



SOCIÉTÉ CENTRALE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

1960

R A P P O R T
A N N U E L



RAPPORT ANNUEL

SOCIÉTÉ CENTRALE D'HYPOTHEQUES ET DE LOGEMENT

1 9 6 0

REVUE
SUCCINCTE
DE
1960

Le nombre de logements mis en chantier s'est chiffré par 108,858, soit un nombre inférieur à celui de l'année 1959 où le total s'élevait à 141,345.

Le nombre de logements parachevés s'est élevé à 123,757, ce qui représente une baisse par rapport à 1959, alors que ce nombre était de 145,671.

La construction de 65,773 logements fut reportée en 1961.

Les dépenses pour la nouvelle construction résidentielle se sont élevées à 1,489 millions de dollars, comparativement à 1,752 millions en 1959.

Les prêteurs agréés ont engagé en vertu de la Loi 231.9 millions de dollars pour la construction de 21,156 logements, et la Société a approuvé des prêts s'élevant à 161.1 millions de dollars pour la construction de 15,454 logements.

Trois octrois fédéraux d'une valeur globale de 5.8 millions de dollars ont été approuvés pour aider à des projets de réaménagement. Des projets de logements publics comprenant 698 logements ont été approuvés.

* En fin de décembre, des dispositions ont été introduites dans la Loi en vue de consentir des prêts LNH pour des projets de logements universitaires, pour des projets municipaux d'épuration des eaux-vannes et pour l'acquisition, par suite d'ententes fédérales-provinciales, de bâtiments existants dans des zones de rénovation urbaine, en vue de les transformer en projets de logements publics.

Les modifications apportées à la Loi nationale sur l'habitation prévoyaient également une proportion plus élevée du montant du prêt, et une période de remboursement plus longue, dans le cas des prêts assurés. Des limites statutaires plus élevées ont été établies en ce qui concerne la valeur globale des prêts assurés, le montant disponible à des fins de prêts directs, l'aide au réaménagement urbain et la responsabilité d'assurance de prêts pour l'amélioration de maisons.

Les Règlements nationaux visant les prêts pour l'habitation ont été modifiés de façon à permettre que des prêts pour l'amélioration de maisons soient accordés en faveur de propriétés à loyer, à augmenter le montant maximum des prêts et à ajouter un montant supplémentaire lorsqu'un abri contre les retombées radio-actives est compris dans les plans d'une maison. Des dispositions ont été incluses dans les règlements pour empêcher que les constructeurs de maisons et les propriétaires de logements à loyer fassent des distinctions en faveur de leurs clients ou contre ceux-ci.

La Société centrale d'hypothèques et de logement est une corporation fédérale de la Couronne, incorporée par une Loi du Parlement en 1945 (S.R.C. 1952, chap. 46). Aux termes de cette Loi, de la Loi nationale de 1954 sur l'habitation, et des lois antérieures sur l'habitation, la Société a le pouvoir:

SOCIÉTÉ CENTRALE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

d'assurer des prêts hypothécaires consentis pour des nouveaux logements, par les banques, les compagnies d'assurance-vie, les compagnies de fiducie et de prêts et d'autres prêteurs agréés;

de faire des prêts hypothécaires aux emprunteurs qui ne peuvent obtenir un prêt assuré des prêteurs particuliers, aux termes de la LNH et de faire des prêts hypothécaires aux compagnies de logement à dividendes limités, pour des projets de logements à bas loyer;

de faire des prêts aux universités pour les aider à procurer des logements à leurs étudiants en résidence.

de faire des prêts aux municipalités ou aux corporations municipales de système d'égout pour les aider à construire ou agrandir des projets d'épuration des eaux-vannes, en vue d'enrayer la pollution de l'eau et du sol;

de donner une assurance aux banques pour des prêts consentis pour l'amélioration de maisons et de garantir aux compagnies d'assurance-vie et aux particuliers qui font des placements, un revenu sur les projets de logements à loyer modique construits par ces derniers;

d'acheter et de vendre des prêts hypothécaires assurés et de faire des prêts aux prêteurs hypothécaires sur garantie d'hypothèques et d'acheter les obligations des institutions prêteuses;

de participer, au nom du gouvernement fédéral, avec les municipalités, à l'acquisition et au déblaiement de zones pour le réaménagement urbain;

d'entreprendre conjointement avec les gouvernements provinciaux, le développement de terrains aménagés pour des fins résidentielles, la construction de nouveaux projets de logements et l'acquisition de bâtiments existants dans des zones de rénovation urbaine, ainsi que leur amélioration ou transformation, à des fins de logements publics;

de construire et d'administrer des projets de logements pour son propre compte comme propriétaire et pour le compte de ministères et d'organismes du gouvernement fédéral;

d'encourager la réalisation de meilleurs logements et d'un urbanisme bien pensé et, en s'acquittant de cette responsabilité, d'entreprendre ou de faire faire des études et des recherches sur les aspects techniques, économiques et sociaux du logement.

MATIÈRE

	<i>Page</i>
1 LE FACTEUR DE LA DEMANDE EN 1960	7
2 LE LOGEMENT AU CANADA EN 1960	11
3 LA LOI NATIONALE SUR L'HABITATION	15
4 RAPPORT DES OPÉRATIONS	17
Prêts assurés par les prêteurs agréés	17
Prêts par la Société	18
Caractéristiques des emprunteurs et des maisons LNH	19
Prêts pour des projets de logements universitaires	20
Prêts pour des projets municipaux d'épuration des eaux-vannes	20
Hypothèques en instance aux termes de la Loi nationale sur l'habitation	20
Prêts pour l'amélioration de maisons	22
Administration des propriétés	22
Réaménagement urbain	23
Projets fédéraux-provinciaux	23
Modèles de maisons et construction	24
Recherches sur l'habitation et urbanisme	25
Organisation et personnel	27
Comptes	27
5 ÉTATS FINANCIERS	29
6 STATISTIQUE	41

SOCIÉTÉ CENTRALE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

le 11 mars 1961.

L'honorable David-J. Walker
Ministre des Travaux publics
Ottawa, Canada.

Monsieur Walker,

Au nom du Conseil d'administration, j'ai
l'honneur de vous soumettre le 15e rapport annuel de la
Société centrale d'hypothèques et de logement et un
état des comptes pour l'exercice financier se terminant
le 31 décembre 1960.

Avec l'expression de mes sentiments
distingués, je demeure,

le président,


Stewart Bates.



1

LE FACTEUR DE LA DEMANDE EN 1960

Pour la première fois en une décennie et demie, un relâchement de la demande de nouveaux logements s'est fait sentir pendant une courte période en 1960.

Une demande très forte de nouveaux logements a caractérisé les années "cinquante". Cette tendance avait pris sa source dans l'accroissement rapide de la population urbaine, dans l'augmentation des revenus, et elle prit de l'ampleur grâce aux conditions d'emprunt relativement favorables qu'offrait la Loi nationale sur l'habitation. La plupart des changements constatés d'une année à l'autre dans la production de maisons, au cours des années "cinquante", représentaient les variations qui se sont produites dans la disponibilité de fonds à prêter aux termes de la LNH; l'activité de prêt, à son tour, était dominée par la situation sur le marché des capitaux, qui déterminait le montant de deniers hypothécaires que les prêteurs particuliers étaient disposés à placer dans des prêts de la Loi nationale sur l'habitation, dont le taux d'intérêt maximum était fixé par le gouvernement.

Le volume réel de prêts consentis en vertu de la Loi et conséquemment, le volume de la construction de maisons, étaient déterminés en grande partie par les sommes que les prêteurs consentaient à placer au taux d'intérêt stipulé, plutôt que par la demande de prêts. La demande ne s'est donc manifestée qu'à moitié, sa pleine force latente est restée inconnue et sa tendance dynamique cachée, jusqu'à ce que les deniers hypothécaires disponibles deviennent insuffisants et fassent ressortir toute la force de la demande.

Cependant, bien que le cours de la demande n'ait pu être déterminé d'après le taux de construction des nouvelles maisons, les développements en cours vers la fin

de la décennie étaient de nature à diminuer son intensité et la rendre plus proportionnée aux quantités disponibles de deniers hypothécaires. Le gouvernement lui-même, qui jusqu'en 1957, avait joué un rôle modéré, comme prêteur de dernier recours, aux termes de la Loi nationale sur l'habitation, commença, à l'automne de cette même année, à ajouter aux disponibilités de deniers hypothécaires LNH, à un rythme sans précédent. Cette mesure contribua grandement à la production de nouveaux logements en 1957, 1958 et 1959. En même temps, en 1958 et 1959, et surtout à la suite d'une immigration réduite, le taux d'augmentation du nombre de familles au Canada descendit à son point minimum depuis la deuxième guerre mondiale; l'augmentation du revenu per capita fut aussi quelque peu réduite.

L'amélioration des conditions de logement qui résulta d'une production accrue, de la réduction dans le taux de croissance de la population urbaine, ajoutée à une augmentation plus faible des revenus, atténua fortement l'acuité de la demande.

La perte subie par la portion indivulguée de la demande après la première moitié de la décennie de 1950, n'est devenue manifeste, toutefois, que plus tard. Car, tout à fait à la fin de la décennie, la pénurie chronique de fonds LNH, qui était devenue la marque caractéristique de l'industrie de la construction de maison dans les années "cinquante", s'est manifestée sous sa forme la plus aiguë.

Au cours du dernier trimestre de 1959, les prêteurs agréés se sont à peu près totalement retirés du domaine de la LNH et la Société a été la seule source appréciable de fonds aux termes de la Loi nationale sur l'habitation, pendant une certaine période. Vers la fin du mois d'octobre, la Société elle-même avait engagé suffisamment de deniers aux comptes des prêts pour épuiser les sommes placées à sa disposition par le Parlement et elle dut arrêter d'accepter des demandes.

Au mois de décembre, le taux d'intérêt maximum fut porté de 6 p. 100 à $6\frac{3}{4}$ p. 100 afin d'encourager les prêteurs agréés, particulièrement les compagnies d'assurance-vie et les compagnies de fiducie et de prêts, à prêter davantage. Les compagnies d'assurance-vie et les compagnies de fiducie et de prêts réagirent favorablement au taux d'intérêt plus élevé, mais les banques, restreintes par la limite de 6 p. 100 imposée en vertu de la Loi sur les banques aux taux d'intérêt sur les prêts, ne reprirent pas leur activité comme prêteurs et la Société elle-même ne put se remettre à prêter avant que le Parlement eût placé à sa disposition des sommes additionnelles aux fins de prêts hypothécaires.

Le nombre de logements mis en chantier au cours du premier semestre de 1960 fut donc minime. Cette constatation, à elle seule, ne saurait être considérée comme le résultat d'une demande moins forte, vu que la réduction était surtout

attribuable à la pénurie de deniers LNH. Toutefois, si la demande avait été assez forte, le ralentissement d'activité sur le marché LNH aurait été compensé par une expansion de la construction de nouvelles maisons financée autrement que par la Loi nationale sur l'habitation.

Aucune expansion de ce genre ne s'est toutefois produite. Bien plus, lorsque de nouvelles sommes eurent été votées par le Parlement et que la Société eut recommencé en avril à accepter des demandes de prêts — tout en faisant un choix très serré — la demande de ces prêts ne répondit pas aux prévisions. Plus tard au cours de l'année, un plus grand nombre d'emprunteurs purent bénéficier des prêts de la Société et il se produisit alors une augmentation du volume de prêts. Toutefois, l'intensité de la demande de tels prêts n'était pas comparable à celle des trois années précédentes. Enfin, bien que le nombre de logements parachevés et inoccupés au cours de toute l'année ne fût pas considérable, il fut constamment supérieur à celui de 1959 et indique une réduction de la demande insatisfaite de fonds LNH.

Au deuxième semestre, surtout à cause d'une participation plus active des compagnies d'assurance-vie et des compagnies de fiducie et de prêts aux termes de la Loi, le taux des logements mis en chantier augmenta et bien que le total pour l'année 1960 fût légèrement inférieur à 110,000, le taux des logements commencés à la fin de l'année était de beaucoup supérieur à ce nombre. Ainsi, bien qu'il y eût certains signes d'une réduction de la demande excédentaire de fonds hypothécaires LNH au cours de l'année, la demande de nouveaux logements ne fut pas aussi faible que le nombre global de logements commencés en 1960 semblerait l'indiquer.

A part l'amélioration des conditions de logement et la réduction de la pression exercée par l'augmentation de la population et du revenu, d'autres facteurs ont influencé la situation du logement en 1960.

La modération des tendances à l'inflation fit hésiter un bon nombre de personnes qui auraient peut-être acheté une maison par pure spéculation ou pour réaliser des gains de capitaux. Les taux d'intérêt élevés aux termes de la Loi nationale sur l'habitation et sur les prêts conventionnels ont contribué à limiter le nombre de personnes en mesure d'acheter ou de faire construire un nouveau logement; ils ont aussi occasionné un ralentissement des achats pour de nombreuses familles qui ont peut-être espéré une réduction des taux d'intérêt. Dans le domaine des prêts conventionnels, ces prévisions se sont réalisées en partie lorsque les taux d'intérêt ont baissé légèrement à l'automne de l'année 1960.

Les années "cinquante" prirent fin et le début de la décennie "soixante" fut donc marquée par une pénurie extrême de deniers hypothécaires LNH. Toutefois, à mesure que l'année 1960 avançait et que les deniers hypothécaires devinrent plus facilement disponibles, la construction de maison ne connut pas un regain d'activité

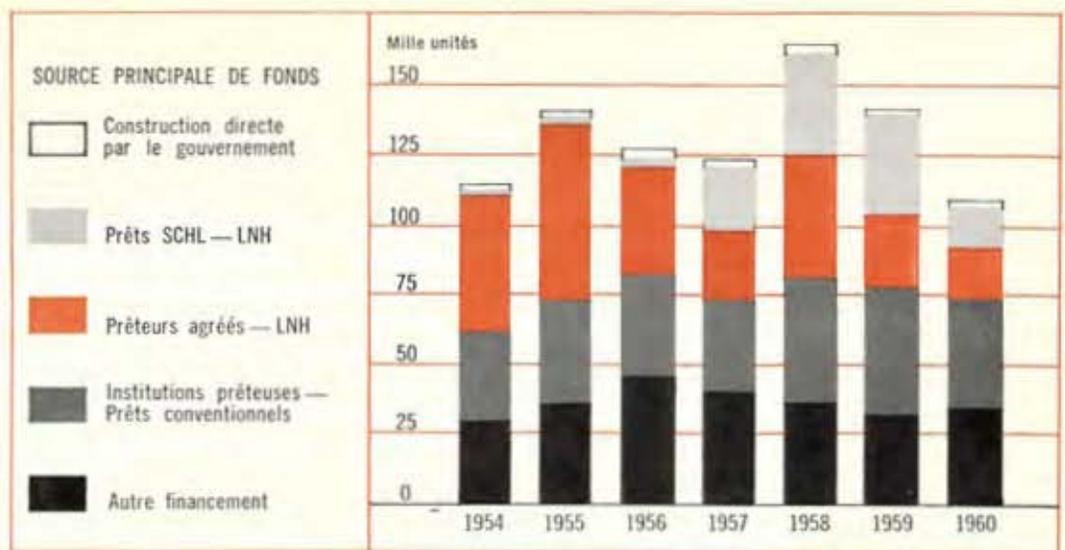
très sensible et, bien que le taux des logements mis en chantier ait augmenté par rapport au niveau inférieur du premier semestre, la demande ne reprit pas son intensité habituelle.

