



Société Centrale d'Hypothèques et de Logement

RAPPORT
ANNUEL

1 9 6 1

Société Centrale d'Hypothèques et de Logement

RAPPORT
ANNUEL

1 9 6 1

SOCIÉTÉ CENTRALE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

La Société centrale d'hypothèques et de logement est une corporation de la Couronne fédérale, 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:

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

LNH
Article 6

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;

LNH
Articles 16, 40

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

LNH
Article 36B

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;

LNH
Article 36F

de donner une assurance aux banques pour des prêts consentis pour l'amélioration de maisons et de garantir aux compagnies d'assurance sur la vie et aux bailleurs de fonds particuliers, un revenu sur les projets de logements à loyer modique construits par eux;

LNH
Articles 14, 15,
24, 25, 30

d'acheter et 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;

LNH
Article 11
Loi SCHL
Article 28

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

LNH
Article 23

d'entreprendre conjointement avec les gouvernements provinciaux, le lotissement et l'aménagement de terrains à 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;

LNH
Article 36

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

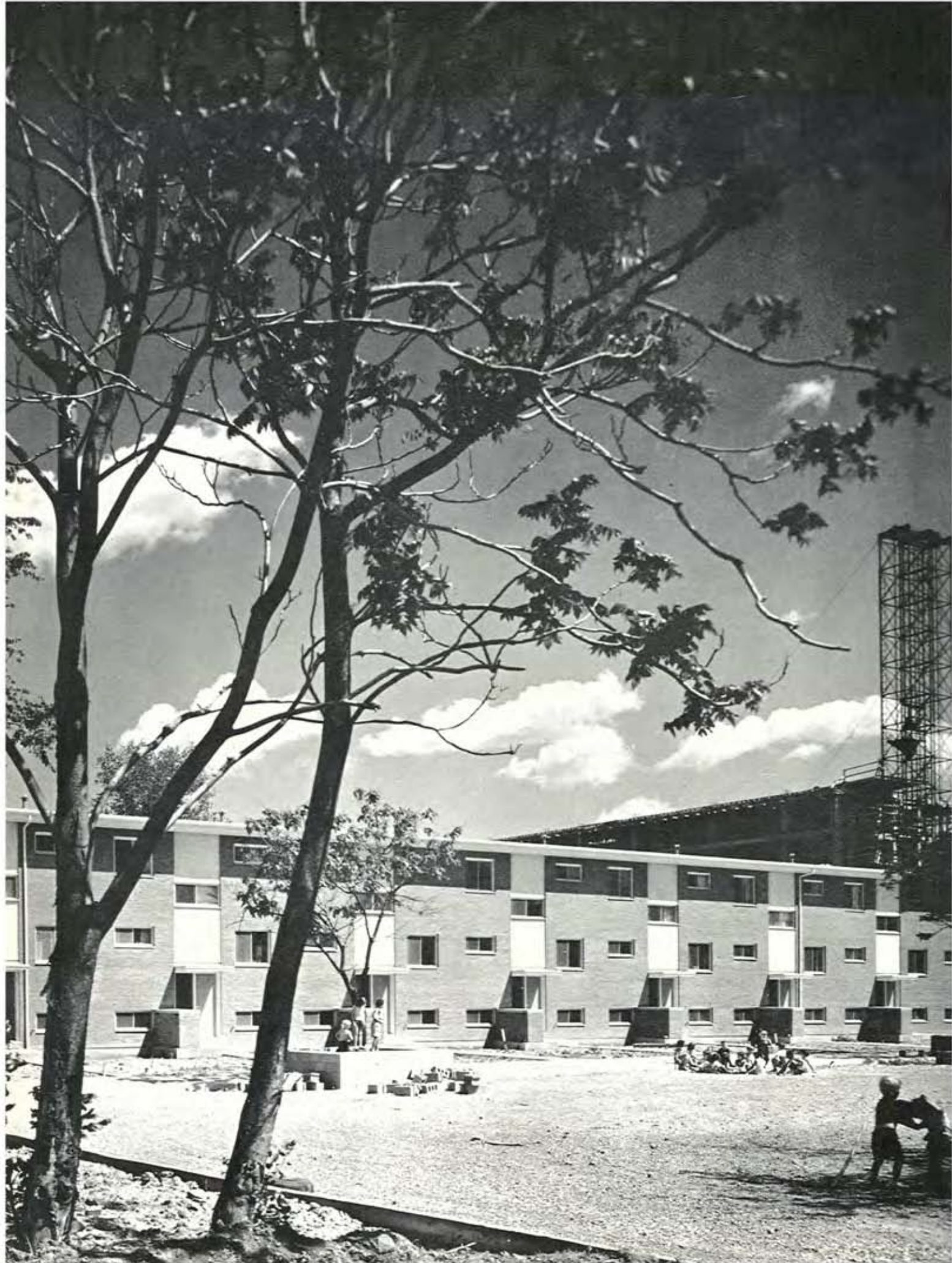
LNH
Article 37
Loi SCHL
Article 29

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.

LNH
Articles 31,
32, 33

MATIÈRE

	<i>Page</i>
1	LE LOGEMENT AU CANADA EN 1961 6
2	CRÉATION D'UN MARCHÉ HYPOTHÉCAIRE 9
3	LA LOI NATIONALE SUR L'HABITATION 15
4	RAPPORT DES OPÉRATIONS 16
	Prêts assurés par les prêteurs agréés 16
	Prêts par la Société 17
	Caractéristiques des emprunteurs et des maisons LNH 18
	Prêts pour des projets de logements universitaires 19
	Prêts pour des projets municipaux d'épuration des eaux-vannes 19
	Hypothèques en instance aux termes de la Loi nationale sur l'habitation 20
	Création d'un marché hypothécaire 22
	Prêts pour l'amélioration de maisons 23
	Administration des propriétés 24
	Réaménagement urbain 24
	Projets fédéraux-provinciaux 25
	Etudes sur la rénovation urbaine 26
	Modèles de maisons et construction 26
	Recherches sur l'habitation et urbanisme 27
	Organisation et personnel 29
	Comptes 29
5	ÉTATS FINANCIERS 31
6	STATISTIQUE 45



SOCIÉTÉ CENTRALE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

le 9 mars 1962.

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

Monsieur le Ministre,

Au nom du Conseil d'administration, j'ai
l'honneur de vous soumettre le 16e rapport annuel de la
Société centrale d'hypothèques et de logement ainsi qu'un
état des comptes pour l'exercice financier se terminant
le 31 décembre 1961.

Veuillez agréer, monsieur le Ministre,
l'expression de mes sentiments distingués.

le président,


Stewart Bates.

1 LE LOGEMENT AU CANADA EN 1961

L'année 1961 a été marquée d'une amélioration sensible dans l'activité de construction de maisons.

A la suite du ralentissement qui avait caractérisé une bonne partie de l'année 1960, la construction de nouvelles maisons a connu un renouveau très prononcé en 1961, et le volume des prêts consentis aux termes de la Loi nationale sur l'habitation a sensiblement augmenté.

Au cours de l'année, le nombre de logements commencés s'est chiffré par 125,577, soit 15.4 p. 100 de plus que le total de 108,858 pour l'année 1960. Les logements parachevés, au nombre de 115,608, accusent une baisse de 6.6 p. 100 par rapport à l'année précédente. Cette baisse est due surtout au nombre moins élevé de logements en voie de construction au début de 1961, comparativement au chiffre de l'année précédente — 65,773 au regard de 81,905. Toutefois, par suite d'une augmentation du nombre de logements commencés en 1961, il y avait 73,583 logements en voie de construction, à la fin de l'année.

En dépit de la saison, le nombre de nouveaux logements mis en chantier a été exceptionnellement élevé au cours des premiers mois de 1961. Cet état de choses était, jusqu'à un certain point, une conséquence de l'adoucissement des conditions statutaires d'emprunt en vertu de la Loi nationale sur l'habitation, apporté au mois de décembre 1960. Une fois l'effet initial de ces changements passé, le nombre de logements commencés suivit un cours saisonnier normal, pendant tout le reste de l'année.

L'augmentation du nombre de logements commencés s'appliquait à tous les genres de logements. Les maisons d'appartements et autres genres de logements multifamiliaux commencés dans les centres urbains représentaient 49.4 p. 100 du total, soit un pourcentage à peu près équivalent à celui de l'année précédente, qui était de 50.4 p. 100. En 1950 et 1951, la proportion de ces mêmes logements était inférieure à 30 p. 100, mais elle augmenta à peu près chaque année au cours de cette décennie. En 1961, toutefois, le nombre de logements multifamiliaux commencés à Montréal a diminué, mais cette baisse a été contrebalancée par des augmentations constatées à Toronto et dans un certain nombre des cités les plus importantes des provinces des Prairies et de la Colombie-Britannique.

Les dépenses pour la construction de maisons se sont chiffrées par 1,467 millions de dollars en 1961, soit environ 1 p. 100 de plus que le chiffre de l'année précédente. Ces

dépenses, qui ne comprennent pas bon nombre de facilités et de services connexes à la construction de nouvelles maisons — y compris les écoles, les centres commerciaux, les services d'égout et d'aqueduc — ont représenté 17.4 p. 100 des capitaux placés dans l'économie au cours de l'année, ou 4 p. 100 de la production nationale brute.

Les deniers hypothécaires pour la construction de maisons, provenant des prêteurs agréés, ont été en assez grande abondance en 1961; toutefois, à cause de l'abstention des banques à charte, ils n'ont pas tout à fait suffi à répondre à toutes les demandes. On y a suppléé, pour ce qui est des prêts consentis aux termes de la Loi nationale sur l'habitation, par des fonds publics sous forme de prêts consentis par la Société; la demande de ces prêts a été très forte pendant toute l'année.

Les prêts hypothécaires consentis sous le régime de la Loi nationale sur l'habitation ont fourni les capitaux nécessaires pour financer 59,186 logements commencés en 1961, presque la moitié de tous les logements mis en chantier. En 1960, cette proportion était d'environ un tiers et représentait 32,711 logements. Les compagnies d'assurance sur la vie ainsi que les compagnies de fiducie et de prêts ont consenti des prêts pour construire 35,334 logements, tandis que les prêts consentis par la Société ont permis la mise en chantier de 23,852 logements au cours de 1961. En 1960, les chiffres comparables étaient 18,923 et 13,788, respectivement.

Le reste des logements commencés en 1961, soit 66,391, ont été financés par des moyens autres que ceux qui sont prévus par la Loi nationale sur l'habitation; en 1960, cette catégorie de logements atteignait le chiffre de 76,147. Les prêts hypothécaires conventionnels des institutions prêteuses ont été la source principale de financement de 38,316 logements; l'année précédente, le chiffre correspondant était de 40,116. D'autres moyens de financement, comme des prêts hypothécaires accordés par les caisses populaires et autres coopératives de crédit ainsi que par des particuliers, les fonds fournis par les propriétaires eux-mêmes et un certain financement des logements publics par le gouvernement, expliquent la mise en chantier de 28,075 autres logements, en 1961. En 1960, ces dernières sources de fonds avaient permis de financer la construction de 36,031 logements commencés.

En plus de financer un volume plus considérable de nouveaux logements en 1961, les institutions prêteuses ont eu à fournir des sommes d'argent beaucoup plus importantes pour le financement hypothécaire de logements existants, dont une grande partie pour la vente de ceux-ci. En 1961, des prêts hypothécaires ont été consentis par les institutions prêteuses pour 54,036 logements existants, comparativement à 41,396, l'année précédente. Au total, si on considère les logements existants, les nouveaux logements et tous les autres genres de propriétés, les institutions prêteuses ont approuvé des prêts d'une valeur globale de 1,384 millions de dollars en 1961, comparativement à 1,033 millions en 1960.

Le coût de construction des logements a baissé en 1961; ainsi, la tendance constatée l'année précédente, s'est maintenue. Le prix des matériaux de construction a aussi baissé légèrement; l'indice de ces prix s'établissait à 128.4 en moyenne en 1961 au regard de 129.2 en 1960. En même temps, il s'est produit une légère hausse de l'indice des taux de salaires horaires minimums, dans le cas des ouvriers de la construction employés en vertu d'un contrat syndical, soit de 195.5 en 1960 à 199.7. L'effet de ces changements, ajouté sans doute à certaines variations dans les marges de productivité et de bénéfice, a donné lieu à une baisse du coût total de construction. En ce qui concerne les logements unifamiliaux financés aux termes de la Loi nationale sur l'habitation, le coût de construction par pied carré a diminué de \$10.60 en 1960 à \$10.44 en 1961.

Le coût du terrain, pour la construction de maisons unifamiliales financée en vertu de la Loi, a augmenté de \$2,473 à \$2,603.

Les modifications apportées à la Loi nationale sur l'habitation en 1960 ont provoqué une réaction immédiate et générale au cours de l'année; ces modifications prévoyaient des prêts aux municipalités pour des projets d'épuration des eaux-vannes et aux universités pour la construction de résidences d'étudiants.

Dans le domaine du réaménagement urbain, le gouvernement fédéral a approuvé en 1961, une contribution de 3.7 millions de dollars à la cité de Winnipeg pour aider à l'acquisition et au déblaiement d'une zone délabrée; des projets étaient aussi à l'étude, à Kingston et Hamilton; les travaux se sont poursuivis dans huit projets commencés avant l'année 1961.

La Société s'est encore activement intéressée aux modèles de maisons ainsi qu'à la construction de logements et de bâtiments connexes pour le compte d'autres ministères et organismes du gouvernement. Un plan choisi par un jury désigné à cette fin a été primé lors du concours d'architecture qui avait pour objet l'aménagement de 70 acres de terrain appartenant à la Société, à Ottawa.

L'année 1961 marque aussi certains progrès réalisés en rapport avec la formation d'un Conseil canadien de recherches urbaines et régionales, suivant la recommandation contenue dans le "*Report of the Committee of Inquiry into the Design of the Residential Environment*", préparé en 1960 par l'Institut royal d'architecture du Canada, grâce à une aide financière du gouvernement fédéral. Le Conseil canadien de l'habitation-type et l'Association canadienne d'urbanisme ont continué de recevoir l'appui de la Société. Les techniques propres à réduire le coût de construction et l'emploi de nouveaux matériaux dans la construction de maisons, font encore l'objet d'une étude constante.

2 CRÉATION D'UN MARCHÉ HYPOTHÉCAIRE

De nouvelles mesures ont été prises, au cours de l'année 1961, afin d'encourager la création d'un marché secondaire d'hypothèques au Canada.

Les placements hypothécaires au Canada ont été jusqu'à maintenant réservés en grande partie aux institutions ou aux bailleurs de fonds particuliers qui consentent des prêts hypothécaires à des emprunteurs. L'émission de prêts hypothécaires sur une grande échelle, exige une organisation spéciale et la compétence nécessaire pour le choix des emprunteurs suivant leur solvabilité, l'évaluation et l'inspection de la construction, une habileté tout à fait distincte de celle que nécessite l'accès aux fonds de placements à longue échéance ou la possession de ces fonds. Un peu à cause de ces exigences administratives particulières, l'émission d'hypothèques par les institutions prêteuses privées du Canada a été faite surtout par les compagnies d'assurance sur la vie, les compagnies de fiducie, les compagnies de prêts et les coopératives de crédit, bien que les banques aient aussi commencé à consentir des prêts, une fois que la Loi de 1954 sur l'habitation eut supprimé les obstacles juridiques qui avaient, jusqu'à ce moment-là, empêché leur participation à ce marché. Dans l'ensemble, les particuliers ont aussi joué un rôle important comme émetteurs de prêts hypothécaires au Canada.

Un marché secondaire d'hypothèques plus actif, qui séparerait les fonctions d'émettre des prêts et de placer des fonds dans des hypothèques, augmenterait de deux façons la disponibilité possible de deniers hypothécaires. En premier lieu, ce marché permettrait la participation des institutions, des bailleurs de fonds particuliers et non résidants, qui ne sont pas en mesure d'émettre des prêts. En second lieu, la liquidité qu'un marché secondaire actif donnerait aux hypothèques en tant que placements, aurait tendance à inciter les émetteurs de prêts actuels à s'engager davantage dans le domaine des prêts hypothécaires.

Le marché secondaire pourrait aussi séparer la fonction de posséder des hypothèques, non seulement de celle de les émettre mais aussi de celle de les administrer. Un portefeuille d'hypothèques comprend, d'une façon caractéristique, un grand nombre de prêts relativement peu élevés à des emprunteurs particuliers distincts, chacun de ces prêts étant sujet à des paiements mensuels combinés comprenant intérêt et principal. Comparativement aux obligations ou valeurs, les hypothèques coûtent cher à administrer, particulièrement sur une petite échelle. Cependant, le développement d'aptitudes spéciales d'organisation dans l'administration des hypothèques n'est pas une condition nécessaire pour faire des placements hypothécaires, étant donné que l'administration des comptes hypothécaires peut être faite moyennant un droit exigé par les émetteurs de ces mêmes hypothèques, ou par d'autres prêteurs pleinement compétents et organisés pour faire ce travail. Le problème mécanique de l'administration des hypothèques, en dehors du fait qu'il constitue une dépense nécessaire, ne doit donc pas nécessairement empêcher les institutions ou les personnes qui ne sont pas en mesure d'administrer des prêts hypothécaires, de profiter des occasions qui leur sont offertes de placer des fonds dans des hypothèques.

