170**	6 994

Les notes complémentaires font partie intégrante des états financiers consolidés.

ÉTAT CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE

Exercice terminé le 31 décembre

(En millions de dollars)	Consolidé 2008	2007
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES (AFFECTÉS AUX) ACTIVITÉS D'EXPLOITATION		
Bénéfice net	**1 778**	1 070
Éléments sans incidence sur la trésorerie et les équivalents de trésorerie		
Amortissement des primes et des escomptes	**(389)**	254
Impôts futurs	**219**	(4)
Variation de la juste valeur des instruments financiers comptabilisés à la juste valeur	**(938)**	49
Gain sur la vente de placements en valeurs mobilières	**(32)**	(94)
Variation nette des actifs et passifs d'exploitation hors trésorerie	**728**	18
	1 366	1 293
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES (AFFECTÉS AUX) ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT		
Variation des placements dans des titres hypothécaires LNH détenus jusqu'à leur échéance ou désignés à la juste valeur		
Ventes et échéances	**34 873**	28 902
Achats	**(82 729)**	(47 645)
Variation des placements en valeurs mobilières disponibles à la vente, détenus jusqu'à leur échéance ou désignés à la juste valeur		
Ventes et échéances	**13 179**	20 242
Achats	**(13 817)**	(19 006)
Reclassement du PCAA hors des équivalents de trésorerie	**–**	(249)
Variation des prêts et investissements liés aux programmes de logement		
Remboursements	**655**	829
Décaissements	**(255)**	(395)
Variation des titres acquis en vertu de conventions de revente	**1 960**	(10 083)
	(46 134)	(27 405)
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES (AFFECTÉS AUX) ACTIVITÉS DE FINANCEMENT		
Obligations hypothécaires du Canada		
Émissions	**42 186**	34 797
Remboursements	**(20 350)**	(12 600)
Emprunts à moyen terme sur les marchés de capitaux		
Émissions	**-**	274
Remboursements	**(1 393)**	(1 300)
Variation des emprunts auprès du gouvernement du Canada désignés à la juste valeur et autres		
Émissions	**27 818**	–
Remboursements	**(338)**	(255)
Variation des emprunts à court terme	**(1 423)**	1 108
Variation des titres vendus en vertu de conventions de rachat	**(914)**	(1 819)
Variation des titres vendus à découvert	**(1 305)**	925
	44 281	21 130
Diminution de la trésorerie et des équivalents de trésorerie	**(487)**	(4 982)
Trésorerie et équivalents de trésorerie		
Au début de l'exercice	**3 470**	8 453
Éliminations interentités	**–**	(1)
À la fin de l'exercice	**2 983**	3 470
Représentés par		
Trésorerie	**–**	–
Équivalents de trésorerie	**2 983**	3 470
	2 983	3 470
Informations supplémentaires sur les flux de trésorerie		
Intérêts versés pendant l'exercice	**6 235**	5 411
Impôts sur les bénéfices payés pendant l'exercice	**487**	507

Les notes complémentaires font partie intégrante des états financiers consolidés.

1. MANDAT DE LA SOCIÉTÉ

Les états financiers consolidés reflètent les comptes de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (« SCHL » ou « Société ») et ceux de la Fiducie du Canada pour l'habitation (« FCH »), une entité à détenteurs de droits variables. Dans les Comptes publics du Canada, le bénéfice net consolidé annuel accroît l'excédent du gouvernement pour l'exercice considéré; les bénéfices non répartis et le cumul des autres éléments du résultat étendu consolidés réduisent le déficit accumulé du gouvernement.

La SCHL est une société d'État créée en 1946, par suite de l'adoption de la *Loi sur la Société canadienne d'hypothèques et de logement* (« Loi sur la SCHL »), afin de respecter les dispositions de la *Loi nationale sur l'habitation* (« LNH »). Elle est également assujettie à la partie X de la *Loi sur la gestion des finances publiques* (« LGFP »), du fait de sa désignation à la partie I de l'annexe III, et elle est la propriété exclusive du gouvernement du Canada.

En septembre 2008, la SCHL et certaines autres sociétés d'État ont reçu une directive du Conseil privé en vertu de l'article 89 de la *Loi sur la gestion des finances publiques*, intitulée *Décret d'instruction pour les Sociétés d'État mères impliquées dans des prêts commerciaux à prendre en considération l'intégrité personnelle de ceux à qui ils prêtent ou offrent des avantages en accord avec la politique du Gouvernement pour améliorer la responsabilité et l'intégrité des institutions fédérales* (C.P. 2008-1598). La Société a terminé l'examen de ses politiques et programmes et, en vertu des dispositions du paragraphe 89(6) de la *Loi sur la gestion des finances publiques*, informera le ministre de Ressources humaines et Développement des compétences que la directive a été appliquée.

Le mandat de la Société consiste à favoriser la construction, la réparation et la modernisation d'habitations, l'amélioration des conditions de logement et de vie, l'abordabilité et l'accroissement des choix en matière de logement, l'accès à du financement à faible coût pour l'habitation et la prospérité du secteur canadien de l'habitation. La Société s'acquitte de son mandat dans le cadre des quatre secteurs d'activité suivants :

Assurance : la SCHL protège les prêteurs contre la défaillance d'emprunteurs ayant contracté un prêt hypothécaire à l'habitation.

Titrisation : la SCHL cautionne le paiement périodique du capital et des intérêts aux détenteurs de titres adossés à des prêts hypothécaires assurés. Le cautionnement fourni par la SCHL est une obligation directe et inconditionnelle de la SCHL à titre de mandataire de l'État. Il jouit de la reconnaissance totale du Canada et constitue une obligation directe et inconditionnelle du gouvernement du Canada.

Application des programmes de logement : la SCHL reçoit des crédits parlementaires qui servent à financer les programmes de logement.

Octroi de prêts : la SCHL consent des prêts et effectue des investissements dans le cadre de programmes de logement. Ces prêts et investissements sont financés par emprunts et assortis, dans une large mesure, de montants versés conformément à ces programmes.

La FCH a été établie en 2001 en tant que fiduciaire émetteur. Les activités de la FCH se limitent à l'acquisition de participations dans des prêts à l'habitation admissibles comme les titres hypothécaires émis en vertu de la *Loi nationale sur l'habitation* (« TH LNH »), à l'acquisition de placements de haute qualité, à la réalisation de certaines opérations de couverture connexes et à l'émission d'Obligations hypothécaires du Canada (« OHC »). Les OHC sont cautionnées par la SCHL dans le cadre des activités de titrisation de cette dernière. Les bénéficiaires de la FCH, une fois les obligations réglées, sont des organisations caritatives.

2. PRINCIPALES CONVENTIONS COMPTABLES

Les états financiers consolidés ont été dressés conformément aux principes comptables généralement reconnus (« PCGR ») du Canada. Les principales conventions comptables appliquées pour dresser les présents états financiers consolidés sont résumées aux pages suivantes et sont conformes aux PCGR à tous les égards importants.

Les principales conventions comptables sont les suivantes :

Utilisation d'estimations et d'hypothèses

La préparation d'états financiers consolidés conformément aux PCGR exige de la direction qu'elle fasse des estimations et pose des hypothèses qui influent sur les montants déclarés au titre des actifs, des passifs, du résultat étendu et des informations à fournir connexes. Les principaux éléments pour lesquels la direction fait des estimations et pose des hypothèses comprennent la juste valeur des instruments financiers (note 13), les avantages sociaux futurs (note 17) et la provision pour règlements (note 8). Lorsque les résultats réels diffèrent de ces estimations et hypothèses, les incidences en découlant sont comptabilisées pendant les périodes futures.

Mode de présentation

Les présents états financiers consolidés reflètent les comptes de la SCHL et, conformément à la Note d'orientation concernant la comptabilité n° 15, *Consolidation des entités à détenteurs de droits variables* (« NOC-15 »), les comptes de la FCH, une entité à détenteurs de droits variables (« EDDV ») dont la SCHL est considérée la principale bénéficiaire. Les actifs et passifs de la FCH n'appartiennent pas à la SCHL et ne sont pas détenus en faveur de cette dernière. Les soldes et opérations interentités ont été éliminés lors de la consolidation.

Instruments financiers

La Société classe ses actifs financiers de la manière suivante : désignés à la juste valeur, prêts et créances, détenus jusqu'à leur échéance, détenus à des fins de transaction ou disponibles à la vente. Ses passifs financiers sont répartis en deux classes : désignés à la juste valeur ou autres. La direction décide comment classer les éléments au moment de leur comptabilisation initiale selon l'objectif pour lequel les actifs financiers ont été acquis ou les passifs financiers ont été pris en charge.

Classement	Traitement comptable
Désignés à la juste valeur	Selon le chapitre 3855, une entité a le choix de comptabiliser un instrument financier comme étant détenu à des fins de transaction lors de la comptabilisation initiale de cet instrument ou de l'adoption de la norme, même si cet instrument n'a pas été acquis aux fins de vente ou de rachat à court terme. Les instruments financiers qui font partie d'un groupe géré et évalué à la juste valeur conformément à des stratégies documentées de gestion des risques sont désignés à la juste valeur selon l'option de la juste valeur. Cette désignation est irrévocable. Les instruments financiers désignés à la juste valeur sont évalués à la juste valeur. Les gains et pertes réalisés sur une cession et les gains et pertes découlant des variations de la juste valeur sont imputés aux gains et pertes nets sur les autres instruments financiers. Les coûts de transaction sont passés en charges à mesure qu'ils sont engagés.
Disponibles à la vente	Les actifs financiers disponibles à la vente sont des instruments financiers non dérivés désignés comme tels ou qui n'ont pas été inclus dans une autre classe. Au départ, les actifs financiers disponibles à la vente sont comptabilisés à la juste valeur, plus les coûts de transaction. Par la suite, ils sont évalués à la juste valeur. Les gains et pertes découlant des variations de la juste valeur sont imputés aux autres éléments du résultat étendu (« AERE ») jusqu'à ce que l'actif soit vendu, décomptabilisé ou dévalué en raison d'une baisse de valeur permanente. Les intérêts créditeurs sont comptabilisés selon la méthode du taux d'intérêt effectif.
Détenus jusqu'à leur échéance	Les actifs financiers détenus jusqu'à leur échéance sont des instruments financiers non dérivés, assortis de paiements déterminés ou déterminables et d'une échéance déterminée, autres que les prêts et créances, que la direction a l'intention et la capacité de conserver jusqu'à leur échéance. Au départ, les actifs financiers détenus jusqu'à leur échéance sont comptabilisés à la juste valeur, plus les coûts de transaction. Par la suite, ils sont évalués au coût après amortissement selon la méthode du taux d'intérêt effectif.
Prêts et créances	Les prêts et créances sont des instruments financiers non dérivés et assortis de paiements déterminés ou déterminables qui ne sont pas des titres de créance. Au départ, les prêts et créances sont comptabilisés à la juste valeur, plus les coûts de transaction. Par la suite, ils sont évalués au coût après amortissement selon la méthode du taux d'intérêt effectif.
Détenus à des fins de transaction	Les instruments dérivés et les titres vendus à découvert sont classés comme étant détenus à des fins de transaction. Les instruments dérivés et les titres vendus à découvert sont évalués à la juste valeur. Les gains et pertes réalisés sur une cession et les gains et pertes découlant des variations de la juste valeur sont imputés aux gains et pertes nets sur les autres instruments financiers. Les coûts de transaction sont passés en charges à mesure qu'ils sont engagés.
Autres passifs financiers	Les autres passifs financiers sont des instruments financiers non dérivés qui n'ont pas été désignés à la juste valeur. Au départ, les autres passifs financiers sont comptabilisés à la juste valeur, plus les coûts de transaction. Par la suite, ils sont évalués au coût après amortissement selon la méthode du taux d'intérêt effectif.

La comptabilisation à la date du règlement s'applique aux achats et ventes d'actifs financiers. Les gains et pertes réalisés sur les ventes sont comptabilisés selon le coût moyen pondéré.

À chaque date du bilan, la Société évalue si des éléments probants indiquent qu'un actif financier a subi une baisse de valeur. Dans le cas des actifs financiers détenus jusqu'à leur échéance qui ont subi une baisse de valeur permanente, l'actif est ramené à la juste valeur, afin de constater la baisse, et la perte de valeur est imputée aux autres revenus. S'il est déterminé qu'un actif financier disponible à la vente a subi une baisse de valeur permanente, toute perte latente qui a été enregistrée au cumul des autres éléments du résultat étendu (« CAERE ») est contrepassée et imputée aux gains et pertes nets sur les instruments financiers disponibles à la vente. Pour les prêts et créances, il est improbable qu'une baisse de valeur serait nécessaire puisque la SCHL est certaine de recouvrer le capital et les intérêts courus en vertu des dispositions des ententes sur le logement social, des dispositions de la LNH, des garanties d'emprunt ministérielles ou de la provision pour règlements établie aux termes de son assurance prêt hypothécaire relativement aux prêts souscrits.

Détermination de la juste valeur

Au départ, tous les instruments financiers sont comptabilisés à la juste valeur. Cette juste valeur, lors de la comptabilisation initiale, est fondée sur le prix de la transaction, à savoir la juste valeur de la contrepartie donnée ou reçue, déduction faite des coûts de transaction. Les intérêts courus sont présentés séparément pour tous les instruments financiers, à l'exception de ceux qui sont liés au papier commercial adossé à des actifs non bancaire et qui sont inclus dans la valeur comptable des titres.

Marché actif

Les actifs financiers cotés sur un marché actif sont évalués selon le cours acheteur. Ils comprennent les placements en valeurs mobilières (autres que le papier commercial adossé à des actifs non bancaire) et les contrats à terme normalisés sur taux d'intérêt ou sur indice boursier inclus dans les instruments dérivés ainsi que les équivalents de trésorerie. Les passifs financiers cotés sur un marché actif sont évalués selon le cours vendeur. Ils comprennent les Obligations hypothécaires du Canada, les emprunts sur les marchés de capitaux (autres que le papier commercial et les billets à taux variable) et les titres vendus à découvert.

Aucun marché actif

Les actifs et passifs financiers non cotés sur un marché actif sont évalués selon l'analyse des flux de trésorerie actualisés principalement en fonction des cours du marché observables. Les instruments financiers dont la juste valeur est déterminée de cette manière comprennent les placements dans des titres hypothécaires LNH, les placements en valeurs mobilières (papier commercial adossé à des actifs non bancaire seulement), les prêts désignés à la juste valeur, les titres acquis en vertu de conventions de revente, les instruments dérivés (autres que les contrats à terme normalisés sur taux d'intérêt ou sur indice boursier), le papier commercial et les billets à taux variable inclus dans les emprunts sur les marchés de capitaux, les emprunts auprès du gouvernement du Canada désignés à la juste valeur et les titres vendus en vertu de conventions de rachat.

Pour tous les autres instruments financiers, il est présumé que la valeur comptable se rapproche de la juste valeur en raison de leur nature à court terme.

Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie et les équivalents de trésorerie sont composés de l'encaisse et des placements à court terme très liquides dont la durée initiale à l'échéance est d'au plus 98 jours et qui sont facilement convertibles en un montant connu. Les équivalents de trésorerie acquis au moyen des titres vendus en vertu de conventions de rachat sont classés comme étant détenus jusqu'à leur échéance. Les équivalents de trésorerie inclus dans les portefeuilles de placements des activités d'octroi de prêts et d'assurance sont, respectivement, désignés à la juste valeur ou classés comme étant disponibles à la vente. Les équivalents de trésorerie inclus dans le portefeuille de placements des activités de titrisation sont classés comme étant disponibles à la vente ou détenus jusqu'à leur échéance. La cote de qualité des équivalents de trésorerie au moment de l'acquisition doit être d'au moins R-1 Faible ou l'équivalent selon S&P, Moody's ou DBRS.

Placements en valeurs mobilières

Les placements en valeurs mobilières inclus dans les portefeuilles de placements des activités d'octroi de prêts et de la FCH sont désignés à la juste valeur. Les placements en valeurs mobilières inclus dans les portefeuilles de placements des activités d'assurance sont classés comme étant disponibles à la vente. Les placements en valeurs mobilières inclus dans les portefeuilles de placements des activités de titrisation sont classés comme étant disponibles à la vente ou désignés à la juste valeur. Les intérêts créditeurs sur les titres à taux fixe sont imputés aux revenus tirés des placements en valeurs mobilières selon la méthode du taux d'intérêt effectif. Le revenu de dividendes est imputé aux revenus tirés des placements en valeurs mobilières quand le droit à un dividende a été établi.

Placements dans des titres hypothécaires LNH

Les placements dans des titres hypothécaires LNH inclus dans le portefeuille de placements des activités de titrisation sont classés comme étant détenus jusqu'à leur échéance. Les placements dans des titres hypothécaires LNH détenus par la FCH sont désignés à la juste valeur.

Titres acquis en vertu de conventions de revente et titres vendus en vertu de conventions de rachat

Les titres acquis en vertu de conventions de revente (selon une prise en pension de titres), normalement des bons du Trésor ou des obligations d'État, doivent être revendus au vendeur initial à court terme à un prix et une date préétablis. Les titres vendus en vertu de conventions de rachat (selon une mise en pension de titres) doivent être rachetés par l'acquéreur initial à court terme à un prix et une date préétablis.

Les titres acquis en vertu de conventions de revente détenus par la FCH et ceux acquis au moyen du produit tiré des titres vendus à découvert sont désignés à la juste valeur selon l'option de la juste valeur.

Les autres titres acquis en vertu de conventions de revente sont classés comme étant détenus jusqu'à leur échéance et les titres vendus en vertu de conventions de rachat sont classés comme autres passifs financiers. Le produit tiré des titres vendus en vertu de conventions de rachat est généralement investi dans des titres acquis en vertu de conventions de revente ou des équivalents de trésorerie dans le but de générer un revenu additionnel. De telles opérations sont effectuées simultanément de manière à faire correspondre la durée à l'échéance des titres. Les intérêts créditeurs et débiteurs connexes sont imputés, respectivement, aux revenus tirés des placements en valeurs mobilières et aux intérêts débiteurs.