Jusqu'à ce que cette situation devint évidente, il ne fut pas possible de considérer un relâchement des conditions d'emprunt aux termes de la Loi nationale sur l'habitation, particulièrement en ce qui concernait le montant des prêts disponibles et leur rapport avec la valeur des propriétés. Toute amélioration importante des conditions d'emprunt à une date antérieure n'aurait fait qu'ajouter à la demande de fonds aux termes de la Loi, à un moment où la demande dépassait déjà l'offre de fonds de la part des prêteurs agréés. Cependant, la preuve de la modération de la demande en 1960 modifia cette situation et permit de songer plus facilement à réviser sensiblement les conditions d'emprunt aux termes de la LNH, à condition que de telles révisions soient jugées désirables des points de vue de la construction de maison et de l'emploi.

Des modifications à la législation sur le logement furent adoptées par le Parlement et reçurent la sanction royale au mois de décembre 1960. Entre autres choses, ces modifications changeaient la proportion des prêts déterminée par statut, en prévoyant des prêts plus élevés et une réduction de la mise de fonds initiale. Par une modification aux règlements, le montant maximum des prêts qui pouvaient être approuvés pour diverses sortes de maisons, fut aussi majoré. Ces changements étaient destinés à faire augmenter la demande de nouveaux logements.

La demande relativement faible constatée en 1960 et attribuable en partie à l'amélioration des conditions de logement pour la famille canadienne moyenne, au cours des quelques dernières années, ne signifie pas que tous les Canadiens sont logés d'une façon satisfaisante. L'énoncé du préambule de la Loi nationale de 1954 sur l'habitation indique le but de la Loi, soit d'améliorer les conditions de logement et de vie. Il ne prescrit aucun objectif ultime précis quant à la façon de réaliser cette amélioration. A un moment donné, il existe probablement un nombre-limite de logements dont une population a besoin ou peut faire un usage efficace. Toutefois, aucune limite ne peut être imposée à la qualité des logements, à leur belle apparence, à leur raffinement du point de vue technique et à leur adaptation à un cadre donné.

A mesure que le Canada devient plus à même de faire face au problème de procurer à tous ses habitants suffisamment d'espace pour se loger, nous pouvons viser à atteindre sur le plan national des objectifs plus difficiles — sans oublier que les besoins fondamentaux des moins fortunés peuvent toujours exiger une attention particulière.



NOUVELLES MAISONS COMMENCÉES, 1954-1960.

2 LE LOGEMENT AU CANADA EN 1960

L'année 1960 a été une année de transition dans la situation du logement. Après quinze années d'une demande intense et soutenue, le marché de la nouvelle construction résidentielle a connu une brève interruption. Il s'est produit un ralentissement qui devrait précéder une période sensiblement améliorée pendant toute la décennie qui commence.

Au cours de l'année, 108,858 logements ont été mis en chantier, soit 23 p. 100 de moins qu'en 1959 alors que 141,345 logements furent commencés. Le taux annuel des logements commencés a baissé au début de l'année. Ce taux a accusé une hausse en juin et en juillet, mais il a baissé de nouveau en août. A partir de ce moment, toutefois, il n'a pas cessé d'augmenter, de sorte qu'au mois de décembre, il avait atteint le niveau du mois de janvier. L'activité accrue dans la dernière partie de l'année 1960 a été stimulée par une disponibilité plus grande de fonds hypothécaires et par un relâchement des restrictions imposées antérieurement en vertu de la politique de prêt du gouvernement. Le nombre d'unités en voie de construction qui fut reporté en 1961 s'élevait à 65,773.

Une grande partie de la baisse enregistrée au cours de l'année dans le nombre total de logements mis en chantier, est attribuable surtout au nombre réduit de maisons construites aux termes de la Loi nationale sur l'habitation. En 1960, ce total n'était que de 33,723 comparativement à 62,333 en 1959. Bien que le nombre de logements financés aux termes de la LNH par les compagnies d'assurance-vie et les compagnies de fiducie et de prêts, ait augmenté considérablement, cette augmentation n'a pas été suffisante pour contrebalancer le retrait à peu près complet des banques et la réduction du nombre de logements financés par la Société, à titre de prêteur résiduaire.

Le nombre de nouvelles maisons construites à l'aide d'un financement conventionnel par les institutions prêteuses, a aussi été moins élevé qu'en 1959. Ce nombre a été de 40,116 en 1960, comparativement à 45,198 l'année précédente. Cependant, le pourcentage du nombre total de logements commencés a été plus élevé, soit 37 p. 100 par rapport à 32 p. 100.

Il s'est produit une légère augmentation du nombre de logements construits à l'aide d'un financement provenant d'autres sources, y compris des fonds personnels, des prêts consentis par des particuliers ou des prêteurs autres que les institutions reconnues. En 1960, le nombre de logements mis en chantier dans cette catégorie, s'est élevé à 35,019, soit 4 p. 100 de plus que les 33,814 logements commencés en 1959.

La baisse dans le nombre des logements commencés, a été proportionnellement plus forte en ce qui concerne les logements construits pour les propriétaires-occupants, soit 26 p. 100; par contre, le nombre des logements à loyer n'a diminué que de 17 p. 100.

Les dépenses pour la nouvelle construction se sont chiffrées par 1,489 millions de dollars en 1960, soit un chiffre inférieur à celui de 1959, qui était de 1,752 millions.

Par suite du report de 82,000 logements commencés l'année précédente, le nombre de logements parachevés dépassa celui de 1959 au cours des quelques premiers mois de 1960. Toutefois, à cause du petit nombre de logements mis en chantier, le nombre des logements parachevés a commencé à diminuer, et pendant tout le reste de l'année, il a été inférieur au chiffre de 1959. Au total, 123,757 logements ont été parachevés en 1960, soit 15 p. 100 de moins que le chiffre de 145,671 inscrit pour 1959.

L'activité de prêts hypothécaires, aux termes de la Loi nationale sur l'habitation, dépend dans une large mesure du volume de capitaux investis par les prêteurs agréés dans les prêts assurés. Bien qu'en décembre 1959, le taux d'intérêt maximum LNH ait été porté à 6¾ p. 100, et que cette mesure ait provoqué une réaction immédiate de la part des compagnies d'assurance-vie et des compagnies de fiducie et de prêts, le nombre de prêts consentis par ces compagnies n'a pas atteint le niveau de l'année précédente, avant le mois de septembre. L'attrait du rendement plus considérable offert aux termes de la LNH au regard du revenu provenant d'autres genres de placements, y compris les hypothèques conventionnelles, et la participation de ces prêteurs dans les prêts assurés, produisit rapidement son effet. Le volume des prêts consentis par les compagnies d'assurance-vie et par les compagnies de fiducie et de prêts qui, à la fin de juillet, était inférieur d'environ 12 p. 100 à celui des sept mois correspondants de l'année 1959, augmenta au point d'être supérieur de 42 p. 100 pour l'ensemble de l'année. Les engagements de ces compagnies se chiffraient par 232.2 millions de dollars, pour 21,111 logements, comparativement à 120 millions pour 11,015 logements en 1959. Les banques à charte ont consenti des prêts pour 45 logements, mais les prêts de 1959 annulés ont dépassé les nouveaux engagements par \$347,000. En 1959, les banques accordèrent des prêts pour 14,067 logements d'une valeur globale de 163 millions.

En 1960, la politique fiscale du gouvernement exigeait que les engagements pris à même les fonds publics soient considérablement inférieurs aux 343 millions de

dollars prévus en 1959. Lorsque la limite statutaire fut augmentée de 500 millions le 31 mars, afin de permettre à la Société de reprendre son rôle de prêteur, le gouvernement a fait savoir que tout ce montant ne serait pas engagé en 1960.

A la suite de cette décision prise au début de l'année, le volume des prêts consentis par la Société a diminué de 52 p. 100 par rapport au total de l'année 1959. Des engagements d'une valeur de 161.1 millions de dollars furent pris pour la construction de 15,454 logements; ces chiffres se comparent avec 343 millions et 32,228 logements en 1959.

Les exigences visant les prêts étaient calculées de façon que les engagements pris à même le montant limité de fonds publics répondent aux besoins les plus urgents. Les prêts de dernier recours étaient au début disponibles aux propriétaires-occupants requérants seulement et un revenu-plafond était imposé. Comme la demande était satisfaite dans ce secteur, des prêts furent consentis à un plus grand nombre de personnes, par suite de la hausse et finalement de l'abolition du revenu-plafond.

Les constructeurs-marchands, qui dans certaines régions accusaient des inventaires assez considérables au début de l'année, devinrent admissibles, au mois de septembre, à des prêts non spéculatifs, afin de construire des maisons vendues à l'avance; au mois d'octobre, il leur fut possible d'obtenir deux prêts supplémentaires pour la construction de maisons-modèles.

Les prêts de la Société aux compagnies à dividendes limités patronnées par des entrepreneurs, furent aussi sujets à des restrictions au cours d'une certaine période de l'année. A l'automne, afin d'aider au programme de construction de maisons en hiver, le taux d'intérêt pour ces prêts fut réduit et les restrictions abolies.

Au mois de décembre, la Loi nationale sur l'habitation fut modifiée en vue d'accorder des conditions d'emprunt plus favorables, destinées à aider un plus grand nombre d'emprunteurs à financer le coût d'une maison. Ces modifications portaient surtout sur l'augmentation du montant des prêts, exprimée par une plus forte proportion du prêt par rapport à la valeur d'emprunt, par des prêts maximums plus élevés et par une période de remboursement plus longue.

Bien que l'effet de ces modifications n'ait pas été très manifeste en 1960, les nouvelles conditions ont redonné un certain élan à l'activité de fin d'année.

Une certaine liquidité des hypothèques assurées est rendue possible par la vente de prêts hypothécaires assurés sur le marché secondaire. En 1960, des ventes se chiffrent par 20.7 millions de dollars, ont marqué une baisse considérable par rapport au chiffre de 42.5 millions en 1959. A peu près chaque année, les banques avaient été à l'origine de plus de 60 p. 100 des ventes et depuis 1956, elles avaient amorcé des transactions annuelles d'une valeur dépassant 32 millions de dollars. En 1960, les ventes des banques s'élevaient à 5.2 millions.

Le coût de la maison moyenne financée aux termes de la Loi nationale sur l'habitation, en 1960, a été de \$14,380, soit une légère baisse sur la moyenne de \$14,516 pour 1959. L'aire de la maison moyenne a été légèrement supérieure

par rapport à l'année 1959, mais il s'est produit une légère baisse dans le coût de construction par pied carré et dans le coût du terrain.

Bien qu'on ait constaté un ralentissement dans le volume de construction de maisons en 1960, il n'y eut aucun relâchement de l'activité dans d'autres secteurs du domaine du logement. A la fin de l'année, presque toutes les cités les plus anciennes et les plus importantes avaient fait faire des études, avec l'aide du gouvernement fédéral, en vue d'examiner leur mode de développement et leur besoin de rénovation. Des travaux de réaménagement ont fait suite aux recommandations énoncées dans un certain nombre des études parachevées et en 1960, le gouvernement fédéral a continué d'accorder une aide financière aux municipalités qui ont entrepris des programmes de rénovation.

En modifiant la Loi nationale sur l'habitation, au mois de décembre dernier, le Parlement y a ajouté des dispositions afin de venir en aide à deux secteurs de l'activité qui constituent un souci croissant à l'égard du développement national.

Afin d'aider les universités à fournir des logements à un nombre toujours grandissant d'étudiants en résidence, des prêts LNH pour les projets de logements universitaires ont été adoptés. Il s'agit de prêts à longue échéance et à faible intérêt, consentis par la Société pour la construction de maisons d'étudiants. La réaction des universités a été immédiate et déjà à la fin de l'année, de nombreuses demandes de renseignements et un certain nombre de demandes de prêt avaient été reçues.

Le problème sérieux auquel un grand nombre de municipalités en croissance ont à faire face, en tentant d'enrayer la pollution de l'eau et du sol, est depuis longtemps reconnu. Une aide du gouvernement fédéral a donc été rendue disponible, sous forme de prêts de la Société aux municipalités, pour la construction ou l'agrandissement de projets d'épuration des eaux-vannes. Le montant de ces prêts peut s'élever aux deux tiers du coût du projet et leur remboursement est réparti sur une période maximum de 50 ans. Les ententes prévoient une annulation partielle de la dette, pour le travail terminé au plus tard le 31 mars 1963.

Reconnaissant le fait qu'il existe dans les zones à réaménager de nombreux bâtiments qui pourraient être remaniés et remis en état, le gouvernement a autorisé les associations fédérales-provinciales à acheter des bâtiments existants pour s'en servir à des fins d'habitation. On s'attend à ce que cette nouvelle mesure permette d'obtenir des logements publics à un coût moins élevé que s'il fallait construire de nouveaux bâtiments. Elle encouragera aussi la conservation de ces bâtiments, ce qui en arrêtera la détérioration, avant que leur désuétude complète ne laisse d'autre choix que d'avoir recours au déblaiement.

Le Conseil canadien de l'habitation-type et l'Association canadienne d'urbanisme qui reçoivent l'appui de la Société, ont poursuivi leurs travaux qui consistent à faire progresser la cause de l'amélioration des quartiers résidentiels. Un certain nombre de projets de recherches à long terme, entrepris ou appuyés par la Société, ont été menés à bonne fin et les résultats en ont été publiés dans deux ouvrages intitulés "*Report of the Royal Architectural Committee of Inquiry Into the Residential Environment*" et "*Catalogue of House Building Construction Systems*". Les études sur des techniques propres à réduire le coût de construction et sur l'emploi de nouveaux matériaux pour la construction de maisons se sont poursuivies.

LA LOI NATIONALE SUR L'HABITATION

Le 31 mars, la Loi nationale sur l'habitation fut modifiée comme suit:

La valeur globale de tous les prêts pour lesquels des polices d'assurance peuvent être émises en vertu des dispositions visant l'assurance des prêts, a été portée de 4 milliards de dollars à 6 milliards.

LNH
Article 13

Le montant qui peut être avancé à la Société à même le Fonds du revenu consolidé, aux fins de prêts directs et autres fins connexes, a été porté de 1 milliard de dollars à 1,5 milliard.

LNH
Article 22

Le 2 décembre, la Loi fut de nouveau modifiée comme suit:

Des dispositions furent prises établissant le taux d'intérêt exigible dans le cas des prêts pour les projets de logements universitaires et les projets municipaux d'épuration des eaux-vannes; ce taux d'intérêt ne doit pas dépasser de plus de la moitié de un pour cent, le taux d'emprunt à longue échéance du gouvernement fédéral.

LNH
Article 4

La proportion des prêts aux propriétaires-occupants par rapport à la valeur d'emprunt a été portée de 90 p. 100 à 95 p. 100 des premiers \$12,000 de la valeur d'emprunt.

LNH
Article 7

La proportion des prêts pour les logements à loyer a été augmentée de 80 p. 100 à 85 p. 100 de la valeur d'emprunt.

La période de remboursement des prêts assurés a été prolongée à un maximum de 35 ans.

La limite statutaire des contributions du gouvernement à même le Fonds du revenu consolidé, en vue d'aider au réaménagement urbain, a été augmentée de 25 millions de dollars à 50 millions.