La Loi nationale de 1954 sur l'habitation prévoyait des transactions sur un marché

secondaire d'hypothèques. Les prêteurs agréés qui consentaient des prêts hypothécaires LNH étaient autorisés à les vendre à d'autres bailleurs de fonds, à condition que l'administration de ces hypothèques continue d'être assurée par un prêteur agréé. De cette façon, les institutions et même les particuliers non organisés pour consentir des prêts hypothécaires, ou pour les administrer, pouvaient néanmoins y investir des fonds.

Durant la période de 1954 à 1961, un marché de revente ou marché secondaire d'hypothèques s'est développé lentement mais sûrement. Au cours de cette période, des hypothèques d'une valeur globale de 266 millions de dollars ont été vendues par les prêteurs agréés, sur un total de 3.1 milliards en prêts hypothécaires consentis par eux, aux termes de la Loi nationale sur l'habitation. Cela signifie qu'une hypothèque sur dix, émises par les prêteurs agréés en vertu de la LNH, a été revendue sur le marché secondaire. En moyenne, les prêteurs hypothécaires ont ainsi obtenu environ 9 p. 100 des fonds qu'ils avaient investis en hypothèques LNH, par l'intermédiaire du marché secondaire d'hypothèques.

La plus grande partie de ces hypothèques ont été vendues à des fonds de pension. Ces derniers ont acheté des hypothèques d'une valeur globale de 170 millions de dollars, soit les deux tiers des hypothèques changées sur le marché secondaire. A la fin de 1960, l'actif des fonds de pension atteignait le chiffre de 3.6 milliards de dollars, juste la moitié des 7.2 milliards d'épargne accumulés dans les banques à charte, et environ 45 p. 100 de l'actif de 8.0 milliards détenu par les compagnies d'assurance sur la vie. Cependant, l'augmentation absolue de l'actif des fonds de pension, qui s'est chiffrée en moyenne par près de 400 millions par année, au cours de la période de 1953 à 1960, n'a pas été de beaucoup inférieure à celle de l'actif des compagnies d'assurance sur la vie et a dépassé l'augmentation absolue de l'actif des banques, qui provient des dépôts d'épargne. Seulement 8 p. 100 de l'actif des fonds de pension est investi dans des hypothèques, comparativement à une proportion de 42 p. 100 de l'actif des compagnies d'assurance sur la vie.

En plus des fonds de pension, d'autres emprunteurs corporatifs ont aussi pris part au marché des hypothèques, par des ventes effectuées par les prêteurs agréés sur le marché secondaire d'hypothèques. Ce groupe de bailleurs de fonds a fait l'acquisition de prêts ayant une valeur de 100 millions de dollars, ce qui représente le tiers des hypothèques changées sur ce marché. Même les particuliers n'ont acheté qu'un petit montant d'hypothèques.

Bien que le développement progressif du marché secondaire ait été encourageant, il n'a pas représenté une amplification sensible des disponibilités de deniers hypothécaires. La seule abolition des difficultés mécaniques inhérentes à l'émission et à l'administration des hypothèques, et l'assurance accordée par le gouvernement contre tout défaut de paiement n'ont pas suffi à attirer dans le domaine hypothécaire, une contribution massive de la part des bailleurs de fonds qui n'avaient pas antérieurement acquis de l'expérience dans le domaine des prêts hypothécaires. Ces prêts hypothécaires présentent des caractéristiques particulières, en dehors du coût relativement élevé de leur émission et de leur administration, et ces caractéristiques influent quelquefois sur l'attrait qu'ils peuvent avoir en tant que placements.

En premier lieu, les prêts hypothécaires LNH sont sujets au remboursement volontaire par l'emprunteur, après trois ans. Cette option de rachat signifie que les bailleurs de fonds peuvent avoir à accepter le remboursement de prêts hypothécaires, particulièrement au cours de périodes où les taux d'intérêt sont à la baisse, alors que les emprunteurs pourraient être plus empressés de rembourser leur dette hypothécaire, et précisément lorsque les bailleurs de fonds voudraient maintenir ces placements à leur rendement initial.

Les hypothèques LNH rapportent à leur propriétaire des mensualités égales, comprenant principal et intérêt. Bien que ce genre de remboursement sous forme de

rente puisse comporter des avantages pour certains genres de bailleurs de fonds, comme pour des pensionnés et des fonds de pension, c'est un mode de remboursement peu connu de la plupart des bailleurs de fonds, et qui a tendance à accentuer le problème de réinvestissement pour les bailleurs de fonds de moindre importance.

L'inconvénient que présente la valeur des placements hypothécaires particuliers constitue une autre difficulté pour les petits bailleurs de fonds. A cause des frais d'administration, il ne vaudrait vraiment pas la peine de posséder des prêts hypothécaires de peu de valeur et en réalité, pendant quelque temps encore, il y en aura très peu de disponibles.

La non-liquidité des prêts LNH, en l'absence d'un marché secondaire constant et généralement accessible, constitue en elle-même une difficulté, en ce qui concerne le développement plus rapide d'un tel marché.

A titre de compensation pour les caractéristiques qui leur sont propres, les prêts hypothécaires offrent aux bailleurs de fonds des revenus élevés relativement à la fermeté de la garantie. Les hypothèques de la Loi nationale sur l'habitation en particulier, sont garanties non seulement par la propriété hypothéquée mais aussi par une assurance du gouvernement fédéral contre tout défaut de paiement.

Dans le cas des hypothèques LNH, le rendement en intérêt au prêteur, même après avoir tenu compte des coûts d'émission et d'administration du prêt, a toujours été bien supérieur à celui des obligations à longue échéance du gouvernement. Cependant, le taux d'intérêt LNH est fixé par le gouvernement, et dans le passé il n'a pas toujours varié proportionnellement aux autres taux d'intérêt sur le marché. Un groupe important de prêteurs, à savoir, les banques, n'ont pas été particulièrement intéressés à entreprendre un programme effectif de vente en vue de former la base d'un marché secondaire plus considérable. Les prêts assurés LNH, dont les banques ont fait l'acquisition au cours de leurs trois premières années d'activité hypothécaire, après l'adoption de la nouvelle Loi sur l'habitation, au début de 1954, portaient intérêt à 5 p. 100 et jusqu'à 5½ p. 100. Les hypothèques acquises de 1957 à 1959 étaient au taux de 6 p. 100. Depuis la fin de l'année 1959, les banques se sont à peu près complètement retirées du domaine des prêts hypothécaires parce que les taux d'intérêt s'étaient élevés à un point où des prêts hypothécaires à 6 p. 100 ne pouvaient faire concurrence à d'autres prêts et placements, et parce qu'en vertu du taux d'intérêt maximum de 6 p. 100 imposé sur les prêts des banques par la Loi sur les banques, elles étaient incapables de consentir des prêts au taux d'intérêt LNH de 6¾ p. 100, établi au mois de décembre 1959. La tendance à la hausse des taux d'intérêt depuis 1956 et l'absence de prêts hypothécaires à 6¾ p. 100 dans leur portefeuille d'hypothèques, signifiait que tout le portefeuille hypothécaire des banques n'aurait pu être vendu en quantité, qu'en accusant une perte. En laissant tout à fait de côté les difficultés que peuvent occasionner les pertes aux livres, les ventes à perte ne sont justifiables que si le vendeur peut réinvestir le revenu provenant de la vente à un rendement plus élevé que celui que lui procure la vente elle-même, et à un rendement suffisamment élevé pour qu'après avoir payé les dépenses de réinvestissement, le vendeur en retire encore un rendement supérieur à celui qu'il avait avant la vente. A cause de la limite de 6 p. 100 imposée sur leurs taux d'intérêt, la plupart des banques n'ont pas été en mesure d'arriver à ce résultat, et n'ont pas vendu une quantité appréciable de leur portefeuille d'hypothèques.

Les compagnies d'assurance sur la vie, comme il fallait s'y attendre, ont été moins disposées que les banques à vendre des prêts hypothécaires LNH, même si, depuis le mois de décembre 1959, elles ont été en mesure de consentir des prêts à plus de 6 p. 100. Leur intérêt primordial est de détenir des prêts à titre de placements. Cela ne veut pas dire qu'elles ne consentiraient jamais à vendre des prêts LNH existants en quantité, afin de réinvestir les sommes ainsi obtenues dans de nouveaux prêts LNH ou d'autres genres d'actifs. Toutefois, en l'absence d'un marché secondaire organisé d'hypothèques LNH,

il y a d'autres actifs que les compagnies d'assurance sur la vie peuvent liquider plus facilement, si elles désirent faire de nouveaux placements au delà des limites imposées par leurs encaissements ordinaires.

Les compagnies de fiducie et de prêts, par rapport aux montants des prêts qu'elles détenaient, ont vendu plus de prêts LNH que les banques ou les compagnies d'assurance sur la vie; cependant, elles aussi ont détenu la plus grosse partie de leurs prêts assurés à titre de placements.

Bien que l'on estime habituellement que les taux d'intérêt exigés pour les prêts LNH sont élevés par rapport à ceux des placements à long terme comportant une garantie comparable, ils n'ont pas encore été suffisamment élevés pour susciter la création spontanée d'un marché secondaire privé de grande importance. La non-réussite n'est pas totalement due aux caractéristiques particulières des hypothèques elles-mêmes en tant que placements. Il faut plutôt l'attribuer à la nouveauté de ce genre de placement, à l'inexpérience des acheteurs possibles d'hypothèques LNH, et à une notion exagérée des difficultés que comportent les placements hypothécaires. Seules l'expérience, l'étude et la connaissance des placements hypothécaires peuvent surmonter ces obstacles. C'était précisément en vue de développer une connaissance et une expérience plus vastes de la part des acheteurs d'hypothèques que le gouvernement, au début de l'année, a pris des mesures dans ce domaine.

Au mois d'avril 1961, le Ministre des Travaux publics annonçait à la Chambre des communes que "pour aider à activer le marché, il faut tout d'abord s'assurer qu'il y a suffisamment d'hypothèques à la disposition des acheteurs éventuels. Le gouvernement a donc ordonné à la Société centrale d'hypothèques et de logement de mettre en vente le plus tôt possible, à des taux de rendement suffisamment intéressants, les hypothèques qu'elle a en portefeuille en raison des nombreux prêts directs qu'elle a consentis depuis que le présent gouvernement est arrivé au pouvoir en 1957".

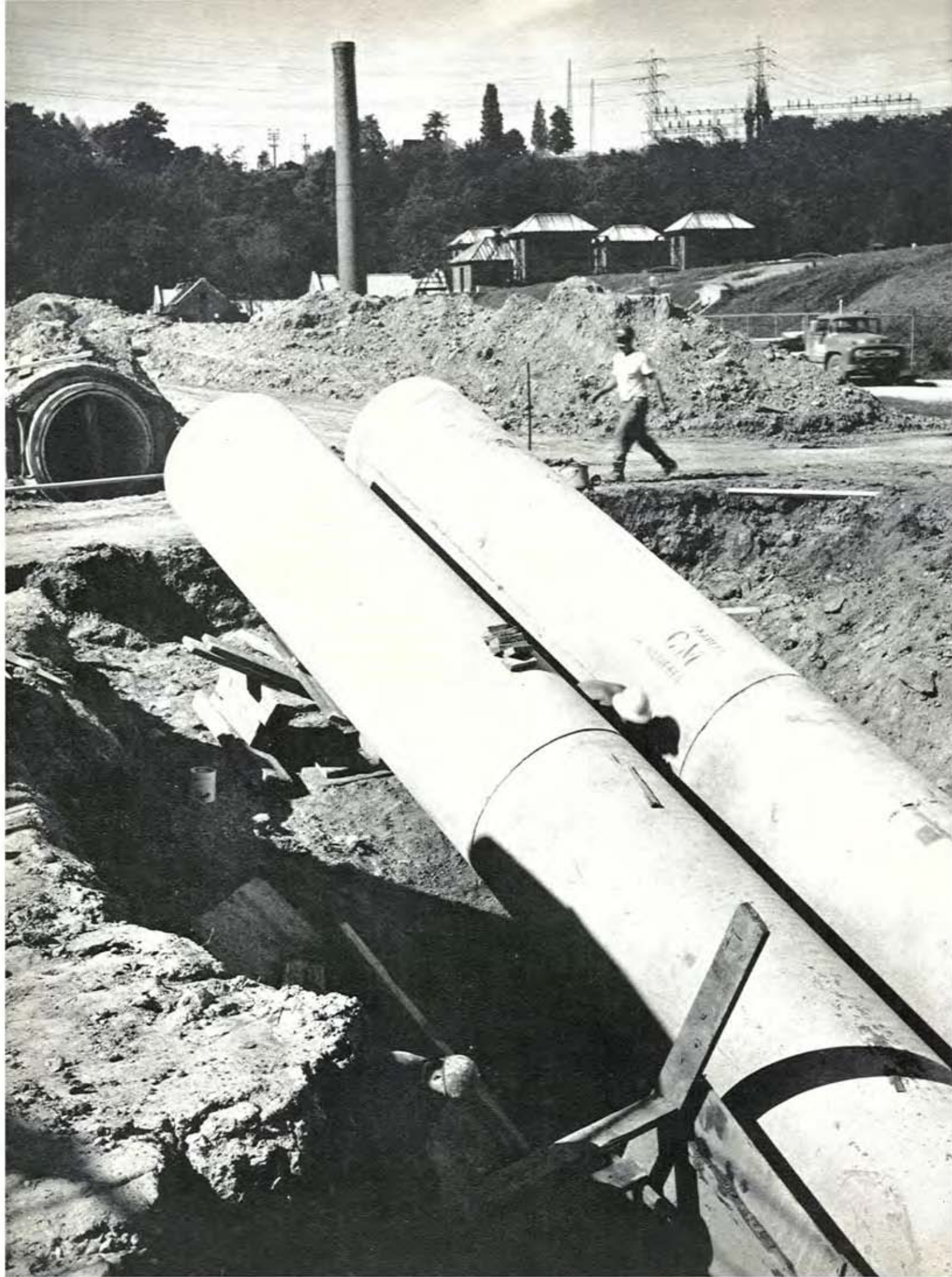
Le Ministre a déclaré qu'il était à prévoir "que ce marché prendra deux formes: d'abord, les établissements se vendront les uns aux autres des blocs de prêts hypothécaires ou les vendront à des caisses de pension ou à des maisons de fiducie; ensuite il y aura des ventes à un nouveau genre de compagnie, dont quelques-unes existent déjà, ce qui permettra aux petits bailleurs de fonds de participer au marché des hypothèques par l'achat des obligations et des actions de ces compagnies".

Conformément à ces instructions, la Société a commencé à vendre aux enchères une partie de son portefeuille d'hypothèques LNH. Trois de ces ventes ont été faites au cours de 1961; des hypothèques d'une valeur globale de 40.7 millions de dollars y ont été vendues. Le quart de ce montant représentait la valeur des options demandées et levées plus tard. Ces prêts hypothécaires d'une valeur de 40.7 millions ont été vendus par le mode de soumissions, que les prêteurs agréés, leurs agents approuvés et les membres de "Investment Dealers' Association of Canada" ont été invités à présenter.

Un certain nombre des hypothèques vendues ont été plus tard revendues par les acheteurs à des fonds de pension qui n'avaient pas jusqu'alors placé des fonds dans les prêts hypothécaires. Graduellement, de nouvelles sources d'épargne accumulées commencent ainsi à fournir des fonds aux fins de financement hypothécaire. Les ventes à l'enchère d'hypothèques détenues par la Société devraient permettre aux bailleurs de fonds particuliers d'acquérir de l'expérience dans le fonctionnement du marché secondaire d'hypothèques. En temps opportun, ceci devrait susciter une plus grande activité d'achat et de vente d'hypothèques et conduire à un échange continu et facile de ces prêts, comme c'est le cas actuellement pour les obligations.

L'activité du gouvernement en 1961 sur le marché secondaire est fondée sur la prévision que par suite du développement d'une connaissance améliorée des prêts hypo-

thécaires, et après les premières opérations des nouvelles institutions privées dans ce domaine, un marché basé en grande partie sur des sources privées d'hypothèques pourra se développer. L'activité de la Société dans ce domaine ne doit pas être considérée comme un moyen de recueillir des fonds pour sa propre activité de prêts ou à d'autres fins du gouvernement. Le marché secondaire ne s'avérera utile que s'il attire dans le domaine des prêts hypothécaires de nouveaux bailleurs de fonds, soit directement, à titre de détenteurs d'hypothèques, ou indirectement, comme détenteurs d'obligations des compagnies qui font des placements hypothécaires. L'accès à de tels fonds privés — fonds de pension, épargnes des corporations, fonds personnels, fonds et épargnes de non-résidents qui ne sont disponibles de nos jours que dans une mesure très limitée à des fins hypothécaires — élargirait tout le champ d'activité de prêts hypothécaires au Canada.



LA LOI NATIONALE SUR L'HABITATION

Le 29 septembre, la Loi nationale sur l'habitation a été modifiée comme suit par le Ch. 61, S.C., 1960-61:

Le montant qu'il est permis de prélever sur le Fonds du revenu consolidé pour l'avancer à la Société, à des fins de prêts directs ou autres fins connexes, a été porté de 1.5 milliard à 2 milliards de dollars;

LNH
Article 22

Le montant qu'il est permis de prélever sur le Fonds du revenu consolidé pour l'avancer à la Société, à des fins de prêts destinés à des projets municipaux d'épuration des eaux-vannes, a été porté de 100 millions à 200 millions de dollars;

LNH
Article 36H

Le montant qu'il est permis de prélever sur le Fonds du revenu consolidé pour l'avancer à la Société, à des fins de projets d'habitations universitaires, a été porté de 50 millions à 100 millions de dollars; et

LNH
Article 36C

Le montant qu'il est permis de prélever sur le Fonds du revenu consolidé pour l'avancer à la Société, à des fins de recherches sur le logement et d'urbanisme, a été porté de 5 millions à 10 millions de dollars.