Prêts

Les prêts inclus dans des portefeuilles couverts sont désignés à la juste valeur selon l'option de la juste valeur.

Les autres prêts sont classés comme prêts et créances. Les prêts comportant une clause de remise sont comptabilisés déduction faite de la remise, laquelle est remboursée au moyen des crédits parlementaires au moment où les prêts sont versés.

Les intérêts créditeurs sont comptabilisés selon la méthode du taux d'intérêt effectif dans les intérêts créditeurs sur les prêts et investissements liés aux programmes de logement.

La SCHL se fait rembourser les pertes en intérêts découlant du fait que certains prêts liés aux programmes de logement portent intérêt à un taux inférieur à celui exigé pour les emprunts connexes contractés entre 1946 et 1984 en vertu de la LNH. Des crédits sont approuvés chaque année par le Parlement et, depuis plus de 30 ans, la SCHL recouvre ses pertes en intérêts au moyen de ces crédits. La SCHL évalue ces prêts au coût après amortissement en présumant qu'elle continuera à recevoir ces crédits dans l'avenir. Advenant le cas contraire, ces prêts ne seront plus traités comme ayant été consentis aux taux du marché et seront donc évalués autrement.

Investissements liés aux programmes de logement

Les investissements liés aux programmes de logement entraînent pour la SCHL un risque découlant des prêts consentis pour divers ensembles d'habitation et sont comptabilisés au coût après amortissement. Ces actifs financiers sont classés comme prêts et créances. Les intérêts créditeurs sur les investissements liés aux programmes de logement sont imputés aux intérêts créditeurs sur les prêts et investissements liés aux programmes de logement selon la comptabilité d'exercice en appliquant la méthode du taux d'intérêt effectif. La quote-part de la SCHL relativement aux pertes d'exploitation ou sur vente découlant des programmes de logement est recouvrée au moyen des crédits parlementaires.

Instruments dérivés

La Société a recours à des instruments dérivés, comme des swaps d'intérêts, des swaps de devises, des contrats à terme normalisés sur taux d'intérêt et des contrats à terme normalisés sur indice boursier, pour gérer les risques de marché. Les swaps ne sont conclus qu'avec des contreparties solvables ayant une cote minimale de A- ou l'équivalent, selon S&P, Moody's ou DBRS, et ne sont pas utilisés à des fins spéculatives.

Les instruments dérivés sont classés comme étant détenus à des fins de transaction, puisqu'ils n'ont pas été désignés comme étant des couvertures admissibles aux fins comptables, et sont comptabilisés à la juste valeur au bilan consolidé. Les instruments dérivés sont inclus dans l'actif si leur juste valeur est positive et au passif dans le cas contraire.

Un instrument dérivé peut être incorporé à un autre instrument financier et est traité comme étant un instrument distinct si ses caractéristiques et risques économiques ne sont pas clairement et étroitement liés à ceux de l'instrument hôte, ses modalités sont les mêmes que celles d'un instrument dérivé autonome et l'instrument combiné n'est pas détenu à des fins de transaction ni désigné à la juste valeur. La SCHL a choisi le 1er janvier 2003 comme date de transition pour les instruments dérivés incorporés à des instruments existants.

Biens immobiliers repris

Les biens immobiliers repris sont comptabilisés au coût ou à la juste valeur, selon le moins élevé des deux. Le coût correspond au coût d'acquisition, plus les frais de modernisation et d'amélioration, le cas échéant. La juste valeur équivaut à la valeur marchande de la propriété, moins la valeur actualisée des frais estimatifs de possession et de vente.

Pour certains biens immobiliers, les pertes d'exploitation ou sur vente sont recouvrées au moyen des crédits parlementaires, tandis que les bénéfices d'exploitation et les gains sur vente sont versés au gouvernement du Canada.

Dans le cas des autres biens immobiliers, les gains et pertes réalisés sont imputés aux règlements nets.

Titres vendus à découvert

Les titres vendus à découvert représentent un engagement de livrer des obligations du gouvernement du Canada non détenues au moment de la conclusion de la vente. Ces titres sont classés comme étant détenus à des fins de transaction.

Primes et droits

Assurance

Les primes d'assurance sont exigibles au moment de l'octroi des prêts assurés. Elles sont reportées et imputées aux résultats pendant la période de la couverture d'assurance selon des facteurs déterminés par un actuaire désigné. Ces facteurs tiennent compte des tendances à long terme du risque de défaut des prêts sous-jacents.

Les primes non acquises représentent le montant des primes souscrites s'appliquant à la portion non échue des polices à la date du bilan et, par conséquent, elles sont liées aux demandes de règlement susceptibles d'être présentées entre la date du bilan et l'échéance des polices d'assurance. Annuellement, le montant des primes non acquises est comparé avec une estimation de la valeur actualisée des règlements futurs afin de vérifier s'il est suffisant. Si ce montant n'était pas suffisant, une provision pour insuffisance des primes serait comptabilisée.

Les droits de demande et les coûts directs liés à l'émission de polices d'assurance prêt hypothécaire sont reportés et amortis de la même manière que les primes connexes.

Titrisation

Les droits de cautionnement sont perçus lors de l'émission des titres visés. Ils sont reportés et imputés aux résultats selon la méthode linéaire sur la durée des titres correspondants.

Les droits de demande et les coûts directs liés au cautionnement de paiement périodique sont reportés et amortis selon la méthode linéaire sur la durée des titres correspondants.

Provision pour règlements

La provision pour règlements correspond au montant estimatif des règlements prévus et des frais connexes, déduction faite du produit qui devrait être tiré de la vente des biens immobiliers repris, relativement aux défauts couverts aux termes des activités d'assurance et survenus au plus tard à la date du bilan. La provision est calculée en tenant compte des pertes estimatives découlant des défauts de paiement, survenus mais non déclarés, et de la valeur temporelle de l'argent. De plus, une provision spécifique pour écarts défavorables a été constituée, conformément aux pratiques actuarielles reconnues.

Le calcul de la provision pour règlements repose sur des estimations fondées sur les résultats historiques, sur les tendances courantes de nature juridique, économique, sociale et réglementaire et sur les prévisions relatives aux événements à venir. La méthode d'établissement de la provision pour règlements comporte nécessairement un risque que les résultats diffèrent considérablement des estimations.

Les pertes découlant des défauts de paiement réels et les modifications de l'estimation de la provision pour règlements sont imputées aux règlements nets de l'exercice au cours duquel elles surviennent.

Impôts sur les bénéfices

La Société applique la méthode axée sur le bilan pour comptabiliser ses impôts sur les bénéfices. Selon cette méthode, des actifs et passifs d'impôts futurs sont constatés selon l'incidence fiscale estimative des écarts temporaires entre la valeur comptable des actifs et passifs et leur valeur fiscale respective. La Société utilise les taux d'imposition pratiquement en vigueur à la date du bilan qui devraient s'appliquer lorsque l'actif sera réalisé ou que le passif sera réglé. Une provision pour moins-value est établie au besoin pour réduire les actifs d'impôts futurs en fonction du montant dont la réalisation est plus probable qu'improbable.

Obligations hypothécaires du Canada

Les Obligations hypothécaires du Canada (« OHC »), qui sont émises par la FCH et cautionnées par la SCHL, sont des obligations sans amortissement et portant intérêt. Les intérêts, calculés au coupon, sont versés semestriellement dans le cas des OHC à taux fixe et trimestriellement pour les OHC à taux variable. Le capital des OHC est remboursable à l'échéance. Les OHC sont désignées à la juste valeur. Les vendeurs agréés de TH LNH remboursent à la FCH les coûts liés au financement, y compris les honoraires de la SCHL à titre de caution et conseiller en services financiers, les commissions des preneurs fermes et les frais des parties chargées de la distribution des OHC.

Emprunts sur les marchés de capitaux

Les emprunts sur les marchés de capitaux ont été contractés entre 1993 et avril 2008. Ils sont désignés à la juste valeur. Les coûts d'émission des emprunts sur les marchés de capitaux sont imputés aux intérêts débiteurs de l'exercice au cours duquel ils sont engagés.

Emprunts auprès du gouvernement du Canada

Emprunts désignés à la juste valeur

Depuis avril 2008, les activités d'octroi de prêts sont financées aux termes du Cadre d'emprunt des sociétés d'État. Ces emprunts sont désignés à la juste valeur. Les coûts d'émission des emprunts désignés à la juste valeur sont imputés aux intérêts débiteurs de l'exercice au cours duquel ils sont engagés.

Autres emprunts auprès du gouvernement du Canada

Les autres emprunts auprès du gouvernement du Canada représentent les emprunts contractés pour les activités de titrisation ainsi que les emprunts contractés avant 1993 pour les activités d'octroi de prêts. Ces emprunts sont classés comme autres passifs financiers et les intérêts connexes sont imputés aux intérêts débiteurs.

Programmes de logement

Les crédits parlementaires pour les programmes de logement et les dépenses connexes sont comptabilisés selon la comptabilité d'exercice, sans dépasser le plafond voté par le Parlement. Les dépenses engagées, mais non remboursées, sont incluses dans les montants à recevoir du gouvernement du Canada.

Avantages sociaux futurs

La SCHL a établi un régime de retraite à prestations déterminées et un régime de retraite complémentaire et elle offre également d'autres avantages sociaux postérieurs à l'emploi, notamment une indemnité de départ, une assurance-vie et une assurance soins médicaux.

Selon les modalités du régime de retraite à prestations déterminées, les prestations sont calculées en fonction du salaire moyen des cinq meilleures années du prestataire et de ses années de service. Elles sont indexées annuellement en fonction d'un pourcentage correspondant à la variation moyenne totale de l'indice des prix à la consommation de l'année précédente. Les obligations au titre des régimes et des avantages et les frais connexes non amortis sont comptabilisés déduction faite de l'actif des régimes.

Le coût des prestations de retraite et des autres avantages sociaux postérieurs à l'emploi auxquels les salariés ont droit est déterminé par des calculs actuariels fondés sur la méthode de répartition des prestations au prorata des années de service et sur les meilleures estimations de la direction au sujet du rendement à long terme prévu de l'actif des régimes de retraite, des augmentations salariales, de l'âge des salariés à la retraite, du taux de mortalité des membres et du coût prévu des soins de santé. Il s'agit d'hypothèses à long terme qui tiennent compte de la nature des avantages sociaux futurs. Les résultats réels pourraient différer de ces estimations.

Le coût des régimes de retraite comprend le coût des prestations pour services rendus pendant l'exercice considéré, les intérêts débiteurs se rapportant à l'obligation au titre des prestations constituées, le rendement prévu de l'actif des régimes de retraite appliqué à la juste valeur de l'actif et l'amortissement de l'actif ou de l'obligation transitoire, du coût reporté des services passés et des gains et pertes actuariels reportés.

L'actif ou l'obligation transitoire et le coût des services passés sont reportés et amortis selon la méthode linéaire sur la durée résiduelle moyenne d'activité des salariés participant aux régimes. L'excédent du gain actuariel net ou de la perte actuarielle nette sur 10 % de l'obligation au titre des prestations constituées ou de la juste valeur de l'actif des régimes, selon le plus élevé des deux montants, est reporté et amorti selon la méthode linéaire sur la durée résiduelle moyenne d'activité des salariés participant aux régimes. La durée résiduelle moyenne d'activité des salariés couverts par les régimes de retraite est de 10 ans (10 ans en 2007). La durée résiduelle moyenne d'activité des salariés couverts par les autres avantages sociaux postérieurs à l'emploi est de 12 ans (12 ans en 2007).

Conversion des devises

Les actifs et passifs monétaires libellés en devises sont convertis en dollars canadiens aux taux de change en vigueur à la date du bilan. Les gains et pertes de change découlant de la conversion des soldes libellés en devises sont imputés aux gains et pertes nets sur les autres instruments financiers.

Adoption de nouvelles normes comptables

La Société a adopté les chapitres 1535, *Informations à fournir concernant le capital, 3862, Instruments financiers – informations à fournir*, et 3863, *Instruments financiers – présentation, du Manuel de l'ICCA* à compter du 1er janvier 2008. L'adoption de ces nouvelles normes a entraîné des modifications concernant les informations présentées par voie de notes.

Modification comptable future – Normes internationales d'information financière (« IFRS »)

En février 2008, le Conseil des normes comptables de l'ICCA a confirmé son intention de remplacer les PCGR canadiens par les IFRS (« International Financial Reporting Standards »). La SCHL adoptera les IFRS à compter du 1er janvier 2011 et préparera des chiffres correspondants pour l'exercice débutant le 1er janvier 2010. La SCHL a élaboré un projet de passage aux IFRS.

3. PLACEMENTS

Le tableau qui suit présente l'éventail des échéances et le rendement moyen des TH LNH. Les échéances des TH LNH sont estimées en fonction des hypothèses sur les remboursements anticipés (1 %) et les règlements (4 %) de prêts hypothécaires, à l'exception des nouvelles émissions. Ces remboursements anticipés et règlements sont liés aux montants reçus plus rapidement que ce qui était prévu au calendrier d'amortissement des prêts hypothécaires. Dans les deux cas, les pourcentages sont des hypothèses fondées sur les montants en capital impayés et posées par la SCHL en fonction des rendements et tendances historiques.

	Durée à l'échéance					
(En millions de dollars)	Moins de 1 an	De 1 à 3 ans	De 3 à 5 ans	Plus de 5 ans	2008	2007
Désignés à la juste valeur						
Entreprises ou autres entités	25 223	55 249	42 598	667	**123 737**	96 023
Rendement[1)]	1,86 %	1,95 %	2,42 %	2,32 %	**2,09 %**	4,33 %
Total – Désignés à la juste valeur	25 223	55 249	42 598	667	**123 737**	96 023
Détenus jusqu'à leur échéance						
Entreprises ou autres entités	3 474	6 440	14 853	-	**24 767**	-
Rendement[1)]	5,06 %	5,00 %	4,88 %	-	**4,93 %**	-
Total – Détenus jusqu'à leur échéance	3 474	6 440	14 853	-	**24 767**	-

[1)] Rendement moyen pondéré, déterminé en appliquant la moyenne pondérée des rendements effectifs de chacun des titres.

Le tableau qui suit présente l'éventail des échéances et le rendement moyen des placements en valeurs mobilières.

	Durée à l'échéance					
(En millions de dollars)	Moins de 1 an	De 1 à 3 ans	De 3 à 5 ans	Plus de 5 ans	2008	2007
Désignés à la juste valeur						
Entreprises ou autres entités	615	498	–	70	**1 183**	1 462
Gouvernement du Canada	317	144	35	–	**496**	575
Provinces ou municipalités	–	100	–	–	**100**	–
Pays souverains et entités connexes	49	–	–	–	**49**	49
Total – Désignés à la juste valeur	981	742	35	70	**1 828**	2 086
Rendement[1]	2,97 %	2,73 %	3,40 %	–	**2,77 %**	4,47 %
Disponibles à la vente						
Titres à taux fixe						
Entreprises ou autres entités	122	956	708	2 060	**3 846**	3 282
Gouvernement du Canada	485	77	31	521	**1 114**	1 525
Provinces ou municipalités	78	320	512	2 511	**3 421**	3 011
Pays souverains et entités connexes	41	40	304	620	**1 005**	673
Total – Titres à taux fixe	726	1 393	1 555	5 712	**9 386**	8 491
Rendement[1]	2,01 %	4,54 %	4,67 %	4,66 %	**4,43 %**	4,63 %
Actions						
Canadiennes					**1 203**	1 207
Américaines					**532**	510
Étrangères					**555**	515
Total – Actions					**2 290**	2 232
Rendement[2]					**2,92 %**	5,10 %
Total – Disponibles à la vente					**11 676**	10 723
Détenus jusqu'à leur échéance						
Entreprises ou autres entités	–	–	–	51	**51**	69
Total – Détenus jusqu'à leur échéance				51	**51**	69

[1] Rendement moyen pondéré, déterminé en appliquant la moyenne pondérée des rendements effectifs de chacun des titres.

[2] Rendement moyen, déterminé en appliquant le montant des dividendes gagnés sur les actions au coût moyen.

Le tableau qui suit présente les gains latents (pertes latentes) sur les placements dans des titres hypothécaires LNH et sur les placements en valeurs mobilières désignés à la juste valeur.

	2008				2007	
(En millions de dollars)	Coût après amortissement	Gains latents bruts	Pertes latentes brutes	Juste valeur	Coût après amortissement	Juste valeur
Placements dans des titres hypothécaires LNH						
Désignés à la juste valeur	**119 228**	**4 522**	**(13)**	**123 737**	95 602	96 023
Placements en valeurs mobilières						
Titres à taux fixe						
Disponibles à la vente	**9 362**	**251**	**(227)**	**9 386**	8 362	8 491
Désignés à la juste valeur	**1 812**	**16**	**–**	**1 828**	2 087	2 086
Actions	**2 674**	**130**	**(514)**	**2 290**	1 879	2 232

Les ventes de placements en valeurs mobilières inclus dans les portefeuilles de placements des activités d'assurance et de titrisation ont généré un gain net de 54 millions de dollars en 2008 (91 millions en 2007), qui a été imputé aux gains et pertes nets sur les instruments financiers disponibles à la vente. Les ventes de placements en valeurs mobilières inclus dans le portefeuille de placements des activités d'octroi de prêts n'ont produit aucun gain ni perte (perte de 1 million en 2007). De plus, la FCH n'a pas vendu de placements en valeurs mobilières.

La SCHL a donné en garantie des placements en valeurs mobilières de 136 millions de dollars (936 millions en 2007) à l'égard des titres vendus en vertu de conventions de rachat. Ces instruments doivent avoir une durée d'au plus trois mois ou 93 jours, avoir une cote de qualité d'au moins R-1 Moyen et avoir été émis par une institution financière. La SCHL continue à gagner des intérêts et impute aux autres éléments du résultat étendu les variations de la juste valeur de ces placements en valeurs mobilières pendant la période de garantie.