LNH
Article 23

Le montant maximum d'un prêt pour l'amélioration de maison en rapport avec toute propriété, a été défini de nouveau, afin d'inclure la portion impayée de tout prêt antérieur consenti pour cette propriété seulement; antérieurement, le maximum incluait la portion impayée de tous les prêts pour l'amélioration de maisons consentis à l'emprunteur.

LNH
Article 24

Le montant global des prêts pour l'amélioration de maisons qui peuvent être garantis, a été porté de 200 millions de dollars à 500 millions.

LNH
Article 26

En vertu des ententes fédérales-provinciales, la Société peut participer conjointement avec le gouvernement d'une province ou son agent, à l'acquisition, à l'amélioration et à la transformation de bâtiments existants, à des fins d'habitation.

LNH
Article 36

La Société a été autorisée à consentir des prêts pour des projets de logements universitaires.

LNH
Article 36B

La Société a été autorisée à consentir des prêts pour aider aux municipalités à construire ou agrandir des projets d'épuration des eaux-vannes.

LNH
Article 36F

Les principales modifications apportées aux Règlements nationaux visant les prêts pour l'habitation sont les suivantes:

Le montant du prêt maximum prévu par les Règlements a été augmenté de \$500 lorsqu'un abri contre les retombées radio-actives est inclus dans les plans des nouvelles maisons destinées à être occupées par leur propriétaire. (Décret C.P. 1960-1063, le 4 août 1960).

A compter du 1er octobre 1960, le taux d'intérêt pour les prêts consentis aux termes de l'article 16 a été réduit de 5½ p. 100 à 5¼ p. 100. (Décret C.P. 1960-1319, le 23 septembre 1960).

Les prêts accordés en vertu des dispositions de la Loi visant les prêts pour l'amélioration de maisons ont été rendus disponibles pour les logements à loyer, y compris les maisons d'appartements.

L'installation et la réparation des ascenseurs ainsi que l'installation des adoucisseurs d'eau ont été ajoutées à la liste des améliorations pour lesquelles des prêts peuvent être accordés. (Décret C.P. 1960-1421, le 18 octobre 1960).

Des mesures ont été prises afin de prévoir que dans la vente ou la location à bail de logements financés aux termes de la Loi, il ne sera fait aucune discrimination contre toute personne, à cause de sa race, de sa couleur, de sa religion ou de son origine. Les formules d'hypothèques ont été révisées afin d'inclure ces dispositions. (Décrets C.P. 1960-1523 et 1524, le 8 novembre 1960).

Le montant du prêt maximum, dans le cas des logements qui doivent être occupés par le propriétaire, a été porté de \$12,800 à \$14,200 dans le cas de maisons unifamiliales qui comprennent trois chambres ou moins et jusqu'à \$14,900 pour celles qui comprennent plus de trois chambres. Des redressements correspondants ont également été faits pour d'autres genres de logements. (Décret C.P. 1960-1649, le 6 décembre 1960).

Le montant du prêt accordé pour les projets de logements universitaires a été fixé à \$7,000 par étudiant à loger dans le projet. (Décret C.P. 1960-1793, le 31 décembre 1960).





RAPPORT DES OPÉRATIONS

Contrairement à ce qui s'était produit au cours des trois années précédentes, les compagnies d'assurance-vie et les compagnies de fiducie et de prêts, ont fourni en 1960 la plus grande partie des fonds hypothécaires consentis aux termes de la Loi nationale sur l'habitation.

La valeur globale des prêts consentis par ces prêteurs s'est élevée à 232.2 millions de dollars, soit 59 p. 100 de tous les engagements. La Société a fourni 161.1 millions à même les fonds publics, et les banques à charte ont fait des prêts assurés d'une valeur inférieure à \$500,000.

Au total 37,308 logements ont été financés aux termes de la Loi en 1960. De ce total, 36,610 ont été construits avec l'aide de prêts hypothécaires — dont 21,156 des prêteurs agréés et 15,454 provenant des fonds publics. Les ententes conclues entre le gouvernement fédéral et les provinces ont donné lieu à la construction de 698 logements. En 1959, 58,082 logements avaient été financés en vertu de la Loi (Tableaux 2 et 3)¹.

Prêts assurés par les prêteurs agréés

Les compagnies d'assurance-vie de même que les compagnies de fiducie et de prêts ont augmenté leur volume de prêts de 92 p. 100 par rapport à 1959. Toute cette augmentation s'est produite au cours des quatre derniers mois de l'année. Plus tôt, l'activité de ces prêteurs aux termes de la LNH, avait été bien inférieure à celle de la période correspondante de 1959. Cependant, vers le milieu de l'année, il s'est produit un relâchement marqué dans la disponibilité de crédits hypothécaires; le taux d'intérêt maximum LNH, à 6¾ p. 100, devint de plus en plus attrayant et les placements de ces compagnies dans des prêts assurés commencèrent à augmenter au point de dépasser le volume de l'année précédente. Vers la fin de l'année, les compagnies d'assurance-vie de même que les compagnies de fiducie et de prêts avaient approuvé des prêts pour la construction de 21,111 logements, comparativement à 11,015 en 1959.

Les banques à charte n'ont consenti des prêts que pour 45 logements; en 1959, elles avaient financé 14,067 logements aux termes de la Loi nationale sur l'habitation.

Le nombre total de 21,156 logements financés par les prêteurs agréés en 1960, est inférieur de 16 p. 100 au chiffre de 1959, soit 25,082 (SLC — Tableau 24)².

Plus des trois quarts des logements financés par les prêteurs agréés en 1960, étaient destinés à des propriétaires-occupants. De ce nombre, 12,966 devaient être construits par des constructeurs-marchands pour être vendus aux propriétaires et 2,594, par des propriétaires-requérants qui avaient pris leurs propres dispositions visant la construction. Les prêts consentis pour des logements à loyer, ont permis de construire 5,596 unités de

¹ Tous les renvois à un tableau se rapportent aux tableaux du présent rapport. Vu que les prêts précèdent de plusieurs semaines le commencement de la construction, les prêts consentis à la fin d'une année, ne se reflètent en unités commencées, que l'année suivante. Il en résulte que les chiffres annuels des prêts et des logements commencés ne sont pas identiques.

² Tous les renvois à "SLC" se rapportent à "Statistique du logement au Canada", 4^e trimestre, 1960. La valeur des prêts de 1959 annulés a dépassé de \$347,000 les engagements de 1960.

LNH
Articles
6, 7, 8

logement. En 1959, les prêteurs agréés ont fait des prêts aux constructeurs-marchands pour la construction de 15,376 logements; les prêts consentis par ces prêteurs aux propriétaires-requérants ont permis de construire 6,681 logements et en ce qui concerne les prêts aux placeurs de capitaux, à des fins de location, les prêts consentis devaient servir à construire 3,025 logements.

Prêts par la Société

Au début de l'année 1960, le gouvernement annonça qu'il se produirait une réduction considérable, par rapport aux trois années précédentes, du volume de prêts hypothécaires consentis à même les fonds publics. Lorsqu'un montant additionnel de 500 millions de dollars fut voté par le Parlement au mois de mars, aux fins des prêts de la Société, le gouvernement fit savoir que de cette somme, 150 à 175 millions seraient disponibles pour les engagements de 1960. Afin d'assurer que ce montant moindre servirait à répondre aux besoins les plus urgents, certaines restrictions visant l'admissibilité à ces prêts furent imposées aux requérants de prêts de la Société. La situation fut constamment à l'étude et à mesure que l'année avançait, certains relâchements ont été apportés à ces restrictions.

Dans de telles conditions, la Société a consenti des prêts hypothécaires pour la construction de 15,454 logements, y compris 13,861 destinés à des propriétaires-occupants et 1,591 dans des projets de logements à bas loyer des compagnies à dividendes limités. En 1959, alors que les engagements de fonds publics dépassaient ceux des prêteurs agréés, la Société consentit des prêts pour construire 27,747 logements de propriétaires-occupants et 4,178 logements à loyer dans des projets de compagnies à dividendes limités.

PRÊTS PAR LA SOCIÉTÉ AUX PROPRIÉTAIRES ET AUX CONSTRUCTEURS

LNH
Article 40

Les prêts que la Société fait aux propriétaires-requérants et aux constructeurs sont destinés à suppléer les prêts consentis par les prêteurs agréés aux termes de la Loi, lorsque ceux-ci ne répondent plus à la demande. Des prêts ont été accordés à des requérants qui s'étaient vu refuser les fonds dont ils avaient besoin par des prêteurs agréés et qui répondaient aux exigences établies pour faire face à la situation changeante observée au cours de l'année.

Afin de permettre à un plus grand nombre de familles à faible revenu de devenir propriétaires, des prêts ont été rendus disponibles pendant la plus grande partie de l'année aux propriétaires-occupants seulement et dans des limites spécifiées de revenu maximum. Au mois d'avril, lorsque la Société commença d'accepter les demandes de 1960, le revenu maximum établi était de \$5,000 avec des majorations possibles jusqu'à \$5,600, suivant le nombre de personnes qui composaient la famille.

Malgré ces restrictions, la réaction immédiate fut assez vive mais l'activité subséquente indiqua qu'une plus vaste catégorie de requérants pourraient bénéficier de ces prêts. Au mois de septembre, les restrictions visant le revenu furent portées jusqu'à \$7,000, avec des majorations fixées jusqu'à \$7,600. Les constructeurs-marchands devinrent aussi admissibles à des prêts pour des maisons, à condition que celles-ci fassent déjà l'objet d'engagements de la part d'acheteurs dont le revenu répondait aux exigences établies. Les inventaires assez considérables des constructeurs mettaient en garde contre les prêts accordés pour la spéculation.

Vers le milieu de l'année, une certaine réduction de la demande devint évidente. Afin de faire face à cette nouvelle situation et de fournir des occasions supplémentaires d'emploi durant les mois d'hiver, les exigences visant l'admissibilité aux prêts de la Société furent de nouveau révisées au mois d'octobre. Les restrictions relatives au revenu maximum furent abolies et les constructeurs devinrent admissibles à des prêts pour construire deux maisons-modèles, sans aucune réserve de vente par anticipation.

Des prêts ont été consentis par la Société à des propriétaires-occupants pour la construction de 10,168 logements et à des constructeurs-marchands pour 3,693 logements. Le nombre de prêts consentis aux propriétaires-occupants, comprend 560 prêts à des anciens combattants, aux termes de la Partie II de la Loi sur les terres destinées aux anciens combattants, et 22 logements dans des coopératives. En 1959, les prêts aux propriétaires-occupants avaient servi à financer 14,559 logements et les prêts aux bâtisseurs, 13,188 logements.



Projet de logements à dividendes limités pour personnes âgées, à Toronto.

PRÊTS AUX COMPAGNIES À DIVIDENDES LIMITÉS

Les prêts aux compagnies à dividendes limités, patronnées par des entrepreneurs, ont aussi été sujets à des restrictions, pendant une partie de l'année 1960. Au mois d'avril, la proportion de ces prêts fut réduite de 90 p. 100 à 85 p. 100 de la valeur d'emprunt et le nombre maximum d'unités dans un projet fut limité à 100. Le nombre de chambres par logement ne pouvait être inférieur à une moyenne de 2½. Toutefois, les projets commencés par des municipalités ou des associations de bienfaisance, n'étaient pas soumis à ces conditions.

LNH
Article 16

Au mois d'octobre, afin de favoriser le programme de construction en hiver, des conditions plus favorables furent rétablies; la proportion du prêt fut reportée à 90 p. 100 de la valeur d'emprunt et le nombre maximum d'unités à 200. Le nombre minimum de chambres requises fut réduit à une moyenne de 1½. De plus, le taux d'intérêt exigible pour les projets des compagnies à dividendes limités, a été réduit de 5½ p. 100 à 5 p. 100. Tous ces changements ont donné lieu à un nombre très considérable de demandes de prêts avant la fin de l'année.

Pour l'ensemble de l'année, des prêts à des compagnies à dividendes limités ont été approuvés pour la construction de 1,591 logements — dont 680 pour des personnes âgées et 911 pour des familles à revenu modique. En 1959, 4,518 logements avaient été financés — dont 969 pour des personnes âgées et 3,549 pour des familles à revenu modique. Des municipalités et associations de bienfaisance ont entrepris des projets comprenant 692 unités, sur l'ensemble des logements approuvés au cours de l'année, tandis que des entrepreneurs se sont rendus responsables du reste. La politique établie, suivant laquelle les logements des compagnies à dividendes limités sont destinés au tiers inférieur des groupes de revenus, fut maintenue en 1960.

Caractéristiques des emprunteurs et des maisons LHN

Le propriétaire moyen d'une maison financée aux termes de la Loi nationale sur l'habitation, était âgé de 33 ans en 1960 — 34 ans en 1959. Les familles de 50 p. 100 des emprunteurs comptaient un ou deux enfants, tandis que 27 p. 100 des familles comptaient trois enfants et plus. Le coût d'une maison unifamiliale moyenne financée aux termes de la LNH en 1960, s'élevait approximativement à \$14,380. De plus, l'emprunteur payait un droit d'assurance hypothécaire de \$227, qui était inclus dans le paiement de l'hypothèque. En 1959, le coût estimatif moyen des logements unifamiliaux était de \$14,516 et le droit d'assurance hypothécaire était de \$228 en moyenne. La mise de fonds moyenne versée pour l'achat d'une maison était de \$3,033 en 1960 comparativement à \$3,094 en 1959. En moyenne, les mensualités comprenant principal, intérêt et taxes municipales, s'élevaient

à \$100 et représentaient 21.2 p. 100 du revenu annuel moyen de l'emprunteur. En 1959, des mensualités de \$96 représentaient 20.1 p. 100 du revenu annuel moyen de l'emprunteur.

Environ 42 p. 100 de tous les emprunteurs aux termes de la LNH avaient un revenu inférieur à \$5,000; 49 p. 100 avaient un revenu variant de \$5,000 à \$7,999, tandis que les autres avaient un revenu de \$8,000 et plus. Le revenu moyen de tous les emprunteurs aux termes de la LNH s'élevait à \$5,620, comparativement à \$5,716 en 1959.

Les emprunteurs qui ont obtenu des prêts des prêteurs agréés, avaient un revenu moyen de \$6,460 et ont construit ou acheté une maison de \$16,070 en moyenne. Les requérants qui ont emprunté de la Société, avaient un revenu moyen de \$5,156 et le coût moyen des maisons financées de cette façon était de \$13,457.

Le coût de construction des maisons pour lesquelles des prêts ont été approuvés en vertu de la Loi en 1960, a diminué pour la première fois depuis la guerre. La baisse, de 1959 à 1960, a été de \$10.78 à \$10.60 par pied carré. Le coût du terrain a aussi diminué, soit de \$2,533 à \$2,473. Ces réductions ont été plus que suffisantes pour contre-balancer une augmentation de l'aire moyenne des logements, soit de 1,108 à 1,125 pieds carrés. La réduction du coût en 1960 a été due en partie à une baisse du prix des matériaux de construction au cours de l'année; toutefois, la concurrence accrue au cours de l'année sur le marché du logement a été sans doute un facteur beaucoup plus important.

Prêts pour des projets de logements universitaires

LNH
Article 36B

La Partie VIA de la Loi nationale sur l'habitation, modifiée le 2 décembre 1960, stipule que la Société peut consentir un prêt à une université, afin d'aider à la construction de logements pour les étudiants en résidence. Ces prêts peuvent servir à la nouvelle construction ou à la transformation de bâtiments existants; le montant du prêt peut s'élever jusqu'à 90 p. 100 du coût du projet et la période de remboursement a été fixée à 50 ans au maximum. Le taux d'intérêt était de 5½ p. 100 en 1960. Le montant total des prêts est limité par la Loi à 50 millions de dollars.