LNH
Article 35

Les principales modifications aux Règlements nationaux visant les prêts sur l'habitation consistent en ce qui suit:

A obliger un prêteur agréé à obtenir d'un futur propriétaire-occupant qui demande un prêt, la preuve qu'il fournit à même ses propres ressources un montant représenté par du terrain, des espèces ou du travail, équivalent à au moins 5 p. 100 de la valeur de la maison déterminée par la Société; et qu'un acheteur de maison fournit à même ses propres ressources un montant représenté par des espèces ou du travail, équivalent à au moins 5 p. 100 du prix d'achat de la maison.

Règlement 28

A prévoir une sanction dans le cas d'un constructeur qui lui-même ou par l'entremise d'un agent, recommande l'acceptation d'un propriétaire-occupant qui en fait la demande ou vend une maison à un acheteur, tout en sachant ou en étant raisonnablement en mesure de savoir que l'acheteur en question ne peut satisfaire aux exigences énoncées dans les articles précédents en ce qui concerne la mise de fonds, et qui ne dévoile pas ce fait connu de lui au prêteur agréé (Décret C.P. 1961-907, 22 juin 1961).

Règlement 27

Les décrets suivants ayant trait aux taux d'intérêt ont été adoptés comme suit:

Le taux d'intérêt sur les prêts consentis en vertu des articles 16, 36B et 36F a été augmenté de 5 $\frac{1}{8}$ p. 100 à 5 $\frac{3}{8}$ p. 100 (Décret C.P. 1961-551, 13 avril 1961).

Le taux d'intérêt sur les prêts consentis en vertu des articles 16, 36B et 36F a été réduit de 5 $\frac{3}{8}$ p. 100 à 5 $\frac{1}{8}$ p. 100 (Décret C.P. 1961-1493, 19 octobre 1961).

Le taux d'intérêt maximum sur les prêts hypothécaires assurés a été réduit de 6 $\frac{3}{4}$ p. 100 à 6 $\frac{1}{2}$ p. 100 (Décret C.P. 1961-1559, 30 octobre 1961).

Les principaux changements apportés à la ligne de conduite de la Société, en 1961, sont les suivants:

La Société a été chargée par le gouvernement d'activer l'établissement d'un marché secondaire d'hypothèques assurées aux termes de la Loi nationale sur l'habitation;

Les demandes reçues après le 1er janvier, de la part des compagnies à dividendes limités patronnées par des entrepreneurs en aménagement, étaient sujettes à un prêt maximum de 85 p. 100 de la valeur d'emprunt (90 p. 100 antérieurement); à un maximum de 100 unités dans tout projet (200 antérieurement); et à un nombre moyen de 2 $\frac{1}{2}$ chambres au moins par logement (1 $\frac{1}{2}$ antérieurement);

Le 1er janvier, d'autres restrictions ont été imposées relativement à l'emploi des fosses septiques, dans le cas des maisons financées aux termes de la Loi nationale sur l'habitation;

A compter du 20 septembre, toutes les demandes de prêts LNH provenant de villes à industrie unique ne pouvaient être acceptées que sous réserve d'une garantie de la part de cette industrie.

4

RAPPORT DES OPÉRATIONS

Les compagnies d'assurance sur la vie ainsi que les compagnies de fiducie et de prêts ont continué de fournir la majeure partie du financement hypothécaire aux termes de la Loi nationale sur l'habitation, en 1961. L'année a été marquée par une augmentation sensible du volume de prêts LNH consentis par les compagnies de fiducie.

Tous ensemble, ces prêteurs ont accordé en 1961 des prêts d'une valeur globale de 439.4 millions de dollars, soit 62 p. 100 de tous les engagements hypothécaires. La Société a fourni 263.4 millions à même les fonds publics, et les banques à charte ont fait des prêts assurés d'une valeur de \$261,000.

Au total, 61,353 logements ont été financés aux termes de la Loi en 1961. De ce nombre, 60,438 ont été construits avec l'aide de prêts hypothécaires — 36,810 provenant des prêteurs agréés et 23,628 consentis par la Société. Des ententes conclues entre le gouvernement fédéral et les provinces ont permis de construire 915 logements. En 1960, 37,308 logements avaient été financés en vertu de la Loi (Tableaux 1, 2 et 3).¹

Prêts assurés par les prêteurs agréés

LNH
Articles 6, 7, 8

Le volume des prêts assurés consentis par les compagnies d'assurance sur la vie et par les compagnies de fiducie et de prêts, a augmenté d'environ 89 p. 100 par rapport à 1960. L'activité de prêts au cours de l'année, cependant, s'est manifestée d'une façon tout à fait différente par rapport à l'année 1960, alors qu'un nombre relativement peu élevé de prêts avaient été accordés pendant le premier semestre et que la fin de l'année avait été marquée par une reprise d'activité. En 1961, un très grand nombre de prêts ont été accordés au début de l'année. Cet état de choses a été suivi par un léger ralentissement, au cours de l'été; mais on a constaté une reprise sensible des affaires dans ce domaine au cours des derniers mois de l'année.

A la fin de l'année, les compagnies d'assurance sur la vie et les compagnies de fiducie et de prêts avaient approuvé des prêts pour construire 36,791 logements, comparativement à 21,111 en 1960 et, du nombre total de maisons construites en 1961, les compagnies de fiducie pouvaient revendiquer le financement de 14,426 unités. Antérieurement, leur volume record pour toute l'année était de 5,195 unités, dont elles avaient approuvé la construction en 1960.

Les banques à charte n'ont consenti des prêts que pour 19 logements. Toutefois, certaines banques ont acheté des prêts hypothécaires LNH assurés de la Société, à la suite de l'établissement par celle-ci d'un marché secondaire d'hypothèques.

Le nombre total de 36,810 logements financés par tous les prêteurs agréés, en 1961, était supérieur de 74 p. 100 au chiffre de 1960, soit 21,156 (SLC-Tableau 26).²

Environ 71 p. 100 des logements financés par les prêteurs agréés en 1961 étaient destinés à des propriétaires-occupants. De ce nombre, 22,704 devaient être construits par des construc-

1) Tous les renvois à un tableau se rapportent aux tableaux du présent rapport. Tous les renvois à "SLC" se rapportent à "Statistique du Logement au Canada, 1961".

2) Vu que l'approbation des prêts précède 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 approuvés et des logements commencés ne sont pas identiques.

teurs-marchands pour être vendus à de futurs propriétaires, et 3,494 par des propriétaires requérants qui avaient pris leurs propres dispositions visant la construction. Des prêts ont aussi été faits pour la construction de 10,612 logements à loyer. En 1960, les prêteurs agréés avaient fait des prêts aux constructeurs-marchands pour la construction de 12,966 logements; les prêts consentis par ces prêteurs aux propriétaires-requérants avaient permis de construire 2,594 logements, et les mêmes prêteurs ont fait des prêts à des bailleurs de fonds pour construire 5,596 logements à loyer.

Quarante prêts d'une valeur approximative de \$597 en moyenne ont été faits pour la construction d'abris contre les retombées radio-actives dans des nouveaux logements LNH.

Prêts par la Société

La Société, dont la politique de prêts a été beaucoup moins restrictive qu'au cours de l'année précédente, fut appelée à approuver un volume de prêts hypothécaires sensiblement supérieur à celui de l'année 1960. Afin d'assurer une disponibilité suffisante de deniers publics, le Parlement approuva, au mois de septembre dernier, que le montant qui pourrait être avancé à la Société par le gouvernement, à des fins de prêts directs, soit augmenté de 500 millions de dollars et ainsi porté à un maximum de 2 milliards.

Au cours de l'année, la Société a consenti des prêts hypothécaires pour la construction de 23,628 logements, dont 20,298 unités destinées à des propriétaires-occupants et 3,326 dans des projets de logements entrepris par des compagnies à dividendes limités. En 1960, la Société avait financé la construction de 13,861 logements destinés aux propriétaires-occupants et de 1,591 unités à loyer dans des projets des compagnies à dividendes limités.

PRÊTS PAR LA SOCIÉTÉ AUX PROPRIÉTAIRES ET AUX CONSTRUCTEURS

En 1961, des prêts de la Société ont été mis à la disposition des propriétaires-requérants admissibles dans toute partie du Canada, et des constructeurs-marchands, à condition que les maisons à financer aient été vendues d'avance à des acheteurs admissibles. Dans ces deux cas, les requérants devaient produire la preuve écrite de leur insuccès à obtenir un prêt d'un prêteur agréé. Les restrictions visant le revenu, imposées et plus tard abolies au cours de 1960, n'ont pas été réimposées en 1961. La Société a mis en oeuvre une politique de prêts plus restrictive dans les cas où une installation de fosse septique était prévue.

LNH
Article 40

La Société a consenti des prêts aux propriétaires-occupants pour construire 13,535 logements et aux constructeurs-marchands, pour financer la construction de 6,763 logements.

Les prêts approuvés en faveur de propriétaires-occupants comprenaient 317 prêts faits à des anciens combattants, aux termes de la Partie II de la Loi sur les terres destinées aux anciens combattants, et 87 prêts à des coopératives de logement. En 1960, les prêts aux propriétaires-occupants avaient servi à financer 10,168 logements et les prêts aux constructeurs, 3,693 logements.

PRÊTS AUX COMPAGNIES DE LOGEMENT À DIVIDENDES LIMITÉS

En 1961, 3,326 logements ont été financés grâce à des prêts accordés par la Société à des compagnies de logement à dividendes limités, pour la construction de logements destinés aux familles à faible revenu et aux personnes âgées. Ce chiffre se compare à 1,591 logements de ce genre, pour l'année 1960. Un nombre considérable de ces logements ont été approuvés au début de l'année 1961; ils sont le résultat de l'encouragement accordé à la construction en hiver, alors que des conditions plus favorables avaient été offertes aux compagnies à dividendes limités

LNH
Article 16

patronnées par des entrepreneurs en aménagement, à condition que leurs demandes fussent présentées au plus tard le 31 décembre 1960.

Les demandes soumises après le 1er janvier 1961 étaient sujettes à des conditions plus sévères et les entrepreneurs en aménagement se sont à peu près complètement retirés du domaine des logements à dividendes limités, particulièrement dans les plus grands centres, où la plupart de ces logements ont été construits et où, conséquemment, on a en grande partie satisfait à la demande. Les conditions principales étaient les suivantes: un prêt maximum de 85 p. 100 de la valeur d'emprunt; un maximum de 100 logements par projet; et un nombre moyen de 2½ chambres au moins par logement.

Les projets patronnés par les municipalités et les associations sans but lucratif n'étaient pas soumis à ces restrictions, et la Société a continué de recevoir un nombre assez important de demandes. La plupart portaient sur des projets de moindre importance destinés aux citoyens âgés d'une localité.

Les projets d'habitations à dividendes limités approuvés en 1961 ont procuré 2,747 logements à des familles à faible revenu et 579 à des personnes âgées. Les projets patronnés par les municipalités et les associations sans but lucratif représentent au total 724 logements, tandis que les entrepreneurs en aménagement ont entrepris la construction de 2,602 logements. Les logements à dividendes limités ont continué d'être attribués aux familles appartenant au tiers inférieur de la classe de revenu.

Caractéristiques des emprunteurs et des maisons LNH

En moyenne, le coût d'une maison unifamiliale financée aux termes de la LNH en 1961, a été d'environ \$14,474. De plus, un droit d'assurance hypothécaire de \$240 en moyenne était compris dans l'hypothèque. En 1960, le coût estimatif moyen des logements unifamiliaux était de \$14,380 et le droit d'assurance hypothécaire s'élevait à \$227 en moyenne. La mise de fonds moyenne versée au compte d'une maison a été de \$2,475 en 1961 comparativement à \$3,033 en 1960; la différence est due à la proportion plus grande des prêts par rapport à la valeur d'emprunt et à l'augmentation du prêt maximum offert, à la fin de 1960. En moyenne, les mensualités comprenant principal, intérêt et taxes municipales, ont atteint le chiffre de \$105 et représentaient 21.7 p. 100 du revenu moyen de l'emprunteur. En 1960, une mensualité de \$100 représentait 21.2 p. 100 du revenu moyen de l'emprunteur.

Environ 34 p. 100 de tous les emprunteurs aux termes de la LNH avaient un revenu inférieur à \$5,000; 56 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 \$5,810, comparativement à \$5,620, en 1960.

Les emprunteurs qui ont obtenu des prêts des prêteurs agréés avaient un revenu moyen de \$6,417 et ils ont construit ou acheté une maison de \$15,629, le droit d'assurance hypothécaire non compris. Les requérants qui ont emprunté de la Société avaient un revenu moyen de \$5,351, et le coût moyen des maisons financées de cette façon était de \$13,604.

La moyenne d'âge des propriétaires de maisons financées aux termes de la Loi nationale sur l'habitation était de 34 ans en 1961 et de 33 ans en 1960. Les familles de 50 p. 100 des emprunteurs comptaient un ou deux enfants, tandis que 29 p. 100 des familles comptaient trois enfants et plus.

En 1961, les bungalows ont continué d'être le principal genre de logement des proprié-

taires-occupants, dont le financement a été assuré en vertu de la Loi nationale sur l'habitation; ils représentaient en effet 79 p. 100 du nombre total d'unités financées aux termes de la LNH. Les maisons à mi-étages ont continué de prendre de l'importance; elles représentaient 17 p. 100 des maisons de propriétaires-occupants financées en vertu de la Loi, en 1961. En 1960, ce genre de maison représentait 15 p. 100 du total et en 1954, seulement 1.5 p. 100. Les maisons à deux étages représentaient 3 p. 100 du total.

La plupart des logements construits en 1961 comprenaient trois chambres; toutefois, on a remarqué une augmentation dans la proportion de logements à quatre chambres et plus, soit de 7.4 p. 100 en 1960 à 12.3 p. 100 en 1961. Ce résultat est attribuable en partie à l'augmentation du prêt maximum accordé pour ce genre de logement, à partir du mois de décembre 1960. Cette mesure a aussi eu pour effet de faire augmenter la moyenne d'aire de parquet habitable dans les logements financés en vertu de la LNH, soit de 1,125 pieds carrés en 1960 à 1,154 pieds carrés en 1961.

Prêts pour des projets de logements universitaires

La modification apportée à la Loi nationale sur l'habitation, le 2 décembre 1960, a suscité une réaction très favorable au cours de l'année. Elle prévoyait que des prêts de la Société soient mis à la disposition des universités afin d'aider à la construction de logements pour les étudiants en résidence.

LNH
Article 36B

Des prêts d'une valeur globale de 20 millions de dollars ont été faits à 22 universités et collèges, pour la construction de résidences devant loger environ 4,300 étudiants (Tableau 7). A la fin de l'année, des demandes préliminaires étaient parvenues à la Société de la part de 11 universités; si ces demandes sont approuvées, elles représenteront des prêts d'une valeur globale de 14.7 millions, qui permettront de financer la construction de bâtiments pour loger 4,000 étudiants.

Une résidence d'étudiants peut contenir des services et installations autres que les pièces habitables qui sont nécessaires au fonctionnement du projet, y compris une salle à manger, des salons, des salles d'étude et un logement pour le personnel préposé à la surveillance.

Le montant d'un prêt peut s'élever à 90 p. 100 du coût du projet et son remboursement peut être réparti sur une période ne dépassant pas la durée utile du bâtiment; dans tous les cas, il ne doit pas dépasser 50 ans à partir de la date du parachèvement. Le taux d'intérêt a été porté de 5½ p. 100 à 5¾ p. 100 au mois d'avril et réduit de nouveau à 5½ p. 100 au mois d'octobre 1961. Le prêt maximum a été fixé à \$7,000 par étudiant à loger.

Les institutions qui sont admissibles à ce genre de prêt, en vertu de cet article de la Loi, sont des universités ou collèges qui confèrent des grades, et d'autres institutions qui dispensent des cours universitaires complets, bien que le grade lui-même puisse être conféré par une université à laquelle cette institution est affiliée.

La limite statutaire du montant qui peut être avancé à la Société à des fins de prêts pour des logements universitaires, a été portée, en septembre 1961, de 50 millions à 100 millions de dollars.

Au mois de juin, la province de Québec a édicté une loi qui lui permet de garantir les prêts faits par la Société aux universités et aux collèges de cette province. La loi permet aussi à la province de rembourser le principal et l'intérêt pour le compte de ces institutions.

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

Au cours de l'année, 116 municipalités ont obtenu au total 144 prêts LNH pour des

LNH
Article 36F

projets d'épuration des eaux-vannes; ces prêts, d'une valeur globale de 39.9 millions de dollars, ont été consentis afin d'aider à résoudre les problèmes que causent la pollution des cours d'eau et du sol (Tableau 8).

A la fin de l'année, 238 demandes préliminaires étaient à l'étude, ce qui représente un montant possible de prêts de 79.3 millions de dollars.

Des demandes de prêts ont été reçues non seulement de toutes les provinces, mais de municipalités de tous les degrés d'importance. Des prêts ont été consentis à 78 localités de moins de 5,000 âmes; de ce nombre, 63 comptaient moins de 2,000 âmes, et 50, moins de 1,000 âmes.

Dans la plupart des plus petites localités, des réseaux d'égout sont installés là où ils n'existaient pas auparavant, et dans de nombreux cas, ces mesures ont encouragé la population à installer des canalisations publiques d'eau à la place des puits particuliers.

