



SOCIÉTÉ  
CENTRALE  
D'HYPOTHÈQUES  
ET DE  
LOGEMENT  
RAPPORT  
ANNUEL  
1962





SOCIÉTÉ  
CENTRALE  
D'HYPOTHÈQUES  
ET DE  
LOGEMENT

RAPPORT ANNUEL 1962

# TABLE DES MATIÈRES

	<i>Page</i>
<b>1</b> LE LOGEMENT AU CANADA EN 1962 . . . . .	5
<b>2</b> ACTIVITÉ DE LA SCHL . . . . .	9
Prêts assurés par les prêteurs agréés . . . . .	10
Prêts par la Société . . . . .	10
Prêts pour des projets de logements universitaires . . . . .	12
Prêts pour des projets municipaux d'épuration des eaux-vannes . . . . .	12
Prêts pour l'amélioration de maisons . . . . .	13
Hypothèques en instance aux termes de la Loi nationale sur l'habitation . . . . .	13
Marché des hypothèques . . . . .	14
Administration des hypothèques . . . . .	14
Administration des propriétés immobilières . . . . .	15
Études sur la rénovation urbaine . . . . .	16
Réaménagement urbain . . . . .	16
Projets fédéraux-provinciaux . . . . .	17
Modèles de maisons et construction . . . . .	18
Recherches sur l'habitation et urbanisme . . . . .	19
Organisation et personnel . . . . .	21
<b>3</b> ÉTATS FINANCIERS . . . . .	23
<b>4</b> LÉGISLATION ET POLITIQUE . . . . .	37

**LETTRE  
DE  
TRANSMISSION**

SOCIÉTÉ CENTRALE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

le 11 mars 1963.

L'honorable E.-Davie Fulton  
Ministre des Travaux publics  
Ottawa, Canada.

Monsieur le Ministre,

Au nom du Conseil d'administration, j'ai l'honneur de vous soumettre le 17<sup>e</sup> rapport annuel de la Société centrale d'hypothèques et de logement ainsi qu'un état des comptes pour l'année financière se terminant le 31 décembre 1962.

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

le président,

  
\_\_\_\_\_

CLARK



# LE LOGEMENT AU CANADA EN 1962

---

Une atmosphère de stabilité a continué de caractériser l'industrie de la construction de maisons au cours de l'année 1962; l'intérêt a cependant porté sur des aspects différents de l'industrie.

Le nombre total de logements commencés de tous genres, au cours de l'année, s'est élevé à 130,095. Bien que ce chiffre représente seulement une faible augmentation par rapport au total de 125,577 pour l'année 1961, le nombre considérable de logements inachevés au cours des douze mois précédents, qui fut reporté à la fin de l'année, a permis de maintenir une grande activité de construction pendant toute l'année 1962, et la valeur de la construction résidentielle mise en chantier est passée de 1,467 millions de dollars à 1,587 millions.

Au cours de l'année, il s'est produit des changements importants dans la composition des logements commencés. La proportion de logements à loyer mis en chantier a augmenté à 41 p. 100, de 37 p. 100 qu'elle était en 1961. Ce mouvement vers la construction d'un plus grand nombre de logements à loyer s'est manifesté dans tout le pays, et presque tous les centres métropolitains ont connu une forte reprise d'activité dans la construction de maisons d'appartements. D'autre part, le nombre de logements pour propriétaires-occupants, qui furent mis en chantier, a baissé à 77,236 unités, au regard de 79,477, l'année précédente.

La tendance à utiliser d'autres moyens de financement que ceux qui sont prévus par la Loi nationale sur l'habitation peut s'associer en partie aux changements constatés dans la composition des logements commencés. Le nombre de logements construits en vertu de la LNH a baissé de 59,870 en 1961 à 48,157 au cours de l'année écoulée, tandis que le nombre de logements construits grâce à des deniers prêtés autrement qu'en vertu de la LNH s'est élevé à 81,938, au regard de 65,707, l'année précédente.

Il y eut une grande disponibilité de deniers hypothécaires au cours des six premiers mois de l'année, bien qu'au second semestre, les institutions prêteuses aient réduit considérablement leur activité en vertu de la LNH. En 1962, en effet, sur la production totale de logements aux termes de la LNH, les prêteurs agréés ont aidé à financer la construction de 32,437 unités — soit 12 p. 100 de moins qu'en 1961.

La disponibilité de fonds hypothécaires conventionnels a été beaucoup plus grande au cours de l'année 1962 et le nombre de nouveaux logements dont la construction fut financée à l'aide de prêts hypothécaires conventionnels consentis par les institutions, augmenta de 41,465 en 1961 à 56,365 en 1962.

Étant donné le volume considérable de prêts hypothécaires consentis par les institutions, — tant conventionnels qu'aux termes de la LNH, — le besoin d'une aide financière de la Société, à titre de prêteur de dernier recours, diminua au cours de l'année. En effet, les prêts consentis par la Société à des propriétaires-occupants, au cours de l'année, servirent à construire 13,223 logements comparativement à 20,298 en 1961.