La perte cumulative de 741 millions de dollars incluse dans le cumul des autres éléments du résultat étendu (85 millions en 2007) n'a pas été imputée au bénéfice net en tant que perte de valeur puisque la SCHL est d'avis que la baisse de la juste valeur est temporaire. Les facteurs examinés pour déterminer si un placement a subi une baisse de valeur permanente comprennent une diminution considérable ou prolongée de la juste valeur, une réorganisation financière, une restructuration d'entreprise, une faillite, un problème de liquidité ou la disparition d'un marché actif en raison de difficultés financières. En 2008, en plus des réductions de valeur du PCAA mentionnées ci-dessous, une perte de 12 millions (sans objet en 2007) a été imputée aux gains et pertes nets sur les instruments financiers disponibles à la vente.

Papier commercial adossé à des actifs (PCAA) non bancaire

Au 31 décembre 2008, la SCHL détenait du PCAA non bancaire canadien émis par un certain nombre de fiducies (conduits) et acquis à un coût initial de 239 millions de dollars, selon des tranches de 60 millions inclus dans les placements disponibles à la vente, 102 millions dans les placements désignés à la juste valeur et 77 millions dans les placements détenus jusqu'à leur échéance. La Société détenait 249 millions en PCAA à la fin de 2007, mais deux fiducies ont remboursé leurs dettes en totalité en 2008 et la Société a reçu 10 millions. Au moment de son acquisition par la SCHL, le PCAA non bancaire était coté R-1 Fort par Dominion Bond Rating Service (« DBRS »), soit la cote de qualité la plus élevée pour du papier commercial.

En août 2007, le marché canadien du PCAA non bancaire est devenu illiquide, de sorte que ces placements n'ont pas été remboursés à l'échéance. Aux termes de l'Accord de Montréal (« Accord ») conclu en août 2007, les investisseurs ont convenu de maintenir le statu quo et de ne rien faire qui pourrait entraîner un cas de défaut. Le 23 décembre 2007, le Comité pancanadien des investisseurs (« Comité ») a conclu un accord de principe sur la restructuration du PCAA. Le 17 mars 2008, le plan de restructuration a été présenté à la Cour supérieure de justice de l'Ontario, laquelle était priée de convoquer une assemblée des détenteurs de PCAA liés à l'Accord afin de voter sur la proposition de restructuration. Le 25 avril 2008, les détenteurs de PCAA liés à l'Accord ont voté en faveur de la proposition de restructuration et, le 5 juin 2008, la Cour a homologué la proposition (en vertu d'une ordonnance d'homologation). Les 25 et 26 juin 2008, la Cour d'appel de l'Ontario a accueilli les motions de détenteurs de PCAA liés à l'Accord demandant l'autorisation d'en appeler de l'ordonnance d'homologation. Le 18 août 2008, la Cour d'appel de l'Ontario a maintenu l'ordonnance d'homologation et, le 19 septembre 2008, la Cour suprême du Canada a confirmé la décision de la Cour d'appel de l'Ontario. Le 19 décembre 2008, un nouvel accord, en vue d'échanger le papier commercial illiquide contre de nouveaux titres de créance à plus long

terme, a remplacé le plan de restructuration de mars 2008. De plus, les gouvernements du Canada, de l'Ontario, du Québec et de l'Alberta ont convenu de fournir un appui financier de 3,5 milliards de dollars pour soutenir le nouvel accord de restructuration. En outre, un tribunal de l'Ontario a prolongé la protection de la législation sur les faillites pour le PCAA jusqu'au 16 janvier 2009; les banques étrangères n'étaient pas assujetties à l'ordonnance du tribunal. La restructuration est entrée en vigueur le 21 janvier 2009 (note 22).

Au 31 décembre 2008, puisqu'il n'y avait pas de marché actif pour le PCAA non bancaire, la juste valeur des instruments indiqués ci-dessous a été estimée en utilisant des techniques incluant la réussite certaine de la restructuration et les flux de trésorerie futurs actualisés pondérés (en tenant compte du manque de liquidité).

En fonction de l'information contenue dans le bulletin d'information et des autres renseignements disponibles au public sur le nouvel accord de restructuration, la Société estime qu'elle obtiendra les billets suivants, à la valeur nominale indiquée :

- des actifs titrisés traditionnels de 54 millions de dollars;
- des actifs non négociables à risque élevé de 14 millions de dollars;
- des actifs synthétiques de 171 millions de dollars.

Actifs titrisés traditionnels

Au 31 décembre 2008, l'une des fiducies avait une trésorerie correspondant à 99 % de sa valeur nominale. Puisque la Société avait réduit la valeur de cet actif de 2 % en 2007, il a été déterminé qu'aucune autre réduction de valeur n'était requise. Le solde de 1 % du PCAA traditionnel a été évalué selon un taux de titre adossé à des crédits mobiliers, coté AAA plus une prime de risque, pour un taux d'actualisation total de 6,8 % sur 30 ans. Aucune autre réduction de valeur n'a été requise en 2008. Les réductions de valeur des actifs titrisés traditionnels totalisent donc 1 million de dollars, ou 2 %, sur deux ans.

Actifs non négociables à risque élevé

En contrepartie de son portefeuille d'actifs non négociables, la SCHL prévoit obtenir des billets reflets à long terme assortis de diverses échéances. Puisqu'elle ne possède pas d'information sur ces billets, la Société a constaté une réduction de valeur de 13 millions de dollars en 2008 (1 million en 2007) à leur égard. Les réductions de valeur des actifs non négociables totalisent donc 14 millions, ou 100 %, sur deux ans.

Actifs synthétiques

Il est prévu que ces actifs seront regroupés en billets reflets à long terme synthétiques, répartis selon les tranches de billets de premier rang et subordonnés qui suivent :

- Catégorie A-1 (84 millions de dollars) – Ces billets de premier rang ont été évalués comme un actif coté A plus une prime de risque, pour un taux d'actualisation total de 7,27 % sur 7 ans.
- Catégorie A-2 (70 millions de dollars) – Ces billets de premier rang de seconde priorité ont été évalués comme un actif coté A plus une prime de risque, pour un taux d'actualisation total de 7,48 % sur 8 ans.

- Catégorie B (12 millions de dollars) – Ces billets subordonnés ont été évalués comme un actif coté BBB plus une prime de risque, pour un taux d'actualisation total de 12,71 % sur 8 ans.
- Catégorie C (5 millions de dollars) – La Société a constaté une réduction de valeur de 95 % sur cette dernière tranche.

La Société a constaté une réduction de valeur de 46 millions de dollars en 2008 (21 millions en 2007) sur les actifs synthétiques. Les réductions de valeur des actifs synthétiques totalisent donc 67 millions, ou 39 %, sur deux ans.

Le tableau qui suit présente la valeur comptable du PCAA par type d'actif aux 31 décembre 2007 et 2008.

		2007			2008	
(En millions de dollars)	**Coût initial**	**Réduction de valeur**	**Valeur comptable**	**Reclassement interne**	**Réduction de valeur**	**Valeur comptable**
Actifs titrisés traditionnels	56	(1)	55	(2)	–	**53**
Actifs non négociables à risque élevé	12	(1)	11	2	**(13)**	–
Actifs synthétiques	171	(21)	150	–	**(46)**	**104**
	239	(23)	216	–	**(59)**	**157**
Intérêts courus à recevoir	–	–	–	–	**11**	**11**
Charges à payer	–	–	–	–	**(3)**	**(3)**
Total	239	(23)	216	–	**(51)**	**165**

En 2008, la SCHL a rajusté la valeur comptable du PCAA pour un total de 59 millions de dollars (23 millions en 2007). Ce rajustement reflète la meilleure estimation de la direction au sujet de la baisse de valeur. La Société a estimé qu'elle recevra des intérêts de 11 millions sur ces actifs pour la période d'août 2007 au 31 décembre 2008 et que sa quote-part des coûts de restructuration sera de 3 millions. Conformément aux recommandations du Conseil des normes comptables de l'ICCA, le débiteur net de 8 millions a été inclus dans la valeur du PCAA. Cela a donné lieu à une perte nette de 51 millions (23 millions en 2007), qui a été imputée aux gains et pertes nets sur les instruments financiers disponibles à la vente à hauteur de 10 millions (5 millions en 2007), aux gains et pertes nets sur les autres instruments financiers à hauteur de 23 millions (10 millions en 2007) et aux autres produits à hauteur de 18 millions (8 millions en 2007). Au 31 décembre 2008, la valeur comptable du PCAA, déduction faite des baisses de valeur, des intérêts et des coûts de restructuration, totalisait 165 millions (216 millions en 2007), soit 44 millions (54 millions en 2007) dans les placements disponibles à la vente, 70 millions (93 millions en 2007) dans les placements désignés à la juste valeur et 51 millions (69 millions en 2007) dans les placements détenus jusqu'à leur échéance.

L'évaluation de la SCHL a été fondée sur son appréciation de la conjoncture en vigueur au 31 décembre 2008, qui peut évoluer considérablement pendant l'avenir. Le taux d'actualisation constitue le facteur ayant la plus grande incidence sur la valeur future de ces actifs. Une baisse (hausse) de 1 % du taux d'actualisation entraînerait une augmentation (diminution) de 9 millions de dollars du bénéfice avant impôts.

4. PRÊTS

Prêts

La SCHL consent des prêts seule ou conjointement avec les administrations provinciales, territoriales ou municipales. Ces prêts ont une durée d'au plus 50 ans et une tranche de 11 088 millions de dollars (11 062 millions en 2007) est payable dans plus de cinq ans.

Une tranche approximative de 10 813 millions de dollars ou 95 % (10 683 millions ou 95 % en 2007) des prêts est remboursée au moyen des paiements au titre des programmes de logement décrits à la note 12.

Un prêt est en souffrance si une contrepartie n'a pas fait un paiement à la date d'échéance contractuelle. Le tableau qui suit présente la valeur comptable des prêts en souffrance.

	2008			
(En millions de dollars)	Moins de 1 an	De 1 à 3 ans	Plus de 3 ans	Total
	176	13	16	205

Au 31 décembre 2008, la SCHL est certaine de recouvrer intégralement le capital et les intérêts courus, pour la majeure partie des prêts, auprès des provinces et territoires aux termes des ententes sur le logement social (44 % en 2008 et 45 % en 2007), du gouvernement du Canada en vertu des dispositions de la LNH (23 % en 2008 et 24 % en 2007) ou du ministère des Affaires indiennes et du Nord canadien selon les garanties d'emprunt ministérielles (9 % en 2008 et 7 % en 2007). Le solde du portefeuille (24 % en 2008 et 24 % en 2007) est souscrit aux termes des activités d'assurance de la SCHL. La provision pour pertes sur ces prêts est prise en considération afin de déterminer les provisions pour règlements et primes non acquises.

Tel qu'il est décrit à la note 2, la SCHL se fait rembourser les pertes en intérêts découlant du fait que certains prêts portent intérêt à un taux inférieur à celui exigé pour les emprunts connexes. Une tranche approximative de 2 % (avec une juste valeur de 106 millions de dollars) des flux de trésorerie futurs provenant de ces prêts sera recouvrée auprès du gouvernement et le solde proviendra directement des emprunteurs. Les recouvrements estimatifs auprès du gouvernement pour les cinq prochains exercices sont présentés dans le tableau qui suit :

(En millions de dollars)	2009	2010	2011	2012	2013
	13	12	12	11	11

Investissements liés aux programmes de logement

La SCHL consent des prêts, dans le cadre des programmes de logement, seule ou conjointement avec les administrations provinciales, territoriales ou municipales. La plupart des prêts consentis dans le cadre des programmes de logement sont en voie d'être transférés aux provinces et territoires aux termes des ententes sur le logement social (« ELS »). En général, les provinces et territoires acquièrent progressivement la quote-part de la SCHL dans ces programmes de logement en remboursant celle-ci. Une fois que la SCHL aura été remboursée en totalité, sa quote-part dans les programmes de logement deviendra nulle.

Une tranche d'environ 1 007 millions de dollars ou 100 % (1 073 millions, ou 100 %, en 2007) des investissements liés aux programmes de logement est remboursée au moyen des paiements au titre des programmes de logement décrits à la note 12.

Au 31 décembre 2008, la SCHL est assurée de recouvrer intégralement le capital et les intérêts courus, pour ses investissements liés aux programmes de logement, auprès des provinces et territoires aux termes des ELS (96 % en 2008 et 96 % en 2007) ou du gouvernement du Canada en vertu des dispositions de la LNH (4 % en 2008 et 4 % en 2007).

5. INSTRUMENTS DÉRIVÉS

Les instruments dérivés sont des contrats financiers dont la valeur dépend des variations des cours d'un ou de plusieurs titres, indices, instruments financiers ou instruments dérivés sous-jacents. La Société utilise des instruments dérivés (comme des swaps d'intérêts, des swaps de devises, des contrats à terme normalisés sur taux d'intérêt et des contrats à terme normalisés sur indice boursier) pour gérer ses risques.

Les swaps d'intérêts sont des opérations aux termes desquelles deux parties échangent des paiements d'intérêts selon un montant nominal précis et un échéancier préétabli, calculés selon des taux fixes et variables convenus d'avance. Les montants nominaux ne font pas l'objet de l'échange. La valeur de ces swaps est fondée sur les variations des taux d'intérêt. Ces swaps servent à gérer le risque de réinvestissement, le risque de refinancement ou les incidences d'une non-concordance entre les encaissements liés aux actifs et les décaissements relatifs aux passifs.

Les swaps de devises sont des opérations aux termes desquelles deux parties échangent des devises et des paiements d'intérêts selon un montant nominal précis et un échéancier préétabli. Le montant nominal est échangé à la date de conclusion du swap et à son échéance. La valeur de ces swaps est fondée sur les variations des taux de change et d'intérêt. Ces swaps servent à gérer le risque de change lié aux emprunts libellés en devises.

Les contrats à terme normalisés sur taux d'intérêt ou sur indice boursier constituent des obligations contractuelles d'acheter ou de vendre un instrument financier à une date future et à un prix précis qui a été établi par un marché organisé. Le risque de crédit est faible puisque les variations de la valeur des contrats à terme sont réglées chaque jour. Les contrats à terme servent à gérer la répartition de l'actif des activités d'assurance et de titrisation.

Le tableau qui suit présente le montant nominal des opérations sur instruments dérivés effectuées par la Société. Le montant nominal, qui est hors bilan, sert de point de référence pour le calcul des paiements, mais il ne représente ni la juste valeur ni le gain ou la perte possible, compte tenu du risque de crédit ou de marché lié à de tels instruments. La Société n'utilise pas d'instruments dérivés incorporés à d'autres instruments financiers (contrats hôtes) et devant être comptabilisés séparément.

(En millions de dollars)	Durée moyenne à l'échéance	2008 Montant nominal	2008 Juste valeur Actif	2008 Juste valeur Passif	2007 Montant nominal	2007 Juste valeur Actif	2007 Juste valeur Passif
Swaps d'intérêts	4 ans	181 523	**4 621**	**157**	132 700	645	205
Swaps de devises	2 ans	2 344	**129**	**7**	3 737	–	698
Contrats à terme normalisés sur taux d'intérêt		(149)	**–**	**–**	(58)	–	–
Total		183 718	**4 750**	**164**	136 379	645	903

6. IMPÔTS SUR LES BÉNÉFICES

La SCHL est assujettie à l'impôt fédéral, mais pas à l'impôt provincial. La FCH est assujettie à l'impôt fédéral ainsi qu'à l'impôt provincial sur son bénéfice imposable de l'exercice et elle peut déduire les montants payés ou à payer à ses bénéficiaires pour déterminer son bénéfice imposable. Puisque la totalité du bénéfice imposable a été versée aux bénéficiaires, aucune provision pour impôts n'est comptabilisée pour la FCH dans les présents états financiers consolidés.

Le tableau qui suit présente le rapprochement de la charge d'impôts selon le taux prévu par la législation.

(En millions de dollars)	2008	2007
Impôts selon le taux prévu par la législation (30 % en 2008 et 33 % en 2007)	**689**	508
Variations du taux d'imposition pour les impôts futurs	**(34)**	1
Écarts permanents	**(11)**	(10)
Autres	**(3)**	5
Charge d'impôts	**641**	504

Le tableau qui suit présente le total des impôts.

(En millions de dollars)	2008	2007
Autres éléments du résultat étendu		
Gains nets latents (pertes nettes latentes) sur les instruments financiers disponibles à la vente	**(219)**	(46)
Rajustement de reclassement des pertes nettes imputées (gains nets imputés) au bénéfice net	**(18)**	(37)
Économie d'impôts sur les autres éléments du résultat étendu	**(237)**	(83)
Incidence de l'adoption des nouvelles normes comptables sur les instruments financiers	**-**	298
Charge (économie) d'impôts sur les bénéfices affectés à la capitalisation	**(2)**	(4)
Charge d'impôts à l'état consolidé de l'avoir du Canada	**(239)**	211
Charge d'impôts sur le bénéfice net consolidé	**641**	504
Total	**402**	715
Total des impôts exigibles	**288**	614
Total des impôts futurs	**114**	101
Total	**402**	715

Le tableau qui suit présente les actifs et passifs d'impôts futurs qui découlent de l'incidence fiscale des écarts temporaires.