A la fin de l'année, la Société avait reçu six demandes préliminaires et deux demandes officielles.

Prêts pour des projets municipaux d'épuration des eaux-vannes

LNH
Article 36F

La partie VIB de la Loi nationale sur l'habitation, modifiée le 2 décembre 1960, autorise la Société à consentir un prêt à une municipalité ou à une corporation municipale de système d'égout, afin d'aider à la construction d'un projet d'épuration des eaux-vannes, en vue d'enrayer la pollution de l'eau et du sol. Le projet peut comprendre l'installation d'un réseau de gros collecteurs d'égout, une station centrale d'épuration ou les deux à la fois, pour canaliser et épurer les eaux-vannes d'une ou de plusieurs municipalités; il peut comprendre aussi l'agrandissement d'une station existante ou de réseaux de collecteurs d'égout existants.

Le montant d'un prêt peut s'élever aux deux tiers du coût du projet; il doit être remboursé dans une période de 50 ans au maximum, et le taux d'intérêt est de 5½ p. 100; ce taux prévalait en 1960. La législation prévoit que la Société peut faire grâce de 25 p. 100 de la dette et de l'intérêt payé ou couru en rapport avec le travail exécuté au plus tard le 31 mars 1963. Le montant global de ces prêts a été fixé par la Loi à 100 millions de dollars.

Au cours du mois de décembre, plus de 60 municipalités ont adressé des demandes de renseignements à la Société au sujet de ces prêts et trois demandes de prêts ont été faites.

Hypothèques en instance aux termes de la loi nationale sur l'habitation

La dette hypothécaire en instance par suite des diverses opérations de la Société, aux termes des lois sur l'habitation, se chiffrait par 4,100 millions de dollars à la fin de 1960, comparativement à 3,800 millions à la fin de 1959. Le solde impayé de la dette hypothécaire contractée en vertu des lois sur l'habitation, représentait environ un tiers de toute la dette hypothécaire canadienne en instance sur tous les genres de propriétés.

A la fin de 1960, la Société détenait des hypothèques d'une valeur totale de 1,400 millions de dollars, ce qui représente encore la plus forte part de la dette hypothécaire en vertu des lois sur l'habitation, qui soit détenue par une seule institution. Les compagnies

d'assurance-vie ensemble détenaient 1,373 millions en hypothèques et les banques à charte, 971 millions.

Une portion de 636 millions de la dette hypothécaire en instance, fut contractée en vertu du système de prêts conjoints des lois sur l'habitation antérieures à celle de 1954. Aux termes de ces lois, les institutions prêteuses fournissaient environ les trois quarts du montant du prêt et le gouvernement fédéral fournissait le reste. La part des institutions prêteuses dans le total en instance s'élevait à 463 millions de dollars, tandis que la Société détenait 173 millions qui représentaient la part du gouvernement. Le montant des arrérages de trois mois et plus s'élevait à \$29,600 à la fin de l'année.

En vertu des dispositions prises pour garantir les pertes subies par les prêteurs sur ces prêts, le gouvernement, par l'entremise de la Société, avait une responsabilité contingente de 60 millions de dollars au terme de 1960. Quatre prêts conjoints ont fait l'objet d'une forclusion au cours de l'année.

Quelque 3,097 millions de dollars de la dette hypothécaire en instance étaient couverts par les dispositions relatives à l'assurance des prêts de la Loi nationale de 1954 sur l'habitation. De ce total, environ 2,057 millions étaient détenus par les prêteurs agréés et 856 millions par la Société, à titre de prêteur résiduaire; le reliquat était détenu par des acheteurs de prêts assurés et administré par des prêteurs.

Les conditions de règlement de l'assurance hypothécaire aux termes de la Loi, prévoient un paiement au compte du principal impayé, le paiement de certains frais d'intérêt et d'autres dépenses encourues dans l'acquisition et le transport d'une propriété au fonds d'assurance hypothécaire. A la fin de 1960, l'actif de ce fonds s'élevait à 72.6 millions de dollars.

Au cours de l'année, 128 réclamations ont été payées par le fonds d'assurance hypothécaire et 58 étaient en voie de règlement à la fin de l'année. Cinquante-trois ont été faites pour des prêts consentis par les prêteurs agréés, et 133 pour des prêts faits par la Société. De ce nombre, 80 étaient des réclamations sur des prêts faits par des prêteurs agréés à titre d'agents de la Société, en 1957-1958. Depuis l'établissement de l'assurance des prêts en 1954, 222 réclamations ont été faites au Fonds d'assurance hypothécaire.

Des mesures de saisie en forclusion ont été prises ou d'autres poursuites judiciaires ont été commencées et terminées en 1960 dans 13 cas en défaut, pour lesquels des réclamations n'ont pas été faites par les prêteurs. Depuis 1954, 34 cas de ce genre se sont présentés.

Les prêts directs consentis par la Société, pour lesquels l'assurance des prêts ne s'applique pas, représentaient 310 millions de dollars de la dette hypothécaire en instance à la fin de 1960. Cette somme était constituée de 157 millions en prêts aux compagnies à dividendes limités, 5 millions en prêts aux industries primaires, 74 millions en prêts de garantie-loyer, 31 millions en prêts aux propriétaires-occupants, consentis avant l'établissement de l'assurance hypothécaire et 103 millions en comptes de contrats de vente et d'hypothèques découlant de la vente de propriétés détenues par la Société.

Au cours de 1960, par suite du défaut de paiement des emprunteurs, la Société a fait l'acquisition de deux maisons unifamiliales financées aux termes de la Loi de 1944, et d'un projet de logements à dividendes limités, qui comprend 78 unités. A cause des paiements en défaut sur des propriétés vendues par la Société en vertu d'hypothèques et de contrats de vente, huit propriétés ont été reprises par la Société. Onze réclamations en vertu de contrats de garantie-loyer ont été payées en 1960 et deux autres étaient à l'étude à la fin de l'année. Depuis 1952, 34 réclamations représentant une valeur globale de \$664,472 ont été payées en vertu des dispositions visant la garantie-loyer. Aucun prêt n'a été accordé en vertu de cette disposition depuis 1955.

A la fin de 1960, la Société avait 116,259 comptes de prêts hypothécaires et de contrats de vente, dont environ 19,575 étaient administrés par des agents. Ce nombre représentait une augmentation de 205 p. 100 au cours des quatre dernières années; une telle hausse est surtout due à l'expansion du programme de prêts de la Société depuis le mois d'août 1957. A la fin de l'année, les arrérages de trois mois ou plus se chiffraient par \$791,800. Environ 55 p. 100 de ce montant est attribuable à des arrérages aux comptes des prêts aux compagnies à dividendes limités. A la fin de 1960, les paiements par des emprunteurs sur 5.2 p. 100 des comptes administrés par la Société étaient en souffrance de 18 jours ou plus, comparativement à une proportion de 7.01 p. 100 à la fin de 1959.

VENTE DES HYPOTHÈQUES DE LA LOI NATIONALE SUR L'HABITATION

La Loi nationale sur l'habitation autorise la vente des hypothèques assurées. Comme condition du maintien de l'assurance, il faut que le prêt soit administré jusqu'à son échéance par un prêteur agréé ou par la Société. Le total des ventes par les prêteurs agréés en 1960 s'élevait à 20.7 millions de dollars, soit une baisse sensible par rapport à la moyenne de 50.5 millions pour les quatre années précédentes. Les ventes des compagnies d'assurance-vie, évaluées à 7.4 millions cette année, ont été supérieures aux ventes des banques à charte qui se chiffraient par 5.2 millions; ces dernières, au cours des cinq années précédentes, furent responsables de plus de la moitié des ventes annuelles. Les ventes de prêts hypothécaires assurés en vertu de la Loi de 1954, ont atteint le chiffre de 241 millions.

Au cours de la plupart de ces années, les fonds de pension de compagnies privées ont été les principaux acheteurs, mais en 1960, ils n'ont été responsables que de 41 p. 100 de tous les achats. En 1960, la Société a vendu à son propre fonds de pension des prêts hypothécaires assurés d'une valeur de 0.4 million de dollars.

Prêts pour l'amélioration de maisons

LNH
Articles
24, 25, 30

Le 18 octobre dernier, les prêts pour l'amélioration de maisons, consentis par les banques et garantis aux termes de la LNH, sont devenus disponibles aux propriétaires de logements à loyer; cette mesure avait pour but de stimuler la construction. Bien que tout l'effet que devait produire l'addition de cette nouvelle catégorie d'emprunteurs, n'ait pas été ressenti en 1960, il y a quand même eu une tendance à la hausse dans le volume des prêts assurés, par suite de cette modification.

En 1960, les banques ont approuvé 23,580 prêts d'une valeur totale de 30.1 millions de dollars. En 1959, les banques avaient approuvé 32,523 prêts dont la valeur s'élevait à 37.5 millions.

En vertu de sa garantie contre les pertes, la responsabilité contingente de la Société, qui est limitée à 5 p. 100 de tous les prêts consentis par chaque prêteur, se chiffrait par 9.4 millions à la fin de 1960. La réserve d'assurance des prêts pour l'amélioration de maisons, qui est constituée par les droits que les emprunteurs déposent dans un fonds, s'élevait à 1.9 million de dollars à la fin de l'année. Au terme de 1959, le fonds de réserve s'établissait à 1.6 million.

La valeur des réclamations payées aux prêteurs au cours de 1960, s'élevait à \$107,230, comparativement à \$75,000 en 1959. Depuis 1955, alors que les dispositions de la Loi visant les prêts pour l'amélioration de maisons furent proclamées, des réclamations d'une valeur totale de \$303,114 ont été payées pour des prêts d'une valeur de 194.7 millions de dollars. Au cours de l'année, la Société a recouvré \$9,872 des réclamations payées, ce qui porte le total des montants recouverts à \$25,616.

Les banques à charte ont rapporté que les prêts pour l'amélioration de maisons en instance, à la fin de 1960, représentaient une valeur de 56.3 millions, comparativement à 59.7 millions à la fin de l'année précédente.

Administration des propriétés

LNH
Article 37
Loi SCHL
Article 29

La Société est propriétaire d'un nombre considérable de propriétés qu'elle administre. La plupart sont des logements à loyer construits à l'intention des anciens combattants. La seconde plus grande catégorie consiste en 392 maisons à Gander, occupées surtout par le personnel des ministères du Transport et de la Défense nationale.

Au début de 1960, la Société comptait 11,432 logements à loyer. Au cours de l'année, 802 ont été vendus et la Société a repris possession de 88 logements par suite du défaut de paiement des propriétaires. La plupart des maisons ont été vendues aux locataires qui les occupaient. A la fin de l'année, le nombre total de logements administrés s'élevait à 10,718. De plus, la Société administrait 105 logements pour le compte du fonds d'assurance hypothécaire.

En 1960, le revenu-loyer provenant des propriétés de la Société, s'élevait à 7 millions de dollars. Ce chiffre représente un loyer annuel moyen de \$635, comparativement à \$611 en 1959. L'augmentation peut être attribuée surtout à des montants plus considérables perçus pour des paiements plus élevés à verser à titre de taxes. A la fin de l'année, les

arrérages de loyers s'élevaient à \$53,277, soit 0.76 p. 100 du loyer annuel recevable. De ce total, 60 p. 100 représentait des arrérages de 30 jours au maximum. A la fin de 1959, les arrérages s'élevaient à \$49,568, soit 0.68 p. 100 du loyer annuel à recevoir.

Les dépenses d'exploitation, à l'exclusion des frais d'administration et de la dépréciation, s'élevaient à 3.4 millions de dollars en 1960. Ces dépenses représentaient une moyenne d'environ \$307 par unité, comparativement à environ \$250 en 1959. L'augmentation du coût unitaire est pour une large part attribuable à quelques travaux majeurs d'entretien aux propriétés plus anciennes et au remplacement de l'équipement-immobilisation.

En 1960, des paiements de 1.9 million de dollars à titre de taxes, ont été versés aux municipalités pour les maisons appartenant à la Société; le chiffre correspondant pour 1959 était 1.8 million. A la fin de 1960, des paiements équivalant aux taxes ordinaires étaient versés par la Société pour 8,300 logements.

Réaménagement urbain

Des contributions du gouvernement fédéral ont été approuvées en 1960, pour aider les cités de Saint-Jean, Sarnia et Vancouver à effectuer le réaménagement de leurs zones délabrées. Ces octrois, qui représentent la moitié du coût d'acquisition et de déblaiement des trois zones, s'élevaient à environ 5.8 millions de dollars. Le revenu découlant de l'emploi du terrain déblayé est partagé par les gouvernements participants au prorata de leur contribution financière.

LNI
Article 23

La rénovation d'une zone de 57 acres à Saint-Jean, N.B., fut recommandée à la suite d'une étude sur la rénovation urbaine entreprise à Saint-Jean, au cours des années 1956 et 1957. Une fois l'emplacement déblayé et les rues principales tracées à nouveau, le terrain sera employé à des fins résidentielles, commerciales et pour la petite industrie.

Le "Sarnia Bluewater Redevelopment Area" comprend 172 acres de terrain résidentiel situé au milieu de la zone industrielle pétro-chimique de la cité. Le terrain déblayé doit servir à des fins industrielles. Un certain nombre de maisons dans la zone de "Bluewater", sont considérées comme convenables à des fins de relogement et de remaniement. Les plans prévoient le transport de ces maisons à des emplacements convenables de Sarnia, ainsi que leur vente ou leur location aux résidents actuels de la zone de "Bluewater". D'autres familles déplacées par le projet de réaménagement pourront être logées dans le projet fédéral-provincial de logements à loyer qui est en bonne voie de réalisation.

Un octroi fut approuvé afin d'aider la cité de Vancouver à faire l'acquisition et le déblaiement de 36 acres de terrain dans deux grandes zones délabrées. Le terrain à déblayer servira à des fins industrielles et récréatives, ainsi qu'à la construction de logements publics. Ce sera la première phase d'un programme de réaménagement et de remaniement dont la réalisation doit durer 20 ans.

L'acquisition et le déblaiement des propriétés a continué de progresser dans le projet "Moss Park" de 14 acres, au centre de Toronto, ainsi que dans le projet de réaménagement d'une zone centrale à Windsor. Dans cette dernière ville, la première phase d'un projet de logements à loyer est présentement en voie de réalisation sur une partie du terrain déblayé.

La cité de Toronto a demandé au gouvernement fédéral de contribuer au réaménagement de "Alexandra Park Area". Un certain nombre d'autres municipalités préparent des demandes d'aide en vue de travaux de réaménagement.

Projets fédéraux-provinciaux

En vertu d'ententes conclues entre le gouvernement fédéral et le gouvernement d'une province, le gouvernement fédéral fournit 75 p. 100 du coût en capitaux d'un projet de construction de logements publics ou d'aménagement de terrain et la province en question fournit le reste, soit 25 p. 100. Dans le cas des logements publics, la province peut exiger que la municipalité intéressée assume la totalité ou une partie de sa part. Les revenus provenant de l'administration des projets d'habitations et de la vente des terrains, sont répartis entre les associés en proportion de leur contribution respective. Les pertes encourues en rapport avec les logements à loyer sont absorbées de la même façon.