La demande de nouvelles maisons en 1962 a été suffisante pour absorber le volume plus considérable de logements parachevés, sans qu'il se produise une augmentation excessive du nombre de logements vacants. L'augmentation du nombre de logements parachevés se manifesta surtout dans le secteur des logements à loyer qui furent absorbés par le marché; on ne constata en effet qu'une augmentation modérée du nombre de logements nouvellement parachevés mais inoccupés. Quant aux logements parachevés pour les propriétaires-occupants, leur nombre est resté à peu près au même niveau que l'année précédente, et, à la fin de l'année, les inventaires des constructeurs, en ce qui concerne les logements nouvellement parachevés, n'étaient que légèrement plus élevés qu'au début de l'année. Étant donné le volume réduit de logements mis en chantier pour les propriétaires-occupants, les inventaires des constructeurs, en ce qui concerne les logements invendus à divers stades de la construction étaient moins considérables à la fin de l'année.

Bien que le nombre de nouveaux logements commencés pour des propriétaires-occupants ait diminué en 1962, cette baisse atteignait surtout les logements plus petits, à prix plus modique. Les dimensions moyennes des maisons pour propriétaires-occupants, dont la construction fut financée aux termes de la Loi nationale sur l'habitation, augmentèrent au cours de l'année, et une plus forte proportion de ces maisons comprenaient quatre chambres. Le coût moyen de construction au pied carré a accusé une légère baisse; cependant, l'augmentation des dimensions et une certaine hausse du coût des terrains contribuèrent à porter de \$14,714 en 1961 à \$15,063 en 1962 le coût total moyen des maisons unifamiliales financées en vertu de la Loi; ces deux chiffres comprennent le droit d'assurance hypothécaire.

Les facteurs démographiques fondamentaux qui influent sur la demande de logements varièrent légèrement. Le nombre net de familles formées diminua à 54,900 en 1962, de 56,200 en 1961, malgré une faible augmentation du nombre de mariages et par suite d'une diminution du volume net d'immigration. Les données du recensement de 1961 révélaient que le nombre net de ménages non familiaux a doublé, de la première à la seconde moitié de la décennie de 1951 à 1961. Il y a lieu de croire que ce facteur continue d'être une importante source de demande pour le marché de l'habitation.

Le recensement de 1961, qui rapportait le nombre de 4,547,000 logements occupés, fournissait une preuve éloquente de l'amélioration réalisée dans la situation du logement, au cours de la dernière décennie. La proportion de logements ayant besoin de réparations importantes baissa de 13.4 p. 100 en 1951 à 5.6 p. 100 en 1961. On a rapporté également une baisse appréciable du nombre de logements qui n'étaient pas pourvus des installations modernes de plomberie. Dans la mesure où ces changements représentaient le retrait de logements de qualité inférieure du stock d'habitations plutôt que des améliorations apportées aux logements existants, ils constituaient une autre source de vitalité pour l'activité de construction de maisons au cours de la période en cause, et on peut supposer qu'il en a été ainsi également en 1962.

L'importance grandissante qu'on accorde à une instruction plus poussée s'est reflétée dans l'intérêt soutenu manifesté par les universités et les collèges à obtenir des prêts en vertu de la Loi nationale sur l'habitation, pour la construction de résidences d'étudiants universitaires. Au cours de 1962, 19 prêts représentant une valeur globale de plus de 21 millions de dollars furent approuvés pour la construction de bâtiments destinés à loger 4,400 étudiants. Depuis que la Loi fut modifiée au mois de décembre 1960, en vue d'autoriser la construction de logements pour les étudiants universitaires, 41 prêts d'une valeur globale de 41.5 millions furent approuvés. Ces prêts permettront de loger 8,700 étudiants. Le prêt le plus considérable jusqu'à ce jour — presque 5 millions de dollars — fut approuvé pour loger 1,200 étudiants à l'Université de l'Alberta (Edmonton).

L'intérêt s'est maintenu dans tout le Canada à l'égard des prêts LNH aux municipalités pour des projets d'épuration des eaux-vannes. La valeur des 223 prêts de ce genre approuvés en 1962 atteignit 45 millions de dollars. Depuis que la Loi fut modifiée au mois de décembre 1960 en vue de prévoir des prêts de ce genre, 367 prêts représentant une valeur globale de 85 millions furent approuvés. Vers la fin de l'année, le Parlement approuva de reculer de deux ans, jusqu'au 31 mars 1965, la date limite fixée, en ce qui concerne la remise partielle de la dette aux collectivités qui bénéficient des avantages de la Loi.

Le développement d'un marché de prêts hypothécaires LNH assurés connut une nouvelle impulsion au cours de l'année, lorsqu'en trois occasions, la Société mit en vente des hypothèques d'une valeur globale de 83.5 millions de dollars, faisant partie de son propre portefeuille, en limitant cependant les ventes à 60 millions. On prévoit que ce marché continuera de se développer de deux façons: par la vente de paquets de prêts hypothécaires d'une institution à une autre ou par les fonds de pension et les syndicats entre eux; et par des ventes à un nouveau genre de compagnie dont quelques-unes existent déjà et qui permettraient aux petits acheteurs de valeurs de participer au marché hypothécaire en achetant leurs obligations ou actions.

Des contributions s'élevant à plus de 3.2 millions de dollars furent approuvées par le gouvernement fédéral en faveur de projets de réaménagement urbain à Hamilton et Montréal. Au cours de l'année 1962, le projet de la rue Maitland à Halifax fut parachevé et un programme de déblaiement, qui comprend 17 acres de terrain dans le secteur de la rue Jacob de la même cité, fut à peu près parachevé. D'autres projets étaient en voie de réalisation à Saint-Jean, Sarnia, Toronto, Windsor, Winnipeg et Vancouver.