(En millions de dollars)	2008	2007
Actifs d'impôts futurs		
Juste valeur des instruments financiers	**77**	2
Avantages sociaux futurs	**20**	16
Primes non amorties liées aux emprunts sur les marchés de capitaux	**2**	2
Autres	**5**	5
Total des actifs d'impôts futurs	**104**	25
Passifs d'impôts futurs		
Programme d'achat de prêts hypothécaires assurés (PAPHA)	**(183)**	-
Juste valeur des instruments financiers	**(21)**	(43)
Gains reportés sur la vente d'instruments financiers	**(10)**	(12)
Provision pour règlements	**(67)**	(56)
Prestations de retraite	**(20)**	(16)
Frais d'émission reportés	**(20)**	7
Autres	**(6)**	-
Total des passifs d'impôts futurs	**(327)**	(120)
Actifs (passifs) d'impôts futurs, montant net	**(223)**	(95)

La SCHL prévoit réaliser ses actifs d'impôts futurs dans le cours normal de ses activités.

7. CRÉDITEURS ET AUTRES CHARGES À PAYER

Le tableau qui suit présente la composition des créditeurs et autres charges à payer.

(En millions de dollars)	2008	2007
Dépenses à payer liées aux programmes de logement	**173**	155
Passif au titre des prestations constituées découlant du régime de retraite complémentaire et des autres avantages sociaux postérieurs à l'emploi	**119**	104
Gains reportés	**22**	–
Obligation découlant d'un contrat de location-acquisition	**17**	19
Autres passifs	**107**	98
Total	**438**	376

8. ASSURANCE

Rôle de l'actuaire désigné

L'actuaire est nommé par la direction de la SCHL en vue d'effectuer une évaluation du passif des polices d'assurance prêt hypothécaire au 30 septembre et d'exprimer une opinion, à l'intention de la direction, concernant le caractère approprié de ce passif à la date de l'évaluation. Les facteurs et les techniques utilisés pour l'évaluation sont conformes aux pratiques actuarielles reconnues, aux lois pertinentes du Canada et à la réglementation connexe. L'étendue de l'évaluation comprend le passif des polices, qui est constitué des provisions pour règlements et primes non acquises. Lors de l'évaluation du passif se rapportant à ces événements éventuels, l'actuaire formule des hypothèses en ce qui a trait au pourcentage des demandes de règlement futures, à la perte moyenne sur règlements, aux tendances, aux frais et aux autres éventualités, tout en tenant compte de la situation de la SCHL et de la nature des polices d'assurance.

Nature de la provision pour règlements

Le calcul de la provision pour règlements d'assurance prêt hypothécaire repose sur des faits connus et sur l'interprétation de la situation, de sorte qu'il s'agit d'un processus complexe et dynamique, influencé par un grand nombre de facteurs.

Les facteurs influant sur les principales hypothèses actuarielles sont présentés ci-dessous.

Nouvelles demandes de règlement – Ce facteur englobe la fréquence et le volume des nouvelles demandes de règlement. Il est fondé sur les tendances historiques des demandes de règlement et sur la comptabilisation des arriérés.

Importance des règlements versés – L'importance des règlements versés, ou la perte moyenne sur règlements, dépend du montant des règlements versés, des pertes découlant de la vente de biens immobiliers, des frais d'administration et des délais de paiement et de vente. Ces facteurs sont généralement fondés sur les résultats historiques.

Conjoncture économique – Les facteurs économiques récents et projetés, notamment les taux de chômage, les taux d'intérêt hypothécaires et les variations des prix des habitations, influent sur les prévisions relatives au volume des demandes de règlement futures.

La provision pour règlements est fondée sur les projections établies à partir des pertes connues et des frais connexes. Les règlements réels versés ne correspondront peut-être pas exactement aux projections et pourront même varier considérablement par rapport à celles-ci. De plus, les projections ne reflètent pas les nouvelles catégories de demandes de règlement pour lesquelles la Société n'a pas assez de résultats historiques.

Les provisions sont examinées et évaluées le 30 septembre en fonction des nouvelles demandes de règlement et de l'évolution de la situation. Les variations de l'estimation de la provision pour règlements sont imputées aux règlements nets de l'exercice au cours duquel elles sont établies.

La SCHL détermine les provisions pour règlements et primes non acquises au 31 décembre à l'aide de facteurs actuariels provenant de l'évaluation au 30 septembre qui tiennent compte des primes perçues et des règlements versés durant la période de décalage.

Variations de la provision pour règlements

(En millions de dollars)	2008	2007
Solde au début de l'exercice	**552**	454
Incidence de l'augmentation des volumes d'activités	**51**	22
Modifications des hypothèses		
Nouvelles demandes de règlement	**–**	34
Importance des règlements versés	**11**	(9)
Conjoncture économique	**55**	(9)
Autres	**7**	60
Solde à la fin de l'exercice	**676**	552

La SCHL applique l'analyse financière dynamique (« AFD ») pour modéliser l'incidence, sur ses activités d'assurance, de chocs économiques défavorables comme les récessions. Une récession peut combiner des facteurs défavorables, comme la hausse des taux d'intérêt hypothécaires, l'augmentation des taux de chômage et la détérioration des prix des habitations, et chacun de ces facteurs influera sur la provision pour règlements. Isolément, une hausse de 100 points de base du taux de chômage devrait entraîner une augmentation d'environ 120 millions de dollars de la provision pour règlements, une baisse de 100 points de base du taux d'inflation des prix des habitations ferait augmenter d'environ 10 millions la provision pour règlements et une hausse de 100 points de base des taux d'intérêt hypothécaires entraînerait une augmentation d'environ 5 millions de la provision pour règlements sur un horizon d'un an. Cette situation persisterait jusqu'à ce que les taux reviennent à leurs niveaux précédents.

Les modifications des hypothèses actuarielles sur les nouvelles demandes de règlement et sur l'importance des règlements versés ont généralement des incidences à plus long terme. Il est estimé que pour chaque écart de 5 % de l'estimation de l'importance des règlements versés ou de la fréquence des nouvelles demandes de règlement, l'incidence sur le bénéfice avant impôts serait une augmentation ou une diminution d'environ 20 millions de dollars d'ici la fin de la période couverte par le Plan d'entreprise.

L'incidence des variations des volumes d'activités est également répartie sur un certain nombre d'années, selon les hypothèses sur les nouvelles demandes de règlement.

Ces mesures de sensibilité sont hypothétiques et ne devraient pas être interprétées autrement. La relation entre la modification d'une hypothèse et la variation d'une valeur n'est pas nécessairement linéaire. Le changement d'un facteur peut influer sur un autre, ce qui peut accroître ou diminuer une mesure de sensibilité.

Polices d'assurance en vigueur

En vertu de l'article 11 de la LNH, le montant total des polices d'assurance prêt hypothécaire en vigueur ne doit pas dépasser 450 milliards de dollars (350 milliards en 2007). Au 31 décembre 2008, ce montant totalise 408 milliards (345 milliards en 2007).

9. TITRISATION

La SCHL cautionne le paiement périodique du capital et des intérêts aux détenteurs des titres émis par des émetteurs agréés (principalement des institutions de crédit) et fondés sur des prêts à l'habitation en vertu du Programme des TH LNH ainsi que des OHC émises par la FCH. La SCHL achète également des blocs de prêts hypothécaires assurés, aux termes d'opérations d'adjudication inversée, au moyen des fonds affectés par le gouvernement du Canada pour aider les institutions financières canadiennes à réunir du financement à plus long terme à l'intention des consommateurs, acheteurs d'habitations et entreprises du Canada.

La SCHL a déterminé qu'une provision pour règlements n'est pas nécessaire pour ces programmes. Cette conclusion est fondée sur les résultats historiques et sur la conception des programmes selon laquelle seuls les prêts hypothécaires assurés peuvent être titrisés.

Cautionnements en vigueur

En vertu de l'article 15 de la LNH, le montant total des cautionnements du capital en vigueur ne doit pas dépasser 450 milliards de dollars (350 milliards en 2007). Au 31 décembre 2008, ce montant totalise 234 milliards (165 milliards en 2007), soit 92 milliards (47 milliards en 2007) pour les TH LNH cautionnés par la SCHL et 142 milliards (118 milliards en 2007) pour les OHC émises par la FCH et cautionnées par la SCHL, tel qu'il est résumé dans le tableau qui suit.

(En millions de dollars)	2008[1)]	2007[1)]
Valeur nominale	**139 816**	117 161
Rajustement à la juste valeur	**7 719**	412
Prime non amortie	**180**	146
Total	**147 715**	117 719

[1)] En excluant des placements de 1 957 millions de dollars (1 379 millions en 2007) détenus par la SCHL dans des OHC émises par la FCH.

10. EMPRUNTS

Obligations hypothécaires du Canada

Le tableau qui suit présente la valeur comptable et les taux des OHC cautionnées par la SCHL et émises par la FCH selon la durée à l'échéance.

	2008		2007
(En millions de dollars)	Valeur comptable	Taux[1)]	Valeur comptable
2008	–	–	20 353
2009	**13 254**	4,14 %	13 122
2010	**19 426**	3,31 %	19 029
2011	**37 511**	4,07 %	29 758
2012	**38 221**	4,43 %	35 457
2013	**37 216**	3,42 %	–
2014-2018	**2 087**	4,11 %	–
Total	**147 715**	3,90 %	117 719

[1)] Taux moyen pondéré, déterminé selon le taux effectif moyen pondéré des obligations à taux fixe et le taux moyen pondéré à la révision des obligations à taux variable.

Pour satisfaire aux exigences de remboursement du capital des OHC, les remboursements périodiques ou anticipés du capital des TH LNH sous-jacents sont détenus dans un compte désigné au nom de la FCH, gérés et réinvestis dans des actifs admissibles, c.-à-d. des placements en valeurs mobilières, des équivalents de trésorerie et des titres acquis en vertu de conventions de revente, par les contreparties de swap conformément aux ententes contractuelles.

La valeur comptable des OHC au 31 décembre 2008 est de 7 885 millions de dollars supérieure au montant contractuel payable à l'échéance. Les OHC sont cautionnées par la SCHL et les passifs de la SCHL jouissent de la reconnaissance totale du gouvernement du Canada. Par conséquent, aucune variation significative de la valeur ne peut être attribuée au changement du risque de crédit.

Pouvoirs d'emprunt

Le ministre des Finances approuve chaque année le plan d'emprunt de la SCHL de même qu'il établit les limites et les modalités des emprunts. Aux termes des pouvoirs d'emprunt, l'encours maximal des emprunts s'élève à 36,5 milliards de dollars pour 2008. Cette limite tient compte des emprunts sur les marchés de capitaux ainsi que des emprunts auprès du gouvernement du Canada depuis avril 2008 pour les activités d'octroi de prêts et de titrisation. Avant cette date, l'autorisation législative, qui ne s'applique pas aux emprunts de la FCH, stipulait que l'encours des emprunts sur les marchés de capitaux ne pouvait en aucun temps dépasser 20 milliards.

Emprunts sur les marchés de capitaux

Le tableau qui suit présente la valeur comptable et les taux des emprunts sur les marchés de capitaux selon la durée à l'échéance. Les emprunts sur les marchés de capitaux incluent ceux libellés en dollars américains. Le paiement du capital et des intérêts libellés en devises est entièrement couvert au moyen de swaps en dollars canadiens.

	2008			2007
(En millions de dollars)	Emprunts sur les marchés de capitaux[2]	Valeur comptable	Taux[1]	Valeur comptable
2008	–	–	–	3 020
2009	–	**1 068**	3,53 %	1 052
2010	1 584	**1 584**	3,94 %	1 271
2011	988	**1 098**	4,40 %	879
2012	–	**332**	5,53 %	317
2013	–	**385**	4,83 %	360
2014-2018	–	**1 509**	4,33 %	1 396
Total	2 572	**5 976**	4,18 %	8 295

1) Taux moyen pondéré, déterminé selon le taux effectif moyen pondéré des emprunts à taux fixe et le taux moyen pondéré à la révision des emprunts à taux variable.

2) Montant équivalent en dollars canadiens des emprunts libellés en dollars américains.

Les emprunts sur les marchés de capitaux comprennent le papier commercial et les emprunts à moyen terme. Le papier commercial en cours est de 6 millions de dollars (2 028 millions en 2007), a une durée initiale à l'échéance inférieure à 365 jours et porte intérêt à un taux de 3,55 % (4,13 % en 2007). Les emprunts à moyen terme incluent les obligations et les billets à taux variable ou fixe, dont la durée initiale à l'échéance varie entre deux et dix ans. Les billets à taux variable constituent une tranche de 300 millions (300 millions en 2007) des emprunts sur les marchés de capitaux.

En 2008, les intérêts débiteurs ont atteint 302 millions de dollars (414 millions en 2007) pour les emprunts sur les marchés de capitaux.

La valeur comptable des emprunts sur les marchés de capitaux au 31 décembre 2008 est de 438 millions de dollars supérieure au montant contractuel payable à l'échéance. Puisque les passifs de la SCHL jouissent de la reconnaissance totale du gouvernement du Canada, aucune variation significative de la valeur ne peut être attribuée au changement du risque de crédit.

Emprunts auprès du gouvernement du Canada

Le tableau qui suit présente la valeur comptable et les taux des emprunts auprès du gouvernement du Canada en fonction des remboursements contractuels.

	2008				2007	
(En millions de dollars)	Emprunts désignés à la juste valeur	Taux[1]	Autres emprunts	Taux[1]	Emprunts désignés à la juste valeur	Autres emprunts
2008	–	–	–	–	–	210
2009	**598**	1,18 %	**1 356**	3,74 %	–	210
2010	–	–	**1 363**	3,70 %	–	204
2011	**315**	2,99 %	**1 338**	3,44 %	–	147
2012	**840**	3,14 %	**1 537**	3,98 %	–	313
2013	**1 285**	3,03 %	**20 351**	3,99 %	–	199
2014-2018	**473**	3,57 %	**1 026**	8,55 %	–	1 026
Par la suite	–	–	**2 136**	9,62 %	–	2 137
Total	**3 511**	2,80 %	**29 107**	4,52 %	–	4 446

[1] Taux moyen pondéré, déterminé selon le taux effectif moyen pondéré des emprunts à taux fixe et le taux moyen pondéré à la révision des emprunts à taux variable.

Les emprunts auprès du gouvernement du Canada désignés à la juste valeur comprennent les emprunts à court et moyen terme. L'encours des emprunts à court terme s'élève à 599 millions de dollars (sans objet en 2007), ont une durée initiale à l'échéance inférieure à 365 jours et portent intérêt à un taux de 1,18 % (sans objet en 2007). Les emprunts à moyen terme incluent les billets à taux fixe, dont la durée initiale à l'échéance varie entre deux et dix ans.

En 2008, les intérêts débiteurs ont atteint 48 millions de dollars (sans objet en 2007) pour les emprunts auprès du gouvernement du Canada désignés à la juste valeur et 538 millions (416 millions en 2007) pour les autres emprunts auprès du gouvernement du Canada.

La valeur comptable des emprunts auprès du gouvernement du Canada désignés à la juste valeur au 31 décembre 2008 est de 93 millions de dollars supérieure au montant contractuel payable à l'échéance. Puisque les passifs de la SCHL jouissent de la reconnaissance totale du gouvernement du Canada, aucune variation significative de la valeur ne peut être attribuée au changement du risque de crédit.

Les emprunts auprès du gouvernement du Canada qui sont désignés à la juste valeur ne sont pas octroyés à la valeur marchande. Le jour de l'octroi, ces emprunts sont rajustés à la valeur marchande et les gains et pertes associés sont reportés et amortis sur la durée des emprunts. Ces gains et pertes sont partiellement contrebalancés par les gains et pertes sur les prêts directs, qui sont consentis à des taux indépendants du marché. Au 31 décembre 2008, un gain reporté net de 22 millions de dollars (sans objet en 2007) est inclus dans les créditeurs et charges à payer et un montant de 0,6 million (sans objet en 2007) a été imputé aux gains et pertes nets sur les autres instruments financiers.

11. GESTION DU CAPITAL

Aux fins de la gestion du capital et tel qu'il est prévu en vertu de la *Loi sur la SCHL* et de la LNH, la SCHL inclut, dans son capital, les bénéfices non répartis, qui sont composés des bénéfices affectés à la capitalisation, des bénéfices non répartis non affectés et de la réserve pour l'octroi de prêts, ainsi que le capital d'apport.

En matière de gestion du capital, la SCHL a comme principal objectif d'avoir le capital adéquat pour réaliser son mandat, tout en demeurant financièrement autonome, mais aussi de respecter les pratiques commerciales prudentes et les directives appliquées dans le secteur privé suivant le cas. La gestion du capital de la SCHL est approuvée chaque année aux termes de son Plan d'entreprise.

La SCHL n'est pas assujettie à des normes minimales de fonds propres imposées par des organismes externes. Les bénéfices affectés à la capitalisation représentent la tranche cumulée du bénéfice net généré par les activités d'assurance qui a été mise de côté, afin de se conformer aux lignes directrices sur la capitalisation de l'assurance prêt hypothécaire élaborées par le Bureau du surintendant des institutions financières (« BSIF »).

Les bénéfices non répartis non affectés représentent la totalité des bénéfices non répartis provenant des activités de titrisation et la tranche cumulée du bénéfice net généré par les activités d'assurance qui n'a pas été mise de côté aux fins de capitalisation.

La SCHL affecte tous les autres bénéfices non répartis à sa réserve pour l'octroi de prêts. Cette réserve est composée des éléments indiqués dans le tableau qui suit. Chacun de ces éléments est assujetti à une limite imposée par un organisme externe. Si cette limite était dépassée, la SCHL devrait remettre l'excédent au gouvernement du Canada.

	2008		2007	
(En millions de dollars)	Limite autorisée	Solde au 31 décembre	Limite autorisée	Solde au 31 décembre
Réserve pour les nouvelles normes comptables sur les instruments financiers	115	**109**	50	(1)
Réserve se rapportant aux autres éléments liés à l'octroi de prêts	125	**76**	125	122
Réserve pour l'octroi de prêts	240	**185**	175	121

La SCHL a géré son capital tel qu'il a été approuvé aux termes de son Plan d'entreprise 2008, conformément à la *Loi sur la SCHL* et à la LNH. Aucune modification n'a été apportée à la composition du capital ni aux objectifs de gestion du capital de l'exercice à l'étude.