Les prêts fédéraux pour des installations d'égout ont aussi permis à de nombreux centres importants de prolonger leurs canalisations de gros collecteurs d'égout et d'agrandir leurs stations d'épuration des eaux-vannes ou même d'en installer de nouvelles dans les endroits où elles étaient inexistantes. Parce que l'évacuation et l'épuration des eaux-vannes ont comme but principal d'empêcher la pollution des cours d'eau où se déversent les eaux-vannes, y compris la contamination des sources d'eau, des plages et lieux de pêche, le programme contribue déjà beaucoup à assainir les fleuves et les rivières, les lacs et les eaux de littoral.

Le montant d'un prêt LNH destiné à financer la construction ou l'agrandissement d'une canalisation de gros collecteurs d'égout et d'une station centrale d'épuration est limité aux deux tiers du coût du projet, et est remboursable au cours d'une période de 50 ans au maximum. Le taux d'intérêt sur les prêts accordés pour des projets municipaux d'épuration des eaux-vannes a été augmenté de 5¼ p. 100 à 5¾ p. 100 au mois d'avril, et réduit de nouveau à 5¼ p. 100 en octobre 1961.

Afin d'encourager les municipalités à s'attaquer sans retard au problème de la pollution, la Société renoncera au paiement d'un quart du montant du prêt et de l'intérêt payé ou couru, si le projet est parachevé au plus tard le 31 mars 1963. Lorsque le programme de construction aura été commencé mais ne sera pas parachevé pour le 31 mars 1963, la Société renoncera au paiement d'un quart du montant du prêt, et de l'intérêt, pour les travaux de construction exécutés à cette date.

Afin d'assurer une disponibilité suffisante de fonds pour continuer la réalisation de ce programme, la limite statutaire, en ce qui concerne les sommes qui peuvent être avancées à la Société à cette fin, a été relevée par le Parlement, au mois de septembre dernier, de 100 millions à 200 millions de dollars.

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

A la fin de 1961, la dette hypothécaire en instance par suite des diverses opérations de la Société, aux termes des lois sur l'habitation, se chiffrait par 4,570 millions de dollars, comparativement à 4,103 millions à la fin de 1960. La plus grande partie de la dette en instance, soit 3,632 millions, représentait des prêts hypothécaires assurés, consentis sous le régime de la Loi nationale de 1954 sur l'habitation; toutefois, les prêts conjoints accordés en vertu des lois antérieures sur l'habitation représentaient aussi 567 millions. Un autre montant de 371 millions représentait des prêts non assurés faits par la Société et des prêts résultant de la vente de propriétés appartenant à la Société.

Sur les 3,632 millions de dollars de dette hypothécaire en prêts assurés, un montant de 2,580 millions représentait des prêts consentis par les institutions prêteuses, tandis que le reste, soit 1,051 millions, représentait des prêts faits par la Société, surtout à des propriétaires-occupants, et à titre de prêteur de dernier recours. Les 567 millions de dette en instance, provenant des prêts conjoints consentis avant la mise en vigueur de la Loi de 1954, comprenaient 413 millions de dollars avancés par les prêteurs agréés, et 154 millions par la Société. Les 371 millions de dollars représentant des prêts non assurés faits par la Société, comprenaient 165 millions en prêts aux compagnies à dividendes limités et 76 millions en prêts accordés en vertu de contrats de garantie-loyer et en prêts aux industries primaires. Un autre montant de 29 millions représentait des prêts directs consentis aux propriétaires-occupants avant la mise en vigueur de la Loi de 1954, tandis que le reste, ou 101 millions, représentait des prêts hypothécaires et des contrats de vente découlant de la vente de propriétés détenues par la Société.

Au total, la dette hypothécaire en instance résultant des transactions faites aux termes des lois sur l'habitation, comprenait 2,994 millions en prêts consentis par les prêteurs agréés, et 1,576 millions en prêts faits par la Société.

HYPOTHÈQUES EN PORTEFEUILLE AUX TERMES DE LA LOI NATIONALE SUR L'HABITATION

Par suite des prêts consentis aux termes des lois sur l'habitation, et de transactions ultérieures sur le marché secondaire d'hypothèques, les institutions prêteuses avaient en portefeuille, à la fin de 1961, des prêts hypothécaires d'une valeur globale de 2,723 millions de dollars. De ce total, des prêts d'une valeur de 953 millions étaient détenus par les banques à charte, 1,537 millions par les compagnies d'assurance sur la vie et 137 millions par les compagnies de fiducie. Le reste, soit des prêts d'une valeur de 96 millions, était détenu par des compagnies de prêts, des sociétés fraternelles et les banques d'épargne du Québec.

Les fonds de pension, les fonds de fiducie, des particuliers et autres bailleurs de fonds sur le marché secondaire d'hypothèques, qui ne sont pas des prêteurs agréés, détenaient des prêts d'une valeur de 280 millions de dollars. Tous ces prêts hypothécaires doivent, cependant, être administrés par les prêteurs agréés.

Le reste des hypothèques en instance, à la fin de 1961, par suite des diverses transactions faites sous le régime des lois sur l'habitation, et dont la valeur se chiffrait par 1,567 millions, était détenu par la Société et constituait de beaucoup le plus gros portefeuille détenu par une institution quelconque. Ces hypothèques et contrats de vente en instance représentaient 133,979 comptes, dont 114,217 étaient administrés par la Société et 19,762 par des prêteurs agréés, à titre d'agents. Avant l'expansion prise par les prêts directs vers le milieu de 1957, la Société administrait 38,149 comptes.

A la fin de 1961, les arrérages de trois mois ou plus en rapport avec les comptes administrés par la Société, s'élevaient à \$767,000 comparativement à \$791,800 à la fin de 1960. Quant aux comptes relatifs aux prêts hypothécaires des propriétaires-occupants et aux contrats de vente, 0.55 p. 100 de ces comptes étaient en retard de trois mois et plus. A la fin de 1960, la proportion de ces arrérages était de 0.47 p. 100.

GARANTIES, ASSURANCE ET FORCLUSIONS

En vertu de dispositions prises pour garantir les pertes encourues par les prêteurs agréés au compte des prêts conjoints, la Société avait des engagements éventuels de 60 millions de

dollars à la fin de 1961. Des mesures de saisie par forclusion ont été prises et terminées dans trois cas, au cours de l'année.

Les dispositions de la Loi visant le règlement d'une réclamation en vertu de l'assurance hypothécaire prévoient le paiement du principal en instance, de certains frais d'intérêt et d'autres dépenses encourues par suite de l'acquisition d'une propriété et de son transport au Fonds d'assurance hypothécaire. L'actif à ce Fonds s'élevait à 87 millions de dollars, à la fin de 1961. Des réclamations à ce Fonds ont été payées dans 833 cas en 1961, ce qui porte à 997 le total des réclamations faites jusqu'à ce jour. La valeur de ces réclamations, de 1954 à 1961, a atteint le chiffre de 11.7 millions. En plus des 833 réclamations payées à même le Fonds en 1961, il s'est produit neuf autres cas où le prêteur a fait l'acquisition de la propriété hypothéquée, mais pour lesquels aucune réclamation n'a été faite au Fonds. Depuis 1954, il s'est présenté 43 cas de ce genre.

Par suite de défauts de paiement au compte de certains prêts hypothécaires et contrats de vente, la Société a repris possession de quatre propriétés, au cours de l'année. Par suite de défauts de paiement au compte de prêts à des compagnies à dividendes limités, qui sont des prêts consentis directement par la Société et auxquels l'assurance des prêts ne s'applique pas, la Société a fait l'acquisition de 12 projets comprenant 2,016 logements. De ce nombre, 10 projets représentant 1,872 logements sont situés dans la région de Montréal.

Quatorze réclamations ont été payées en 1961 en vertu de contrats de garantie-loyer; leur valeur a atteint le chiffre de \$193,000. Depuis 1952, 48 réclamations représentant un chiffre de \$863,000 ont été payées.

Création d'un marché hypothécaire

LNH
Article 11

Au cours de l'année 1961, la Société s'est fait fort d'encourager la création d'un marché secondaire de premières hypothèques assurées aux termes de la Loi nationale sur l'habitation, en mettant en vente une partie de son portefeuille aussi considérable que varié, qu'elle avait acquis par suite d'une activité de prêts très intense depuis 1957.

Trois offres publiques ont été faites au cours de l'année, sous forme de demande de soumissions aux membres de "Investment Dealers' Association of Canada", aux prêteurs agréés LNH et à leurs agents approuvés LNH. Les tranches d'hypothèques variaient en valeur de \$250,000 à \$500,000 et des soumissions fermes aussi bien que des options de 60 jours ont été acceptées. Afin de donner aux acheteurs une période de temps raisonnable pour revendre ces valeurs, la Société a consenti, dans chaque cas, à ne pas vendre d'autres prêts avant l'expiration de la période d'option.

Tous les prêts hypothécaires assurés vendus aux enchères en 1961 portaient intérêt à $6\frac{3}{4}$ p. 100; toutes les avances avaient été versées et leur durée était de 25 à 30 ans. Sur demande, la Société s'est engagée à continuer d'administrer ces prêts, moyennant un droit de \$2.75 par prêt et par mois.

Au cours de l'année, des hypothèques d'une valeur globale de 51 millions de dollars ont été mises en vente par la Société; cependant, la Société ne devait accepter des soumissions que pour une valeur de 45 millions, le reste étant destiné à fournir aux futurs acheteurs une plus grande variété dans le choix d'une région. Les revenus provenant de ces ventes sont employés à retirer des obligations de la Société détenues par le gouvernement fédéral.

Une tranche du portefeuille de la Société, estimée à 40.7 millions de dollars et représentant

3,610 prêts, a été vendue aux négociants en valeurs, aux banques, aux compagnies d'assurance sur la vie et aux compagnies de fiducie et de prêts, ou a été détenue contre option, ce qui indique l'intérêt croissant porté par ces acheteurs aux hypothèques assurées LNH comme placements. Un grand nombre des prêts vendus ont été revendus à des fonds de pension, qui n'avaient pas encore inclus des placements hypothécaires dans leur portefeuille de valeurs.

Le prix moyen respectif par \$100, qui a été obtenu à l'occasion des trois offres, a été 101.17, 101.35 et 101.79. L'augmentation du prix moyen obtenu lors de la troisième vente de prêts à 6¼ p. 100 a été sans aucun doute causée en partie, par la réduction à 6½ p. 100 du taux d'intérêt maximum LNH; il faut aussi attribuer cette augmentation à un plus grand intérêt et à une concurrence plus prononcée aux enchères, de la part des acheteurs.

La valeur totale des ventes d'hypothèques LNH assurées des prêteurs agréés, à leur propre compte, s'est élevée en 1961, à 22 millions de dollars, soit un montant inférieur à la moyenne établie au cours des quatre années antérieures, et inférieur à celui des ventes enregistrées en 1960. Les compagnies de fiducie et de prêts ont été les principaux vendeurs en 1961; la valeur de leurs ventes a atteint le chiffre de 20.5 millions de dollars, comparativement à 11.3 millions en 1960, tandis que les ventes des banques ont été sensiblement réduites; ce dernier chiffre s'établit à 1.6 million, comparativement à 6.3 millions, l'année précédente. Les compagnies d'assurance sur la vie n'ont vendu aucun prêt hypothécaire; en 1960, elles avaient vendu des hypothèques assurées LNH d'une valeur de 9 millions. La valeur globale des ventes effectuées aux termes de la Loi de 1954, y compris les ventes réalisées par la Société, s'établit à 309 millions de dollars.

Presque chaque année, les fonds de pension ont été les principaux acheteurs; le montant des valeurs achetées par eux depuis 1954 se chiffre en effet par 170 millions de dollars. En 1961, la Société a vendu à son propre fonds de pension, des prêts hypothécaires assurés d'une valeur de 2.5 millions.

Prêts pour l'amélioration de maisons

Le volume des prêts LNH garantis, consentis par les banques aux fins d'amélioration de maisons a accusé une hausse considérable, au cours de 1961. Cette augmentation de l'activité peut être attribuée en partie à une modification apportée à la Loi, à la fin de 1960, qui permettait de faire des prêts pour l'amélioration de propriétés à loyer et d'ajouter d'autres genres d'améliorations à la liste de celles qui sont admissibles à un prêt, y compris la construction d'abris contre les retombées radio-actives.

Les banques ont approuvé 28,097 prêts d'une valeur globale de 42.6 millions de dollars, en 1961, comparativement à 23,580 prêts d'une valeur de 30.1 millions, en 1960. Les chiffres obtenus pour l'année 1961 comprennent des prêts de 3.3 millions au total, consentis pour des propriétés à loyer et pour la construction de 62 abris contre les retombées radio-actives, au coût estimatif moyen de \$909 (Tableau 5).

Les banques ont rapporté des prêts pour l'amélioration de maisons, en instance à la fin de l'année 1961, d'une valeur de 65.9 millions de dollars, comparativement à 56.3 millions, à la fin de 1960. Le montant maximum garanti par la Société contre toute perte, lequel est limité à 5 p. 100 du montant total de prêts faits par chaque prêteur, était de 11.3 millions, comparativement à 9.4 millions, à la fin de l'année précédente. Le Fonds d'assurance des prêts pour l'amélioration de maisons, formé des droits reçus des emprunteurs, se chiffrait par 2.2 millions de dollars, comparativement à 1.9 million, à la fin de l'année précédente.

LNH
Articles
24, 25, 30

Les réclamations payées aux prêteurs au cours de l'année 1961 ont atteint le chiffre de \$241,185; en 1960, ce montant était de \$107,230. Le montant total des réclamations payées depuis 1955, l'année où les dispositions relatives aux prêts pour l'amélioration de maisons furent proclamées, a atteint le chiffre de \$544,299 sur des prêts d'une valeur totale de 237.4 millions de dollars. Les montants recouverts par la Société au cours de l'année s'élevaient à \$17,917, ce qui porte la valeur totale des montants recouverts à \$43,534.

Administration des propriétés

LNH
Article 37
Loi SCHL
Article 29

La Société est propriétaire d'un grand nombre de propriétés résidentielles qu'elle administre. La plupart sont des logements à loyer construits à l'intention des anciens combattants. La seconde plus grande catégorie comprend des logements dont elle a fait l'acquisition et qui appartenaient autrefois à des compagnies à dividendes limités.

Au début de 1961, la Société comptait 10,707 maisons et appartements à loyer. Au cours de l'année, 1,099 maisons ont été vendues, la plupart aux locataires mêmes. Quatre maisons unifamiliales, 144 maisons en rangée et 1,872 appartements ont été repris par la Société par suite de défauts de paiement des propriétaires. Du total de 2,020 unités, 2,016 logements faisaient partie de projets à dividendes limités. Le nombre total de logements administrés par la Société à la fin de l'année s'élevait à 11,628.

De plus, la Société administrait 870 logements pour le compte du Fonds d'assurance hypothécaire, dont 490 sont situés à Elliot Lake. Quelque 428 propriétés du Fonds d'assurance hypothécaire étaient louées; 380 étaient vacantes et mises en vente ou à loyer, et 62 ventes étaient en cours. Durant l'année, 78 propriétés du Fonds d'assurance hypothécaire ont été vendues. Trois propriétés acquises par le Fonds d'assurance des prêts pour l'amélioration de maisons ont été louées.

En 1961, le revenu-loyer provenant des propriétés appartenant à la Société s'est élevé à 7.2 millions de dollars. Ce chiffre représente un loyer annuel moyen de \$643, comparativement à \$635 en 1960. L'augmentation peut être attribuée surtout à des montants plus considérables perçus en vue des paiements plus élevés à verser à titre de taxes. A la fin de l'année, les arrérages de loyer s'élevaient à \$101,379, soit 1.42 p. 100 du loyer annuel à recevoir. De ce montant, 54 p. 100 représentait des arrérages de 30 jours au maximum. A la fin de 1960, les arrérages s'élevaient à \$53,277, soit 0.76 p. 100 du loyer annuel à recevoir.

Les dépenses d'exploitation, à l'exclusion des frais d'administration et de la dépréciation, se sont élevées à 3.9 millions de dollars en 1961. Ces dépenses représentaient une moyenne de \$345 par unité; en 1960, la moyenne était d'environ \$307 par unité. L'augmentation du coût unitaire est pour une large part attribuable à quelques travaux majeurs d'entretien des propriétés plus anciennes et au remplacement d'équipement essentiel.

En 1961, des paiements de 2.0 millions de dollars, à titre de taxes, ont été versés aux municipalités pour les maisons appartenant à la Société; le chiffre correspondant pour 1960 était 1.9 million. A la fin de 1961, des paiements équivalents aux taxes ordinaires étaient versés par la Société pour 9,961 logements.

Réaménagement urbain

LNH
Article 23

En vertu de la Loi nationale sur l'habitation, le gouvernement fédéral peut verser à une municipalité jusqu'à la moitié du coût d'acquisition et de déblaiement de zones délabrées ou impropres à l'habitation, à des fins de réaménagement (Tableau 4).

Au cours de 1961, un montant de 3.7 millions de dollars a été approuvé à ces fins par le gouvernement, en faveur de la cité de Winnipeg. Le terrain déblayé, comprenant environ 49

acres, sera surtout utilisé pour la construction de nouvelles maisons, bien qu'une partie soit réservée à des fins commerciales et industrielles. Les revenus découlant du nouvel emploi du terrain déblayé seront répartis entre les gouvernements participants au prorata de leur contribution.

Des projets de réaménagement urbain pour les cités de Kingston et de Hamilton étaient à l'étude, et les travaux se sont poursuivis dans le cas de huit projets mis en chantier avant l'année 1961.