LNI
Article 36

La modification apportée à la Loi, le 2 décembre dernier, autorisait les associations fédérales-provinciales à faire l'acquisition de bâtiments existants dans des zones désignées à la rénovation et à les transformer en logements publics. Cette mesure a pour but d'augmenter le nombre de logements publics disponibles, en faisant usage de bâtiments existants.

LOGEMENTS PUBLICS

Au cours de 1960, des ententes d'association ont été approuvées pour la réalisation de projets de logements publics à Saint-Jean, Halifax et en deux endroits différents à Vancouver. Ces quatre projets fourniront au total 698 logements à loyer modique.

La construction a débuté au cours de l'année aux projets de logements publics de Brantford, Clinton, Cornwall, Ottawa, Windsor et Regina. Tous ces projets avaient été approuvés avant 1960.

Le gouvernement fédéral a aussi approuvé une enquête préliminaire sur six projets soumis, dont un à Toronto (Toronto Métropolitain).

Depuis que le premier projet a été approuvé en vertu d'ententes fédérales-provinciales en 1950, et jusqu'à la fin de 1960, 9,610 logements dans 81 projets ont été approuvés. De ce nombre, 7,509 ont été parachevés et leur administration a été confiée à des commissions locales de logement. En ce qui concerne 2,871 de ces logements, les loyers sont fixés à un montant suffisant pour recouvrer les coûts en capitaux et payer les frais d'intérêt ainsi que les dépenses courantes d'exploitation. Quant aux 4,638 autres unités, les loyers sont calculés d'après le revenu des familles et le nombre de personnes qui les composent. Au cours de 1960, les déficits d'exploitation dans les projets parachevés, où les loyers perçus n'ont pas suffi à payer les dépenses d'exploitation, se sont chiffrés par \$300,834. Le gouvernement fédéral a pris à sa charge les trois quarts de ce montant.

En vertu d'un contrat passé entre le gouvernement fédéral et le gouvernement de la Nouvelle-Ecosse, la "Nova Scotia Housing Commission" et la Société centrale d'hypothèques et de logement peuvent entreprendre la construction de maisons pour les vendre à des coopératives. La Commission avance les deniers fédéraux-provinciaux aux coopératives, au cours de la construction. Les maisons sont vendues aux coopératives après leur parachevement et le remboursement du prêt est réparti sur une période de 25 ans. Vingt projets comprenant 142 logements ont été approuvés en 1960. Depuis que cette entente a été conclue en 1953, 101 projets comprenant 916 logements ont été approuvés.

Au cours de 1960, une entente semblable à celle qui existe en Nouvelle-Ecosse, a été approuvée dans l'Île-du-Prince-Édouard. En vertu de cette entente, la "Prince Edward Island Housing Commission" et la Société centrale d'hypothèques et de logement peuvent entreprendre la construction de maisons pour les vendre à des coopératives. Un projet de 10 logements a été approuvé dans la ville de Souris.

AMÉNAGEMENT DE TERRAIN

Au cours de l'année, l'acquisition et l'aménagement de 363 terrains à des fins résidentielles ont été approuvés dans des projets d'aménagement de terrain. Ces projets sont situés à Kirkland Lake, Weyburn et Trail. L'acquisition de 500 acres de terrain a aussi été approuvée à St-Jean, T.-N., de même que l'acquisition de 26.5 acres à Courtenay, qui seront retenus en vue d'un aménagement ultérieur.

Les travaux en rapport avec l'installation des services sur 79 terrains à Kenora, sont commencés. La réalisation du projet d'aménagement de terrain de Peterborough s'est poursuivie et 81 terrains ont été mis en vente au cours de l'année.

En 1960, 652 terrains étaient vendus, ce qui portait à 8,588 le nombre de terrains pourvus des services et vendus.

Modèles de maison et construction

Loi SCHL
Article 29

La Société peut concevoir et entreprendre la construction de maisons et de bâtiments connexes ainsi que l'installation des services, pour son propre compte ou pour le compte d'organismes et de ministères du gouvernement. On peut aussi lui demander d'agir à titre de conseiller en matière d'architecture et d'urbanisme. En 1960, la Société a exercé la plus

grande partie de son activité dans ces domaines, pour le compte du ministère de la Défense nationale et pour les associations fédérales-provinciales.

La Société a pris part à la phase préliminaire de planification des projets fédéraux-provinciaux d'aménagement de terrain à Toronto, Ottawa et Kingston, ce qui représente au total 1,300 acres de terrain. On a eu recours à des urbanistes-conseils pour les projets de "Toronto Thistledown" et "Ottawa Borden Farm".

La Société a réalisé une planification détaillée devant servir à des fins de démonstration, dans la seconde phase du projet d'aménagement de terrain à Peterborough. Cette partie du programme prévoit l'utilisation de 52 terrains à des fins de démonstration. Les plans ont été choisis parmi les modèles de petites maisons de la Société et leur groupement d'ensemble ainsi que leur emplacement particulier sur chaque terrain ont été prévus. Les terrains sont vendus aux constructeurs à condition que ceux-ci suivent fidèlement les plans et la disposition acceptés.

Un concours a été lancé parmi les architectes pour l'aménagement de 70 acres de terrain appartenant à la Société sur le Smyth Road, à Ottawa. Ce plan a pour but de démontrer les avantages qu'il y a à combiner les connaissances de l'architecte, de l'urbaniste et de l'architecte-paysagiste dans la réalisation d'un plan d'ensemble de construction de maisons et des facilités connexes, dans une localité à revenu modique. Le terrain sera mis en vente et devra être aménagé suivant le plan qui aura été primé.

En vue d'améliorer la qualité de l'urbanisme et des modèles, des études ont été faites sur le groupement des maisons dans des projets destinés à être financés aux termes de la LNH, dans des projets de logements à dividendes limités et dans des projets de logements à loyer assurés.

Des contrats ont été accordés pour la construction de 300 logements destinés à l'A.R.C. à Greenwood et pour l'agrandissement de cinq écoles, à diverses bases qui relèvent du ministère de la Défense nationale. En vertu de ces contrats et d'autres contrats accordés avant 1960, les travaux d'agrandissement de quatre écoles et la construction de 519 logements ont été parachevés. Les maisons parachevées sont situées à Calgary, Petawawa, Comox et Chilliwack. Les services d'architectes ont été requis pour environ 1,000 logements dans des projets en voie de construction et des plans ont été préparés pour 1,000 autres logements.

La Société a dressé les plans et accordé des contrats pour construire 578 logements d'après des ententes conclues entre le gouvernement fédéral et le gouvernement d'une province.

Pour le compte de "Atomic Energy of Canada Limited", des plans ont été parachevés et un contrat a été accordé pour l'agrandissement de la cafétéria de l'hôtellerie qui loge les employés à Deep River. Des plans ont été préparés en vue de l'aménagement à long terme d'une nouvelle ville au Manitoba, où seront faites des recherches sur l'énergie atomique.

Recherches sur l'habitation et urbanisme

L'activité de la Société, dans le domaine des recherches sur le logement et de l'urbanisme, suivant ce qui est indiqué dans la Loi nationale sur l'habitation, a pour but d'améliorer les conditions de logement et d'assurer l'aménagement ordonné des localités.

A cette fin, la Société se livre à des études et à des enquêtes sur les facteurs qui exercent une influence sur les conditions de logement et entreprend ou fait exécuter des enquêtes par d'autres institutions ou organismes. En 1960, les dépenses encourues pour les recherches de la Société, se sont élevées à environ \$500,000 et des ententes conclues avec d'autres organismes ont occasionné une dépense à peu près équivalente.

MODÈLES DE MAISONS

Le Conseil canadien de l'habitation-type a encore bénéficié d'une aide financière du gouvernement fédéral pour la réalisation de son programme, en vue d'encourager l'amélioration des modèles de maisons au Canada. En 1960, le Conseil a tenu des concours dans les domaines de la maison unifamiliale et du groupement des maisons. Les modèles primés ont été portés à l'attention des consommateurs, des dessinateurs professionnels et des constructeurs, au moyen d'expositions et par la présentation des prix nationaux.

LNH
Articles
31, 32, 33

En 1960, le Conseil a publié *New Forms of Family Housing*, une étude de nouvelles méthodes de construction des maisons suivant un plan plus concentré, tout en gardant quelques-unes des caractéristiques et des proportions des maisons unifamiliales. Cet ouvrage est l'oeuvre d'architectes particuliers qui ont bénéficié d'une subvention aux termes de la LNH. Un octroi a été versé pour l'étude d'un type de maison qui se prête au groupement autour d'un jardin commun, un autre aspect de la recherche relative à des formes satisfaisantes de logements familiaux réalisés suivant un plan plus concentré.

La Société a ajouté un certain nombre de nouveaux plans à son catalogue de *Modèles de petites maisons*.

Cinq bourses de voyage en architecture, établies en 1959, ont été attribuées en 1960 à des étudiants qui ont fait une étude des modèles et de la construction de maisons dans diverses parties du Canada et des États-Unis. Une aide a aussi été accordée à la "Canadian Conference of University Schools of Architecture" pour l'organisation de tournées de conférences.

URBANISME ET ENQUÊTES SUR LE LOGEMENT

La Société a continué d'accorder son appui à l'Association canadienne d'urbanisme qui s'efforce de stimuler dans le public une plus grande conscience de l'importance d'un aménagement communautaire et régional méthodique.

En 1960, des bourses universitaires et autres bourses d'études ont été attribuées afin de venir en aide à des étudiants dans les domaines du logement, de l'urbanisme et de la rénovation urbaine. De plus, une aide financière a été accordée aux quatre universités canadiennes qui offrent des cours professionnels en urbanisme.

Un octroi a été versé à l'Institut royal d'architecture du Canada, afin d'aider à la publication du *Report of the Committee of Inquiry into the Design of the Residential Environment*. Cette enquête a pu être faite grâce à un octroi versé en 1959, aux termes de la Loi nationale sur l'habitation.

ÉTUDES SUR LA RÉNOVATION URBAINE ET L'AMÉNAGEMENT

Des octrois fédéraux d'une valeur globale de \$150,000 ont été approuvés en vue d'aider quatre municipalités et la province du Manitoba à entreprendre des études, afin d'identifier les zones impropres à l'habitation et de former des projets pour la solution de problèmes attribuables au délabrement. Ces études ont été entreprises à Corner Brook, Montréal, Port Moody, Prince Rupert et Churchill.

Pendant l'année, des rapports d'études semblables commencées au cours d'années antérieures, ont été publiés par les municipalités de Sydney, Kingston, Windsor et Sault Ste-Marie. Des études étaient en cours dans dix autres cités.

La province de l'Île-du-Prince-Édouard a reçu une subvention qui sera versée au complet sur une période de trois ans et qui doit servir à payer 50 p. 100 du coût d'une étude sur les conditions de logement et le besoin de réaménagement dans la province, et plus particulièrement dans la cité de Charlottetown. Une subvention semblable a été versée à la Nouvelle-Écosse, à la cité de Halifax, à la ville de Dartmouth et à la municipalité du comté de Halifax pour entreprendre une étude des conditions de logement dans le Halifax Métropolitain.

Depuis 1955, alors que la première étude de ce genre fut entreprise, 33 autres ont été commencées, et dans six cas, le réaménagement de zones impropres à l'habitation est déjà en cours.

RECHERCHES ÉCONOMIQUES

La Société a poursuivi ses recherches économiques, qui consistent surtout à étudier la conjoncture et à mesurer l'ampleur du mouvement d'offre et de demande des crédits hypothécaires. Les données statistiques qui découlent de ces études sont publiées dans *Statistique du logement au Canada*.

Une étude du rôle de l'analyse économique dans la planification de la région du grand Winnipeg, bénéficie de l'aide d'un octroi accordé aux fins de recherches à la "Metropolitan Planning Commission" du grand Winnipeg. Une autre étude des problèmes économiques

inhérents à l'accroissement urbain, entreprise par l'Université Queen's, grâce à un octroi accordé en 1959, est presque terminée.

ENQUÊTES TECHNIQUES

La Société a accordé un autre octroi à "l'Ontario Research Foundation" afin que celle-ci continue ses recherches en vue de trouver des méthodes améliorées et plus économiques de disposer des ordures ménagères. Les recherches ont progressé jusqu'au stade où les essais des installations expérimentales sont sur le point de commencer.

De concert avec le Conseil national de recherches et d'autres ministères du gouvernement qui possèdent les installations nécessaires pour faire des essais, la Société a continué d'enquêter sur le comportement des nouveaux matériaux, l'efficacité des nouvelles méthodes et le rendement du nouvel équipement, afin de déterminer leur acceptabilité pour les maisons financées aux termes de la Loi.

Un octroi a été accordé à l'Association nationale des constructeurs d'habitations, à des fins de recherches techniques en vue d'améliorer les matériaux, les modes de construction, l'équipement et autres facteurs relatifs à l'industrie de la construction et d'en permettre un développement encore plus grand. Grâce à cet octroi, une troisième maison a été commencée à titre d'expérience en 1960, et les observations sur les maisons déjà construites par l'Association, à titre d'expérience, se poursuivent.

A Catalogue of House Building Construction Systems a été publié par la Société. De nombreux modes de construction de maisons unifamiliales employés dans diverses parties du monde, ont été inclus dans ce volume.

Un membre du personnel de la Société a servi de conseiller et de représentant du gouvernement canadien au "Committee on Workers' Housing", à la 44e session de la Conférence internationale du travail à Genève, Suisse.

La Société a collaboré étroitement avec le Conseil national de recherches dans la publication de la section du logement, Partie IX, du Code national du bâtiment. La Société a aussi collaboré avec l'Association des mesures d'urgence, dans la réalisation de plans d'abris contre les retombées radio-actives.

Organisation et personnel

Le bureau-chef de la Société est à Ottawa et 50 bureaux dispersés dans toutes les parties du Canada, s'occupent de l'activité et des opérations de la Société.

Le nombre de comptes d'hypothèques et de propriétés a augmenté d'environ 20 p. 100 par rapport à l'année précédente; toutefois, la réduction du volume de prêts a permis d'affecter du personnel de ce service à l'administration des hypothèques, sans augmenter le personnel total. Au cours de 1960, la Société a mis en oeuvre un programme complet de formation en administration d'hypothèques et de propriétés.

À la fin de l'année 1960, le personnel de la Société comptait 1,896 employés comparativement à 1,970 à la fin de 1959.

Le président et les membres du Conseil d'administration apprécient à leur juste valeur la loyauté manifestée par le personnel et l'efficacité de son travail, au cours de l'année 1960.

Le Conseil d'administration a eu à déplorer le décès de mademoiselle Margaret E. Perney, C.R., dont la présence au Conseil depuis le 16 juin 1959 était très appréciée.

Comptes

Le total des revenus gagnés par la Société en 1960, s'est élevé à \$79,925,673 comparativement à \$62,889,437 en 1959.

Le revenu net en 1960, après avoir déduit \$5,312,000 pour l'impôt sur le revenu, s'est élevé à \$5,232,412, soit une augmentation de \$884,283 sur le total de \$4,348,129 rapporté en 1959. Après avoir transporté ce montant au Fonds de réserve et y avoir ajouté \$4,870,322, réalisés à la vente de propriétés acquises du gouvernement du Canada, la somme de \$10,102,734 a été portée au crédit du receveur général. En 1959, un total de \$9,553,588 avait été porté au crédit du receveur général; ce chiffre comprenait \$5,205,459 réalisés à la vente de propriétés acquises du gouvernement du Canada.