12. PROGRAMMES DE LOGEMENT

La SCHL reçoit des crédits parlementaires pour financer les programmes de logement suivants, y compris les frais d'exploitation.

(En millions de dollars)	2008	2007
Logement sans but lucratif	**624**	618
Logement public	**550**	491
Logement dans les réserves[1)]	**410**	106
Suppléments de loyer	**158**	150
Logement pour les ruraux et les Autochtones	**126**	134
Aide à la rénovation	**114**	116
Initiative en matière de logement abordable	**98**	95
Logement pour les Autochtones en milieu urbain	**91**	83
Coopératives d'habitation	**80**	82
Compagnies de logement à dividendes limités	**11**	12
Recherche et diffusion de l'information	**8**	8
Autres	**18**	17
Total des dépenses des programmes de logement	**2 288**	1 912
Frais d'exploitation	**103**	108
Total des crédits	**2 391**	2 020

1) Les crédits parlementaires affectés aux programmes de logement dans les réserves pour 2008 incluent une contribution de 300 millions de dollars du gouvernement du Canada aux fins de l'établissement du Fonds pour les logements du marché destinés aux Premières nations (« FLMPN »). Le FLMPN a été établi le 31 mars 2008. Il est administré par neuf fiduciaires et le gouvernement du Canada et il a pour mandat d'aider les Premières nations à profiter plus facilement des options de financement de l'habitation offertes par le secteur privé. La SCHL gère les opérations du FLMPN, mais elle n'est pas partie prenante aux risques et avantages liés au FLMPN. La contribution de 300 millions a été incluse dans les crédits parlementaires de la SCHL pour faciliter l'établissement du FLMPN et la SCHL a versé ce montant de manière irrévocable au FLMPN lors de l'établissement de ce dernier.

Une tranche de 1 055 millions de dollars (1 138 millions en 2007) du montant total affecté aux programmes de logement a été versée aux termes des programmes transférés aux provinces et territoires en vertu des ententes sur le logement social (« ELS »). Ces montants sont présentés ci-dessus en fonction de la répartition initiale aux termes des ententes, qui prévoient également que les provinces et territoires peuvent répartir les montants d'une autre manière entre les programmes de logement. Les montants versés aux provinces et territoires sont remboursables à la SCHL s'ils ne sont pas affectés conformément aux modalités des ELS.

En vertu des ELS, les provinces et territoires assument les obligations financières et autres de la SCHL à l'égard de ces programmes, en contrepartie d'un financement annuel préétabli. Aux termes du cadre de responsabilisation, les provinces et territoires doivent fournir un état annuel du financement et des dépenses et un rapport annuel de rendement des programmes.

Les dépenses des programmes de logement incluent également des opérations entre apparentés, c.-à-d. le gouvernement du Canada et la SCHL, aux fins du remboursement des pertes suivantes :

- pertes en intérêts découlant du fait que certains prêts portent intérêt à un taux inférieur à celui exigé pour les emprunts connexes;
- pertes d'exploitation relatives à certains investissements liés aux programmes de logement et certains biens immobiliers;
- pertes pour défaut de paiement relatives à certains prêts et pertes découlant de la cession de certains investissements liés aux programmes de logement et certains biens immobiliers.

Le tableau qui suit présente les dépenses remboursées par le gouvernement du Canada.

(En millions de dollars)	2008	2007
Pertes en intérêts	**55**	60
Pertes d'exploitation	**3**	4
Pertes pour défaut et cession	**–**	3
Total	**58**	67

Le remboursement lié aux pertes en intérêts est également inclus dans les intérêts sur les prêts et investissements liés aux programmes de logement. Les pertes d'exploitation ou pour défaut et cession sont comptabilisées dans les montants à recevoir du gouvernement du Canada et les dépenses des programmes de logement selon la comptabilité d'exercice. Le remboursement des frais d'exploitation est inclus à l'état consolidé des résultats et du résultat étendu dans les crédits parlementaires affectés aux frais d'exploitation.

13. INSTRUMENTS FINANCIERS

Instruments financiers comptabilisés au coût après amortissement

Selon les méthodes d'évaluation et les hypothèses décrites à la note 2, le tableau qui suit présente la juste valeur des instruments financiers comptabilisés au coût après amortissement, sauf si le coût après amortissement est une approximation raisonnable de la juste valeur.

	2008		2007	
(En millions de dollars)	Juste valeur	Coût après amortissement	Juste valeur	Coût après amortissement
Placements dans des titres hypothécaires LNH détenus jusqu'à leur échéance	**25 625**	**24 767**	s.o.	s.o.
Placements en valeurs mobilières détenus jusqu'à leur échéance	**51**	**51**	69	69
Autres prêts	**4 475**	**3 381**	4 533	3 624
Investissements liés aux programmes de logement	**1 698**	**1 007**	1 711	1 073
Autres emprunts auprès du gouvernement du Canada	**32 829**	**29 107**	6 260	4 446

Gains et pertes nets sur les autres instruments financiers

Le tableau qui suit présente les gains et pertes découlant des variations de la juste valeur concernant les instruments financiers devant être classés comme étant détenus à des fins de transaction ou désignés à la juste valeur. Les instruments dérivés doivent être classés comme étant détenus à des fins de transaction puisqu'ils n'ont pas été désignés comme étant des couvertures admissibles aux fins comptables. De plus, les titres vendus à découvert doivent être classés comme étant détenus à des fins de transaction. Les autres actifs et passifs financiers présentés dans le tableau qui suit ont été désignés à la juste valeur selon l'option de la juste valeur.

(En millions de dollars)	2008	2007
Instruments financiers devant être classés comme étant détenus à des fins de transaction		
Instruments dérivés	4 999	(401)
Titres vendus à découvert	30	(30)
Total des instruments financiers devant être classés comme étant détenus à des fins de transaction	5 029	(431)
Instruments financiers désignés à la juste valeur		
Équivalents de trésorerie	1	(1)
Placements dans des titres hypothécaires LNH désignés à la juste valeur	4 509	421
Placements en valeurs mobilières désignés à la juste valeur	16	(10)
Titres acquis en vertu de conventions de revente	(1)	(2)
Prêts désignés à la juste valeur	399	1
Obligations hypothécaires du Canada	(7 717)	(418)
Emprunts sur les marchés de capitaux	(1 094)	413
Emprunts auprès du gouvernement du Canada désignés à la juste valeur	(166)	s.o.
Total des instruments désignés à la juste valeur	(4 053)	404
Total des gains latents (pertes latentes) sur les autres instruments financiers	976	(27)
Gains (pertes) réalisés sur les instruments financiers détenus à des fins de transaction	(100)	21
Gains (pertes) réalisés sur les instruments financiers désignés à la juste valeur	2	(1)
Total des gains nets (pertes nettes) sur les autres instruments financiers	878	(7)

Il n'y a pas eu de variation de la juste valeur des prêts désignés à la juste valeur en raison d'un changement du risque de crédit, puisque les prêts sont assurés et que la SCHL est certaine de recouvrer intégralement le capital et les intérêts, tel qu'il est décrit à la note 4.

Intérêts créditeurs et débiteurs

Le tableau qui suit présente le total des intérêts créditeurs et débiteurs calculés selon la méthode du taux d'intérêt effectif pour les instruments non désignés à la juste valeur.

	2008		2007	
(En millions de dollars)	Intérêts créditeurs	Intérêts débiteurs	Intérêts créditeurs	Intérêts débiteurs
Actifs financiers disponibles à la vente	415	–	402	–
Actifs financiers détenus jusqu'à leur échéance	255	–	116	–
Titres acquis en vertu de conventions de revente	2	–	2	–
Autres prêts	232	–	240	–
Investissements liés aux programmes de logement	106	–	114	–
Titres vendus en vertu de conventions de rachat	–	8	–	112
Autres emprunts auprès du gouvernement du Canada	–	538	–	416
Total	1 010	546	874	528

Classement des instruments financiers

Le tableau qui suit présente le classement, par type d'instrument financier, de la trésorerie et des équivalents de trésorerie ainsi que des titres acquis en vertu de conventions de revente.

(En millions de dollars)	2008 Désignés à la juste valeur	2008 Disponibles à la vente	2008 Détenus jusqu'à leur échéance	2008 Total	2007 Total
Trésorerie et équivalents de trésorerie	2 771	66	146	**2 983**	3 470
Titres acquis en vertu de conventions de revente	19 415	–	–	**19 415**	21 373

14. RISQUE DE MARCHÉ

Le risque de marché représente la possibilité que des variations des facteurs sous-jacents du marché, notamment les taux d'intérêt et de change ainsi que les cours des actions, aient des répercussions financières défavorables.

Risque de taux d'intérêt

Le risque de taux d'intérêt est lié aux variations de la juste valeur d'un instrument financier ou de ses flux de trésorerie futurs en raison des fluctuations des taux d'intérêt du marché.

Les portefeuilles de placements des activités d'assurance et de titrisation sont gérés en tenant compte du profil du passif, en limitant la sensibilité aux variations des taux d'intérêt par rapport aux indices de référence et en diversifiant les actifs de manière appropriée. Le risque de taux d'intérêt lié à l'octroi de prêts est géré en rapprochant les actifs et les passifs, en réalisant des opérations de couverture et en adoptant des stratégies axées sur l'évolution des marchés de capitaux.

Certains prêts et investissements liés aux programmes de logement de la SCHL sont assortis d'un privilège de remboursement anticipé ou d'une option de révision des taux. Puisque la SCHL ne peut rembourser par anticipation ses emprunts auprès du gouvernement du Canada sans pénalité, elle est exposée à un risque de taux d'intérêt.

Risque de change

Le risque de change est lié aux variations de la juste valeur d'un instrument financier ou de ses flux de trésorerie futurs en raison des fluctuations des taux de change. Une variation de 1 % des taux de change aurait une incidence de plus ou moins 11 millions de dollars (plus ou moins 10 millions en 2007) sur les portefeuilles de placements et serait imputée aux autres éléments du résultat étendu.

Le risque de change lié aux emprunts libellés en devises est couvert économiquement, conformément à la ligne de conduite pertinente de la Société. Dans le cadre de sa répartition stratégique de l'actif, la Société assume un risque de change pour mieux diversifier les portefeuilles de placements des activités d'assurance et de titrisation.

Autre risque de cours

L'autre risque de cours est lié aux variations de la juste valeur des flux de trésorerie d'un instrument financier en raison de l'évolution des cours du marché. La SCHL est exposée à d'autre risque de cours en raison des fluctuations des cours des placements en actions. En général, les placements sont gérés activement selon des indices de référence choisis conformément à la répartition stratégique de l'actif. La SCHL limite son risque en respectant des marges de tolérance par rapport aux indices de référence pour établir diverses mesures de diversification et d'évaluation du risque.

Analyse de sensibilité

Valeur à risque – Le risque de marché lié aux actifs financiers disponibles à la vente est évalué en appliquant la méthode de la valeur à risque (« VAR »). La VAR est une estimation statistique qui permet d'évaluer la baisse maximale éventuelle de la valeur marchande d'un portefeuille pendant une période de détention précise à l'intérieur d'un intervalle de confiance donné. Le calcul de la VAR est fondé sur la méthode delta-normale, qui peut sous-estimer l'occurrence de pertes importantes parce qu'elle s'appuie sur une distribution normale. Le tableau qui suit présente la VAR au 31 décembre pour les portefeuilles de placements des activités d'assurance et de titrisation à l'intérieur d'un intervalle de confiance de 95 % pendant une période de détention de deux semaines. L'analyse est fondée sur les données historiques d'une année relativement aux cours, volatilités et corrélations des divers marchés des obligations et des actions.

Risque maximal – Les instruments financiers désignés à la juste valeur ou détenus à des fins de transaction qui sont inclus dans le portefeuille de placements des activités d'octroi de prêts sont exposés aux fluctuations des taux d'intérêt. Pour les prêts désignés à la juste valeur, les fluctuations des taux d'intérêt sur le portefeuille ne sont pas symétriques. Une baisse de 200 pb des taux d'intérêt entraînerait une augmentation de valeur de 486 millions de dollars (439 millions en 2007) et une hausse de 200 pb des taux d'intérêts entraînerait une diminution de valeur de 441 millions (398 millions en 2007). Pour les autres prêts, l'incidence serait une diminution de valeur de 756 millions (778 millions en 2007). Le tableau qui suit présente le risque maximal pour la marge nette sur les intérêts du portefeuille de placements des activités d'octroi de prêts découlant des fluctuations des taux d'intérêt à l'intérieur d'un intervalle de confiance de 95 % sur une période d'un an au 31 décembre. Le risque maximal est limité à 1,5 million selon la politique de la SCHL.

Le tableau qui suit présente les estimations de la VAR et du risque maximal ainsi que l'incidence connexe sur les états financiers.

	2008		2007	
(En millions de dollars)	Bénéfice net	Autres éléments du résultat étendu	Bénéfice net	Autres éléments du résultat étendu
Valeur à risque	s.o.	227	s.o.	124
Risque maximal	0,2	s.o.	–	s.o.

Risques de la FCH

La FCH est exposée tant au risque de taux d'intérêt qu'au risque de remboursement anticipé et de réinvestissement. Ce dernier s'entend du risque que les prêts hypothécaires auxquels sont adossés les TH LNH soient remboursés par anticipation et que ces remboursements anticipés doivent être immédiatement réinvestis.

Pour atténuer ces risques, la FCH conclut des swaps d'intérêts avec des institutions financières approuvées. Aux termes de ces swaps, les risques de taux d'intérêt ainsi que de remboursement anticipé et réinvestissement sont transférés aux contreparties de swap. Ces contreparties gèrent les actifs réinvestis conformément aux directives préétablies en matière d'investissement. La FCH verse tous les intérêts reçus sur les actifs sous-jacents aux contreparties, qui lui remettent des montants égaux aux coupons des OHC. Grâce aux swaps d'intérêts, les fluctuations des taux d'intérêt ainsi que les remboursements anticipés et réinvestissements n'ont aucune incidence sur l'excédent des revenus sur les dépenses.

15. RISQUE DE CRÉDIT

Le risque de crédit s'entend du risque qu'une contrepartie ne soit pas en mesure de respecter ses obligations contractuelles. La SCHL s'expose au risque de crédit de différentes façons, en raison de ses opérations d'investissement, de prêt, sur instruments dérivés et d'assurance.

Le risque de crédit lié aux placements et instruments dérivés de la Société est géré en appliquant des lignes de conduite, qui prévoient des cotes de crédit minimales pour les contreparties et des limites de diversification pour les portefeuilles de placements par émetteur, cote de crédit et secteur d'activité, et en concluant des accords juridiques appropriés.

Le risque de concentration correspond au risque de crédit de la Société par rapport à une contrepartie ou un secteur d'activité en particulier. Conformément aux politiques de gestion des risques de la Société, le risque de concentration est calculé lorsqu'une perte éventuelle peut être évaluée (soit le risque de crédit lié aux placements directs, prêts et instruments dérivés) à l'égard d'une contrepartie et d'un secteur d'activité et selon la cote de crédit. Le plus grand risque de concentration de crédit de la Société se rapporte, selon la contrepartie, au gouvernement du Canada (3 067 millions de dollars en 2008 et 3 303 millions en 2007) et, selon le secteur d'activité, au secteur financier (3 182 millions en 2008 et 2 786 millions en 2007).

Qualité du crédit

Le tableau qui suit présente les cotes de qualité des équivalents de trésorerie et des placements en valeurs mobilières de la Société au 31 décembre (en excluant ceux liés au Programme d'achat de prêts hypothécaires assurés).

	2008			2007		
(En millions de dollars)	AAA [1]	AA– à AA+	Moins de AA–	AAA [1]	AA– à AA+	Moins de AA–
Équivalents de trésorerie	239	120	3	1 434	31	13
Placements en valeurs mobilières :						
Désignés à la juste valeur	299	507	180	207	586	188
Disponibles à la vente	5 301	3 116	5 125	4 618	2 721	4 764
Détenus jusqu'à leur échéance	–	–	51	–	–	69

[1] Selon le système de cotation interne.

Risque de crédit maximal

Le risque de crédit maximal de la SCHL correspond à la valeur comptable des placements présentés au bilan consolidé.

Titres acquis en vertu de conventions de revente – De par leur nature, ces titres ont un faible risque de crédit en raison largement des garanties fournies par les contreparties. Aux termes des accords de garantie, les contreparties doivent fournir des garanties à la SCHL si le risque auquel elles exposent celle-ci dépasse un certain seuil. Les titres détenus en tant que garanties admissibles comprennent les titres d'emprunt émis ou garantis par le gouvernement du Canada, y compris les sociétés d'État et la FCH. Les garanties détenues pour compenser le risque évalué à la valeur de marché lié à ces opérations ne doivent pas être affectées à d'autres fins que la compensation de ce risque. En cas de défaut d'une contrepartie, la SCHL a le droit de liquider les garanties détenues. Au 31 décembre 2008, la juste valeur des garanties détenues par la SCHL totalise 6 millions de dollars (5 millions en 2007).

Instruments dérivés – La SCHL limite son risque de crédit lié aux instruments dérivés en traitant avec des contreparties de swap ayant une cote de crédit conforme à ses politiques de financement, d'investissement et de gestion des risques, qui sont approuvées par le Conseil d'administration et qui sont conformes aux directives du ministère des Finances, en concluant des accords généraux de compensation aux termes de l'International Swaps and Derivatives Association (« ISDA ») pour l'ensemble des instruments dérivés conclus avec toutes les contreparties et, le cas échéant, en fixant des seuils de garantie fondés sur les cotes de crédit dans les annexes de soutien du crédit. Selon les accords généraux de compensation, la SCHL a un droit exécutoire en vertu de la législation de réduire son risque lié à des instruments dérivés, en exigeant un seul règlement net de tous les instruments financiers couverts par un accord conclu avec une même contrepartie en cas de défaut de celle-ci.