Une subvention supplémentaire d'un million de dollars a été versée au cours de l'année et affectée au coût final d'acquisition et de déblaiement du projet "Les Habitations Jeanne-Mance", le premier projet de réaménagement urbain entrepris dans la cité de Montréal; une subvention supplémentaire de \$375.000 a été approuvée pour aider à financer le coût d'aménagement de 4 acres supplémentaires de terrain dans le projet de rénovation urbaine de "Jacob Street" à Halifax.

A la fin de l'année, le gouvernement a reçu une demande de subvention en rapport avec un second projet de réaménagement à Montréal, et des projets soumis par un certain nombre d'autres municipalités étaient à l'étude.

Projets fédéraux-provinciaux

La Loi nationale sur l'habitation prévoit que le gouvernement fédéral s'associe à un gouvernement provincial et partage avec celui-ci le coût de certains projets de construction de maisons et d'aménagement de terrain. Le gouvernement fédéral assume 75 p. 100 du coût en capitaux et la province se rend responsable du reste, soit 25 p. 100. Elle peut exiger que la municipalité en cause finance la totalité ou une partie de cette dernière proportion. Les surplus ou déficits découlant de l'exploitation de projets de logements à loyer ainsi que les revenus provenant de la vente des terrains sont répartis entre les gouvernements en cause en proportion de leur contribution respective.

En Nouvelle-Ecosse et dans l'Île-du-Prince-Édouard, les commissions provinciales de logement aident à prendre les arrangements nécessaires pour la vente des logements fédéraux-provinciaux à des coopératives.

LOGEMENTS À LOYER

Au cours de 1961, le gouvernement fédéral a approuvé la construction de projets de logements à loyer en vertu d'ententes fédérales-provinciales, à Oshawa, Sudbury, Toronto (Warden Avenue et O'Connor Drive) et à Vancouver. Ces différents projets représentent au total 915 nouveaux logements. Des études sur des projets en perspective soumis par 18 municipalités ont aussi été approuvées.

A la fin de l'année, 10,520 logements à loyer fédéraux-provinciaux avaient été approuvés dans 86 projets (Tableau 4). Dans 75 projets entièrement parachevés, 8,463 logements avaient été transportés à des commissions locales de logement chargées de les administrer. Le loyer d'environ 3,000 de ces logements a été fixé à un niveau suffisant pour recouvrer les coûts en capitaux et payer les dépenses d'exploitation. Quant au reste, le loyer est proportionné au revenu familial et au nombre de personnes qui composent chaque famille; la part du gouvernement fédéral dans les déficits encourus en 1960 et payés en 1961, s'élève à un million de dollars, soit 75 p. 100 du total.

En vertu des dispositions prises par les commissions de logement, des projets ont été

LNH
Article 36

approuvés pour la construction de 94 logements à vendre en Nouvelle-Ecosse, et 93 dans l'Île-du-Prince-Édouard. Depuis le début de l'entente conclue en Nouvelle-Écosse en 1953, des projets représentant 1,010 logements ont été approuvés, tandis que deux années d'activité dans l'Île-du-Prince-Édouard ont produit 103 logements.

AMÉNAGEMENT DE TERRAIN

Au cours de 1961, l'installation des services a été approuvée pour 229 terrains à Peterborough, 540 à Kingston et 315 à St. Thomas dans la réalisation progressive de projets d'aménagement de terrain à longue durée. L'étude de projets d'aménagement en perspective à Sudbury et dans le Township de Tisdale a été approuvée.

Environ 600 terrains ont été mis en vente au cours de l'année, dans des projets commencés antérieurement, à Brantford, Kenora, Weyburn, Peterborough et Cornwall.

La vente de 501 terrains en 1961 porta à 9,089 le nombre de terrains munis des services et vendus en vertu d'ententes conclues entre le gouvernement fédéral et un gouvernement provincial.

Les négociations entamées pour l'acquisition de la première tranche importante des 500 acres de terrain dont l'aménagement final a été approuvé à St-Jean, T.-N., ont été presque terminées au cours de l'année.

Etudes sur la rénovation urbaine

Avec l'approbation du gouvernement fédéral, la Société a fait le nécessaire en 1961 pour aider les municipalités de Calgary, Hull, Niagara Falls, Sudbury et le Winnipeg métropolitain ainsi que la province du Manitoba, à entreprendre des études sur le logement et l'aménagement urbain (Tableau 4). Le but de ces études est de définir les zones délabrées, déterminer les besoins de logement et compiler des données d'après lesquelles un programme méthodique d'aménagement, de rénovation ou de conservation, puisse être établi. L'aide financière de la Société peut s'élever à 75 p. 100 du coût d'une telle étude. Les contributions à ces études, en 1961, ont atteint le chiffre de \$129,524.

Durant l'année, les rapports d'études commencées au cours des années antérieures, avec une aide du gouvernement fédéral, à London, St-Jean, T.-N., Québec et Montréal, ont été terminés et publiés. Des études de ce genre étaient en cours dans 10 autres municipalités.

Modèles de maisons et construction

LNH
Article 37
Loi SCHL
Article 29

La conception et la construction de maisons et des bâtiments connexes ainsi que l'installation des services, pour son propre compte ou pour le compte d'autres ministères et organismes du gouvernement font partie des attributions permanentes de la Société, qui agit aussi comme conseiller en matière d'architecture et de planning. En 1961, la Société a exercé la plus grande partie de ces formes d'activité pour le compte du ministère de la Défense nationale, du ministère des Affaires du Nord et des Ressources nationales, de "Atomic Energy of Canada Limited" et des associations fédérales-provinciales (Tableau 6).

Au cours de l'année, la Société a entrepris de dresser les plans de 17 projets fédéraux-provinciaux, comprenant 650 logements à loyer à Toronto et 100 à Saint-Jean, ainsi que des projets d'aménagement de terrain, représentant au total environ 1,700 acres, à Toronto, Ottawa, Kingston et St-Jean, T.-N. Les travaux de construction ont été commencés dans des projets fédéraux-provinciaux de logements à loyer à Vancouver, Windsor, Toronto, Saint-Jean, Regina et Halifax, soit un total de 867 logements.

Les plans étaient terminés ou en voie de l'être en rapport avec 11 projets de logements urbains destinés aux militaires, qui représentent au total près de 2,000 unités de logement pour le ministère de la Défense nationale. Ces logements qui appartiendront à des particuliers, comprennent les projets de Red Deer, Winnipeg, North Bay, London, Perth, Carp, Summerside et Dartmouth. A la fin de l'année, 200 logements étaient en voie de construction à Summerside et 300 à Ottawa (Uplands).

La Société a aussi dressé les plans pour le compte du ministère de la Défense nationale, en rapport avec quatre projets de logement, soit à North Bay, Summerside, Greenwood et Shilo, ce qui représente au total 600 logements appartenant à la Couronne. En 1961, les travaux de construction se sont poursuivis à Greenwood et Shilo.

Au nom de "Atomic Energy of Canada Limited", la Société a accordé les premiers contrats de construction en 1961, pour l'installation des services en rapport avec l'aménagement du townsite de Pinawa. On prévoit que le développement de cette localité située sur la rivière Winnipeg, à quelque 70 milles au nord-est de Winnipeg, se réalisera au cours d'une période de 12 ans, et on estime que le chiffre de la population s'élèvera à 7,000 âmes. Le plan d'ensemble de cette localité était presque terminé en 1961; des plans préliminaires du centre commercial ont été préparés par la Société et les plans des premières maisons ont été commencés. Les services d'architectes conseils ont été retenus pour préparer les plans de l'école et de l'hôpital.

A la demande du ministère des Affaires du Nord et des Ressources nationales, un plan métropolitain a été commencé pour Whitehorse, Territoire du Yukon.

Au mois de juillet dernier, un plan a été jugé le meilleur, par un jury désigné à cette fin, à la suite d'un concours d'architecture qui portait sur l'aménagement de 70 acres de terrain appartenant à la Société, sur le Smyth Road, à Ottawa. Ce concours était le premier du genre au Canada et il avait pour but de démontrer les avantages d'un plan d'ensemble bien imaginé pour l'aménagement d'une zone résidentielle. Il est prévu que des épures seront préparées par l'architecte qui a présenté le modèle primé.

Afin d'aider à améliorer la qualité du planning et des modèles de maisons, la Société a continué d'examiner avec soin les formes de groupement des maisons dans le cas des projets destinés à être financés aux termes de la LNH, dans les projets de logements à dividendes limités et dans les projets de logements à loyer assuré.

Recherches sur l'habitation et urbanisme

D'après la Loi nationale sur l'habitation, il incombe à la Société de contribuer à la recherche de moyens d'améliorer les conditions de logement et au développement des agglomérations conformément à des principes établis de planning.

A cette fin, la Société entreprend des études sur divers aspects du logement au Canada et fournit aussi une aide financière à d'autres organismes ainsi qu'à des particuliers, en vue de faire effectuer des recherches sur le logement et l'urbanisme. En 1961, les dépenses ainsi encourues, directement par la Société ou sous forme d'aide au financement du travail entrepris par d'autres organismes, se sont chiffrées par un million de dollars, y compris les salaires payés en rapport avec l'exécution de travaux de ce genre (Tableau 9).

ENQUÊTES TECHNIQUES

Un octroi supplémentaire a été versé en 1961 à "l'Ontario Research Foundation" pour des essais complets à pied d'œuvre et des recherches en laboratoire en rapport avec des appareils

LNH
Articles 31 à 35

complets de purification des eaux-vannes ménagères. Trois de ces appareils ont été mis à l'épreuve dans des maisons situées à Ottawa et Toronto, tandis qu'un autre appareil a été expédié à Frobisher Bay pour être installé dans une nouvelle école à Cape Dorset. Des arrangements ont été pris avec "Canadian Patents and Development Limited" en vue de faire une demande de brevet pour ces appareils. Des demandes de brevet d'invention ont été faites et sont en suspens au Canada et aux États-Unis.

La Société a continué d'enquêter sur l'efficacité de matériaux, méthodes et outillage nouveaux, afin de déterminer leur acceptabilité dans la construction de maisons financée aux termes de la Loi nationale sur l'habitation. Ce travail a été exécuté de concert avec le Conseil national de recherches, le ministère des Forêts, le ministère des Travaux publics et le ministère des Mines et des Relevés techniques.

Un membre du personnel de la Société a servi de conseiller et de représentant du gouvernement canadien au "Committee on Workers' Housing", à la 45e session de la Conférence internationale du travail à Genève, en Suisse.

La Société a aidé la Division des recherches en construction du Conseil national de recherches, à établir les *Normes de maison, Canada (1962)*, qui sont destinées à compléter la Partie IX du *Code national du bâtiment*.

URBANISME ET ENQUÊTES SUR LE LOGEMENT

Des progrès ont été réalisés au cours de l'année en rapport avec la formation d'un Conseil canadien de recherches urbaines et régionales, pour faire suite aux recommandations contenues dans le *Report of the Committee of Inquiry into the Design of the Residential Environment*; ce rapport avait été préparé en 1960 par l'Institut royal d'architecture du Canada, avec une aide financière du gouvernement fédéral. Le but principal de ce Conseil sera d'encourager des recherches urbaines et régionales. La fondation du Conseil projeté se fera au printemps de 1962.

L'Association canadienne d'urbanisme a continué de recevoir l'appui de la Société.

Cinq bourses de voyage ont été attribuées à des étudiants des écoles d'architecture; ces bourses leur ont permis d'entreprendre une tournée au Canada et aux États-Unis, afin d'acquérir une plus vaste connaissance de la construction d'habitations telle qu'elle est conçue et réalisée dans ces pays.

Treize bourses d'études en urbanisme, de \$1,500 chacune, ont été attribuées à des étudiants inscrits dans les quatre écoles d'urbanisme du Canada. Sept bourses d'études sur le logement, de \$1,200 chacune, ont aussi été attribuées afin d'aider des étudiants diplômés des universités canadiennes à se perfectionner dans les domaines du logement, de l'aménagement urbain et de l'administration des propriétés immobilières.

A titre d'aide à la préparation du *Co-operative Housing Administrative Manual*, l'Institut d'action sociale du Collège St. Patrick, à Ottawa, a obtenu un octroi. La "Co-operative Union of Canada" a aussi bénéficié d'un octroi pour entreprendre une étude générale sur le logement coopératif.

Le Président et trois hauts fonctionnaires de la Société ont visité Londres, Stockholm, Amsterdam et Glasgow, au mois de novembre 1961, afin d'étudier sur place les dispositions qui sont prises dans ces différents centres pour la construction de logements publics.

Sous les auspices des Nations Unies, un membre du personnel de la Société s'est chargé de diriger l'organisation d'un Institut de planning à l'Université de science et de technologie Kwame Nkrumah à Kumasi, Ghana.

Un octroi a été attribué à un savant canadien pour entreprendre des études postsecondaires

à l'Université de Washington, dans le domaine de la géographie urbaine et des sciences économiques.

Le "Centre for Community Studies", à l'Université de la Saskatchewan, reçoit présentement une aide financière pour entreprendre, au cours d'une période de trois ans, une étude sur le logement et les localités rurales dans les provinces des Prairies.

Le "Lower Mainland Regional Planning Board" de la Colombie-Britannique a reçu un octroi pour aider à faire une étude de certains secteurs choisis des zones suburbaines du Grand Vancouver, afin de déterminer l'attitude des personnes qui y résident à l'égard des conditions de vie dans les zones en bordure d'une grande cité métropolitaine.

MODÈLES DE MAISONS

Le Conseil canadien de l'habitation-type a continué à bénéficier de l'appui du gouvernement fédéral dans son travail qui a pour but d'encourager l'amélioration des modèles de maisons au Canada.

La Société a continué de travailler en étroite collaboration avec les architectes de tout le pays, en vue d'ajouter une série de nouveaux plans à son catalogue de *Modèles de petites maisons*.

Organisation et personnel

Le bureau-chef de la Société est à Ottawa. Cinquante bureaux locaux et succursales situés dans tout le Canada s'occupent des diverses formes d'activité de la Société.

Au cours de l'année, la Société a effectué des changements dans son organisation, nécessités par les nouvelles et plus vastes fonctions qui lui ont été attribuées — tels le financement des projets municipaux d'épuration des eaux-vannes et des projets de logements universitaires, les opérations du marché secondaire d'hypothèques, une activité très intense de prêts et l'expansion de ses responsabilités administratives découlant de l'augmentation constante des comptes d'hypothèque et de propriété. À la fin de l'année, le personnel de la Société comptait 2,056 employés, comparativement à 1,896, à la fin de 1960.

A la suite d'une recommandation du Conseil d'administration, le premier ministre, le très honorable John G. Diefenbaker, a annoncé le renouvellement du mandat de M. Stewart Bates à la présidence de la Société, pour une autre période de sept ans.

Le Président et le Conseil d'administration désirent encore une fois exprimer leur appréciation au personnel loyal et consciencieux qui s'est acquitté de ses fonctions d'une façon aussi efficace, au cours de l'année.

Comptes

Le total des revenus gagnés par la Société en 1961, s'est élevé à \$94,770,598 comparativement à \$79,925,673, en 1960.

Le revenu net en 1961, après avoir déduit \$5,731,000 pour l'impôt sur le revenu, s'est élevé à \$5,731,983, soit une augmentation de \$499,571 sur le total de \$5,232,412 rapporté en 1960. Après avoir transporté ce montant au Fonds de réserve et y avoir ajouté \$4,799,421, réalisés à la vente de propriétés acquises du gouvernement du Canada, la somme de \$10,531,404 a été portée au crédit du receveur général. En 1960, un total de \$10,102,734 avait été porté au crédit du receveur général; ce chiffre comprenait \$4,870,322 réalisés à la vente de propriétés acquises du gouvernement du Canada.

L'actif total de la Société à la fin de 1961, s'élevait à \$1,849,141,582 comparativement à \$1,642,461,034 à la fin de 1960.

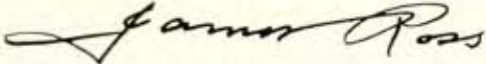
RAPPORT DES VÉRIFICATEURS

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 1961, 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 jugé 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, 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 présenter un aperçu véritable et juste de la situation financière de la Société au 31 décembre 1961 et du résultat de ses opérations pour l'année terminée à cette date, suivant les principes comptables généralement acceptés et conformes à ceux appliqués l'année précédente.

 F.C.A.

de la firme
Price Waterhouse & Co.