EDWARDS



NFB

■ *Résidence d'étudiants, Université Laval, Québec, construite grâce à une aide financière accordée aux termes de la Loi nationale sur l'habitation.*

## ACTIVITÉ DE LA SCHL

---

Les attributions administratives de la Société, découlant des rôles nombreux et divers qu'elle joue dans le domaine de l'habitation et les domaines connexes ont continué d'augmenter en 1962 et ont plus que contrebalancé ses attributions relatives aux prêts hypothécaires, dont le volume a diminué.

En trois occasions au cours de l'année, la Société a vendu des hypothèques par voie d'adjudication pour contribuer au développement d'un marché de prêts hypothécaires LNH assurés au Canada. Toujours en vue d'atteindre le même objectif, la Société fut aussi autorisée vers la fin de 1962, à accorder une aide financière à court terme aux prêteurs agréés. En s'acquittant de cette fonction, la Société assurera que d'autres sources de fonds à court terme ne sont pas disponibles à cette fin.

Les valeurs ajoutées au portefeuille hypothécaire de la Société, par suite de son activité de prêts, ont cependant plus que compensé les ventes importantes réalisées, et les valeurs détenues par la Société à la fin de l'année avaient atteint un niveau sans précédent. Compte tenu de leur volume seulement, les hypothèques et les conventions de vente ont donc continué à imposer à la Société de lourdes fonctions administratives. En tant que propriétaire de plus de 12,000 propriétés résidentielles, la Société fut aussi impliquée dans une activité très importante en ce qui concerne l'administration de propriétés immobilières.

L'intérêt manifesté par les gouvernements provinciaux et municipaux à l'égard des avantages de la Loi nationale sur l'habitation en ce qui concerne le réaménagement urbain s'est maintenu, et il s'est produit une activité nouvelle dans les domaines de la construction de logements subventionnés et de l'aménagement de terrain. Ces formes d'activité, ajoutées aux demandes des ministères et d'autres organismes du gouvernement fédéral, ont accru sensiblement l'activité de la Société en ce qui concerne les modèles de maisons et la construction.

En collaboration avec des groupes privés et d'autres organismes publics, la Société a continué d'être active dans le domaine des recherches sur l'habitation et autres recherches connexes. Le fait saillant de l'année a été la fondation du Conseil canadien de recherches urbaines et régionales et l'annonce ultérieure d'une subvention de \$78,000 accordée à cet organisme aux termes de la LNH, qui s'ajoutera à une subvention de \$500,000 accordée par la Fondation Ford.

Des changements importants dans la politique de la Société furent mis en œuvre au cours de l'année: les prêts destinés à aider à construire des logements pour les étudiants universitaires résidants furent accordés aussi aux collèves qui ne donnent pas un cours universitaire complet; au mois de novembre, la Société fut autorisée à consentir deux prêts à tout bâtisseur qui en ferait la demande, en vue d'aider à construire des maisons modèles; et, à la fin de décembre, le gouvernement autorisa la Société à consentir des prêts pour la construction de logements à loyer dans tous les centres où il existe un besoin de logements de ce genre et où les requérants ne peuvent obtenir une aide financière des prêteurs agréés.

En 1962, le nombre de logements dont la construction fut financée en vertu de la Loi nationale sur l'habitation, s'est élevé à 47,689. Ces logements furent bâtis pour la plupart, à l'aide de fonds hypothécaires et le reste, en vertu d'ententes fédérales-provinciales. En 1961, 61,535 logements avaient été financés en vertu de la LNH (SLC — Tableaux 34, 58)<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> Tous les renvois à "SLC" se rapportent à "Statistique du Logement au Canada, 1962".

Au total, les prêteurs aux termes de la LNH consentirent des prêts d'une valeur de 383.9 millions de dollars (439.4 millions en 1961) et la Société prêta 163.3 millions (263.4 millions en 1961) à même les fonds publics (SLC — Tableau 31).

Après avoir prévu l'impôt sur le revenu à payer, le revenu net de la Société en 1962 a été de 5.6 millions de dollars, soit une baisse de 0.1 million par rapport au montant rapporté en 1961. Après avoir transporté ce montant au fonds de réserve et y avoir ajouté la somme de 4.9 millions, réalisée à la vente de propriétés acquises du gouvernement fédéral, la somme de 10.5 millions fut portée au crédit du receveur général.

### PRÊTS ASSURÉS PAR LES PRÊTEURS AGRÉÉS

LNH  
Articles 6, 7, 8

Le volume des prêts hypothécaires assurés consentis par les compagnies d'assurance sur la vie et par les compagnies de fiducie et de prêts, diminua d'environ 12 p. 100 par rapport à 1961. A cause d'une disponibilité considérable de fonds au cours des premiers mois de l'année, l'activité de prêts ressembla pendant un certain temps à celle de l'année précédente. Cependant, l'expérience vécue au cours de presque toute la dernière partie de l'année 1962, alors que l'activité avait beaucoup diminué, fut sensiblement différente de celle de la période correspondante en 1961, où il s'était produit une reprise remarquable d'activité.

Au cours de l'année, les prêteurs agréés financèrent la construction de 32,437 logements, comparativement à 36,810 en 1961 (SLC — Tableau 31).

Bien que les compagnies d'assurance sur la vie aient été la source principale de fonds hypothécaires LNH et aient financé la construction de 18,582 logements, les compagnies de fiducie ont continué à jouer un rôle important; on peut leur attribuer en effet la construction de 11,956 logements, ce qui est quelque peu inférieur au nombre record de 14,426 logements atteint en 1961. Les compagnies de prêts ont consenti des prêts pour aider à construire 1,895 logements. Les banques à charte qui avaient à peu près suspendu leur activité de prêts aux termes de la LNH en 1960, n'approuvèrent que quatre prêts en 1962.