Le tableau qui suit présente le risque de crédit de la Société lié aux instruments dérivés selon la durée à l'échéance (en excluant ceux liés au Programme d'achat de prêts hypothécaires assurés).

	Valeur de remplacement [1]					Risque de crédit total	
(En millions de dollars)	Moins de 1 an	De 1 à 3 ans	De 3 à 5 ans	Plus de 5 ans	Risque de crédit éventuel[2]	2008	2007
Swaps d'intérêts	10	77	75	114	25	**301**	109
Swaps de devises	–	134	–	–	110	**244**	–
Total	10	211	75	114	135	**545**	109

1) Juste valeur courante de tous les contrats en cours ayant une juste valeur positive, avant la prise en compte des accords généraux de compensation.

2) Majoration correspondant à une estimation de la variation éventuelle de la valeur marchande de l'opération jusqu'à l'échéance, calculée en fonction du montant en capital nominal des contrats en appliquant des facteurs conformes aux lignes directrices du Bureau du surintendant des institutions financières.

Provision pour pertes sur prêts

En cas de défaut de paiement, la SCHL peut prendre en charge le prêt hypothécaire assuré au lieu d'acheter la propriété aux termes du processus de règlement. De plus, pour minimiser les règlements d'assurance futurs découlant de prêts hypothécaires assurés qui ont été octroyés pour des ensembles de logements locatifs du marché ou aidés, la SCHL peut consentir des avances aux emprunteurs afin d'aider ceux-ci à s'acquitter de leurs obligations hypothécaires. La provision pour pertes sur prêts est constituée de manière à correspondre aux montants estimatifs irrécouvrables. Elle est portée en réduction des autres actifs et toute variation est imputée aux règlements nets. Il n'y a eu aucun changement important de la provision pour pertes sur prêts de l'exercice. Au 31 décembre 2008, la provision s'élevait à 109 millions de dollars (99 millions en 2007) relativement aux actifs financiers de 180 millions (165 millions en 2007).

Risques liés au Programme d'achat de prêts hypothécaires assurés (« PAPHA »)

La SCHL a un risque de crédit en cas de défaut des contreparties de swap. Elle atténue ce risque en ne faisant affaire qu'avec des contreparties hautement cotées et en exigeant des garanties fondées sur les cotes de solvabilité. Au 31 décembre 2008, la juste valeur des garanties détenues par la SCHL était nulle (sans objet en 2007). Les placements liés au PAPHA sont cotés AAA par DBRS.

Instruments dérivés – La SCHL conclut des swaps pour gérer le risque que les intérêts générés par ses placements ne soient pas suffisants pour satisfaire à ses obligations de remboursement découlant de ses emprunts auprès du gouvernement du Canada aux termes du PAPHA. Aux termes de ces swaps, tous les intérêts dus à la SCHL, déduction faite des dépenses, sont payés aux contreparties de swap et la SCHL reçoit de celles-ci des paiements égaux aux intérêts qu'elle doit verser sur ses emprunts aux termes du PAPHA.

Le tableau qui suit présente le risque de crédit de la Société lié aux instruments dérivés, selon la durée à l'échéance, pour le PAPHA.

	Valeur de remplacement [1]				Risque de crédit éventuel[2]	Risque de crédit total	
(En millions de dollars)	Moins de 1 an	De 1 à 3 ans	De 3 à 5 ans	Plus de 5 ans		2008	2007
Swaps d'intérêts	-	-	733	-	-	**733**	s.o.

1) Juste valeur courante de tous les contrats en cours ayant une juste valeur positive, avant la prise en compte des accords généraux de compensation.

2) Majoration correspondant à une estimation de la variation éventuelle de la valeur marchande de l'opération jusqu'à l'échéance, calculée en fonction du montant en capital nominal des contrats en appliquant des facteurs conformes aux lignes directrices du Bureau du surintendant des institutions financières.

Placements – Les placements autorisés se limitent aux actifs de haute qualité suivants : la trésorerie, les obligations du gouvernement du Canada, les OHC, les TH LNH et les conventions de rachat admissibles de titres du gouvernement du Canada, d'obligations du gouvernement et de TH LNH. Les limites concernant les contreparties approuvées pour les titres vendus en vertu de conventions de rachat sont fondées sur les cotes de crédit et les fonds propres de catégorie 1 des contreparties.

Risques de la FCH

La SCHL est exposée à la FCH en raison de son cautionnement de paiement périodique des Obligations hypothécaires du Canada (« OHC »). La FCH a un risque de crédit en cas de défaut de paiement ou de baisse de la cote des contreparties de swap ainsi qu'en raison de ses placements. La FCH ne détient que des placements cotés R-1 Fort ou AAA par au moins deux agences.

Instruments dérivés – La FCH conclut des swaps pour gérer le risque que les intérêts générés par ses placements ne soient pas suffisants pour satisfaire à ses obligations de paiement relativement aux termes des OHC. Aux termes de ces swaps, tous les intérêts dus à la FCH, déduction faite des dépenses, sont payés aux contreparties de swap et la FCH reçoit des paiements égaux aux intérêts qu'elle doit verser sur les OHC. Conformément aux modalités de la SCHL en qualité de caution, la FCH atténue ce risque en conservant la tranche relative aux intérêts incluse dans les flux de trésorerie hypothécaires pour les contreparties dont la cote est inférieure à AA–. De plus, des accords généraux de compensation aux termes de l'ISDA régissent l'utilisation d'instruments dérivés, y compris l'exigence des seuils de garantie fondés sur les cotes de crédit.

Le tableau qui suit présente le risque de crédit de la FCH lié aux instruments dérivés, selon la durée à l'échéance.

	Valeur de remplacement [1]				Risque de crédit éventuel[2]	Risque de crédit total	
(En millions de dollars)	Moins de 1 an	De 1 à 3 ans	De 3 à 5 ans	Plus de 5 ans		2008	2007
Swaps d'intérêts	314	1 660	1 641	51	617	**4 283**	974

1) Juste valeur courante de tous les contrats en cours ayant une juste valeur positive, avant la prise en compte des accords généraux de compensation.

2) Majoration correspondant à une estimation de la variation éventuelle de la valeur marchande de l'opération jusqu'à l'échéance, calculée en fonction du montant en capital nominal des contrats en appliquant des facteurs conformes aux lignes directrices du Bureau du surintendant des institutions financières.

Placements – Les placements autorisés de la FCH se limitent aux actifs de haute qualité suivants : les TH LNH, les obligations du gouvernement du Canada, la trésorerie, les titres adossés à des actifs garantis par des prêts hypothécaires à l'habitation cotés R-1 Fort, les conventions de rachat admissibles de titres du gouvernement du Canada et le PCAA composé de TH LNH ou bancaire. Les limites concernant les contreparties approuvées pour les titres vendus en vertu de conventions de rachat sont fondées sur les cotes de crédit et les fonds propres de catégorie 1 des contreparties.

La FCH est certaine de recouvrer intégralement le capital et les intérêts courus sur ses placements dans des titres hypothécaires LNH en raison du cautionnement de paiement périodique du capital et des intérêts fournie par la SCHL. Au 31 décembre 2008, la juste valeur des garanties détenues par la FCH totalise 47 millions de dollars (10 millions en 2007).

16. RISQUE DE LIQUIDITÉ

Le risque de liquidité découle du fait que la Société peut éprouver des difficultés à s'acquitter des obligations liées à ses passifs financiers.

Selon la politique sur le risque de liquidité de la Société, des limites appropriées sont établies afin de disposer de ressources suffisantes pour répondre aux besoins de trésorerie courants et prévus. En avril 2008, la SCHL a commencé à se financer aux termes du Cadre d'emprunt des sociétés d'État afin d'obtenir les liquidités nécessaires sur une base quotidienne. Le programme de papier commercial de la Société, qui était la principale source de liquidité jusqu'en avril, demeure disponible pour aider la SCHL à répondre à ses besoins de trésorerie sur une base quotidienne, sous réserve de l'approbation du ministre des Finances pour chaque opération. D'autres sources de liquidité comprennent les autorisations de découvert, les marges de crédit, l'encaisse et les placements à court terme dans des titres négociables.

Le tableau qui suit présente les flux de trésorerie contractuels non actualisés, y compris les intérêts courus, payables par la Société aux termes de ses passifs financiers selon la durée résiduelle à l'échéance.

(En millions de dollars)	Moins de 1 mois	De 1 à 3 mois	De 3 à 12 mois	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	2008	2007
Titres vendus en vertu de conventions de rachat	135	–	–	–	–	**135**	1 050
Obligations hypothécaires du Canada	–	5 731	12 829	139 097	2 410	**160 067**	134 818
Emprunts sur les marchés de capitaux	6	40	1 247	3 688	1 526	**6 507**	10 107
Emprunts auprès du gouvernement du Canada	787	496	2 051	31 793	6 256	**41 383**	9 123
Instruments dérivés, montant net	540	(318)	(460)	(5 632)	(379)	**(6 249)**	(2 866)
Autres passifs financiers	–	–	–	–	–	**–**	1 574
Total	1 468	5 949	15 667	168 946	9 813	**201 843**	153 806

Les engagements au titre des prêts et investissements liés aux programmes de logement sont présentés à la note 20.

Marges de crédit

Au 31 décembre 2008, la SCHL a obtenu une facilité de découvert à un jour auprès de son banquier jusqu'à concurrence de 100 millions de dollars (100 millions en 2007) sur laquelle aucun prélèvement n'a été effectué. De plus, elle dispose de marges de crédit non utilisées et non engagées de 450 millions (450 millions en 2007). Les marges de crédit portent intérêt au taux préférentiel canadien et n'ont pas de date d'échéance. La SCHL n'a effectué aucun prélèvement sur ces marges de crédit de l'exercice à l'étude.

17. AVANTAGES SOCIAUX FUTURS

La SCHL a établi un régime de retraite à prestations déterminées et un régime de retraite complémentaire et offre d'autres avantages sociaux postérieurs à l'emploi.

L'actif au titre des prestations constituées relatif au régime de retraite à prestations déterminées est inclus dans les débiteurs et autres actifs. Le passif au titre des prestations constituées découlant du régime de retraite complémentaire et des avantages sociaux postérieurs à l'emploi est inclus dans les créditeurs et autres charges à payer. La charge nette au titre des avantages sociaux est incluse dans les frais d'exploitation.

Les paiements au comptant au titre des avantages sociaux futurs ont totalisé 6 millions de dollars en 2008 (16 millions en 2007). Ils comprennent les cotisations de la SCHL au régime de retraite à prestations déterminées ainsi que les paiements se rapportant au régime de retraite complémentaire sans capitalisation. Ils incluent également les décaissements relatifs aux autres avantages sociaux postérieurs à l'emploi, notamment les montants versés à des tiers fournisseurs de services, pour le compte des retraités, et les paiements faits directement aux salariés, à leurs bénéficiaires ou à leur succession.

Le tableau qui suit présente des informations relatives aux avantages sociaux futurs :

	Régimes de retraite		Autres avantages sociaux postérieurs à l'emploi	
(En millions de dollars)	**2008**	**2007**	**2008**	**2007**
Obligation au titre des prestations constituées				
Solde au début de l'exercice	**1 248**	1 154	**148**	130
Coût des prestations pour services rendus de l'exercice	**25**	24	**4**	3
Cotisations des salariés	**6**	5	**–**	–
Intérêts débiteurs	**66**	58	**8**	7
Prestations versées	**(56)**	(55)	**(5)**	(4)
Perte actuarielle (gain actuariel)	**(150)**	62	**(24)**	(4)
Modifications des régimes	**–**	–	**–**	16
Solde à la fin de l'exercice	**1 139**	1 248	**131**	148
Juste valeur de l'actif des régimes				
Solde au début de l'exercice	**1 293**	1 257	**–**	–
Rendement réel de l'actif des régimes	**(239)**	74	**–**	–
Cotisations de l'employeur	**1**	12	**5**	4
Cotisations des salariés	**6**	5	**–**	–
Prestations versées	**(56)**	(55)	**(5)**	(4)
Solde à la fin de l'exercice	**1 005**	1 293	**–**	–
Situation de capitalisation – Excédent (déficit)	**(134)**	45	**(131)**	(148)
Perte actuarielle non amortie	**263**	92	**1**	25
Coût des services passés non amorti	**27**	35	**17**	19
Obligation transitoire non amortie (actif transitoire non amorti)	**(59)**	(89)	**17**	21
Actif (passif) au titre des prestations constituées	**97**	83	**(96)**	(83)

Le tableau qui suit présente les montants, inclus ci-dessus dans l'obligation au titre des prestations constituées et la juste valeur de l'actif des régimes au 31 décembre 2008, qui ne sont pas entièrement capitalisés :

	Régimes de retraite		Autres avantages sociaux postérieurs à l'emploi	
(En millions de dollars)	**2008**	**2007**	**2008**	**2007**
Obligation au titre des prestations constituées	**1 139**	31	**131**	148
Juste valeur de l'actif des régimes	**1 005**	–	**–**	–
Situation de capitalisation – Déficit des régimes	**(134)**	(31)	**(131)**	(148)

La plus récente évaluation actuarielle servant à déterminer la situation de capitalisation a été effectuée le 31 décembre 2007 et la prochaine évaluation selon l'échéancier prévu aura lieu, au plus tard, le 31 décembre 2010.

Aux fins comptables, l'actif des régimes et l'obligation au titre des prestations constituées ont été établis au 31 décembre 2008. Lors de cette évaluation, les hypothèses suivantes ont été retenues :

	2008	**2007**
Obligation au titre des prestations constituées		
Taux d'actualisation	**6,25 %**	5,25 %
Taux de croissance de la rémunération	**3,00 %**	3,00 %
Coût des prestations		
Taux d'actualisation	**5,25 %**	5,00 %
Taux de croissance de la rémunération	**3,00 %**	2,50 %
Taux de rendement à long terme de l'actif des régimes	**6,50 %**	5,50 %

Un taux de croissance de 9,1 % du coût des soins de santé a été présumé pour 2008 (8,3 % en 2007), lequel devrait diminuer en moyenne de 0,4 % par an (0,4 % en 2007) par la suite pour atteindre un taux tendanciel de 5,1 % en 2017.

Le tableau qui suit présente l'incidence des modifications des hypothèses.

(En millions de dollars)	**Augmentation (diminution) de l'obligation au titre des prestations constituées**	**Augmentation (diminution) du coût net des prestations**
Augmentation/diminution de 0,5 % du taux d'actualisation	(82)/88	(10)/10
Augmentation/diminution de 0,5 % du taux de croissance de la rémunération	13/(13)	3/(3)
Augmentation/diminution de 0,5 % du taux de rendement à long terme de l'actif des régimes	–	(5)/5
Augmentation/diminution de 1,0 % du taux tendanciel du coût des soins de santé	14/(11)	3/(2)

Le tableau qui suit présente le coût net annuel de la SCHL au titre des prestations :

(En millions de dollars)	Régimes de retraite 2008	Régimes de retraite 2007	Autres avantages sociaux postérieurs à l'emploi 2008	Autres avantages sociaux postérieurs à l'emploi 2007
Coûts engagés pendant l'exercice				
Coût des prestations pour services rendus pendant l'exercice, déduction faite des cotisations des salariés	**25**	24	**4**	3
Intérêts débiteurs	**66**	58	**8**	7
Rendement réel de l'actif des régimes	**239**	(74)	**–**	–
Perte actuarielle (gain actuariel) sur l'obligation au titre des prestations constituées	**(150)**	62	**(24)**	(4)
Modifications des régimes	**–**	–	**–**	16
Total des coûts avant rajustements	**180**	70	**(12)**	22
Rajustements visant à prendre en compte la nature à long terme des avantages sociaux futurs				
Écart entre le rendement prévu et le rendement réel de l'actif des régimes	**(322)**	6	**–**	–
Écart entre la perte actuarielle constatée (le gain actuariel constaté) et la perte actuarielle réelle (le gain actuariel réel) sur l'obligation au titre des prestations constituées	**150**	(62)	**24**	6
Amortissement du coût des services passés	**9**	9	**–**	–
Amortissement de l'obligation (actif) transitoire	**(30)**	(30)	**4**	3
Modifications des régimes	**–**	–	**2**	(16)
Total des rajustements	**(193)**	(77)	**30**	(7)
Coût (revenu) net constaté au titre des prestations	**(13)**	(7)	**18**	15

Le tableau qui suit présente la répartition de l'actif du régime de retraite à prestations déterminées :

Catégorie d'actifs du régime	Pourcentage de la juste valeur de l'actif total du régime 2008	Pourcentage de la juste valeur de l'actif total du régime 2007
Placements à court terme[1)]	**1,92 %**	1,19 %
Obligations et débentures[2)]	**28,32 %**	23,19 %
Actions	**55,46 %**	61,01 %
Titres à rendement réel[3)]	**2,35 %**	2,51 %
Biens immobiliers	**11,95 %**	12,10 %
Total	**100,00 %**	100,00 %

1) Y compris 18 millions de dollars (8 millions en 2007) dans ses organismes apparentés.
2) Y compris 51 millions de dollars (29 millions en 2007) dans la SCHL et 18 millions de dollars (57 millions en 2007) dans ses organismes apparentés.
3) Y compris 21 millions de dollars (32 millions en 2007) dans des organismes apparentés à la SCHL.

Les intérêts payés par la SCHL au régime de retraite ont été de 2 millions de dollars en 2008 (1 million en 2007). En 2008, une charge nette de 3 millions (3 millions en 2007) a été facturée par la SCHL au titre des services administratifs fournis au régime de retraite.