 C.A.

de la firme
Boulangier, Fortier,
Rondeau & Cie

Ottawa, le 8 février 1962

5

ÉTATS FINANCIERS

au 31 décembre 1961

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	Equité 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
	Réserves d'assurance hypothécaire, d'assurance de prêts pour l'amélioration de maisons, et de garantie de loyer


SOCIÉTÉ CENTRALE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

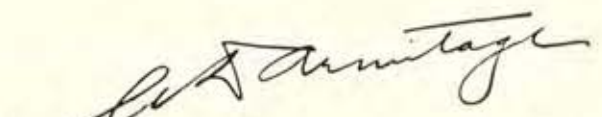
Actif	1961	1960
Encaisse	\$ 4,076,514	\$ 4,471,147
Comptes à recevoir, moins provision de \$66,926 pour créances douteuses	1,762,800	1,016,693
Dépenses à recouvrer des gouvernements provinciaux en vertu d'ententes fédérales-provinciales	1,778,983	2,483,604
Dû par le Ministre des travaux publics en compte courant	462,847	369,846
Dû par le Ministre des travaux publics par suite de pertes nettes sur les prêts, garanties et autres engagements en vertu des lois sur l'habitation	856,734	126,753
Prêts en vertu des lois sur l'habitation, y compris \$7,267,160 d'intérêts courus ou à recevoir	1,478,794,076	1,302,744,814
Conventions de vente et hypothèques résultant de ventes d'immeubles, y compris \$443,601 d'intérêts courus	101,739,789	103,150,772
Avances aux municipalités et autres avances remboursables à tempérament, y compris \$31,467 d'intérêts courus	4,673,825	4,895,458
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 à titre gratuit du gouvernement du Canada moins \$19,686,973 de dépréciation accumulée	73,358,710	62,330,262
Equité de la Société dans la propriété indivise d'immeubles en vertu d'ententes fédérales-provinciales	86,372,920	79,828,589
Mobilier de bureau et équipement, moins \$1,400,122 de dépréciation accumulée	396,501	410,546
Obligations détenues à titre de dépôts	1,924,400	2,560,250
Autres actifs	255,114	203,241
	1,756,453,213	1,564,591,975
Actifs des fonds d'assurance hypothécaire, d'assurance de prêts pour l'amélioration de maisons, et de garantie de loyer	92,688,369	77,869,059
	\$ 1,849,141,582	\$1,642,461,034
Hypothèques administrées pour des tiers	\$ 9,040,151	\$ 413,621

BILAN AU 31 DÉCEMBRE 1961

(avec chiffres comparatifs pour 1960)

Passif	1961	1960
Comptes à payer et passif accumulé	\$ 2,316,406	\$ 2,579,458
Dépôts et retenues d'entrepreneurs	6,931,978	7,964,948
Honoraires non gagnés, loyers pré-encaissés et montants reçus sur ventes en cours de propriétés immobilières	688,635	704,126
Compte de retraite des employés	82,190	88,312
Dû au Receveur Général: excédent du fonds de réserve sur la limite statutaire	10,531,404	10,102,734
Estimation d'impôt sur le revenu, déduction faite des versements effectués	3,109,714	2,690,657
Emprunts au gouvernement du Canada, attestés par des débentures de la Société:		
Pour fins de prêts en vertu des lois sur l'habitation, y compris \$10,695,321 d'intérêts courus	1,465,617,052	1,273,660,565
Pour l'acquisition et la construction d'immeubles en vertu d'ententes fédérales-provinciales, y compris \$895,233 d'intérêts courus	94,028,974	87,191,278
Pour l'acquisition et la construction d'immeubles, y compris \$1,357,295 d'intérêts courus	90,387,197	93,084,467
Surplus résultant de la valeur attribuée aux propriétés acquises à titre gratuit du gouvernement du Canada	3,272,151	3,569,691
Profits non réalisés sur ventes à tempérament de propriétés	49,487,512	52,955,739
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>1,756,453,213</u>	<u>1,564,591,975</u>
Réserve d'assurance hypothécaire, d'assurance de prêts pour l'amélioration de maisons, et de garantie de loyer	92,688,369	77,869,059
	<u>\$1,849,141,582</u>	<u>\$1,642,461,034</u>
Equité des tiers dans hypothèques administrées	<u>\$ 9,040,151</u>	<u>\$ 413,621</u>


Président


Comptable en chef

ÉTAT DES REVENUS ET DÉPENSES

Revenus

Intérêts sur prêts en vertu des lois sur l'habitation . . . . .	. . . . .
Moins: Intérêts sur emprunts . . . . .	. . . . .
Loyers des immeubles . . . . .	. . . . .
Moins: Frais d'exploitation:	
Intérêts sur emprunts . . . . .	. . . . .
Entretien, réparations et autres dépenses . . . . .	. . . . .
Paiements aux municipalités à titre de taxes et pour les services . . . . .	. . . . .
Dépréciation des immeubles et de l'équipement . . . . .	. . . . .
Intérêts sur la part de la Société dans des entreprises en vertu d'ententes fédérales-provinciales . . . . .	. . . . .
Moins: Intérêts sur emprunts . . . . .	. . . . .
Intérêts sur conventions de vente et hypothèques . . . . .	. . . . .
Moins: Intérêts sur emprunts . . . . .	. . . . .
Droits de demande gagnés sur prêts hypothécaires assurés . . . . .	. . . . .
Honoraires gagnés pour services rendus à des organismes du gouvernement . . . . .	. . . . .
Profits nets réalisés sur les dispositions d'immeubles acquis par voie de dépenses en immobilisations . . . . .	. . . . .
Primes gagnées sur ventes d'hypothèques . . . . .	. . . . .
Divers . . . . .	. . . . .

Dépenses

Salaires . . . . .	. . . . .
Fonds de pension, assurance-groupe, assurance-chômage et examens médicaux . . . . .	. . . . .
Honoraires et dépenses des administrateurs . . . . .	. . . . .
Honoraires et dépenses des vérificateurs . . . . .	. . . . .
Honoraires et frais juridiques . . . . .	. . . . .
Droits d'examen payés aux prêteurs agréés . . . . .	. . . . .
Droits aux prêteurs agréés re: prêts d'agence . . . . .	. . . . .
Services d'information . . . . .	. . . . .
Fournitures et dépenses de bureau . . . . .	. . . . .
Loyer et entretien des bureaux . . . . .	. . . . .
Téléphone, télégrammes et télétype . . . . .	. . . . .
Voyages, déménagements et emploi des automobiles des employés . . . . .	. . . . .
Intérêts alloués sur dépôts . . . . .	. . . . .
Dépréciation des bâtisses à l'usage de la Société . . . . .	. . . . .
Dépréciation du mobilier de bureau et de l'équipement . . . . .	. . . . .
Pertes encourues sur prêts assurés de la Société . . . . .	. . . . .
Autres dépenses . . . . .	. . . . .

Excédent des revenus sur les dépenses pour l'année avant déduction de l'impôt sur le revenu

Déduire: Estimation d'impôt sur le revenu
---	-----------

Revenu net, viré au fonds de réserve

POUR L'ANNÉE TERMINÉE LE 31 DÉCEMBRE 1961

(avec chiffres comparatifs pour 1960)

	1961		1960	
	\$74,961,722		\$62,441,310	
	58,637,345	\$16,324,377	47,325,684	\$15,115,626
	<u>7,405,385</u>		<u>7,231,099</u>	
\$ 1,443,054				
2,092,029				
1,972,572				
2,044,568				
	<u>7,552,223</u>	(146,838)		
	3,660,105			
	3,427,661	232,444		
	<u>5,368,331</u>			
	1,063,624	4,304,707		
		2,186,049		
		225,288		
		328,259		
		563,195		
		72,264		
		<u>24,089,745</u>		
	7,554,646		6,895,559	
	909,025		841,703	
	7,633		6,261	
	36,665		30,172	
	17,460		16,868	
	144,671		98,437	
	1,115,044		1,150,184	
	81,888		26,572	
	484,165		368,520	
	598,164		536,844	
	178,789		148,932	
	769,670		662,599	
	105,828		110,662	
	125,820		132,755	
	98,398		99,834	
	96,674		35,295	
	302,222	12,626,762	205,335	11,366,532
		<u>11,462,983</u>		<u>10,544,412</u>
		5,731,000		5,312,000
		<u>\$ 5,731,983</u>		<u>\$ 5,232,412</u>

FONDS DE RÉSERVE POUR

Solde au 1er janvier	
Ajouter:	
Revenu net pour l'année	
Profits réalisés sur les ventes de propriétés acquises à titre gratuit 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

Soldes le 31 décembre 1960

	<i>Nombre de prêts inscrits</i>	<i>Valeur</i>
<i>Prêts conjoints</i> (part de la Société)	114,934	\$ 172,892,145
<i>Prêts non assurés</i>		
Compagnies de logement à dividendes limités	266	156,961,138
Exploitations minières et forestières, industries du bois et de la pêche	15	4,777,704
Propriétaires-occupants	5,389	31,283,629
Habitations universitaires		
Projets municipaux de traitement d'eaux d'égout		
Constructeurs et autres, assurés en vertu de contrats de garantie de loyer	581	73,640,761
	6,251	266,663,232
<i>Prêts assurés aux constructeurs et propriétaires-occupants</i>		
Par la Société	59,112	613,714,292
(Transferts provenant d'agents)		
Par des agents de la Société	20,063	243,115,051
(Transferts à la Société)		
	79,175	856,829,343
	200,360	\$1,296,384,720

CONVENTIONS DE VENTE ET HYPOTHÈQUES RÉSULTANT

Soldes le 31 décembre 1960

	<i>Nombre de contrats inscrits</i>	<i>Valeur</i>
<i>Conventions de vente</i>	18,971	\$ 45,752,293
(Converties en hypothèques)		
<i>Hypothèques</i>	12,350	56,960,231
(Conventions de vente converties)		
	31,321	\$102,712,524

L'ANNÉE TERMINÉE LE 31 DÉCEMBRE 1961

(avec chiffres comparatifs pour 1960)

	1961		1960
	\$ 5,000,000		\$ 5,000,000
\$5,731,983		\$5,232,412	
4,799,421	10,531,404	4,870,322	10,102,734
	<u>15,531,404</u>		<u>15,102,734</u>
	10,531,404		10,102,734
	<u>\$ 5,000,000</u>		<u>\$ 5,000,000</u>

L'ANNÉE TERMINÉE LE 31 DÉCEMBRE 1961

Nombre de nouveaux prêts en 1961	Avances et autres débits en 1961	Nombre de prêts remboursés intégralement et forclos en 1961	Paiements reçus et forclos en 1961	Soldes le 31 décembre 1961	
				Nombre de prêts inscrits	Valeur
	\$	6,466	\$ 18,621,253	108,468	\$ 154,270,892
48	35,060,835	5	27,629,648	309	164,392,325
	229,809		605,030	15	4,402,483
1	2,825,734	121	4,948,374	5,269	29,160,989
5	2,714,982		35,535	5	2,714,982
28	3,021,555		8,443,644	28	2,986,020
	6,109,711	2	41,662,231	579	71,306,828
82	49,962,626	128	113,880,589	6,205	274,963,627
21,655	306,448,313	3,812	7,375,476	19,762	235,129,595
82	880,786		121,256,065	96,799	1,042,292,397
(82)	(880,786)	219	\$181,539,549	211,472	\$1,471,526,916
21,655	306,719,119	4,031			
21,737	\$356,681,745	10,625			
			Intérêts courus ou à recevoir		7,267,160
			Total (y compris les paiements en retard de trois mois et plus: \$754,000)		\$1,478,794,076

DE VENTES D'IMMEUBLES POUR L'ANNÉE TERMINÉE LE 31 DÉCEMBRE 1961

Nombre de nouveaux contrats en 1961	Ventes, virements et autres débits en 1961	Nombre de comptes payés intégralement ou fermés en 1961	Paiements reçus en 1961	Soldes le 31 décembre 1961	
				Nombre de contrats inscrits	Valeur
	\$ 5,309,637	1,060	\$ 9,886,832	17,671	\$ 40,407,036
(240)	(768,062)		9,275,701	13,304	60,889,152
1,013	12,436,560	299			
240	768,062		\$19,162,533	30,975	\$101,296,188
1,013	\$17,746,197	1,359			
			Intérêts courus		443,601
			Total (y compris les paiements en retard de trois mois et plus: \$13,000)		\$101,739,789

IMMEUBLES POUR L'ANNÉE

	<u>Soldes le 31 décembre 1960</u>		<u>Additions et virements en 1961</u>	
	<u>Unités</u>	<u>Montants</u>	<u>Unités</u>	<u>Montants</u>
<i>Immeubles à l'usage de la Société</i>	21	\$ 3,531,193		\$
<i>Logements à louer</i>				
Maisons d'ouvriers de guerre	530	530,729		
Maisons de membres des forces armées				
Programmes de 1947 et antérieurs	377	1,131,000		
Programmes de 1948 et 1949				
Maisons unifamiliales	7,244	52,149,279		
Maisons multifamiliales	623	5,369,008		
Maisons acquises de compagnies de logement à dividendes limités				
Unifamiliales	247	1,910,237	144	1,361,565 ⁽¹⁾
Multifamiliales	1,275	9,650,347	1,872	16,797,445 ⁽¹⁾
Garages	232			
Maisons à Pembroke, Gander, Renfrew et Sorel	536	6,349,625		1,123
	<u>11,064</u>	<u>77,090,225</u>	<u>2,016</u>	<u>18,160,133</u>
<i>Logements acquis par suite de garanties données</i>	6	56,263		
<i>Autres immeubles</i>				
Terrains vacants		487,733		40,263
Divers	39	124,758	7	30,316
	<u>39</u>	<u>612,491</u>	<u>7</u>	<u>70,579</u>
	<u>11,130</u>	<u>\$81,290,172</u>	<u>2,023</u>	<u>\$18,230,712</u>

⁽¹⁾ Acquisées de compagnies par suite d'hypothèques en défaut

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

	<u>Soldes le 31 décembre 1960</u>	<u>Additions et virements en 1961</u>
Projets de logements à louer	\$70,042,824	\$7,075,284
Projets d'aménagement de terrain	11,120,435	858,615
	<u>\$81,163,259</u>	<u>\$7,933,899</u>

<i>Dispositions en 1961</i>		<i>Soldes le 31 décembre 1961</i>			
<i>Unités</i>	<i>Montants</i>	<i>Unités</i>	<i>Montants</i>	<i>Dépréciation accumulée</i>	<i>Valeur nette aux livres</i>
	\$ 20,000	21	\$ 3,511,193	\$ 1,000,537	\$ 2,510,656
69	8,761	461	521,968		521,968
55	165,000	322	966,000	441,995	524,005
852	6,044,752	6,392 623	46,104,527 5,369,008	11,514,670 1,768,530	34,589,857 3,600,478
1	8,651	390 3,147 232}	3,263,151 26,447,792	674,570 3,414,046	2,588,581 23,033,746
5	47,500	531	6,303,248	826,523	5,476,725
982	6,274,664	12,098	88,975,694	18,640,334	70,335,360
1	9,316	5	46,947	9,821	37,126
	126,615		401,381		401,381
20	44,606	26	110,468	36,281	74,187
20	171,221	26	511,849	36,281	475,568
1,003	\$6,475,201	12,150	\$93,045,683	\$19,686,973	\$73,358,710

<i>Dispositions en 1961</i>	<i>Soldes le 31 décembre 1961</i>		
<i>Montants</i>	<i>Recouvrement accumulé</i>	<i>Valeur nette aux livres</i>	
\$ 668,731	\$77,118,108	\$2,055,507	\$75,062,601
\$668,731	11,310,319		11,310,319
	\$88,428,427	\$2,055,507	\$86,372,920

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

	<i>Fonds d'assurance hypothécaire</i>	
	<i>1960</i>	<i>1961</i>
Encaisse	\$ 821	\$ 366,141
Obligations émises ou garanties par le gouverne- ment du Canada, au coût amorti	69,589,388	76,895,407
Valeur approximative du marché—au 31 décembre 1961:		
Fonds d'assurance hypothécaire	\$73,713,600	
Fonds d'assurance de prêts pour l'amélioration de maisons	2,058,100	
Fonds de garantie de loyer	3,452,200	
	<u>\$79,223,900</u>	
Intérêts courus sur obligations	1,127,105	1,196,487
Hypothèques	528,908	1,517,217
Intérêts courus sur hypothèques	10,649	8,289
Immeubles, au plus bas du prix coûtant ou de la valeur estimée de réalisation (1960 au prix coûtant)	1,339,100	9,896,000
	<u>72,595,971</u>	<u>89,879,541</u>
Réclamations à payer		(3,110,967)
	<u>\$72,595,971</u>	<u>\$86,768,574</u>

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

	<i>Réserve d'assurance hypothécaire</i>		
	<i>Total au 31 décembre 1960</i>	<i>Année 1961</i>	<i>Total au 31 décembre 1961</i>
Droits et primes reçus	\$64,164,510	\$10,970,952	\$75,135,462
Revenu net des placements	8,322,213	3,363,668	11,685,881
Intérêts gagnés sur hypothèques	37,159	68,499	105,658
Loyer gagné sur propriétés immobilières	10,768	205,763	216,531
Recouvrement sur les réclamations payées			
Immeubles acquis par réclamations payées ou à payer	1,872,247	9,840,791	11,713,038
Profit net sur vente d'immeubles	40,687		40,687
Revenus divers			
Déduire:	<u>74,447,584</u>	<u>24,449,673</u>	<u>98,897,257</u>
Réclamations payées ou à payer et frais juridiques	1,872,247	9,840,791	11,713,038
Provision pour évaluation des immeubles		164,524	164,524
Entretien d'immeubles	7,122	239,650	246,772
Pertes nettes sur ventes d'immeubles	(27,895)	31,870	3,975
Dépenses diverses	139	235	374
	<u>1,851,613</u>	<u>10,277,070</u>	<u>12,128,683</u>
	<u>\$72,595,971</u>	<u>\$14,172,603</u>	<u>\$86,768,574</u>
Assurance hypothécaire en vigueur (approx.)		\$3,640,000,000	
Montant d'assurance à l'égard des prêts pour l'amélioration de maisons (approx.)	\$ 11,325,000		
Loyers de l'année en cours couverts par contrats de garantie de loyer (approx.)	\$ 15,333,000		

L'AMÉLIORATION DE MAISONS, ET DE GARANTIE DE LOYER AU 31 DÉCEMBRE 1961

(avec chiffres comparatifs pour 1960)

<i>Fonds d'assurance de prêts pour l'amélioration de maisons</i>		<i>Fonds de garantie de loyer</i>		<i>Totaux</i>	
<i>1960</i>	<i>1961</i>	<i>1960</i>	<i>1961</i>	<i>1960</i>	<i>1961</i>
\$ 12,985	\$ 14,514	\$ 52,050	\$ (18,366)	\$ 65,856	\$ 362,289
1,842,364	2,130,967	3,290,234	3,691,415	74,721,986	82,717,789
28,095	31,835	47,360	53,514	1,202,560	1,281,836
				528,908	1,517,217
				10,649	8,289
	15,916			1,339,100	9,911,916
1,883,444	2,193,232	3,389,644	3,726,563	77,869,059	95,799,336
					(3,110,967)
<u>\$1,883,444</u>	<u>\$2,193,232</u>	<u>\$3,389,644</u>	<u>\$3,726,563</u>	<u>\$77,869,059</u>	<u>\$92,688,369</u>

MAISONS, ET DE GARANTIE DE LOYER POUR L'ANNÉE TERMINÉE LE 31 DÉCEMBRE 1961

<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 1960</i>	<i>Année 1961</i>	<i>Total au 31 décembre 1961</i>	<i>Total au 31 décembre 1960</i>	<i>Année 1961</i>	<i>Total au 31 décembre 1961</i>	<i>31 décembre 1961</i>
\$1,942,987	\$427,671	\$2,370,658	\$3,521,953	\$369,328	\$3,891,281	\$ 81,397,401
226,131	91,518	317,649	535,880	158,649	694,529	12,698,059
	882	882				105,658
25,167	17,587	42,754				217,413
	15,916	15,916				42,754
1,873		1,873	(238)		(238)	11,728,954
			2,000	1,600	3,600	42,322
2,196,158	553,574	2,749,732	4,059,595	529,577	4,589,172	3,600
312,711	243,312	556,023	669,951	192,658	862,609	106,236,161
	471	471				13,131,670
						164,524
3	3	6				247,243
						3,975
312,714	243,786	556,500	669,951	192,658	862,609	380
<u>\$1,883,444</u>	<u>\$309,788</u>	<u>\$2,193,232</u>	<u>\$3,389,644</u>	<u>\$336,919</u>	<u>\$3,726,563</u>	<u>\$ 92,688,369</u>

NOTES EXPLICATIVES EN MARGE DES ÉTATS FINANCIERS

ACTIF

Comptes à recevoir

Soldes dus par diverses commissions 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. Sur une augmentation de \$746,000 par rapport au chiffre de 1960, un montant de \$603,000 est attribuable à l'augmentation des montants à recevoir des commissions de logement par suite de l'exploitation d'un plus grand nombre de projets.