La réduction du nombre de prêts consentis en vertu de la LNH au cours de 1962 se fit sentir surtout en rapport avec les prêts assurés pour logements à loyer. En effet, les prêteurs agréés consentirent des prêts pour la construction de 7,824 logements à loyer comparativement à 10,612 en 1961.

Plus de 75 p. 100 des logements financés en vertu de la Loi, par les prêteurs agréés, en 1962, étaient destinés à des propriétaires-occupants — 21,324 de ces logements devaient être construits par des constructeurs-marchands et vendus à de futurs propriétaires, et 3,289 par des propriétaires-occupants qui prenaient leurs propres arrangements en vue de faire construire. En 1961, les prêteurs agréés rapportèrent qu'ils avaient consenti des prêts aux bâtisseurs pour la construction de 22,704 logements, et à des propriétaires-occupants pour la construction de 3,494 logements.

### PRÊTS PAR LA SOCIÉTÉ

Bien que la politique qui régit les prêts consentis par la Société soit restée à peu près la même qu'en 1961, le nombre et la valeur des prêts approuvés ont baissé sensiblement au cours de 1962. A la fin de l'année, la Société avait approuvé des prêts hypothécaires pour la construction de 14,705 logements — dont 13,223 devaient être occupés par des propriétaires-occupants et 1,482 représentaient des projets de logement réalisés par des compagnies à dividendes limités. En 1961, la Société avait consenti des prêts pour construire 20,298 logements destinés à des propriétaires-occupants et 3,326 logements à loyer dans des projets des compagnies à dividendes limités (SLC — Tableaux 35, 36).

La réduction appréciable du volume de prêts consentis à des compagnies à dividendes limités — surtout de ceux qui étaient destinés à aider financièrement à construire des logements à loyer pour des familles à revenu modique — fut le

résultat de conditions de prêts plus restrictives imposées aux compagnies parrainées par des entrepreneurs.

#### PRÊTS DE LA SOCIÉTÉ AUX PROPRIÉTAIRES ET AUX CONSTRUCTEURS

Comme en 1961, des prêts de la Société furent mis à la disposition des propriétaires-requérants admissibles dans toutes les parties du Canada; ils étaient aussi à la disposition des constructeurs-marchands, à condition que les maisons à financer aient été vendues d'avance à des acheteurs admissibles. Dans les deux cas, les requérants devaient produire la preuve écrite de leur insuccès à obtenir un prêt hypothécaire d'un prêteur agréé. La Société a maintenu sa politique plus restrictive de prêts dans les cas où une installation de fosse septique était prévue.

LNH  
Article 40

Vers la fin de l'année, les constructeurs-marchands ont exprimé leur besoin de fonds publics pour payer le coût de maisons modèles. Afin d'accorder cette aide, particulièrement aux plus petits constructeurs en dehors des régions métropolitaines, et en vue de susciter des occasions plus nombreuses d'emploi au cours des mois d'hiver, la Société fut autorisée par le gouvernement, au mois de novembre dernier, à accorder deux prêts à chaque constructeur admissible sans exiger de lui que les maisons projetées soient vendues d'avance. La Société approuva ainsi des prêts pour la construction de 794 prototypes de maisons.

Le gouvernement donna aussi instruction à la Société, vers la fin de l'année, de consentir des prêts directs pour la réalisation de projets de logements à loyer parrainés par des particuliers — surtout dans les plus petites localités — où des prêts ne peuvent être obtenus des prêteurs agréés. On appliquera au consentement de ces prêts les mêmes conditions et les mêmes restrictions que s'il s'agissait d'un prêt consenti par un prêteur agréé.

Au cours de l'année, la Société approuva des prêts aux propriétaires-occupants pour construire 8,234 logements, et aux constructeurs, pour réaliser 4,989 logements. En 1961, les chiffres comparables étaient respectivement 13,535 et 6,763 logements (SLC — Tableau 35).

#### PRÊTS AUX COMPAGNIES DE LOGEMENT À DIVIDENDES LIMITÉS

Le nombre de logements dont la construction fut financée par des prêts consentis aux compagnies de logement à dividendes limités atteignit le chiffre de 1,482, ce qui est considérablement moindre que le total de 3,326 rapporté pour l'année 1961 (SLC — Tableau 37).

LNH  
Article 16

Cette réduction du volume eut principalement pour cause un manque continu d'intérêt à l'égard de ce genre de logements, de la part des compagnies à dividendes limités, parrainées par des entrepreneurs, dont les projets sont sujets à des conditions plus restrictives — un prêt maximum égal à 85 p. 100 de la valeur d'emprunt, la construction de 100 unités au maximum en une seule fois et une moyenne à observer d'au moins 2½ chambres par logement. Ces restrictions ne s'appliquent pas aux associations sans but lucratif ni aux municipalités.

Les projets des compagnies de logement à dividendes limités approuvés en 1962 ont fourni 342 logements aux familles à revenu modique dans des projets parrainés par des entrepreneurs et 1,140 logements pour des personnes âgées, tous réalisés par des associations sans but lucratif ou des municipalités. Au cours de 1961, on avait compté 2,747 logements pour les familles à revenu modique et 579 pour les personnes âgées, soit un total de 3,326; de ce nombre, les associations sans but lucratif et les municipalités avaient patronné 724 unités et les entrepreneurs 2,602 (SLC — Tableau 38).