L'actif total de la Société à la fin de 1960, s'est élevé à \$1,642,461,034 comparative-ment à \$1,382,103,927 à la fin de 1959.

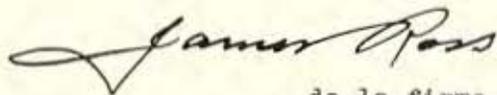
RAPPORT DES VÉRIFICATEURS

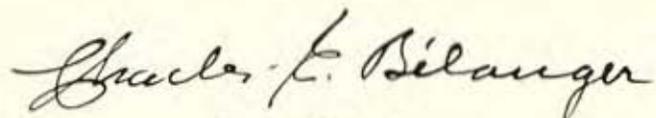
AU MINISTRE DES TRAVAUX PUBLICS:

Nous avons examiné les états financiers ci-joints de la Société centrale d'hypothèques et de logement pour l'année terminée le 31 décembre 1960, et nous avons obtenu tous les renseignements et explications demandés. Notre examen a comporté une revue générale des méthodes comptables et tels sondages des livres et des pièces justificatives que nous avons jugés nécessaires dans les circonstances.

A notre avis, des livres de comptes adéquats ont été tenus et les opérations de la Société venues à notre connaissance étaient de la compétence de la Société.

A notre avis et au meilleur de notre connaissance suivant les explications obtenues et tel qu'il appert aux livres de la Société, les états financiers ci-joints sont dressés de manière à donner un aperçu véritable et juste de la situation financière de la Société au 31 décembre 1960 et de ses résultats d'opérations pour l'année terminée à cette date, suivant des principes comptables compatibles avec ceux de l'année précédente.

 F.C.A.
de la firme
Price Waterhouse Co.

 C.A.
de la firme
Bélanger, Saint-Jacques,
Sirois & Cie

Ottawa, le 9 février 1961

5

ÉTATS FINANCIERS

au 31 décembre 1960

ÉTAT I	Bilan
II	Etat des revenus et dépenses
III	Fonds de réserve
IV	Prêts en vertu des lois sur l'habitation
V	Conventions de vente et hypothèques résultant de ventes d'immeubles
VI	Immeubles
VII	Part de la Société dans la propriété indivise d'immeubles en vertu d'ententes fédérales-provinciales
VIII	Actifs des fonds d'assurance hypothécaire, d'assurance de prêts pour l'amélioration de maisons, et de garantie de loyer
	Réserve d'assurance hypothécaire, d'assurance de prêts pour l'amélioration de maisons, et de garantie de loyer

SOCIÉTÉ CENTRALE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

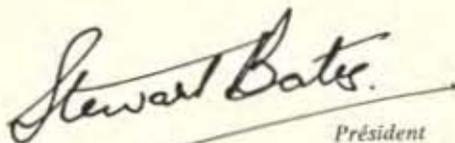
Actif	1960	1959
Encaisse	\$ 4,471,147	\$ 1,059,937
Comptes à recevoir, moins provision de \$37,386 pour créances douteuses	1,016,693	805,251
Dépenses à recouvrer des gouvernements provinciaux en vertu d'ententes fédérales-provinciales	2,483,604	2,367,860
Dû par le Ministre des Travaux publics en compte courant	369,846	563,632
Dû par le Ministre des Travaux publics pour ce qui est des pertes (net) sur les prêts, garanties et autres engagements en vertu des lois sur l'habitation	126,753	(219,054)
Prêts en vertu des lois sur l'habitation, y compris \$6,360,094 d'intérêts courus ou à recevoir	1,302,744,814	1,061,479,974
Conventions de vente et hypothèques résultant de ventes d'immeubles, y compris \$438,248 d'intérêts courus	103,150,772	105,143,043
Avances aux municipalités et autres avances remboursables à tempérament, y compris \$32,246 d'intérêts courus	4,895,458	5,048,207
Immeubles, y compris ceux à l'usage de la Société, évalués au prix coûtant, ou à la valeur donnée par le conseil d'administration aux propriétés acquises du gouvernement du Canada moins \$18,959,910 de dépréciation accumulée	62,330,262	68,386,976
Part de la Société dans la propriété indivise d'immeubles en vertu d'ententes fédérales-provinciales	79,828,589	69,011,821
Mobilier de bureau et équipement moins \$1,304,977 de dépréciation accumulée	410,546	418,796
Obligations reçues en cautionnement	2,560,250	2,193,235
Autres actifs	203,241	208,816
	<u>1,564,591,975</u>	<u>1,316,468,494</u>
Actifs des fonds d'assurance hypothécaire, d'assurance de prêts pour l'amélioration de maisons, et de garantie de loyer	77,869,059	65,635,433
	<u>\$1,642,461,034</u>	<u>\$1,382,103,927</u>

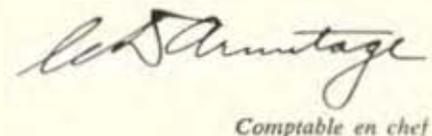
BILAN AU 31 DÉCEMBRE 1960

(avec chiffres comparatifs pour 1959)

ETAT I

Passif	1960	1959
Comptes à payer et passifs accumulés	\$ 2,579,458	\$ 2,021,044
Cautionnements et retenues d'entrepreneurs	7,964,948	8,348,559
Honoraires non gagnés, loyers par anticipation et montants reçus sur ventes en cours de propriétés immobilières	704,126	676,099
Compte de retraite des employés	88,312	103,341
Réserve de garanties d'achat	—	58,122
Dû au receveur général pour ce qui est de l'excédent du fonds de réserve sur la limite statutaire	10,102,734	9,553,588
Estimation d'impôt sur le revenu, déduction faite des versements effectués	2,690,657	2,304,287
Emprunts auprès du gouvernement du Canada, attestés par des débetures de la Société:		
Pour fins de prêts en vertu des lois sur l'habitation, y compris \$9,751,459 d'intérêts courus	1,273,660,565	1,029,173,410
Pour l'acquisition et la construction d'immeubles en vertu d'ententes fédérales-provinciales, y compris \$899,199 d'intérêts courus	87,191,278	76,923,680
Pour l'acquisition et la construction d'immeubles, y compris \$1,397,829 d'intérêts courus	93,084,467	96,795,771
Surplus provenant de l'évaluation des propriétés acquises du gouvernement du Canada	3,569,691	4,009,909
Profits non réalisés sur ventes de propriétés à tempérament	52,955,739	56,500,684
Capital, autorisé et payé par le gouvernement du Canada	25,000,000	25,000,000
Fonds de réserve	5,000,000	5,000,000
	<u>1,564,591,975</u>	<u>1,316,468,494</u>
Réserve d'assurance hypothécaire, d'assurance de prêts pour l'amélioration de maisons, et de garantie de loyer	77,869,059	65,635,433
	<u>\$1,642,461,034</u>	<u>\$1,382,103,927</u>


Président


Comptable en chef

FONDS DE RÉSERVE POUR

Solde au 1er janvier	
Ajouter:	
Revenu net pour l'année	
Profits réalisés sur les ventes de propriétés acquises du gouvernement du Canada	
Déduire:	
Excédent sur la limite statutaire, viré au crédit du receveur général	
Solde au 31 décembre	

PRÊTS EN VERTU DES LOIS SUR L'HABITATION POUR

<i>Soldes le 31 décembre 1959</i>		
	<i>Nombre de prêts inscrits</i>	<i>Valeur</i>
<i>Prêts conjoints (part de la Société)</i>	120,177	\$ 189,483,693
<i>Prêts non assurés</i>		
Compagnies de logement à dividendes limités	234	132,175,702
Exploitations minières et forestières, industries du bois et de la pêche	16	5,091,646
Propriétaires-occupants	5,511	33,365,877
Constructeurs et autres, assurés en vertu de contrats de garantie de loyer	583	76,223,600
	6,344	246,856,825
<i>Prêts assurés aux constructeurs et propriétaires-occupants</i>		
Par la Société	38,657	366,588,323
(Transferts provenant d'agents)		
Par des agents de la Société	20,577	253,650,912
(Transferts à la Société)		
	59,234	620,239,235
	185,755	\$1,056,579,753

CONVENTIONS DE VENTE ET HYPOTHÈQUES RÉSULTANT

<i>Soldes le 31 décembre 1959</i>		
	<i>Nombre de contrats inscrits</i>	<i>Valeur</i>
<i>Conventions de vente</i>	20,414	\$ 51,470,689
(Converties en hypothèques)		
<i>Hypothèques</i>	11,447	53,237,933
(Conventions de vente converties)		
	31,861	\$104,708,622
	31,861	\$104,708,622

L'ANNÉE TERMINÉE LE 31 DÉCEMBRE 1960
(avec chiffres comparatifs pour 1959)
ÉTAT III
1960
1959

	\$ 5,000,000		\$ 5,000,000
\$5,232,412		\$4,348,129	
<u>4,870,322</u>	10,102,734	<u>5,205,459</u>	9,553,588
	15,102,734		14,553,588
	<u>10,102,734</u>		<u>9,553,588</u>
	<u>\$ 5,000,000</u>		<u>\$ 5,000,000</u>

L'ANNÉE TERMINÉE LE 31 DÉCEMBRE 1960
ÉTAT IV
Soldes le 31 décembre 1960

<i>Nombre de nouveaux prêts</i>	<i>Avances et autres débits en 1960</i>	<i>Nombre de prêts remboursés intégralement</i>	<i>Paiements reçus en 1960</i>	<i>Nombre de prêts inscrits</i>	<i>Valeur</i>
	\$ 837	5,243	\$16,592,385	114,934	\$ 172,892,145
33	33,442,019	1	8,656,583	266	156,961,138
	246,270	1	560,212	15	4,777,704
27	3,130,850	149	5,213,098	5,389	31,283,629
	6,232,290	2	8,815,129	581	73,640,761
<u>60</u>	<u>43,051,429</u>	<u>153</u>	<u>23,245,022</u>	<u>6,251</u>	<u>266,663,232</u>
20,131	289,493,562	164	47,626,294	59,112	613,714,292
488	5,258,701				
	557,755	514	5,834,915	19,575	243,115,051
(488)	(5,258,701)				
<u>20,131</u>	<u>290,051,317</u>	<u>678</u>	<u>53,461,209</u>	<u>78,687</u>	<u>856,829,343</u>
<u>20,191</u>	<u>\$333,103,583</u>	<u>6,074</u>	<u>\$93,298,616</u>	<u>199,872</u>	<u>\$1,296,384,720</u>
			Intérêts courus ou à recevoir		6,360,094
			Total (y compris les arrérages de trois mois et plus: \$808,000)		<u>\$1,302,744,814</u>

DE VENTES D'IMMEUBLES POUR L'ANNÉE TERMINÉE LE 31 DÉCEMBRE 1960
ÉTAT V
Soldes le 31 décembre 1960

<i>Nombre de nouveaux contrats</i>	<i>Ventes, virements et autres débits en 1960</i>	<i>Nombre de comptes payés intégralement ou fermés</i>	<i>Paiements reçus en 1960</i>	<i>Nombre de contrats inscrits</i>	<i>Valeur</i>
	\$ 5,740,852	1,129	\$10,542,275	18,971	\$ 45,752,293
(314)	(916,973)				
881	11,475,792	292	8,670,467	12,350	56,960,231
314	916,973				
<u>881</u>	<u>\$17,216,644</u>	<u>1,421</u>	<u>\$19,212,742</u>	<u>31,321</u>	<u>\$102,712,524</u>
			Intérêts courus		438,248
			Total (y compris les arrérages de trois mois et plus: \$14,000)		<u>\$103,150,772</u>

IMMEUBLES POUR L'ANNÉE

	<i>Soldes le 31 décembre 1959</i>		<i>Additions et virements en 1960</i>	
	<i>Unités</i>	<i>Montants</i>	<i>Unités</i>	<i>Montants</i>
<i>Immeubles à l'usage de la Société</i>	23	\$ 3,534,264		\$ (2,270)
<i>Logements à loyer</i>				
Maisons d'ouvriers de guerre	534	534,115		
Maisons de membres des forces armées				
Programmes de 1947 et antérieurs	476	1,428,000		
Programmes de 1948 et 1949				
Maisons unifamiliales	7,994	57,569,485		
Maisons multifamiliales	623	5,369,008		
Maisons acquises de compagnies de logement à dividendes limités				
Unifamiliales	249	1,923,623		
Multifamiliales	1,197	9,245,875	78	404,472 ⁽¹⁾
Garages	232			
Maisons à Pembroke, Gander, Renfrew et Sorel	544	6,420,747		8,978
	11,849	82,490,853	78	413,450
<i>Logements acquis par suite de garanties données</i>	6	56,263		
<i>Autres immeubles</i>				
Terrains vagues		515,225		32,726
Divers	38	115,464	8	41,751
	38	630,689	8	74,477
	11,916	\$86,712,069	86	\$485,657

(1) Acquis d'une compagnie par suite d'hypothèques en défaut.

PART DE LA SOCIÉTÉ DANS LA PROPRIÉTÉ INDIVISE D'IMMEUBLES EN VERTU

	<i>Soldes le 31 décembre 1959</i>	<i>Additions et virements en 1960</i>
Projets de logements à loyer	\$59,661,399	\$10,381,425
Projets d'aménagement de terrain	10,302,779	2,056,880
	\$69,964,178	\$12,438,305

<i>Dispositions en 1960</i>		<i>Soldes le 31 décembre 1960</i>			
<i>Unités</i>	<i>Montants</i>	<i>Unités</i>	<i>Montants</i>	<i>Dépréciation accumulée</i>	<i>Valeur nette aux livres</i>
2	\$ 801	21	\$ 3,531,193	\$ 874,718	\$ 2,656,475
4	3,386	530	530,729		530,729
99	297,000	377	1,131,000	479,821	651,179
750	5,420,206	7,244 623	52,149,279 5,369,008	11,909,670 1,630,050	40,239,609 3,738,958
2	13,386	247 1,275 232	1,910,237 9,650,347	595,369 2,752,852	1,314,868 6,897,495
8	80,100	536	6,349,625	670,476	5,679,149
863	5,814,078	11,064	77,090,225	18,038,238	59,051,987
		6	56,263	10,364	45,899
	60,218		487,733		487,733
7	32,457	39	124,758	36,590	88,168
7	92,675	39	612,491	36,590	575,901
872	\$5,907,554	11,130	\$81,290,172	\$18,959,910	\$62,330,262

<i>Dispositions en 1960</i>	<i>Soldes le 31 décembre 1960</i>		
	<i>Montants</i>	<i>Recouvrement accumulé</i>	<i>Valeur nette aux livres</i>
	\$70,042,824	\$1,334,670	\$68,708,154
\$1,239,224	11,120,435		11,120,435
\$1,239,224	\$81,163,259	\$1,334,670	\$79,828,589

ACTIFS DES FONDS D'ASSURANCE HYPOTHÉCAIRE, D'ASSURANCE DE PRÊTS POUR

	<i>Fonds d'assurance hypothécaire</i>	
	<u>1959</u>	<u>1960</u>
Encaisse	\$ 1,925,494	\$ 821
Obligations émises ou garanties par le gouvernement du Canada, au coût amorti	57,921,940	69,589,388
Valeur approximative du marché:		
Fonds d'assurance hypothécaire	\$63,729,314	
Fonds d'assurance de prêts pour l'amélioration de maisons	1,703,293	
Fonds de garantie de loyer	2,911,478	
	<u>\$68,344,085</u>	
Intérêts courus sur obligations	868,109	1,127,105
Hypothèques	168,245	528,908
Intérêts courus sur hypothèques	2,894	10,649
Immeubles, au prix coûtant (valeur estimative du marché \$1,255,000)	194,971	1,339,100
	<u>\$61,081,653</u>	<u>\$72,595,971</u>