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 \$646,800, dû par la province de Terre-Neuve et accumulé depuis le 1er octobre 1958.

Dû par le Ministre des travaux publics en compte courant

Solde des dépenses à recouvrer pour (a) services de recherches, d'enquête, de planification et d'information; (b) honoraires et dépenses pour la surveillance de la construction de logements pour militaires et d'écoles pour le compte du ministère de la Défense nationale; (c) autres item divers.

Dû par le Ministre des travaux publics par suite de pertes nettes sur les prêts, les garanties et les autres engagements aux termes des lois sur l'habitation

Pertes nettes d'exploitation sur la part de la Société dans les entreprises fédérales-provinciales de construction de maisons, moins les profits nets sur les ventes de lots dans des projets d'aménagement de terrain et sur les ventes de propriétés acquises par forclusion 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 d'installation des services municipaux au sol par la Société seule ou en association avec des gouvernements provinciaux.

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

Comprend 75 p. 100 (a) du coût non recouvré des projets de logements à loyer, (b) des lots non vendus et

(c) des soldes non perçus sur les lots vendus dans des projets d'aménagement de terrain. Les sommes investies dans des projets de logements à loyer sont recouvrables des commissions de logement par versements annuels et le coût des projets d'aménagement de terrain est recouvrable à même le produit de la vente des terrains.

Obligations détenues à titre de dépôts

Celles-ci comprennent les obligations émises ou garanties par les gouvernements et détenues surtout (a) au nom des débiteurs hypothécaires (garantie de loyer) afin d'assurer la disponibilité de fonds aux fins de réparations et de remplacements; (b) comme garanties par des compagnies minières pour la réduction des réclamations contre le fonds d'assurance hypothécaire en rapport avec des prêts consentis sur des propriétés à Elliot Lake; (c) comme dépôts de garantie en rapport avec des contrats de construction.

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 aux employés à être justifiées, inventaire de cafétérias et dépenses diverses payées d'avance.

Hypothèques administrées pour des tiers

Prêts hypothécaires assurés vendus par la Société à des tiers qui ont choisi de faire administrer ces hypothèques par la Société.

PASSIF

Comptes à payer et passif accumulé

Estimés progressifs impayés et dus aux entrepreneurs, montants dus ou accumulés pour dépenses d'opération, soldes dus aux municipalités par suite de ventes de maisons, et aux gouvernements provinciaux en vertu d'ententes fédérales-provinciales.

Dépôts et retenues d'entrepreneurs

Consiste surtout en dépôts en rapport avec le coût des remplacements et des réparations et avec les primes de garantie de loyer non échues, suivant les conventions des contrats de garantie de loyer, dépôts pour garantir le parachèvement satisfaisant des contrats et paiements retenus sur travaux exécutés, dépôts de taxes des emprunteurs, dépôts de loyer des locataires et autres dépôts en rapport avec des engagements 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 au gouvernement du Canada

	Montant emprunté en 1961	Montant payé en 1961
Emprunts pour fins de prêts en vertu des lois sur l'habitation (\$ millions)	235.0	44.0
Emprunts pour l'acquisition et la construction d'immeubles en vertu d'ententes fédérales-provinciales (\$ millions)	8.5	1.7
Emprunts pour l'acquisition et la construction d'immeubles (\$ millions)	—	2.7

Surplus résultant de la valeur attribuée aux propriétés acquises à titre gratuit du gouvernement du Canada

Valeur capitalisée des immeubles restants, acquis à titre gratuit de Wartime Housing Limited en 1948, et de projets de logements à Renfrew et Sorel acquis en 1957 du ministère de la Production de Défense.

Profits non réalisés sur ventes à tempérament de propriétés

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 de propriétés acquises à titre gratuit par la Société, et au revenu lorsqu'elles proviennent de la vente de propriétés acquises moyennant une dépense de nature capital.

REVENUS

En 1961, les avances sur les prêts faits en vertu des lois sur l'habitation ont dépassé les remboursements de 175 millions de dollars. Ceci a eu pour résultat une augmentation de \$12,500,000 d'intérêt brut gagné par rapport à 1960. L'intérêt sur les emprunts pour fins de prêts, n'a augmenté que de \$11,300,000, résultant en une augmentation nette d'intérêt gagné de \$1,200,000.

En 1961, 1003 logements à loyer furent vendus et 2023 s'ajoutèrent à l'inventaire de logements, soit une augmentation nette de 1020 logements administrés. De ce nombre de logements supplémentaires, 2016 ont été acquis par suite de défauts de paiements. Le revenu de loyer a augmenté de \$174,000 alors que les frais d'exploitation ont augmenté de \$823,000, soit une réduction de \$649,000 dans le revenu net de loyer. L'augmentation dans les dépenses d'opération est surtout attribuable au coût accru des réparations et d'entretien, à des paiements plus élevés aux municipalités à titre de taxes et à une provision plus élevée pour la dépréciation. Bien que le nombre plus élevé de logements a occasionné dans une certaine mesure des frais d'exploitation plus considérables, le rendement du revenu de loyer n'a pas accusé une augmentation comparable, par suite de la perte considérable occasionnée par les non-locations.

Les droits de demande gagnés sur les prêts hypothécaires assurés ont augmenté de \$896,000 par rapport à l'année précédente, par suite d'une augmentation sensible du nombre de prêts consentis à la fin de 1960 et au début de 1961, et de la pratique de la Société de considérer les droits reçus comme gagnés au cours d'une période de 8 mois.

En 1961, la Société a introduit la pratique de vendre à des tiers des prêts hypothécaires assurés. Il en est résulté un montant de prime gagnée de \$563,000 comparé à \$4,000 en 1960 alors que les ventes n'avaient été faites qu'au fonds de pension de la SCHL.

DÉPENSES

Les dépenses ont dépassé de \$1,260,000 celles de l'année précédente, comparativement à une augmentation du revenu de \$2,179,000.

L'augmentation de \$659,000 dans les salaires et de \$67,000 dans le fonds de pension, l'assurance collective et l'assurance-chômage sont attribuables à l'embauchage de personnel supplémentaire et à une augmentation générale du niveau des salaires.

Les pertes encourues sur les prêts assurés de la Société représentent des pertes sur des prêts en défaut pour lesquels aucune réclamation ne peut être faite au fonds d'assurance hypothécaire.

Les autres augmentations dans les dépenses sont le résultat de l'expansion générale de l'activité de la Société.



6

STATISTIQUE

- Tableaux 1** Logements commencés et prêts hypothécaires approuvés, 1935-1961.
- 2** Logements commencés et prêts hypothécaires approuvés, par province, 1961.
- 3** Logements commencés, et prêts approuvés aux termes de la Loi sur l'habitation, par localité, 1961.
- 4** Projets fédéraux-provinciaux aux termes des lois sur l'habitation, par localité, 1948-1961.
- 5** Prêts approuvés pour l'amélioration de maisons, 1961.
- 6** Dépenses pour l'activité de construction de la SCHL, par province, 1961.
- 7** Prêts approuvés pour des projets de logements universitaires, 1961.
- 8** Prêts approuvés pour des projets municipaux d'épuration des eaux-vannes, 1961.
- 9** Subventions autorisées en vertu de la Partie V, pour 1961.

Logements commencés et prêts hypothécaires approuvés, 1935-1961

TABLEAU 1

ANNÉE	Logements commencés (1)		Prêts hypothécaires approuvés aux termes des lois sur l'habitation		
	Total	Aux termes des lois sur l'habitation (2)	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	55,651
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
1961	125,577	59,870	46,312	60,438	702,739
TOTAL	2,197,333	692,477	536,952	675,304	5,987,544

Logements commencés et prêts hypothécaires approuvés, par province, 1961

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 (2)	Prêts	Unités de logement	Montant (\$000)
Terre-Neuve	1,854	253	264	265	3,336
Ile-du-Prince-Edouard	910	47	57	59	625
Nouvelle-Ecosse . .	3,681	1,196	971	1,069	12,599
Nouveau-Brunswick .	2,078	909	743	819	8,852
Québec	34,215	12,372	12,023	13,049	147,239
Ontario	48,144	28,649	17,819	27,593	321,848
Manitoba	5,678	2,595	2,221	2,712	32,586
Saskatchewan . . .	5,093	2,395	2,324	2,497	29,150
Alberta	12,754	8,327	7,294	9,121	109,272
Colombie-Britannique	11,170	3,127	2,575	3,233	36,929
Territoires du Nord-Ouest . . .	—	—	1	1	13
Territoire du Yukon .	—	—	20	20	290
CANADA	125,577 (1)	59,870 (1)	46,312	60,438	702,739

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

(2) Y compris les logements commencés dans les projets fédéraux-provinciaux.

Logements commencés, et prêts hypothécaires approuvés aux termes de la Loi sur l'habitation, par localité, 1961

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	4,414	1,367	15,929	1,880	24,850	3,247	40,779
Edmonton	4,562	1,979	24,048	2,130	23,915	4,109	47,963
Halifax	1,365	303	3,656	427	5,186	730	8,842
Hamilton	2,267	260	2,768	992	12,647	1,252	15,415
London	1,799	302	3,025	599	8,091	901	11,116
Montréal	17,204	391	4,311	3,339	38,608	3,730	42,919
Ottawa-Hull	6,300	641	7,673	2,967	40,982	3,608	48,655
Québec	3,247	1,037	11,075	719	8,196	1,756	19,271
Saint-Jean, N.-B.	561	74	796	158	1,879	232	2,675
St-Jean, T.-N.	252	79	1,051	49	678	128	1,729
Toronto	17,518	2,119	18,968	10,339	112,743	12,458	131,711
Vancouver	5,588	723	7,316	907	11,314	1,630	18,630
Victoria	1,279	109	1,328	359	4,153	468	5,481
Windsor	526	88	1,089	170	2,315	258	3,404
Winnipeg	4,187	776	8,956	1,131	14,544	1,907	23,500
Total	71,069	10,248	111,989	26,166	310,101	36,414	422,090
<i>Grandes régions urbaines</i>							
Brantford	216	42	467	50	638	92	1,105
Chicoutimi-Jonquière	604	370	3,658	70	833	440	4,491
Ft. William-Pt. Arthur	584	95	1,119	238	3,166	333	4,285
Guelph	474	86	775	91	1,084	178	1,859
Kingston	462	97	1,184	144	1,718	241	2,902
Kitchener	1,227	62	721	537	6,422	599	7,143
Moncton	483	61	641	156	1,766	217	2,407
Niagara Falls	179	24	285	75	961	99	1,246
Oshawa	657	269	3,195	185	1,822	454	5,017
Peterborough	289	27	296	175	2,179	202	2,475
Regina	1,334	554	6,515	420	5,655	974	12,170
St. Catharines	417	62	682	206	2,581	268	3,263
Sarnia	541	57	677	137	1,764	194	2,441
Saskatoon	1,229	428	5,042	491	5,596	919	10,638
Sault Ste. Marie	730	99	1,207	406	4,217	505	5,424
Shawinigan Falls	241	115	1,191	5	64	120	1,255
Sherbrooke	555	88	922	141	1,428	229	2,350
Sudbury	838	472	5,807	110	1,294	582	7,101
Sydney	164	22	245	—	—8	22	237
Timmins	133	79	960	—	6	79	966
Trois-Rivières	699	309	3,037	78	874	387	3,911
Total	12,056	3,419	38,626	3,715	44,060	7,134	82,686
<i>Autres localités</i>	42,452	9,961	112,738	6,929	85,225	16,890	197,963
CANADA	125,577	23,628	263,353	36,810	439,386	60,438	702,739

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

Projets fédéraux-provinciaux aux termes des

LOCALITÉ	Logements à loyer	Aménagement de terrain	Etude sur le réaménagement urbain	Elimination des taudis
	Nombre de logements approuvés	Nombre de terrains approuvés	Contribution fédérale approuvée (\$000)	Contribution fédérale approuvée (\$000)
<i>Terre-Neuve</i>	584	766	28	15
Corner Brook	—	212	6	—
St-Jean	584	554	22	15
<i>Nouvelle-Ecosse</i>	712	—	24	1,390
Halifax	712	—	13	1,390
Sydney	—	—	11	—
<i>Nouveau-Brunswick</i>	488	—	26	1,613
Moncton	—	—	11	—
Saint-Jean	488	—	15	1,613
<i>Québec</i>	796	—	180	3,510
Hull	—	—	24	—
Montréal	796	—	116	3,510
Québec	—	—	40	—
<i>Ontario</i>	6,700	13,786	192	11,126
Amherstburg	25	31	—	—
Arnprior	25	43	—	—
Atikokan	—	1,140	—	—
Brantford	50	323	—	—
Brockville	96	352	—	—
Clinton	12	—	—	—
Cobourg	—	1,015	—	—
Cornwall	125	278	—	—
Delhi	12	—	—	—
Dunnville	25	—	—	—
Fort Erie	28	—	—	—
Fort William	174	—	—	—
Galt	50	201	—	—
Goderich	65	22	—	—
Guelph	70	214	—	—
Hamilton	1,123	530	21	—
Kenora	26	205	—	—
Kingston	71	784	15	—
Kirkland Lake	—	67	—	—
Kitchener	—	676	—	—
Lindsay	20	54	—	—
London	100	379	22	—
London Twp.	—	678	—	—
Midland	30	42	—	—
Napanea	41	36	—	—
Niagara Falls	—	—	20	—
North Bay	54	50	—	—
Orillia	10	—	—	—
Oshawa	42	—	—	—
Ottawa	103	630	40	—
Owen Sound	40	38	—	—
Peterborough	—	2,170	—	—
Port Arthur	40	—	—	—
Prescott	60	—	—	—
Renfrew	43	171	—	—
St. Thomas	75	630	—	—
Sandwich East	—	969	—	—
Sarnia	120	1,035	2	1,585
Sault Ste. Marie	100	—	19	—
Smiths Falls	24	—	—	—
Stamford Twp.	70	57	—	—
Stratford	104	122	—	—
Sudbury	88	277	20	—

LOCALITÉ	Logements à loyer	Aménagement de terrain	Etude sur le réaménagement urbain	Élimination des taudis
	Nombre de logements approuvés	Nombre de terrains approuvés	Contribution fédérale approuvée (\$000)	Contribution fédérale approuvée (\$000)
Thorold	—	127	—	—
Toronto	2,608	—	18	7,452
Trenton	25	115	—	—
Windsor	926	325	15	2,089
<i>Manitoba</i>	—	—	104	3,689
Churchill	—	—	23	—
Province du Manitoba . . .	—	—	16	—
Winnipeg	—	—	65	3,689
<i>Saskatchewan</i>	264	463	44	—
Moose Jaw	75	258	—	—
Prince Albert	30	—	—	—
Regina	109	—	29	—
Saskatoon	—	—	15	—
Swift Current	—	118	—	—
Weyburn	50	87	—	—
<i>Alberta</i>	—	—	11	—
Calgary	—	—	11	—
<i>Colombie-Britannique</i>	976	996	90	2,401
Dawson Creek	—	—	8	—
Duncan	—	158	—	—
Kimberley	—	50	—	—
Port Moody	—	—	6	—
Prince George	—	177	9	—
Prince Rupert	50	—	14	—
Saanich	—	132	—	—
Trail	—	479	7	—
Vancouver	926	—	27	2,401
Victoria	—	—	19	—
CANADA	10,520	16,011	699	23,744