18. INFORMATIONS SECTORIELLES

Tel qu'il est indiqué à la note 1, les résultats financiers consolidés reflètent les comptes des quatre secteurs d'activité de la SCHL (assurance, titrisation, application des programmes de logement et octroi de prêts), qui sont tous axés sur différents programmes appuyant les objectifs de la SCHL et ceux de la FCH. Les résultats de chaque secteur d'activité sont établis conformément aux conventions comptables décrites à la note 2. La colonne « Octroi de prêts » comprend certains éléments qui ne sont pas attribués à chaque activité. La colonne « Application des programmes de logement » contient les remboursements qui se rapportent aux activités d'octroi de prêt, tel qu'il est décrit à la note 12. Ces remboursements ne sont pas éliminés dans le tableau qui suit.

(En millions de dollars)	Assurance 2008	Assurance 2007	Titrisation 2008	Titrisation 2007	Application des programmes de logement 2008	Application des programmes de logement 2007	Octroi de prêts 2008	Octroi de prêts 2007	Fiducie du Canada pour l'habitation 2008	Fiducie du Canada pour l'habitation 2007	Éliminations 2008	Éliminations 2007	Total 2008	Total 2007
REVENUS														
Intérêts créditeurs sur les placements dans des titres hypothécaires LNH	–	–	247	–	–	–	–	–	4 599	3 364	–	–	**4 846**	3 364
Revenus tirés des placements en valeurs mobilières	533	633	163	21	–	–	69	102	840	909	(66)	(46)	**1 539**	1 619
Intérêts créditeurs sur les prêts et investissements liés aux programmes de logement	–	–	–	–	–	–	717	756	–	–	–	–	**717**	756
Gains et pertes nets sur les autres instruments financiers	(29)	4	732	–	–	–	77	(20)	–	–	98	9	**878**	(7)
Gains et pertes nets sur les instruments financiers disponibles à la vente	29	89	1	3	–	–	–	–	–	–	(16)	–	**14**	92
Primes, droits, crédits parlementaires et autres revenus	1 431	1 348	99	65	2 391	2 020	(1)	(3)	163	140	(92)	(74)	**3 991**	3 496
	1 964	2 074	1 242	89	2 391	2 020	862	835	5 602	4 413	(76)	(111)	**11 985**	9 320
DÉPENSES														
Intérêts débiteurs	8	110	386	–	–	–	761	842	5 432	4 266	(66)	(46)	**6 521**	5 172
Frais d'exploitation	182	145	4	4	103	108	18	17	170	147	(92)	(74)	**385**	347
Programmes de logement et règlements nets	372	315	–	–	2 288	1 912	–	–	–	–	–	–	**2 660**	2 227
	562	570	390	4	2 391	2 020	779	859	5 602	4 413	(158)	(120)	**9 566**	7 746
Impôts sur les bénéfices	(403)	(482)	(219)	(27)	–	–	(19)	5	–	–	–	–	**(641)**	(504)
BÉNÉFICE NET	999	1 022	633	58	–	–	64	(19)	–	–	82	9	**1 778**	1 070
ACTIF														
Placements dans des titres hypothécaires LNH														
Désignés à la juste valeur	–	–	–	–	–	–	–	–	123 737	96 023	–	–	**123 737**	96 023
Détenus jusqu'à leur échéance	–	–	24 767	–	–	–	–	–	–	–	–	–	**24 767**	–
Placements en valeurs mobilières														
Désignés à la juste valeur	–	–	–	–	–	–	986	980	842	1 106	–	–	**1 828**	2 086
Disponibles à la vente	12 857	11 584	685	518	–	–	–	–	–	–	(1 866)	(1 379)	**11 676**	10 723
Détenus jusqu'à leur échéance	51	69	94	–	–	–	–	–	–	–	(94)	–	**51**	69
Prêts														
Désignés à la juste valeur	–	–	–	–	–	–	7 952	7 644	–	–	–	–	**7 952**	7 644
Autres	–	–	–	–	–	–	3 381	3 624	–	–	–	–	**3 381**	3 624
Investissements liés aux programmes de logement	–	–	–	–	–	–	1 007	1 073	–	–	–	–	**1 007**	1 073
Autres actifs	872	1 770	932	53	–	–	1 265	2 153	26 090	22 993	4	(43)	**29 113**	26 926
	13 730	13 423	26 478	571	–	–	14 591	15 474	150 669	120 122	(1 956)	(1 422)	**203 512**	148 168
PASSIF														
Primes et droits non acquis	5 848	5 142	373	244	–	–	–	–	–	–	–	–	**6 221**	5 386
Emprunts														
Obligations hypothécaires du Canada	–	–	–	–	–	–	–	–	149 672	119 098	(1 957)	(1 379)	**147 715**	117 719
Emprunts sur les marchés de capitaux	–	–	–	–	–	–	5 979	8 296	–	–	(3)	(1)	**5 976**	8 295
Emprunts auprès du gouvernement du Canada	–	–	24 872	–	–	–	7 746	4 446	–	–	–	–	**32 618**	4 446
Autres passifs	878	1 751	309	12	–	–	656	2 586	997	1 024	(28)	(45)	**2 812**	5 328
	6 726	6 893	25 554	256	–	–	14 381	15 328	150 669	120 122	(1 988)	(1 425)	**195 342**	141 174
AVOIR DU CANADA	7 004	6 530	924	315	–	–	210	146	–	–	32	3	**8 170**	6 994

Le tableau qui suit présente l'information financière sur le Programme d'achat de prêts hypothécaires assurés (« PAPHA »), qui fait partie des activités de titrisation.

(En millions de dollars)	2008	2007[1)]
REVENUS		
Intérêts créditeurs tirés sur les placements dans des titres hypothécaires LNH	247	-
Revenus tirés des placements en valeurs mobilières	139	-
Gains et pertes nets sur les instruments financiers	733	-
Autres revenus	1	-
	1 120	-
DÉPENSES		
Intérêts débiteurs sur les TH LNH	386	-
Autres dépenses	-	-
	386	-
Impôts sur les bénéfices	183	-
BÉNÉFICE NET	551	-
ACTIF		
Placements dans des titres hypothécaires LNH		
Détenus jusqu'à leur échéance	24 767	-
Placements en valeurs mobilières		
Détenus jusqu'à leur échéance	94	-
Autres actifs	862	-
	25 723	-
PASSIF		
Emprunts auprès du gouvernement du Canada	24 872	-
Autres passifs	300	-
	25 172	-
AVOIR DU CANADA	551	-

1) Le gouvernement du Canada a créé le Programme d'achat de prêts hypothécaires assurés en 2008.

19. OPÉRATIONS ENTRE APPARENTÉS

La Société est apparentée à tous les ministères, organismes et sociétés d'État du gouvernement du Canada, leur propriétaire commun. La SCHL conclut des opérations avec certaines de ces entités dans le cours normal de ses activités. Ces opérations sont comptabilisées à la valeur d'échange, laquelle correspond au montant convenu entre les parties apparentées. Des informations sur toutes les opérations importantes conclues avec ces entités sont fournies dans les notes pertinentes ou ci-dessous.

a) Le tableau qui suit présente les revenus gagnés et à recevoir ainsi que les placements dans des instruments émis ou garantis par le gouvernement du Canada.

(En millions de dollars)	**2008**	**2007**
Équivalents de trésorerie	**1 735**	1 616
Revenu de placements – Équivalents de trésorerie	**56**	120
Intérêts à recevoir – Équivalents de trésorerie	**3**	4
Placements en valeurs mobilières	**3 570**	3 479
Revenu de placements – Placements en valeurs mobilières	**124**	187
Intérêts à recevoir – Placements en valeurs mobilières	**20**	22

b) La SCHL verse des droits au gouvernement du Canada en contrepartie de la garantie financière fournie par ce dernier à l'égard de ses activités d'assurance et de titrisation. Ces droits, qui sont imputés aux autres revenus, ont totalisé 7 millions de dollars (5 millions en 2007) pour les activités de titrisation et ont été nuls (montant nul en 2007) pour les activités d'assurance. Les droits relatifs aux activités d'assurance sont nuls parce que les bénéfices affectés à la capitalisation de la SCHL sont égaux au niveau cible de capital calculé conformément aux lignes directrices établies par le BSIF.

20. ENGAGEMENTS ET PASSIFS ÉVENTUELS

a) Les engagements en cours au titre des prêts et investissements liés aux programmes de logement, déduction faite des remises, s'établissent à 206 millions de dollars au 31 décembre 2008 (279 millions en 2007) et sont normalement réalisés dans un délai de deux ans.

b) Les engagements en cours au titre des avances consenties sur des prêts hypothécaires assurés visant des ensembles de logements aidés qui éprouvent des difficultés financières atteignent 31 millions de dollars au 31 décembre 2008 (57 millions en 2007) et sont normalement réalisés dans un délai de dix ans. Des avances de 24 millions doivent être versées pendant les cinq prochains exercices et le solde le sera par la suite.

c) Les obligations financières contractuelles résiduelles au titre de programmes de logement s'échelonnent sur des périodes d'au plus 31 ans (32 ans en 2007).

Le tableau qui suit présente les obligations estimatives.

(En millions de dollars)	2009	2010	2011	2012	2013	2014 et par la suite
	1 770	1 686	1 657	1 648	1 637	17 066

d) En plus des marges de crédit présentées à la note 16, la SCHL a émis une lettre de crédit de 63 millions de dollars (63 millions en 2007).

e) La SCHL fait l'objet de poursuites totalisant 9 millions de dollars (6 millions en 2007). Puisqu'il est actuellement impossible d'en prévoir le dénouement, aucune provision pour pertes n'a été comptabilisée.

21. CHIFFRES CORRESPONDANTS

Les chiffres correspondants ont été reclassés de façon à les rendre conformes à la présentation adoptée pour l'exercice 2008.

22. ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DU BILAN

Papier commercial adossé à des actifs (PCAA) non bancaire

Le 16 janvier 2009, le plan de restructuration du PCAA non bancaire a été mis en œuvre. Le 21 janvier 2009, la Société a reçu une combinaison de billets MAV2 (composés en totalité d'actifs synthétiques ou en partie d'actifs synthétiques et en partie d'actifs traditionnels) et de billets MAV3 (garantis en totalité par des actifs traditionnels et des actifs non négociables).

Le 21 janvier 2009, à la suite d'une évaluation des billets reçus, une réduction de valeur additionnelle de 5 millions de dollars a été constatée ; 3,5 millions, en raison d'une baisse de 0,5 % des taux d'intérêt du marché entre le 31 décembre 2008 et le 21 janvier 2009, et 1,5 million, parce que la valeur nominale des billets reçus était inférieure aux prévisions. D'autres variations de valeur postérieures à la fin de l'exercice n'ont pas été constatées en 2008. De plus, la Société a reçu des intérêts de 5,5 millions sur le PCAA illiquide pour la période allant de la date originale du défaut jusqu'au 31 août 2008.

Impôts sur les bénéfices

Le 4 mars 2009, le projet de loi C-10 a fait l'objet d'une troisième lecture au Parlement. Il contient des modifications concernant l'imposition des institutions financières (en vertu de la *Loi de l'impôt sur le revenu*). Essentiellement, ces modifications harmoniseraient la législation fiscale applicable aux institutions financières avec la présentation de l'information financière aux termes des nouvelles normes comptables sur les instruments financiers selon le chapitre 3855 du *Manuel de l'ICCA*. Les modifications proposées s'appliqueraient aux années d'imposition débutant après le 30 septembre 2006. À l'heure actuelle, la direction n'est pas en mesure de déterminer l'incidence que ces mesures fiscales auraient sur les états financiers.

GLOSSAIRE

Termes financiers

Analyse financière dynamique (« AFD ») : Approche systématique globale de la modélisation financière et de l'analyse de la sensibilité de l'actif et du passif, qui consiste à examiner les résultats financiers selon divers scénarios possibles afin de déterminer comment ceux-ci peuvent varier en fonction de l'évolution de la conjoncture économique.

Couverture : Stratégie de gestion du risque utilisée pour gérer les risques de taux d'intérêt et de change auxquels s'expose la Société dans le cours normal de ses activités.

Obligations couvertes : Titres d'emprunt émis par des institutions de dépôt et garantis par des titres hypothécaires ou les flux de trésorerie provenant d'autres types de créances.

Papier commercial : Type d'emprunt à court terme contracté par les entreprises pour une durée ne dépassant pas un an.

Papier commercial adossé à des actifs (« PCAA ») : Type d'emprunt à court terme contracté par les entreprises pour une durée ne dépassant pas neuf mois et généralement inférieure à 45 jours. Les billets sont habituellement garantis par des actifs financiers tels que des créances clients, des prêts automobiles, des prêts pour l'équipement et des prêts hypothécaires.

Rapport prêt-valeur : Rapport entre le montant du prêt et la valeur d'expertise, le prix d'achat ou une autre valeur attribuée à la propriété.

Swap : Forme d'instrument dérivé. Un swap de taux d'intérêt est une entente contractuelle entre deux parties portant sur l'échange d'une série de flux de trésorerie. Les contreparties échangent généralement des paiements d'intérêts à taux fixe et à taux variable fondés sur un montant nominal exprimé en une seule devise. Dans le cas des swaps de devises, des montants de principal et des paiements d'intérêts à taux fixe et variable sont échangés dans des devises différentes. Habituellement, les swaps servent à réduire ou à éliminer le risque de taux d'intérêt ou le risque de change.

Titrisation : Processus de conversion de créances ou d'autres actifs en titres qui sont vendus sur les marchés de capitaux et qui donnent aux investisseurs une participation dans le bloc de créances ou d'autres actifs sur lesquels sont fondés les titres vendus.

Termes de la SCHL

Centre du logement abordable de la SCHL : Centre d'excellence de la SCHL qui offre de l'information, des conseils et des outils visant à faciliter la production de logements abordables par des organismes sans but lucratif, des proposants du secteur privé et d'autres intervenants.

emili : Système automatisé d'évaluation du risque et d'approbation en ligne des demandes d'assurance prêt hypothécaire mis au point par la SCHL. Il évalue presque instantanément les demandes d'assurance prêt hypothécaire.

Fiducie du Canada pour l'habitation (« FCH ») : Entité juridique indépendante de la SCHL. La FCH fait l'acquisition de participations dans des prêts à l'habitation admissibles, tels que les titres hypothécaires émis en vertu de la *Loi nationale sur l'habitation*, procède à des placements de haute qualité, réalise certaines opérations de couverture connexes et émet les Obligations hypothécaires du Canada (« OHC »). La SCHL garantit les OHC et agit comme conseiller en services financiers auprès de la FCH, l'avisant de la demande d'obligations sur le marché et obtenant la souscription des OHC par un syndicat de placeurs. La FCH verse des honoraires à la SCHL pour ses services à titre de garant et de conseiller. Une entité indépendante assume les responsabilités d'administrateur de la FCH et veille au bon déroulement de ses activités au jour le jour. Tel que l'exige la note d'orientation concernant la comptabilité NOC-15 du Conseil des normes comptables du Canada, les états financiers consolidés de la SCHL englobent désormais la FCH, car celle-ci est considérée comme une entité à détenteurs de droits variables.

Financement initial : Aide financière sous forme d'une subvention, parfois additionnée d'un prêt, dont la valeur totale peut atteindre 20 000 $, accordée à des groupes qui en sont aux premières étapes de l'élaboration d'une proposition d'ensemble de logements abordables. Cet argent peut notamment servir à couvrir les coûts liés aux études des besoins et de la demande, aux plans d'affaires, à la recherche de bailleurs de fonds, à l'évaluation des sources d'approvisionnement, aux analyses de viabilité financière, aux évaluations environnementales, à une étude d'avant projet ou encore à la constitution en personne morale d'un organisme sans but lucratif. Un prêt associé à un financement initial, le cas échéant, est remboursable lors de l'obtention d'un financement hypothécaire.

Financement pour la préparation de projets : Prêt sans intérêt pouvant atteindre 100 000 $, destiné à couvrir un vaste éventail de coûts liés aux travaux préparatoires à la construction d'un ensemble de logements. Sont par exemple admissibles à ce financement les coûts des tests de portance du sol, des évaluations environnementales du terrain, des plans et devis, des permis d'aménagement, de même que divers honoraires. Le remboursement du prêt intervient lors de l'obtention d'un financement hypothécaire et peut faire l'objet d'une remise partielle si l'ensemble de logements répond à certains critères d'abordabilité.

Fonds pour les logements du marché destinés aux Premières nations (« FLMPN ») : Fonds supervisé par neuf fiduciaires que nomment le ou la ministre responsable de la SCHL et le ou la ministre des Affaires indiennes et du Nord canadien. En 2008, le FLMPN a retenu les services de la SCHL pour l'administration de ses activités au cours des cinq premières années. Le Fonds, dont les fiduciaires rendent des comptes au ou à la ministre responsable de la SCHL, publiera son propre rapport annuel. Les états financiers de la SCHL n'englobent pas ceux du FLMPN.

Granville Island : Située en plein cœur de Vancouver et appartenant au gouvernement du Canada, cette île est un espace à vocation culturelle, récréative et commerciale. La SCHL, qui gère et administre l'île pour le compte du gouvernement du Canada, touche des honoraires pour ces services. Les états financiers de la SCHL n'englobent pas Granville Island.

Initiative d'amélioration de la qualité des logements (« IAQL ») : La SCHL offre à certaines Premières nations des séances de formation personnalisées sur les conseils à la clientèle, la gestion immobilière, l'entretien des habitations, la gestion des arriérés, la qualité de l'air intérieur, etc. Cette initiative prépare également les formateurs autochtones à présenter des séances sur une base continue.

Initiative de maisons de démonstration durables EQuilibrium^MC : Initiative ayant les buts suivants :

- élaborer une vision et une approche claires concernant l'aménagement et la promotion, partout au Canada, d'habitations saines à faible incidence sur l'environnement;
- développer le potentiel des promoteurs, des architectes, des ingénieurs et des constructeurs canadiens à concevoir et réaliser des habitations et des collectivités EQuilibrium^MC dans l'ensemble du pays;
- renseigner les consommateurs sur les avantages d'être propriétaire d'une habitation EQuilibrium^MC et amener le marché à accepter tant le concept EQuilibrium^MC que la notion de collectivités durables;
- rehausser le leadership tant national qu'international du Canada concernant la conception d'habitations durables, et les technologies et services qui s'y rattachent et augmenter les occasions d'affaires dans ces domaines.