RÉSERVE D'ASSURANCE HYPOTHÉCAIRE, D'ASSURANCE DE PRÊTS POUR L'AMÉLIORATION DE

	<i>Réserve d'assurance hypothécaire</i>		
	<i>Total au 31 décembre 1959</i>	<i>Année 1960</i>	<i>Total au 31 décembre 1960</i>
Droits et primes reçus	\$55,708,231	\$ 8,456,279	\$64,164,510
Revenu net des placements	5,303,660	3,018,553	8,322,213
Intérêts gagnés sur hypothèques	11,572	25,587	37,159
Loyer gagné sur propriétés immobilières	639	10,129	10,768
Recouvrement sur les réclamations payées			
Immeubles acquis sur paiement de réclamations	375,651	1,496,596	1,872,247
Profit net sur vente d'immeubles	17,136	10,759	27,895
Profit sur vente d'obligations	40,687		40,687
Revenus divers			
	<u>61,457,576</u>	<u>13,017,903</u>	<u>74,475,479</u>
Déduire:			
Réclamations payées et frais juridiques	375,651	1,496,596	1,872,247
Entretien d'immeubles	264	6,858	7,122
Dépenses diverses	8	131	139
	<u>375,923</u>	<u>1,503,585</u>	<u>1,879,508</u>
	<u>\$61,081,653</u>	<u>\$11,514,318</u>	<u>\$72,595,971</u>

Assurance hypothécaire en vigueur (approx.)	\$3,090,000,000
Montant d'assurance à l'égard des prêts pour l'amélioration de maisons (approx.)	\$ 9,410,000
Loyers de l'année en cours couverts par contrats de garantie de loyer (approx.)	\$ 15,500,000

L'AMÉLIORATION DE MAISONS, ET DE GARANTIE DE LOYER AU 31 DÉCEMBRE 1960
ETAT VIII
(avec chiffres comparatifs pour 1959)

<i>Fonds d'assurance de prêts pour l'amélioration de maisons</i>		<i>Fonds de garantie de loyer</i>		<i>Totaux</i>	
<i>1959</i>	<i>1960</i>	<i>1959</i>	<i>1960</i>	<i>1959</i>	<i>1960</i>
\$ 22,510	\$ 12,985	\$ 46,065	\$ 52,050	\$ 1,994,069	\$ 65,856
1,564,391	1,842,364	2,856,253	3,290,234	62,342,584	74,721,986
23,558	28,095	41,003	47,360	932,670	1,202,560
				168,245	528,908
				2,894	10,649
				194,971	1,339,100
<u>\$1,610,459</u>	<u>\$1,883,444</u>	<u>\$2,943,321</u>	<u>\$3,389,644</u>	<u>\$65,635,433</u>	<u>\$77,869,059</u>

MAISONS, ET DE GARANTIE DE LOYER POUR L'ANNÉE TERMINÉE LE 31 DÉCEMBRE 1960

<i>Réserve d'assurance de prêts pour l'amélioration de maisons</i>			<i>Réserve de garantie de loyer</i>			<i>Totaux</i>
<i>Total au 31 décembre 1959</i>	<i>Année 1960</i>	<i>Total au 31 décembre 1960</i>	<i>Total au 31 décembre 1959</i>	<i>Année 1960</i>	<i>Total au 31 décembre 1960</i>	<i>31 décembre 1960</i>
\$1,645,063	\$297,924	\$1,942,987	\$3,152,568	\$369,385	\$3,521,953	\$69,629,450
147,133	78,998	226,131	398,156	137,724	535,880	9,084,224
						37,159
15,744	9,423	25,167				10,768
						25,167
						1,872,247
1,873		1,873	(238)		(238)	27,895
			2,000		2,000	42,322
<u>1,809,813</u>	<u>386,345</u>	<u>2,196,158</u>	<u>3,552,486</u>	<u>507,109</u>	<u>4,059,595</u>	<u>80,731,232</u>
199,354	113,357	312,711	609,165	60,786	669,951	2,854,909
	3	3				7,122
<u>199,354</u>	<u>113,360</u>	<u>312,714</u>	<u>609,165</u>	<u>60,786</u>	<u>669,951</u>	<u>2,862,173</u>
<u>\$1,610,459</u>	<u>\$272,985</u>	<u>\$1,883,444</u>	<u>\$2,943,321</u>	<u>\$446,323</u>	<u>\$3,389,644</u>	<u>\$77,869,059</u>

NOTES EXPLICATIVES EN MARGE DES ÉTATS FINANCIERS

ACTIF

Comptes à recevoir

Soldes dus par diverses commissions locales de logement au compte des versements annuels sur la part investie par la Société dans les entreprises de logement fédérales-provinciales; loyer dû par les locataires de logements et divers comptes à recevoir des ministères et organismes du gouvernement et d'autres. L'augmentation de \$211,400 sur le chiffre de 1959 découle surtout de l'augmentation des montants à recevoir des commissions de logement par suite d'une plus grande activité dans ce domaine.

Dépenses à recouvrer des gouvernements provinciaux en vertu d'ententes fédérales-provinciales

Dépenses représentant la part provinciale du coût des projets d'aménagement de terrain et de logements à loyer, présentement recouvrables des gouvernements provinciaux, y compris un montant de \$599,600 dû par la province de Terre-Neuve, et accumulé depuis le 1er octobre 1958.

Dû par le *Ministre des Travaux publics en compte courant* Reliquat des dépenses à recouvrer pour (a) services de recherches, d'enquête, de planification et d'information; (b) frais et dépenses pour la surveillance de la construction des quartiers des militaires mariés et d'écoles pour le compte du ministère de la Défense nationale; (c) autres item divers.

Dû par le *Ministre des Travaux publics pour les pertes (net) en ce qui concerne les prêts, les garanties et les autres engagements aux termes des lois sur l'habitation.*

(a) Pertes d'exploitation moins les profits sur la part de la Société dans les entreprises fédérales-provinciales de construction de maisons; (b) Profits sur les ventes de terrains dans des projets d'aménagement de terrain moins les pertes subies à l'abandon de certains projets; (c) Profits moins pertes subies en disposant des propriétés acquises par foreclosure de prêts conjoints et de prêts non assurés de la Société.

Avances aux municipalités et autres avances remboursables à tempérament

Soldes recouvrables pour le financement du coût des services au sol en vertu de contrats passés avec les municipalités par la Société seule ou en association avec des gouvernements provinciaux.

Part de la Société dans la propriété indivise d'immeubles en vertu d'ententes fédérales-provinciales

Comprend 75 p. 100 du coût non recouvré des projets de logements à loyer, des terrains non vendus et des soldes non perçus sur les terrains vendus dans des projets d'aménagement de terrain. Les sommes investies dans des projets de logements à loyer sont recouvrables par versements annuels des commissions locales de logement, et le coût des projets d'aménagement de terrain est recouvrable à même le produit de la vente des terrains.

Obligations reçues en cautionnement

Celles-ci comprennent les obligations émises ou garanties par les gouvernements, et reçues (a) au nom des débiteurs hypothécaires (garantie de loyer) afin d'assurer la disponibilité de fonds aux fins de réparations et de remplacements; (b) en cautionnements de garantie par des entrepreneurs en rapport avec des contrats de construction et (c) d'autres cautionnements en rapport avec des engagements pris envers la Société.

Autres actifs

Portion payée d'avance des primes d'assurance collective et autres assurances, portion payée d'avance des octrois aux municipalités à titre de taxes, avances comptables aux employés, inventaires des vivres de cafétéria et des matériaux d'entretien; dépenses diverses payées d'avance.

PASSIF

Comptes à payer et passifs accumulés

Estimations progressives impayées et dues aux entrepreneurs, montants dus ou accumulés pour fins d'exploitation, soldes dus aux municipalités pour ce qui est de la vente de maisons, et aux gouvernements provinciaux en vertu d'ententes fédérales-provinciales.

Cautionnements et retenues d'entrepreneurs

Cautionnements des emprunteurs en vertu de contrats de garantie de loyer, à être employés pour les remplacements

et les réparations; primes de garantie de loyer payées d'avance; cautionnements reçus des entrepreneurs comme garantie du parachèvement satisfaisant des contrats et paiements retenus pour travaux exécutés, dépôts de taxes des emprunteurs, dépôts de loyer des locataires et autres dépôts en rapport avec des engagements pris envers la Société.

Compte de retraite des employés

Montants déposés par les employés non admissibles au fonds de pension et retenus en attendant la retraite ou le départ de ces employés. Le fonds de pension établi aux termes de la Loi sur la SCHL, étant en fidéicommiss, n'est pas inclus dans les présents états financiers.

Emprunts auprès du gouvernement du Canada

	Montant emprunté en 1960	Montant payé en 1960
Emprunts pour fins de prêts aux termes des lois sur l'habitation (\$ millions)	278,5	35,7
Emprunts pour l'acquisition et la construction d'immeubles en vertu d'ententes fédérales-provinciales (\$ millions)	12,5	2,2
Emprunts pour l'acquisition et la construction d'immeubles (\$ millions)	—	3,7

Surplus provenant de l'évaluation des propriétés acquises du gouvernement du Canada

Valeur capitalisée des immeubles restants, acquis sans coût de Wartine Housing Limited en 1948 et de projets de logements à Renfrew et Sorel, cédés par le ministère de la Production de Défense, en 1957.

Profits non réalisés sur immeubles vendus à tempérament

Chaque année, une proportion de ces profits non réalisés, calculée d'après le montant du principal recouvré sur le prix de vente, est considérée comme gagnée ou réalisée. Ces réalisations sont créditées au fonds de réserve lorsqu'elles proviennent de la vente d'immeubles acquis sans coût par la Société, et au compte du revenu lorsqu'elles proviennent de la vente d'immeubles acquis moyennant dépenses de capitaux.

REVENUS

En 1960, les avances versées au compte des prêts faits en vertu des lois sur l'habitation, ont dépassé de 240 millions de dollars les remboursements. Cette situation et l'augmentation des taux d'intérêt sur les nouveaux prêts ont eu pour résultat une augmentation de 18 millions de l'intérêt brut gagné, par rapport à 1959. L'intérêt sur les emprunts n'augmenta que de 14,5 millions, ce qui donne une augmentation nette de l'intérêt gagné de 3,5 millions.

En 1960, 872 logements à loyer furent vendus et 86 s'ajoutèrent à l'inventaire de logements, soit une réduction nette de 786 logements administrés. Le revenu-loyer a diminué de \$320,000, tandis que les dépenses d'exploitation ont augmenté de \$170,000, soit une réduction de \$490,000 du revenu-loyer net. Des dépenses d'exploitation accrues sont surtout attribuables au coût accru des réparations et de l'entretien et aux paiements plus élevés aux municipalités à titre de taxes.

Les droits de demande gagnés sur les prêts hypothécaires assurés ont diminué de \$1,027,000 sur le chiffre de l'année précédente, par suite d'une baisse sensible du nombre de prêts consentis en 1960. Les droits reçus sont considérés comme gagnés au cours d'une période de huit mois.

DÉPENSES ADMINISTRATIVES

Les dépenses administratives ont dépassé de \$103,000 celles de l'année précédente, comparativement à une augmentation du revenu de \$1,866,000.

Les salaires ont augmenté de \$701,000 par suite d'une augmentation générale du niveau des salaires. Bien qu'une baisse dans le taux des contributions de la Société au fonds de pension ait résulté en une réduction nette de la dépense de \$106,000, cela fut en partie contrebalancé par une dépense accrue en ce qui concerne l'assurance collective et l'assurance-chômage.

Les droits aux prêteurs agréés au sujet des prêts d'agence ont diminué de \$403,000 par suite d'une réduction des prêts consentis par l'intermédiaire d'agents.



Centre commercial Rockland, Ville Mont-Royal, Qué.

6 STATISTIQUE

- Tableaux*
- 1** Logements commencés et prêts hypothécaires approuvés, 1935-1960.
 - 2** Logements commencés et prêts hypothécaires approuvés, par province, 1960.
 - 3** Logements commencés et prêts hypothécaires approuvés aux termes de la Loi sur l'habitation, par localité, 1960.
 - 4** Projets fédéraux-provinciaux aux termes des lois sur l'habitation, par localité, 1950-1960.
 - 5** Prêts approuvés pour l'amélioration de maisons, par province, 1960.
 - 6** Sommaire de l'activité de construction, par programme, 1960.

Logements commencés et prêts hypothécaires approuvés, 1935-1960

TABLEAU 1

ANNÉE	Logements commencés ⁽¹⁾		Prêts hypothécaires approuvés aux termes des lois sur l'habitation		
	Total	Aux termes des lois sur l'habitation	Prêts	Unités de logement	Montant (\$000)
1935	33,900	72	73	97	514
1936	41,000	729	550	788	3,778
1937	45,100	1,797	1,311	1,817	7,524
1938	43,900	3,643	2,347	3,894	13,840
1939	48,900	5,947	4,315	5,973	19,142
1940	52,600	5,738	4,897	5,621	16,721
1941	51,200	4,466	4,370	4,323	13,508
1942	40,000	1,120	1,138	1,093	3,170
1943	36,100	1,731	1,721	1,721	5,454
1944	41,500	1,466	1,393	1,393	4,855
1945	55,181	4,737	4,431	4,980	21,143
1946	64,355	11,520	7,341	11,827	55,951
1947	74,263	10,190	8,886	10,933	53,230
1948	90,194	26,233	15,313	18,776	104,291
1949	90,509	29,250	18,047	25,166	140,830
1950	92,531	43,521	33,934	42,280	284,487
1951	68,579	21,439	14,916	19,283	123,621
1952	83,246	34,400	23,718	34,323	249,084
1953	102,409	39,989	26,514	38,614	290,526
1954	113,527	50,373	39,576	50,319	454,957
1955	138,276	65,377	56,149	65,340	615,325
1956	127,311	43,395	35,794	41,283	407,132
1957	122,340	47,468	39,974	48,933	493,939
1958	164,632	81,950	65,515	82,169	882,924
1959	141,345	62,333	49,171	57,310	626,167
1960	108,858	33,723	29,246	36,610	392,992
TOTAL	2,071,756	632,607	490,640	614,866	5,285,105

Logements commencés et prêts hypothécaires approuvés, par province, 1960

TABLEAU 2

PROVINCE	Logements commencés		Prêts hypothécaires approuvés aux termes de la Loi sur l'habitation		
	Total	Aux termes de la Loi sur l'habitation	Prêts	Unités de logement	Montant (\$000)
Terre-Neuve	2,026	106	70	70	789
Ile-du-Prince-Edouard	272	45	53	54	522
Nouvelle-Ecosse	4,047	971	589	834	8,579
Nouveau-Brunswick	1,780	556	564	577	5,949
Québec	28,589	6,266	6,977	7,778	81,912
Ontario	42,282	16,563	12,378	17,979	191,200
Manitoba	5,132	1,525	1,529	1,715	19,037
Saskatchewan	4,339	1,641	1,488	1,594	16,865
Alberta	8,387	3,885	3,975	4,238	48,670
Colombie-Britannique	12,004	2,165	1,585	1,733	19,016
Territoires du Nord-Ouest	—	—	6	6	76
Territoire du Yukon	—	—	32	32	377
CANADA	108,858 ⁽¹⁾	33,723 ⁽¹⁾	29,246	36,610	392,992

⁽¹⁾ A l'exclusion des Territoires du Nord-Ouest et du Yukon.