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>	1,010	896	Sackville	12	—
Amherst	70	70	Stellarton	8	8
Antigonish	55	49	Sydney	286	280
Baddeck	5	—	Sydney Mines	22	22
Bedford	10	—	Trenton	10	10
Cheticamp	5	5	Truro	32	32
Cole Harbour	65	44	Wolfville	11	11
Digby	6	6	Woodlawn	88	88
Eastern Passage	27	17	Yarmouth	20	10
Glace Bay	56	56			
Halifax	76	76	<i>Île-du-Prince-Édouard</i>	103	—
Kentville	11	11	Souris	10	—
Mulgrave	7	—	Summerside	10	—
New Glasgow	18	18	Borden	5	—
New Waterford	37	37	O'Leary	5	—
North Sydney	50	36	Charlottetown	66	—
Port Hawkesbury	10	10	Bunbury	7	—
Port Hood	6	—			
Pubnico	7	—	TOTAL	1,113	896

Prêts approuvés pour l'amélioration de maisons, 1961

TABLEAU 5

LOCALITÉ	<i>Propriétaires-occupants</i>		<i>Logements à loyer</i>		<i>Total</i>	
	<i>Nombre de prêts</i>	<i>Montant (\$000)</i>	<i>Nombre de prêts</i>	<i>Montant (\$000)</i>	<i>Nombre de prêts</i>	<i>Montant (\$000)</i>
<i>Régions métropolitaines</i>						
Calgary	1,554	2,114	42	142	1,596	2,256
Edmonton	956	1,182	23	54	979	1,236
Halifax	652	795	45	145	697	940
Hamilton	378	488	18	28	396	516
London	249	304	10	17	259	321
Montréal	1,236	2,545	82	209	1,318	2,754
Ottawa-Hull	629	1,064	50	318	679	1,382
Québec	248	547	22	64	270	611
Saint-Jean, N.-B.	116	198	10	28	126	226
St-Jean, T.-N.	159	255	4	5	163	260
Toronto	2,009	1,908	75	264	2,084	2,172
Vancouver	2,320	3,186	89	164	2,409	3,350
Victoria	335	471	11	34	346	505
Windsor	422	583	7	10	429	593
Winnipeg	1,060	1,383	52	154	1,112	1,537
Total	12,323	17,023	540	1,636	12,863	18,659
<i>Grandes régions urbaines</i>						
Brantford	102	126	10	14	112	140
Chicoutimi-Jonquière	203	357	4	10	207	367
Ft. William-Pt. Arthur	194	279	4	3	198	282
Guelph	50	81	4	9	54	90
Kingston	170	246	22	41	192	287
Kitchener	127	183	3	6	130	189
Moncton	201	203	21	63	222	266
Niagara Falls	49	62	2	4	51	66
Oshawa	81	100	8	17	89	117
Peterborough	43	59	4	5	47	64
Regina	476	478	19	29	495	507
St. Catharines	125	168	5	12	130	180
Sarnia	90	103	10	16	100	119
Saskatoon	308	420	10	17	318	437
Sault Ste. Marie	56	137	9	34	65	171
Shawinigan Falls	27	52	3	5	30	57
Sherbrooke	55	106	7	19	62	125
Sudbury	156	325	8	22	164	347
Sydney	268	287	8	14	276	301
Timmins	136	184	13	37	149	221
Trois-Rivières	63	124	8	38	71	162
Total	2,980	4,080	182	415	3,162	4,495
<i>Autres localités</i>	<i>11,603</i>	<i>18,242</i>	<i>469</i>	<i>1,233</i>	<i>12,072</i>	<i>19,475</i>
CANADA	26,906	39,345	1,191	3,284	28,097	42,629

Dépenses pour l'activité de construction de la SCHL, par province, 1961

TABLEAU 6

PROVINCE	Construction pour le compte de la Société		Construction pour d'autres organismes et ministères		Total (<i>\$000</i>)
	Projets fédéraux-provinciaux (<i>\$000</i>)	Autres projets (<i>\$000</i>)	Ministère de la Défense nationale (<i>\$000</i>)	Autres ministères (<i>\$000</i>)	
Terre-Neuve	99	1	—	—	100
Ile-du-Prince-Edouard	116	—	198	—	314
Nouvelle-Ecosse	3,383	—	1,951	—	5,334
Nouveau-Brunswick	527	—	110	—	637
Québec	1,003	—	3	—	1,006
Ontario	5,819	—	1,123	293	7,235
Manitoba	—	—	—	332	332
Saskatchewan	378	—	—	—	378
Alberta	—	—	32	—	32
Colombie-Britannique	742	—	17	—	759
Territoires du Nord-Ouest	—	—	—	10	10
Total	12,067	1	3,434	635	16,137

Prêts approuvés pour des projets de logements universitaires, 1961

TABLEAU 7

Approuvés par décret, au 31 décembre 1961

UNIVERSITÉ	Cité	Nombre d'étudiants à loger	Montant du prêt LNH		Coût total du projet (<i>\$000</i>)
			Total (<i>\$000</i>)	Par étudiant logé \$	
<i>Nouvelle-Ecosse</i>					
Acadia University	Wolfville	145	503	3,472	559
Mount St. Bernard College	Antigonish	126	561	4,452	623
St. Francis Xavier University	Antigonish	314	1,316	4,191	1,462
University of King's College	Halifax	106	690	6,506	766
<i>Nouveau-Brunswick</i>					
University of New Brunswick	Fredericton	428	1,800	4,206	2,000
<i>Québec</i>					
Académie de Québec	Ste-Foy	200	810	4,050	900
Collège de Matane	Matane	120	631	5,258	701
Collège de Victoriaville	Victoriaville	168	811	4,825	901
Séminaire de Nicolet	Nicolet	125	483	3,866	537
Séminaire St-Pie X	Hauterive	90	222	2,463	246
Université Laval	Québec	465	3,255	7,000	3,625
Université de Sherbrooke	Sherbrooke	461	1,750	3,800	1,985

Prêts approuvés pour des projets de logements universitaires, 1961

TABLEAU 7
(suite)

Approuvés par décret, au 31 décembre 1961

UNIVERSITÉ	Cité	Nombre d'étudiants à loger	Montant du prêt LNH		Coût total du projet (\$000)
			Total (\$000)	Par étudiant logé \$	
<i>Ontario</i>					
Assumption University	Windsor	220	1,379	6,266	1,532
Carleton University	Ottawa	315	1,512	4,800	1,845
Renison College	Waterloo	80	248	3,100	276
University of St. Jerome's College	Waterloo	98	300	3,223	351
Waterloo Lutheran University	Waterloo	100	276	2,758	476
<i>Manitoba</i>					
Brandon College	Brandon	152	906	4,767	1,007
United College	Winnipeg	136	693	4,844	770
<i>Saskatchewan</i>					
Emmanuel College	Saskatoon	82	394	4,807	438
Notre Dame College	Wilcox	36	214	5,944	238
<i>Colombie-Britannique</i>					
University of British Columbia	Vancouver	336	1,332	3,964	1,480

Prêts approuvés pour des projets municipaux d'épuration des eaux-vannes, 1961

TABLEAU 8

LOCALITÉ	Montant du prêt (\$000)	LOCALITÉ	Montant du prêt (\$000)	LOCALITÉ	Montant du prêt (\$000)
<i>Terre-Neuve</i>					
La Scie	80	Saint-Anselme	5	Dundas	248
Stephenville Crossing	36	Shippegan	48	Espanola	92
<i>Ile-du-Prince-Edouard</i>					
Alberton	22	<i>Québec</i>		Fort William	884
Borden	7	Fort-Coulonge	49	Galt	908
Souris	27	Lorraine	95	Hamilton	44
Tignish	19	Notre-Dame-de-Lorette	100	Hamilton	880
<i>Nouvelle-Ecosse</i>					
Berwick	53	<i>Ontario</i>		Hamilton	265
<i>Nouveau-Brunswick</i>					
Renforth	32	Belleville	1,515	Hamilton	778
		Bowmanville	9	Kingston	17
		Bowmanville	300	Mitchell	93
		Bracebridge	76	Neelon-Garson Twp.	202
		Bracebridge	43	New Hamburg	79
		Bradford	95	Orillia	69
				Ottawa	276
				Ottawa	127

Prêts approuvés pour des projets municipaux d'épuration des eaux-vannes, 1961

TABLEAU 8
(suite)

LOCALITÉ	Montant du prêt (\$000)	LOCALITÉ	Montant du prêt (\$000)	LOCALITÉ	Montant du prêt (\$000)
Ottawa	10,063	<i>Manitoba</i>		Saskatoon	280
Owen Sound	304	Crystal City	30	Semans	9
Peterborough	593	Gretna	33	Sturgis	20
Port Colborne	39	Hartney	15	Torquay	13
Port Credit	148	Morden	39	Tugaske	17
Preston	450	Portage la Prairie	107	Turtleford	17
Ramore	12	Shoal Lake	32	Wakaw	23
Sarnia	94	Somerset	18	Whitewood	21
Shelburne	47	<i>Saskatchewan</i>		Willowbunch	19
Strathroy	133	Birch Hills	18	<i>Alberta</i>	
Sudbury	1,109	Blaine Lake	16	Calgary	54
Toronto		Carrot River	28	Cowley	10
(West Highland Creek)	78	Creighton	33	Edmonton	710
Toronto		Cupar	23	Edson	78
(East Highland Creek)	336	Delisle	18	Evansburg	31
Toronto		Dinsmore	15	Gibbons	4
(Ashbridges Bay)	141	Dundurn	14	Hanna	19
Toronto (Bloor Street)	427	Elbow	13	Leduc	58
Toronto		Estevan	52	Medicine Hat	222
(Humber-Thistletown)	272	Fillmore	20	Red Deer	447
Toronto (Weston)	650	Fort Qu'Appelle	8	Rimbey	19
Toronto (Lakeshore #1)	218	Govan	25	Wetaskiwin	13
Toronto (Lakeshore #2)	346	Hanley	9	<i>Colombie-Britannique</i>	
Toronto		Harris	11	Burns Lake	50
(Mimico Creek)	133	Hodgeville	19	Chilliwack City and Municipality	78
Toronto		Hudson Bay	38	Comox	73
(North Mimico Creek)	222	Humboldt	45	Courtenay	177
Toronto		Kenaston	9	Dawson Creek	80
(Etobicoke Creek)	448	Langenburg	29	Duncan	60
Toronto (Don River)	308	Langham	20	Fort St. John	180
Toronto		Lashburn	21	Kamloops	224
(West Don River)	330	Lipton	20	Nelson	95
Toronto		Lucky Lake	9	North Cowichan	51
(Highland Creek)	800	Lumsden	23	Saanich #1	382
Toronto Twp.		Melfort	47	Saanich #2	44
(Beechwood #1)	128	Milestone	19	Vancouver (Iona)	7,429
Toronto Twp.		Moose Jaw	689	Vancouver	
(Beechwood #2)	87	Neudorf	17	(Burnaby Lake)	192
Toronto Twp.		Oxbow	29	Vancouver	
(Dixie-Haig)	317	Pennant	16	(North Arm Cross)	508
Toronto		Plenty	11	Vancouver	
(Victoria Park - 401)	309	Qu'Appelle	14	(Spanish Banks)	94
Trenton	157	Rockglen	25	White Rock	124
Vankleek Hill	53				

Subventions autorisées en vertu de la Partie V, pour 1961

TABLEAU 9

BUT DE LA SUBVENTION ET RÉCIPiendaIRE	<i>Montant de la subvention \$</i>
<i>Etudes sur la rénovation urbaine</i>	
Province du Manitoba	16,000
Corporation métropolitaine du Grand Winnipeg	27,320
Cité de Québec (supplémentaire)	9,889
Cité d'Ottawa (supplémentaire)	4,365
Cité de Niagara Falls	19,500
Cité de Sudbury et Townships de Neelon-Garson et McKim	2,700
Townsite de Churchill (seconde phase)	14,500
Cité de Calgary	11,250
Cité de Hull	24,000
Total	129,524
<i>Subventions non renouvelables</i>	
Lower Mainland Regional Planning Board de la C.-B.	4,500
Conseil canadien du Bien-Etre	20,000
Institut royal d'architecture du Canada	1,000
Co-operative Union of Canada	20,000
Collège St. Patrick	3,000
Centre for Community Studies, University of Saskatchewan	75,000
Conseil canadien de recherches urbaines et régionales (subvention d'organisation)	10,000
Professeur de l'Université McMaster pour des études sur la géographie urbaine	1,200
Total	134,700
<i>Subventions renouvelables</i>	
Association canadienne d'urbanisme	67,500
Services d'information (SCHL)	135,725
Conseil canadien de l'habitation-type	25,000
Conseil national de recherches	100,000
Ontario Research Foundation	48,900
Aide aux fins d'éducation	
(a) Bourses d'études en urbanisme	22,500
(b) Subventions supplémentaires aux écoles d'urbanisme	8,000
(c) Bourses d'études en matières connexes	9,600
(d) Bourses de voyage	12,300
(e) Tournées de conférences, écoles d'architecture	1,000
(f) Dépenses imprévues — impression de brochures, etc.	2,100
(g) Bourses d'études avancées	15,000
Total	447,625
Grand total	\$711,849

PUBLICATIONS

FINANCEMENT

- LNH — PRÊTS POUR LA CONSTRUCTION DE MAISONS — Une explication des dispositions de la Loi nationale sur l'habitation visant les prêts pour les propriétaires-occupants.
- LNH — PRÊTS DE LA SCHL AUX PROPRIÉTAIRES-OCCUPANTS — Une explication des prêts de la SCHL à la disposition des propriétaires-occupants.
- LNH — PRÊTS ASSURÉS POUR LOGEMENTS À LOYER — Un dépliant qui sert à expliquer le financement des logements à loyer au moyen de prêts assurés.
- LNH — PRÊTS AUX SOCIÉTÉS À DIVIDENDES LIMITÉS — Une explication des prêts mis par la SCHL à la disposition des compagnies à dividendes limités pour aider à la construction de logements à bas loyer.
- LNH — LOGEMENTS POUR LES PERSONNES ÂGÉES — Une explication sommaire de la façon dont les compagnies de logement à dividendes limités peuvent procurer des logements aux citoyens âgés.
- LNH — PRÊTS POUR LOGEMENTS COOPÉRATIFS — Une explication des prêts consentis aux coopératives de construction.
- LNH — PRÊTS POUR LA TRANSFORMATION DE MAISONS — Un aperçu des prêts assurés consentis pour la transformation de maisons et qui permettent d'ajouter un logement unifamilial ou plus à un bâtiment résidentiel déjà existant.
- LNH — PRÊTS POUR DES PROJETS DE LOGEMENTS UNIVERSITAIRES — Une explication des conditions auxquelles les universités peuvent obtenir des prêts pour financer la construction de logements d'étudiants.
- LNH — PRÊTS AUX MUNICIPALITÉS POUR DES PROJETS D'ÉPURATION DES EAUX-VANNES — Une explication des prêts à la disposition des municipalités pour la construction et l'agrandissement de projets d'épuration des eaux-vannes.
- LNH — LOGEMENTS FÉDÉRAUX-PROVINCIAUX ET AMÉNAGEMENT DE TERRAIN — Un aperçu des prêts consentis pour la construction de logements et l'aménagement de terrain entrepris par le gouvernement fédéral associé à un gouvernement provincial.
- LNH — RÉAMÉNAGEMENT URBAIN — Une explication de l'aide fédérale à la disposition des municipalités qui entreprennent le réaménagement de secteurs délabrés.
- LNH — PRÊTS POUR L'AMÉLIORATION DE MAISONS — Une explication des prêts disponibles 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 un coût nominal, à toute succursale de la SCHL.
- CHOIX D'UN MODÈLE DE MAISON — Sert à expliquer aux futurs propriétaires certaines considérations sur le choix d'un milieu, d'un terrain et d'un genre de maison.
- PRINCIPES POUR LE GROUPEMENT DE PETITES MAISONS — Une brochure qui traite de l'agencement des maisons par groupes.
- LNH — UNE MAISON MINIMUM — Une brève description des spécifications s'appliquant à une maison minimum destinée aux régions rurales où les services municipaux ne sont pas disponibles.

CONSTRUCTION

- NORMES DE MAISON — Une brochure contenant les normes minimums de construction prescrites par la SCHL pour les maisons construites aux termes de la Loi nationale sur l'habitation. Ces normes sont préparées et publiées par la Division des recherches en construction, Conseil national de recherches.
- NORMES DE CONSTRUCTION POUR LES MAISONS D'APPARTEMENTS — Une brochure contenant les normes minimums de construction prescrites pour les maisons d'appartements financées aux termes de la LNH.
- "CATALOGUE OF HOUSE BUILDING CONSTRUCTION SYSTEMS" — Un exposé succinct des méthodes employées dans diverses parties du monde pour la construction de maisons unifamiliales.
- GLOSSAIRE DES TERMES DE CONSTRUCTION — Un recueil des termes employés usuellement dans l'industrie de la construction.
- 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 — Une explication de l'étendue et des limitations des inspections de conformité pour les maisons financées aux termes de la LNH.

STATISTIQUE

- STATISTIQUE DU LOGEMENT AU CANADA — Une brochure renfermant des données statistiques sur la situation du logement, sur une base mensuelle et annuelle.

GÉNÉRALITÉS

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

MADAME MARGARET CAMPBELL, C.R.,
Toronto

*DOCTEUR 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*

***Membre remplaçant 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, Saint-Jean, N.-B.,
 St-Jean, T.-N.

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

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

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

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