Des prêts peuvent être consentis aux compagnies à dividendes limités pour l'achat et la transformation de bâtiments existants en projets de logements à loyer modique. Le premier prêt de ce genre fut consenti en 1962 — à la "Metropolitan Toronto Housing Company Limited"; ce prêt de \$847,170, devait servir à acheter

une maison d'appartements et à la transformer en 154 logements à loyer modique pour les personnes âgées.

### PRÊTS POUR DES PROJETS DE LOGEMENTS UNIVERSITAIRES

LNH  
Article 36B

En 1962, des prêts LNH furent consentis à 19 universités et collèges; ces prêts, d'une valeur totale de 21.2 millions de dollars, devaient servir à la construction de résidences pour y loger environ 4,400 étudiants d'université. En moyenne, le montant du prêt par étudiant logé s'élevait à \$4,864. De plus, à la fin de l'année, la Société avait reçu des demandes préliminaires de 13 autres universités et collèges; si ces demandes sont approuvées, elles résulteront en prêts d'une valeur globale de 10.1 millions qui serviront à construire des résidences pour y loger environ 2,400 étudiants (SLC — Tableau 64).

En 1962, on étendit l'admissibilité à ces prêts aux collèges affiliés aux universités, qui enseignent deux années du programme d'études conduisant à l'obtention d'un grade de l'université mère.

La limite statutaire du montant qui peut être avancé par la Société aux fins de prêts pour logements universitaires est de 100 millions de dollars. Depuis l'établissement de ce programme, au mois de décembre 1960, 41 prêts représentant au total 41.5 millions ont été approuvés. Les résidences construites serviront à loger environ 8,700 étudiants.

### PRÊTS POUR DES PROJETS MUNICIPAUX D'ÉPURATION DES EAUX-VANNES

LNH  
Article 36F

La demande de prêts de la Loi nationale sur l'habitation pour aider les municipalités à financer la réalisation de projets d'épuration des eaux-vannes, a continué d'être forte pendant toute l'année.

En effet, en 1962, 223 prêts représentant une somme globale de 45 millions de dollars furent accordés à 195 municipalités dans tout le Canada, en vue de poursuivre la tâche de combattre la pollution des cours d'eau et du sol. De plus, la Société a reçu environ 220 demandes préliminaires ou demandes de renseignements (SLC — Tableau 64).

Depuis que la Loi fut édictée au mois de décembre 1960, 367 prêts d'une valeur globale de 85 millions de dollars ont été approuvés en faveur de 297 municipalités, dont presque la moitié ont une population inférieure à 1,000 âmes. La population globale des localités qui ont bénéficié de ce genre d'aide dépasse six millions d'âmes. Des prêts ont été accordés dans chacune des 10 provinces, mais la Colombie-Britannique, la Saskatchewan et l'Ontario ont été les provinces les plus actives dans ce domaine.

Plusieurs provinces ont une législation qui complète la législation fédérale et encourage l'adoption de mesures destinées à enrayer la pollution, en fournissant une aide financière provinciale.

Contrairement à ce qui se passe dans les plus grandes municipalités, qui généralement ne désirent qu'allonger ou améliorer leurs installations actuelles, un bon nombre de villages et de petites villes qui reçoivent une aide du gouvernement fédéral pour exécuter des travaux d'égout, installent des systèmes complets pour la première fois. Il en résulte que le prêt per capita est plus élevé dans la plupart des petites collectivités.

La loi prévoyait à l'origine que la SCHL renoncerait au quart du montant du prêt et de l'intérêt sur ce prêt en rapport avec tous les travaux exécutés au plus tard le 31 mars 1963. Afin d'aider les municipalités qui n'avaient pas réussi à conclure leurs arrangements à temps pour profiter de la remise partielle de la dette, prévue par la Loi, le Parlement a modifié la Loi nationale sur l'habitation, vers la fin de l'année, afin de reculer la date d'expiration prévue jusqu'au 31 mars 1965.

## PRÊTS POUR L'AMÉLIORATION DE MAISONS

Au cours de l'année 1962, le volume des prêts des banques, garantis aux termes de la LNH aux fins d'amélioration de maisons, se maintint à un niveau élevé. En effet, les banques approuvèrent 23,895 prêts représentant une valeur globale de 38 millions de dollars, comparativement à 28,097 prêts d'une valeur de 42.6 millions, l'année précédente (SLC — Tableau 57).

A la fin de l'année, les banques rapportèrent des prêts en instance pour l'amélioration de maisons, d'une valeur de 69.9 millions de dollars, comparativement à 65.9 millions à la fin de 1961. La responsabilité de la Société, qui se limite à 5 p. 100 du total des prêts consentis par chaque prêteur, s'élève à 13 millions par rapport à 11.3 millions l'année précédente. Le fonds d'assurance des prêts pour l'amélioration de maisons, constitué par les droits reçus des emprunteurs, s'élevait à 2.5 millions. A la fin de 1961, ce fonds avait une valeur de 2.2 millions.

Le montant payé aux prêteurs en réclamations et en frais juridiques au cours de l'année, diminua jusqu'à \$222,408, de \$243,312 qu'il était l'année précédente. La valeur totale des réclamations et des frais juridiques payés jusqu'à ce jour s'élève à \$778,431 sur des prêts qui représentent une valeur totale de 275 millions. Les montants recouverts par la Société au cours de 1962 s'élevèrent à \$37,969, ce qui porte à \$80,723 le total des sommes ainsi recouvrées.