Logements commencés et prêts hypothécaires approuvés aux termes de la loi sur l'habitation, par localité 1960

TABLEAU 3

LOCALITÉ	Logements commencés ⁽¹⁾	Prêts hypothécaires approuvés					
		SCHL		Prêteurs agréés		Total	
		Unités	Montant (\$000)	Unités	Montant (\$000)	Unités	Montant (\$000)
<i>Régions métropolitaines</i>							
Calgary	3,234	752	8,678	971	12,076	1,723	20,754
Edmonton	2,180	736	8,454	689	7,826	1,425	16,280
Halifax	1,264	263	3,001	345	3,247	608	6,248
Hamilton	2,682	216	2,522	593	6,664	809	9,186
London	1,840	65	699	544	5,996	609	6,695
Montréal	16,345	184	1,701	1,796	19,269	1,980	20,970
Ottawa-Hull	4,574	623	7,126	2,049	24,671	2,672	31,797
Québec	2,136	873	8,858	377	4,236	1,250	13,094
Saint-Jean N.-B.	461	84	832	134	1,484	218	2,316
St-Jean T.-N.	164	23	282	12	146	35	428
Toronto	14,180	1,184	9,528	6,042	58,590	7,226	68,118
Vancouver	4,675	437	4,626	247	3,022	684	7,628
Victoria	965	111	1,266	135	1,628	246	2,894
Windsor	496	127	1,432	176	2,186	303	3,618
Winnipeg	3,805	654	7,262	621	7,625	1,275	14,887
TOTAL	59,001	6,332	66,267	14,731	158,646	21,063	224,913
<i>Grandes régions urbaines</i>							
Brantford	622	44	479	29	346	73	825
Chicoutimi-Jonquièrre	432	290	2,793	37	406	327	3,199
Ft. William-Pt. Arthur	424	50	542	129	1,539	179	2,081
Guelph	361	44	428	120	1,324	164	1,752
Kingston	372	58	642	85	1,049	143	1,691
Kitchener	1,596	196	1,920	650	7,168	846	9,088
Moncton	282	72	719	86	957	158	1,676
Niagara Falls	193	25	254	80	923	105	1,177
Oshawa	700	284	3,235	80	950	364	4,185
Peterborough	470	120	1,097	174	1,970	294	3,067
Regina	984	491	4,733	176	2,166	667	6,899
St. Catharines	377	74	728	108	1,265	182	1,993
Sarnia	532	77	860	165	2,008	242	2,868
Saskatoon	1,137	424	4,457	191	2,400	615	6,857
Sault Ste. Marie	582	117	1,341	147	1,770	264	3,111
Shawinigan Falls	177	44	429	5	52	49	481
Sherbrooke	403	40	403	91	1,007	131	1,410
Sudbury	486	248	2,627	41	505	289	3,132
Sydney	250	24	263	4	48	28	311
Timmins	105	25	278	10	108	35	386
Trois-Rivières	482	246	2,225	20	223	266	2,448
TOTAL	10,967	2,993	30,453	2,428	28,184	5,421	58,637
<i>Autres localités</i>	<i>38,890</i>	<i>6,129</i>	<i>64,369</i>	<i>3,997</i>	<i>45,073</i>	<i>10,126</i>	<i>109,442</i>
CANADA	108,858	15,454	161,089	21,156	231,903	36,610	392,992

⁽¹⁾ A l'exclusion des Territoires du Nord-Ouest et du Yukon.

Projets fédéraux-provinciaux aux termes des loi

LOCALITÉ	Aménagement de terrain		Logements à loyer	
	Nombre de terrains		Nombre de logements	
	Autorisés	Aménagés	Autorisés	Parachevés
<i>Terre-Neuve</i>	766	766	584	584
Corner Brook	212	212	—	—
St-Jean	554	554	584	584
<i>Nouvelle-Ecosse</i>	—	—	718	165
Halifax	—	—	718	165
<i>Nouveau-Brunswick</i>	—	—	488	388
Saint-Jean	—	—	488	388
<i>Québec</i>	—	—	796	674
Montréal	—	—	796	674
<i>Ontario</i>	12,929	7,678	5,928	5,065
Amherstburg	31	31	25	25
Arnprior	43	43	25	25
Atikokan	1,140	665	—	—
Brantford	323	—	50	50
Brockville	352	352	96	96
Clinton	—	—	12	12
Cobourg	1,015	94	—	—
Cornwall	277	—	125	—
Delhi	—	—	12	12
Dunnville	—	—	25	25
Fort Erie	—	—	28	28
Fort William	—	—	174	174
Galt	201	—	50	50
Goderich	22	22	65	65
Guelph	214	214	70	70
Hamilton	530	468	1,123	1,123
Kenora	205	92	26	26
Kingston	244	244	71	45
Kirkland Lake	67	—	—	—
Kitchener	676	676	—	—
Lindsay	54	54	20	20
London	1,057	1,057	100	100
Midland	42	42	30	30
Napance	36	36	41	41
North Bay	50	50	54	54
Orillia	—	—	10	10
Ottawa	630	630	103	—
Owen Sound	38	38	40	40
Peterborough	2,170	462	—	—
Port Arthur	—	—	40	40
Prescott	—	—	60	60
Renfrew	171	116	43	43
St. Thomas	315	315	75	75
Sandwich East	969	—	—	—
Sarnia	1,035	955	120	—

TABLEAU 4

LOCALITÉ	Aménagement de terrain		Logements à loyer	
	Nombre de terrains		Nombre de logements	
	Autorisés	Aménagés	Autorisés	Parachevés
Sault Ste. Marie	—	—	100	100
Smith's Falls	—	—	24	24
Stamford	57	57	70	70
Stratford	122	122	104	104
Sudbury	276	276	—	—
Thorold	127	127	—	—
Toronto	—	—	1,966	1,775
Trenton	115	115	25	25
Windsor	325	325	926	628
<i>Saskatchewan</i>	463	376	264	190
Moose Jaw	258	258	75	75
Prince Albert	—	—	30	30
Regina	—	—	109	35
Swift Current	118	118	—	—
Weyburn	87	—	50	50
<i>Colombie-Britannique</i>	998	789	832	443
Duncan	158	158	—	—
Kimberley	50	50	—	—
Prince George	177	177	—	—
Prince Rupert	—	—	50	50
Saanich	132	132	—	—
Trail	481	272	—	—
Vancouver	—	—	782	393
TOTAL	15,156	9,609	9,610	7,509

Logements fédéraux-provinciaux autorisés par contrats passés avec les Commissions de logement de la Nouvelle-Ecosse et de l'Île-du-Prince-Édouard

LOCALITÉ	Logements		LOCALITÉ	Logements	
	Autorisés	Parachevés		Autorisés	Parachevés
<i>Nouvelle-Ecosse</i>	916	739	Port Hawkesbury	10	10
Amherst	70	70	Pubnico	7	—
Antigonish	49	37	Stellarton	8	8
Baddeck	5	—	Sydney	280	262
Cheticamp	5	—	Sydney Mines	22	16
Cole Harbour	44	23	Trenton	10	10
Digby	6	6	Truro	32	32
Eastern Passage	17	—	Wolfville	11	11
Glace Bay	56	48	Woodlawn	88	41
Halifax	76	76	Yarmouth	10	10
Kentville	11	11	<i>Île-du-Prince-Édouard</i>	10	—
New Glasgow	18	10	Souris	10	—
New Waterford	37	28			
North Sydney	44	30	TOTAL	926	739

Prêts approuvés pour l'amélioration de maisons, par province, 1960

TABEAU 5

PROVINCE	Nombre de prêts	Nombre de logements additionnels	Montant (\$000)
Terre-Neuve	496	28	746
Ile-du-Prince-Edouard . .	124	4	153
Nouvelle-Ecosse	1,969	55	1,892
Nouveau-Brunswick . . .	570	20	708
Québec	2,415	179	4,409
Ontario	7,318	152	8,645
Manitoba	1,206	21	1,526
Saskatchewan	1,444	30	1,607
Alberta	3,648	70	4,448
Colombie-Britannique . .	4,344	55	5,842
Territoires du Nord-Ouest .	39	2	66
Territoire du Yukon . . .	7	1	17
CANADA	23,580	617	30,059

Sommaire de l'activité de construction, par programme, 1960

TABEAU 6

PROGRAMME	Dépenses (\$000)				
	Logements	Terrains et améliorations	Ecoles	Autres	Total
<i>Construction par la Société</i>					
Projets fédéraux-provinciaux . .	12,264	4,902	—	—	17,166
Logements à loyer (Gander) . . .	—	11	—	—	11
<i>Construction pour d'autres ministères et organismes</i>					
Atomic Energy of Canada Limited					
Deep River	594	56	—	—	650
Manitoba Site	—	96	—	—	96
Ministère de la Défense nationale .	5,249	2,679	1,488	—	9,416
Ministère de la Santé nationale et du Bien-être social—Inondations (Fort Qu'Appelle)	—	1	—	—	1
Ministère des Travaux publics					
Logements militaires urbains (Nouvelle-Ecosse)	—	4	—	—	4

PUBLICATIONS

FINANCEMENT

LNH PRÊTS POUR LA CONSTRUCTION DE MAISONS – Explique les dispositions visant les prêts assurés pour les propriétaires-occupants.

LNH PRÊTS DE LA SCHL AUX PROPRIÉTAIRES-OCCUPANTS – Explique les prêts consentis par la SCHL aux propriétaires-occupants.

LNH PRÊTS ASSURÉS POUR LOGEMENTS À LOYER – Explique succinctement le financement des logements à loyer au moyen de prêts assurés.

LNH PRÊTS AUX SOCIÉTÉS À DIVIDENDES LIMITÉS – Explique les prêts consentis par la SCHL, à des sociétés à dividendes limités, pour aider à la construction de logements à bas loyer.

LNH LOGEMENTS POUR LES PERSONNES ÂGÉES – Explique succinctement la façon dont les logements des compagnies à dividendes limités peuvent servir à loger les personnes âgées.

LNH PRÊTS POUR LOGEMENTS COOPÉRATIFS – Explique les prêts consentis aux coopératives de construction.

LNH PRÊTS POUR LE REMANIEMENT DE MAISONS – Explique succinctement les prêts assurés disponibles pour le remaniement, par lequel un logement familial ou plus est ajouté aux résidences existantes.

LNH PRÊTS POUR DES PROJETS DE LOGEMENTS UNIVERSITAIRES – Explique succinctement les conditions auxquelles les universités peuvent obtenir des prêts pour la construction de logements d'étudiants.

LNH PRÊTS AUX MUNICIPALITÉS POUR DES PROJETS D'ÉPURATION DES EAUX-VANNES – Explique les prêts consentis pour aider à la construction de projets d'épuration des eaux-vannes.

LNH LOGEMENTS FÉDÉRAUX-PROVINCIAUX ET AMÉNAGEMENT DE TERRAIN – Résume l'aide disponible pour la construction de maisons et l'aménagement de terrain entrepris conjointement par les associés fédéraux-provinciaux.

LNH RÉAMÉNAGEMENT URBAIN – Explique succinctement l'aide fédérale disponible aux municipalités qui entreprennent le réaménagement de secteurs en délabrement.

LNH PRÊTS POUR L'AMÉLIORATION DE MAISONS – Explique les dispositions de prêts pour l'amélioration et la réparation des maisons.

MODÈLES DE MAISONS

MODÈLES DE PETITES MAISONS – Un catalogue de modèles de maisons dont les épures peuvent être achetées à toute succursale de la SCHL, à un coût nominal.

CHOIX D'UN MODÈLE DE MAISON – Une brochure illustrée exposant aux futurs propriétaires des considérations sur le choix d'un milieu, d'un terrain et d'un genre de maison.

PRINCIPES POUR LE GROUPEMENT DE PETITES MAISONS – Traite de l'arrangement des maisons en groupes.

LNH – UNE MAISON MINIMUM – Décrit brièvement les spécifications d'une maison minimum conçue pour les régions rurales sans services municipaux.

CONSTRUCTION

NORMES DE CONSTRUCTION DE MAISON – Normes minimums de construction prescrites par la SCHL pour les maisons construites aux termes de la Loi nationale sur l'habitation. Préparées et publiées par la Division des recherches en construction, Conseil national de recherches.

NORMES DE CONSTRUCTION POUR LES MAISONS D'APPARTEMENTS – Normes minimums prescrites pour les maisons d'appartements financées au moyen de prêts LNH.

CATALOGUE OF HOUSE BUILDING CONSTRUCTION SYSTEMS – Exposé succinct des méthodes employées dans diverses parties du monde pour la construction de maisons unifamiliales.

DICTIONNAIRE DES TERMES DE CONSTRUCTION – Définit les expressions employées dans l'industrie de la construction de maisons.

ABRI DANS LE SOUS-SOL CONTRE LES RETOMBÉES RADIO-ACTIVES – Formule de survivance N° 2 – Abris dans les nouvelles maisons.

LNH QUELQUES PRÉCISIONS AU SUJET DE L'INSPECTION DE VOTRE MAISON – Explique l'étendue et les limites des inspections de conformité pour les maisons financées aux termes de la LNH.

STATISTIQUE

STATISTIQUE DU LOGEMENT AU CANADA – Données statistiques sur la situation du logement.

GÉNÉRALITÉS

HABITAT – Revue bimestrielle contenant des articles illustrés sur le milieu que constitue le logement.

LNH LOGEMENTS POUR LES PERSONNES ÂGÉES, RÉAMÉNAGEMENT URBAIN, PROJETS FÉDÉRAUX-PROVINCIAUX – Renseignements supplémentaires disponibles sur ces sujets.

**CONSEIL
D'ADMINISTRATION**

*STEWART BATES,
Président de la Société et du Conseil

*P. S. SECORD, O.B.E.,
Vice-président

A.-G. BOISCLAIR,
Montréal

R.-B. BRYCE,
Ottawa

MME MARGARET CAMPBELL, C.R.,
Toronto

*DR. A.-F. LAIDLAW,
Ottawa

N.-D. LAMBERT, C.B.E.,
Vancouver

J.-C. MILLER, C.R.,
Portage la Prairie

*J.-F. PARKINSON,
Ottawa

MAJOR-GÉNÉRAL H.-A. YOUNG, C.B., C.B.E., D.S.O., C.D.,
Ottawa

*Membre du comité de Direction

BUREAUX DE LA SOCIÉTÉ CENTRALE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT
Bureau-chef, Ottawa, Canada

BUREAUX RÉGIONAUX

Halifax
Montréal
Toronto
Winnipeg
Vancouver

BUREAUX LOCAUX

Fredericton, Gander, Halifax, Moncton, St-Jean, T.-N., Saint-Jean, N.-B.

Chicoutimi, Montréal, Québec, Rimouski, St-Lambert,
Sherbrooke, Trois-Rivières, Val d'Or.

Barrie, Fort William, Hamilton, Kingston, Kitchener, London,
North Bay, Oshawa, Ottawa, Peterborough, St. Catharines, Sarnia,
Sault Ste. Marie, Scarborough, Sudbury, Toronto, Windsor.

Brandon, Calgary, Edmonton, Lethbridge, Red Deer, Regina,
Saskatoon, Winnipeg.

Kelowna, New Westminster, Prince George, Trail,
Vancouver, Victoria.

OTTAWA, C A N A D A