Obligation hypothécaire du Canada (« OHC ») : Obligation assortie soit d'un coupon semestriel, à taux fixe ou d'un coupon trimestriel à taux variable, dont le capital est remboursé à l'échéance. Elle est émise par la Fiducie du Canada pour l'habitation (« FCH »).

Programme d'achat de prêts hypothécaires assurés (« PAPHA ») : En octobre 2008, soucieux de maintenir l'offre de crédit à plus long terme au Canada, le gouvernement fédéral a fait connaître son intention d'acquérir auprès de différentes institutions financières canadiennes, moyennant un processus d'adjudication concurrentielle dont la gestion serait confiée à la SCHL, 25 milliards de dollars de titres hypothécaires émis en vertu de la *Loi nationale sur l'habitation* (« TH LNH »). Le gouvernement a décidé d'élargir la portée du PAPHA, une première fois en novembre 2008, puis en application du Plan d'action économique du Canada énoncé dans le budget de 2009 : ces deux décisions ont rehaussé de 100 milliards de dollars la valeur des TH LNH dont il s'est rendu acquéreur, par l'intermédiaire de la SCHL.

Programmes d'aide à la rénovation : Programmes qui aident les ménages à faible revenu, les propriétaires-bailleurs, les personnes handicapées et les Autochtones à rendre leurs logements conformes aux normes minimales de salubrité et de sécurité. Ces programmes sont les suivants :

Programme d'aide à la remise en état des logements (« PAREL ») : Offert tant à l'intérieur qu'à l'extérieur des réserves, ce programme fournit une aide financière permettant d'effectuer des réparations à un logement ou de convertir une propriété non résidentielle en immeuble d'habitation. Il s'adresse aux propriétaires-occupants à faible revenu et aux propriétaires-bailleurs de logements locatifs.

Programme d'amélioration des maisons d'hébergement (« PAMH ») : Ce programme offre une aide financière pour réparer, remettre en état et améliorer les maisons d'hébergement existantes (à l'intérieur et à l'extérieur des réserves) destinées aux victimes de violence familiale. Il vise également à faciliter l'acquisition ou la construction de maisons d'hébergement et de maisons de transition.

Programme de réparations d'urgence (« PRU ») : Ce programme offre aux propriétaires-occupants et aux locataires à faible revenu ou habitant une région rurale une aide financière leur permettant d'effectuer les réparations d'urgence qui leur permettront de rester dans leur habitation en toute sécurité.

Logements adaptés : aînés autonomes (« LAAA ») : Ce programme accorde une aide financière aux aînés à faible revenu leur permettant de procéder aux adaptations mineures requises dans leur logement pour pouvoir continuer à y vivre de façon autonome.

Titre hypothécaire émis en vertu de la *Loi nationale sur l'habitation* (« TH LNH ») : Titre représentant un intérêt indivis dans un bloc de créances hypothécaires qui sont assurées en vertu de la LNH et à l'égard desquelles la SCHL offre, en qualité de mandataire du gouvernement du Canada, une garantie de paiement ponctuel. Le capital et les intérêts payés par les emprunteurs sur les prêts hypothécaires réunis dans un bloc de TH LNH sont versés aux investisseurs sur une base mensuelle. Ces paiements peuvent varier d'un mois à l'autre si, par exemple, les emprunteurs effectuent des versements non prévus, tels qu'un remboursement anticipé de capital sur un prêt hypothécaire. Les titres du programme TH LNH sont émis par des émetteurs agréés (principalement des établissements de crédit).

Définition de certaines mesures des résultats de la SCHL

OBJECTIF 1 : AIDER LES CANADIENS DANS LE BESOIN	
Mesure	Définition
Dépenses des programmes de logement	Dépenses principalement liées aux programmes de logement social, soit les programmes de logement public, les programmes de logement sans but lucratif, les programmes de supplément au loyer, les programmes de logement pour les ruraux et les Autochtones, les programmes de logement pour Autochtones en milieu urbain et les programmes des coopératives d'habitation. Depuis 1993, aucun nouvel engagement n'a été pris aux termes de ces programmes, sauf dans le cas du Programme de logement sans but lucratif dans les réserves. Les dépenses des programmes de logement comprennent aussi les dépenses liées à l'Initiative en matière de logement abordable, aux programmes d'aide à la rénovation de la SCHL et aux activités de la Société en matière d'analyse de marché, de recherche et de promotion des exportations.
Logements abordables dont la production a été facilitée par le Centre du logement abordable de la SCHL	Logements abordables pour lesquels les organismes de parrainage ont reçu du financement initial ou un prêt de financement pour la préparation de projets, ou à l'égard desquels le personnel du Centre du logement abordable de la SCHL a fourni des conseils lors de la production.
Logements abordables dont la production a été facilitée par l'assouplissement des règles de souscription de l'assurance prêt hypothécaire offerte par la SCHL	Logements pour propriétaire-occupant et logements locatifs qui respectent le critère d'abordabilité et d'autres critères et pour lesquels la SCHL assouplit ses critères de souscription. Dans le cas des logements locatifs, la SCHL peut renoncer à percevoir les primes d'assurance prêt hypothécaire.
Programmes et services dont la mise en œuvre dans les réserves a été réalisée par des organismes des Premières nations ou des organismes autochtones	Pourcentage des programmes de logement et des services de la SCHL visant les Autochtones qui ont été mis en œuvre par des entrepreneurs ou des organismes autochtones. Correspond à la moyenne de ce qui suit : a) pourcentage des comptes PAREL pris en main par des organismes autochtones, selon le nombre de logements; b) pourcentage des inspections et des évaluations de l'état des lieux effectuées, au titre d'engagements en vertu de l'article 95, dans le cadre de l'Initiative des services d'inspection par des Autochtones, selon le nombre de logements; c) pourcentage de la rémunération versée aux prestataires de services autochtones, au titre de contrats de services, pour le développement du potentiel des Autochtones.
Prêts directs	Prêts directs à faible coût accordés par la SCHL, d'une part, aux organismes de parrainage d'ensembles de logements aidés par le gouvernement fédéral qui cherchent à obtenir un prêt de refinancement et, d'autre part, aux Premières nations qui cherchent à financer la construction de logements.
Logements pour propriétaire-occupant qui ont été assurés ou dont la production a été facilitée grâce à l'adoption d'outils de financement axés sur le marché	Logements pour propriétaire-occupant dans une réserve à l'égard desquels la SCHL peut démontrer qu'elle a joué un rôle clé de facilitateur. Lorsqu'un financement est requis, les prêts pour propriétaire-occupant peuvent être assurés par la SCHL.
Initiative d'amélioration de la qualité des logements (« IAQL »)	Partenariat entre la SCHL et certaines Premières nations portant sur les conseils à la clientèle, la gestion immobilière, l'entretien des habitations, l'amélioration des techniques de construction, la qualité de l'air intérieur, etc. Cette initiative prépare également les formateurs autochtones à présenter des séances sur ces thèmes de façon continue.

OBJECTIF 2 : FACILITER L'ACCÈS À DES LOGEMENTS PLUS ABORDABLES ET DE MEILLEURE QUALITÉ POUR TOUS LES CANADIENS	
Mesure	**Définition**
Demandes d'assurance prêt hypothécaire approuvées (nombre de logements)	Comprend les prêts applicables aux logements pour propriétaire-occupant et aux logements locatifs ainsi que l'assurance de portefeuille.
Pourcentage des frais d'exploitation se rapportant à l'assurance prêt hypothécaire	Rapport entre le montant total des frais d'exploitation et celui des primes acquises et des droits de demande : ((Frais d'exploitation) / (primes acquises + droits)) * 100
Valeur des titres garantis par année	Titres hypothécaires émis en vertu de la *Loi nationale sur l'habitation* (« TH LNH »), et ce directement sur les marchés de capitaux, plus les Obligations hypothécaires du Canada émises durant l'année.
Pourcentage des frais d'exploitation se rapportant à la titrisation	Total des frais d'exploitation en pourcentage du revenu d'exploitation : (Frais d'exploitation + frais relatifs aux Obligations hypothécaires du Canada) / (droits de garantie gagnés + droits de demande gagnés + frais pour conseils en services financiers gagnés de la Fiducie du Canada pour l'habitation) * 100
Exactitude des prévisions relatives aux mises en chantier d'habitations	Écart, exprimé en pourcentage, entre la prévision initiale de la SCHL à l'égard du nombre de mises en chantier au Canada pendant l'exercice et le nombre réel de mises en chantier durant la même période.
Rang occupé par la SCHL au classement des prévisionnistes pour ce qui est de l'exactitude des prévisions relatives aux mises en chantier d'habitations	Classement de la SCHL pour l'exactitude de ses prévisions annuelles à l'égard des mises en chantier par rapport à celles d'autres prévisionnistes du milieu, le chiffre 1 représentant le degré d'exactitude le plus élevé.

OBJECTIF 3 : FAIRE EN SORTE QUE LE SYSTÈME CANADIEN DU LOGEMENT DEMEURE L'UN DES MEILLEURS DU MONDE	
Mesure	**Définition**
Revenus tirés de la vente du savoir-faire de la SCHL à l'étranger	Revenus provenant à la fois de clients publics et de clients privés que la SCHL tire des services de consultation qu'elle offre à l'étranger touchant un large éventail de questions liées à l'habitation, en particulier dans les domaines du financement de celle-ci et de l'assurance prêt hypothécaire.

VEILLER À LA SOLIDITÉ DE LA SOCIÉTÉ GRÂCE À SES SERVICES INTERNES	
Mesure	**Définition**
Pourcentage général de l'engagement des employés	Niveau d'engagement général des employés de la SCHL, établi d'après les résultats d'un sondage mené auprès de ces derniers par Towers Perrin ISR, et comparé aux niveaux de référence de l'industrie. Le plein engagement des employés suppose : ■ leur pleine compréhension des objectifs stratégiques et des valeurs de leur employeur, de même que de leur corrélation; ■ leur sentiment d'appartenance à l'organisme qui les emploie; ■ leur motivation et volonté à fournir un effort discrétionnaire et à aller au-delà des attentes de leur employeur pour l'aider à atteindre ses objectifs.
Indice de fiabilité de la technologie pour les systèmes clés	Disponibilité mensuelle moyenne pondérée des systèmes clés de la SCHL.

Conseil d'administration de la SCHL

(au 31 décembre 2008)

Dino Chiesa, président du Conseil
Directeur, Chiesa Group, Toronto (Ontario)
M. Chiesa a été nommé à la présidence du Conseil en mars 2005. Directeur du Chiesa Group, une entreprise d'investissement dans des biens immobiliers à usage commercial, il est aussi vice-président du Conseil des fiduciaires du Canadian Apartment Properties Real Estate Investment Trust (CAP REIT). M. Chiesa a été par le passé sous-ministre adjoint au ministère des Affaires municipales et du Logement de l'Ontario, chef de la direction de la Société de logement de l'Ontario et de la Société d'hypothèques de l'Ontario, et, de 1975 à 1987, employé de la SCHL. M. Chiesa siège au Conseil d'administration depuis juin 2001.

Karen Kinsley, CA
Présidente et première dirigeante, SCHL, Ottawa (Ontario)
Comptable agréée, Mme Kinsley est entrée à la SCHL en 1987. Elle y a occupé divers postes de direction, notamment ceux de chef des finances, de vice-présidente, Services généraux, et de vice-présidente, Assurance et Titrisation. Nommée présidente et première dirigeante de la SCHL en juin 2003, elle a été reconduite dans ces fonctions pour une durée additionnelle de trois ans en avril 2008.

Harold Calla, CGA, CAFM
Fiscaliste, Nation Squamish, North Vancouver (Colombie-Britannique)
M. Calla préside le Conseil de gestion financière des Premières nations et siège au conseil d'administration de Partnerships British Columbia et de Terasen Gas Inc. Il est membre du Conseil d'administration depuis juin 2005.

Brian Johnston, CA
Président, Monarch Corporation, Toronto (Ontario)
M. Johnston, comptable agréé de formation, préside Monarch Corporation, l'une des plus anciennes et plus importantes sociétés immobilières du Canada. Membre actif de l'industrie de la construction résidentielle, il a été président de la Ontario Home Builders' Association. La nomination de M. Johnston au Conseil d'administration est intervenue en janvier 2008.

Sophie Joncas, CA
Comptable agréée, Saint-Hubert (Québec)
Mme Joncas exerce sa profession dans un cabinet privé de comptables agréés. Elle est membre du comité de formation continue de l'Ordre des comptables agréés du Québec (OCAQ), pour le compte duquel elle a élaboré et dispensé des cours sur la gouvernance et sur le rôle du comité de vérification. Elle a été nommée au Conseil d'administration en août 2001.

E. Anne MacDonald, BA, LLB
Avocate, Pictou (Nouvelle-Écosse)
Depuis 1979, Mme MacDonald gère un cabinet privé spécialisé dans la common law, à Pictou, municipalité qu'elle a représentée en tant qu'avocate pendant 25 ans et qu'elle a aidée à acquérir et gérer ses biens immobiliers. Bon nombre d'organismes communautaires et d'œuvres de charité bénéficient de son appui, voire de sa participation active. Mme MacDonald siège au Conseil d'administration depuis septembre 2007.

James A. Millar
Associé, Cercle Sussex, région de la capitale nationale
Fonctionnaire de carrière, M. Millar a travaillé dans plusieurs ministères, notamment au Bureau du Conseil privé, au ministère de la Main-d'œuvre et de l'Immigration, à la Commission de la fonction publique et à Transports Canada. Il est entré à la SCHL en 1998 et occupait le poste de vice-président, Gestion des risques et Communications, au moment de sa retraite, en 2004. M. Millar est membre du Conseil d'administration depuis avril 2007.

Gary P. Mooney, BA, LLB, Ph. D.
Président, Fidelity National Financial, Mississauga (Ontario)
M. Mooney est président de Fidelity National Financial, une société d'assurance de titres dont le siège social est situé à Mississauga. Il est également associé principal du cabinet d'avocats Anderson, Sinclair. La nomination de M. Mooney au Conseil d'administration remonte à juin 2005.

André G. Plourde
Président, Groupe immobilier de Montréal Inc., Montréal (Québec)
M. Plourde préside le Groupe immobilier de Montréal Inc. depuis 2001. Actif au sein de l'industrie de l'immobilier commercial, il est membre de l'Institut de développement urbain du Québec et de l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec. Sa nomination au Conseil d'administration est intervenue en avril 2008.

Joel Teal
Président, Dundee Developments/Homes by Dundee, Saskatoon (Saskatchewan)
Président de Dundee Developments/Homes by Dundee, M. Teal préside également le Conseil d'administration de SaskPower. Il a ammorcé sa carrière à la SCHL, où il a occupé plusieurs postes de cadre supérieur, notamment à Saskatoon, Regina, Hamilton et Ottawa. Membre du Conseil d'administration de la SCHL de 1985 à 1991, M. Teal siège de nouveau au Conseil depuis octobre 2006.

Cadres supérieurs de la SCHL

(au 31 décembre 2008)

BUREAU NATIONAL

Karen Kinsley
Présidente et première dirigeante

Mark McInnis
Vice-président, Souscription, Lignes de conduite et Administration de l'assurance

Sharon Matthews
Vice-présidente, Aide au logement

Pierre Serré
Vice-président, Développement des produits et des affaires, Assurance

Douglas Stewart
Vice-président, Politiques et Planification

Gail Tolley
Vice-présidente, Ressources humaines

Michel Tremblay
Vice-président intérimaire, Services généraux, et Chef des finances

André Asselin
Directeur exécutif, SCHL International

Charles Chenard
Directeur exécutif, Marketing de la Société

Anne Dawson
Directrice exécutive, Communications

Gilles Proulx
Directeur exécutif, Gestion des risques et Placements

Serge Gaudet
Directeur, Services de vérification et d'évaluation

Douglas Tyler
Avocat-conseil

Luc Fournier
Secrétaire général

CENTRES D'AFFAIRES RÉGIONAUX

Carolyn Kavanagh
Directrice générale, Centre d'affaires de l'Atlantique

Sylvie Crispo
Directrice générale, Centre d'affaires du Québec

Peter Friedmann
Directeur général, Centre d'affaires de l'Ontario et directeur en chef, Titrisation

Trevor Gloyn
Directeur général, Centre d'affaires des Prairies et des territoires

Lucia Su
Directrice générale intérimaire, Centre d'affaires de la Colombie-Britannique (depuis le 2 décembre 2008)

Bureaux de la SCHL

BUREAU NATIONAL

700, chemin de Montréal
Ottawa (Ontario)
Canada K1A 0P7
613-748-2000

CENTRES D'AFFAIRES RÉGIONAUX

Atlantique

1894, rue Barrington, 9e étage
Halifax (Nouvelle-Écosse) B3J 2A8
902-426-3530

Québec

1100, boul. René-Lévesque Ouest, 1er étage
Montréal (Québec) H3B 5J7
514-283-2222

Ontario

100, avenue Sheppard Est, bureau 300
Toronto (Ontario) M2N 6Z1
416-221-2642

Prairies et territoires

1000, 7e avenue Sud-Ouest, bureau 200
Calgary (Alberta) T2P 5L5
403-515-3000

Colombie-Britannique

1111, rue Georgia Ouest, bureau 200
Vancouver (Colombie-Britannique) V6E 4S4
604-731-5733

POUR COMMANDER DES EXEMPLAIRES ADDITIONNELS DU RAPPORT ANNUEL :

1-800-668-2642

LA SCHL SUR INTERNET :

www.schl.ca

www.schl.ca/rapportannuel

66538

© 2009 Société canadienne d'hypothèques et de logement
N° de cat. : NH1-1/2008F
ISBN : 978-1-100-9153-4
Imprimé au Canada