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

A la fin de 1962, la dette hypothécaire totale en instance, par suite des diverses opérations de la Société aux termes des lois sur l'habitation, se chiffrait par 4,984 millions de dollars — dont 3,314 millions représentaient des prêts consentis par les prêteurs agréés et 1,670 millions des prêts consentis par la Société. Le montant total en instance à la fin de l'année précédente était de 4,570 millions.

Sur le total en instance, un montant de 4,120 millions de dollars représentait des prêts assurés consentis en vertu de la Loi nationale de 1954 sur l'habitation et un montant de 497 millions représentait des prêts conjoints consentis sous le régime des lois antérieures sur l'habitation. Les prêts non assurés de la Société et les prêts découlant de la vente de propriétés appartenant à la Société représentaient une autre somme de 367 millions.

Par suite de l'activité relative aux prêts assurés, 2,626 millions représentaient des prêts détenus par les institutions prêteuses et 1,139 millions, des prêts détenus par la Société. L'activité relative aux prêts conjoints antérieurement à la Loi de 1954 comprenait 362 millions avancés par les prêteurs agréés et 135 millions par la Société.

Le secteur des prêts non assurés, dans le total de la dette hypothécaire, comprenait un montant de 171 millions de dollars constitué par des prêts aux compagnies à dividendes limités, 70 millions en prêts sur l'habitation en vertu de contrats de garantie de loyer et en prêts aux industries primaires, 27 millions en prêts directs à des propriétaires-occupants, antérieurement à la Loi de 1954, et 100 millions pour des hypothèques et conventions de vente découlant de la vente de propriétés appartenant à la Société. Les prêts pour des projets de logements universitaires représentaient une somme additionnelle de 15 millions — dont la majeure partie est garantie par des obligations.

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

A la fin de 1962, les institutions prêteuses détenant des prêts hypothécaires d'une valeur globale de 2,626 millions de dollars, en vertu des lois sur l'habitation. De ce montant, les banques à charte détenant des prêts d'une valeur de 921 millions, les compagnies d'assurance sur la vie, 1,387 millions et les compagnies de fiducie 213 millions. Le reste, soit des prêts d'une valeur de 105 millions, était détenu par des compagnies de prêts, des sociétés fraternelles et les banques d'épargne du Québec.

Des hypothèques d'une valeur de 355 millions de dollars étaient administrées par les prêteurs agréés ou la Société, pour le compte de fonds de pension et de fiducie, de particuliers et d'autres acheteurs de valeurs sur le marché des hypothèques. Sur les 7,450 prêts de la Société vendus à ce jour sur le marché hypothécaire, 2,265 continuaient d'être administrés par la Société.

La Société détenait le reste des hypothèques en instance, soit une valeur globale de 1,641 millions de dollars; ces hypothèques représentent 122,838 prêts hypothécaires et conventions de vente administrés directement par la Société et 19,508, par les prêteurs agréés à titre d'agents.

## MARCHÉ DES HYPOTHÈQUES

LNH Article 11 La Société a continué d'encourager le développement d'un marché secondaire d'hypothèques assurées aux termes de la Loi nationale sur l'habitation (SLC—Tableau 47).

Au cours de l'année, les membres de "Investment Dealers' Association of Canada", les prêteurs agréés et leurs agents approuvés aux termes de la LNH furent invités, en trois occasions, à acheter des prêts hypothécaires. La valeur totale des hypothèques offertes aux acheteurs de valeurs s'élevait à 83.5 millions de dollars, mais les ventes furent limitées à 60 millions; l'excédent fournissait aux acheteurs en perspective l'occasion de faire un meilleur choix.

La première offre eut pour résultat la vente de prêts hypothécaires assurés d'une valeur de 15 millions, à 6 p. 100, au prix moyen de 97.60. La deuxième offre fut remise à plus tard à cause de la conjoncture instable au cours des mois d'été. Vers la fin de l'année, la situation dans le domaine des placements s'était améliorée, et une troisième offre comprenant des hypothèques d'une valeur de 45 millions fut faite sur le marché, mais les ventes furent limitées à 30 millions.

Pour la première fois, la troisième offre consistait en prêts portant intérêt à des taux différents — 20 millions de dollars en prêts à 6 p. 100 et 25 millions en prêts à 6¾ p. 100. La Société reçut des soumissions et des demandes d'option pour chaque paquet d'hypothèques et la totalité entière de 30 millions fut vendue. Les prix moyens respectifs des prêts à 6 p. 100 et 6¾ p. 100 furent de 97.20 et 102.26.

Depuis le mois de juin 1961, une portion du portefeuille d'hypothèques de la Société, évaluée à environ 85 millions de dollars a été vendue. De ce montant, des ventes s'élevant à 47 millions furent effectuées au cours de 1962.

Le 6 décembre 1962, la Société fut autorisée à offrir des prêts à court terme aux prêteurs agréés aux termes de la LNH, afin de donner une nouvelle impulsion au développement d'un marché actif d'hypothèques au Canada. Un plafond de 100 millions de dollars fut établi comme montant maximum des prêts qui pourraient être en instance à un moment donné; quant au total des prêts en instance consentis par toute compagnie, il fut restreint au moindre de 5 millions ou de trois fois le capital payé de la compagnie, sans tenir compte des surplus. Le taux d'intérêt est calculé d'après le taux d'intérêt courant LNH et il est gradué suivant la durée du prêt.

## ADMINISTRATION DES HYPOTHÈQUES

### ASSURANCE, GARANTIES ET FORCLUSIONS

Les conditions de règlement d'assurance hypothécaire contenues dans la Loi prévoient un paiement, à même le fonds d'assurance hypothécaire, au compte du montant de principal en instance, ainsi que le paiement de certains frais d'intérêt et autres dépenses encourues pour l'acquisition et le transport d'une propriété à ce fonds. A la fin de 1962, l'actif de ce fonds s'élevait à 102 millions de dollars, y compris

15 millions en propriétés immobilières. Au cours de l'année, les réclamations faites à ce fonds entraînent l'acquisition de 1,187 logements et portèrent le nombre total de réclamations payées jusqu'à ce jour à 2,023, ce qui représente une valeur globale de 20.3 millions. De plus, il y eut 13 cas où le prêteur fit l'acquisition de la propriété hypothéquée sans faire aucune réclamation au fonds. Depuis 1954, il s'est produit 50 cas de ce genre.

A la fin de 1962, les arrérages aux comptes administrés par la Société s'élevaient à \$900,133 comparativement à \$1,102,251 à la fin de 1961.

Au cours de l'année, la Société se porta acquéreur de six propriétés par suite de défauts de paiement aux comptes d'hypothèques et de conventions de vente.

Par suite de défauts de paiement à des comptes de prêts à des compagnies à dividendes limités et de prêts de garantie de loyer, qui sont des prêts directs consentis par la Société, auxquels l'assurance d'un prêt ne peut s'appliquer, la Société fit l'acquisition de cinq projets de compagnies à dividendes limités, qui comprenaient 909 logements et de deux projets de garantie de loyer qui comprenaient 455 logements. Six de ces projets, représentant un total de 1,264 logements, se trouvent dans la région de Montréal.

Sur les 901 comptes de garantie de loyer et de prêts à des compagnies à dividendes limités administrés par la Société, 22 accusaient des arrérages s'élevant à \$257,630, à la fin de 1962. De ce nombre, huit étaient en retard de trois mois ou plus.

En 1962, 21 réclamations s'élevant à \$381,060 furent payées en vertu de contrats de garantie de loyer. Depuis 1952, 68 réclamations de ce genre, représentant une valeur globale de 1.2 million de dollars, furent payées.

La Société avait un passif éventuel de 59.8 millions de dollars à la fin de 1962, qui provenait de la garantie de pertes subies par les prêteurs agréés à des comptes de prêts conjoints. Durant l'année, une saisie par forclusion fut instituée et menée à bonne fin.

## ADMINISTRATION DES PROPRIÉTÉS IMMOBILIÈRES

Le nombre des propriétés résidentielles appartenant à la Société et administrées par elle augmenta en 1962. Au début de l'année, 11,628 maisons et appartements étaient à loyer. Au cours de l'année, la Société vendit 752 maisons, dont la plupart aux locataires qui les occupaient, et fit l'acquisition de 1,364 maisons et appartements, par suite de contrats de garantie de loyer, et de compagnies de logement à dividendes limités, ces dernières formant la deuxième plus importante catégorie de logements appartenant à la Société. A la fin de 1962, la Société administrait 12,245 unités de logement qui lui appartenaient, constituées de 4,938 appartements et de 7,307 maisons. De ce total, 831, ou 7 p. 100, étaient vacantes.

Le revenu-loyer provenant des maisons appartenant à la Société s'élevait à 7.9 millions de dollars; ce chiffre représente un loyer annuel moyen de \$662, comparativement à \$643 en 1961. L'augmentation peut être attribuée aux montants plus élevés qui furent perçus en vue des paiements plus élevés à verser au compte des taxes, et aux loyers plus élevés des propriétés dont la Société fit l'acquisition au cours de l'année. Les arrérages de loyer, à la fin de l'année, s'élevaient à \$43,000 soit une proportion de 0.5 p. 100 du loyer annuel à recevoir. Sur le montant de comptes en retard, 77 p. 100 représentaient des arrérages de trente jours au maximum. A la fin de l'année précédente, les arrérages s'élevaient à \$94,000, soit 1.25 p. 100 du loyer annuel à recevoir.

Les dépenses d'exploitation, à l'exclusion des frais d'administration, de la dépréciation et de l'intérêt sur les emprunts, s'élevaient à 5.2 millions de dollars,

LNH  
Article 37  
Loi SCHL  
Article 29

soit approximativement \$432 par logement. La dépréciation et l'intérêt sur les emprunts représentaient un autre montant de 4.2 millions.

Les paiements versés aux municipalités à titre de taxes, s'élevèrent à 2.2 millions, comparativement à 2 millions en 1961. Des paiements équivalant aux taxes ordinaires furent versés pour 86 p. 100 des propriétés appartenant à la Société.

Pour le compte du fonds d'assurance hypothécaire, la Société administra un projet d'appartements comprenant 191 unités, à Montréal, et 1,540 maisons, dont 873 situées à Elliot Lake. Parmi les maisons à vendre ou à louer, 1,040 étaient louées et 500 étaient vacantes. On comptait aussi 97 appartements vacants. Au cours de l'année, la Société vendit 299 propriétés du fonds d'assurance hypothécaire et deux propriétés dont le fonds d'assurance des prêts pour l'amélioration de maisons avait fait l'acquisition en 1961.

A la fin de 1962, la valeur des propriétés immobilières du fonds d'assurance hypothécaire se chiffrait par 15 millions de dollars, soit une augmentation de 8 millions par rapport à 1961. Le profit réalisé par le fonds sur la vente de propriétés, de 1954 à 1962, s'élevait à \$56,577.

## ETUDES SUR LA RÉNOVATION URBAINE

En vertu de la Partie V de la Loi nationale sur l'habitation, des arrangements peuvent être pris avec une province ou une municipalité, avec l'approbation de la province, afin d'entreprendre une étude en vue de déterminer l'état des logements et des centres urbains. La contribution du gouvernement fédéral à une telle étude peut s'élever à 75 p. 100 de son coût.

A la fin de l'année, les subventions suivantes avaient été approuvées: pour les cités de Fort William et Port Arthur ainsi que les townships environnants, \$26,250; pour la cité de Trois-Rivières, \$25,500; Cornwall, \$18,750; Moose Jaw, \$8,550; Grand Falls et Windsor, Terre-Neuve, \$10,811.

Au cours de l'année, on a publié des rapports d'études commencées les années précédentes par les municipalités de Corner Brook, Saskatoon, Sault Ste. Marie, Port Moody et Victoria. Des études du même genre étaient en cours dans 15 autres cités, dont cinq furent approuvées en 1962 (SLC — Tableau 62).

Depuis que la première étude fut entreprise en 1955, 42 au total furent commencées, dans dix cités, et 15 projets de réaménagement sont en voie de réalisation ou ont été réalisés.

## RÉAMÉNAGEMENT URBAIN

LNH  
Article 23

Au cours de toute l'année, les municipalités du Canada ont manifesté un intérêt soutenu pour les procédés de déblaiement, de réaménagement, de réfection et de modernisation des zones délabrées (SLC — Tableau 61).

Le gouvernement fédéral approuva une contribution nette évaluée à 2.6 millions de dollars afin d'aider la cité de Montréal à faire l'acquisition d'un terrain de 17.6 acres situé dans une zone de 27 acres à réaménager dans le secteur est de la Cité, et à déblayer ce terrain.

Le gouvernement approuva une contribution nette estimée à \$600,000 pour aider la cité d'Hamilton à faire l'acquisition et le déblaiement du secteur Van Wagner and Crescent Beach. Les 72 acres de propriété en bordure du lac Ontario constituaient un secteur résidentiel délabré, à population clairsemée, qui sera déblayé et aménagé en parc public et en terrain de jeu.

Une fois l'acquisition et le déblaiement du projet de réaménagement de 17 acres à peu près parachevés dans le voisinage de la rue Jacob, à Halifax, la Cité

invita l'entreprise privée à lui soumettre des projets en vue du réaménagement de ce terrain. Le secteur pourra comprendre des établissements commerciaux, des quartiers résidentiels et de petites industries. Le terrain est mis en location aux termes de baux de 99 ans, et les projets seront évalués d'après leur mérite architectural et économique.

Vers la fin de 1962, la cité d'Halifax demanda au gouvernement fédéral de l'aider à réaliser son troisième projet de réaménagement, qui fait partie d'un programme plus vaste et à long terme de réaménagement et de réfection, destiné à redonner une vie nouvelle à la plus ancienne partie de la Cité.

La cité de Saint-Jean a demandé qu'on lui soumette des projets pour l'aménagement d'un secteur industriel, commercial et résidentiel, à population très dense, sur 12 acres du projet de Courtenay Place; ceci représente une partie du projet de déblaiement des taudis, d'une étendue de 57 acres, entrepris antérieurement à 1962. Les projets soumis seront étudiés au début de 1963 et le terrain sera mis en location aux termes de baux de 99 ans, pour être réaménagé par des particuliers. La réalisation d'un projet fédéral-provincial d'habitations dans le secteur déblayé, a aussi été approuvée. D'autres projets de réaménagement approuvés avant 1962 étaient en voie de réalisation à Sarnia, Vancouver, Windsor, Winnipeg et Toronto (Moss Park).

Au cours de l'année, un certain nombre de municipalités étudièrent la possibilité de rénover certains de leurs quartiers; ces projets comprenaient le déblaiement partiel de propriétés délabrées et l'amélioration et la réparation de bâtiments qui pourraient être économiquement remis en bon état.

## PROJETS FÉDÉRAUX-PROVINCIAUX

### LOGEMENTS À LOYER

Au cours de 1962, des projets fédéraux-provinciaux de construction de logements à loyer furent approuvés à Galt, Montréal, Saint-Jean, Saskatoon, Weyburn et Winnipeg, ainsi qu'à Ottawa pour l'agrandissement d'un projet actuel. Une fois parachevés, ces projets comprendront 547 logements à loyer pour des locataires à faible revenu (SLC — Tableau 58).

Des enquêtes relatives à des projets d'habitations étaient en cours dans 38 municipalités de la province d'Ontario et le gouvernement fédéral approuva l'étude de demandes de projets à réaliser, présentées par le comté d'Halifax, North Battleford et Moncton.

En vertu des ententes passées entre le gouvernement fédéral et le gouvernement d'une province, le coût de construction en capitaux est partagé entre le gouvernement fédéral et le gouvernement de la province, à raison de 75 p. 100 et 25 p. 100 respectivement. La province peut exiger que la municipalité en cause paie la totalité ou une partie de la part attribuée à la province.

Depuis que le premier projet de ce genre fut approuvé en vertu d'ententes fédérales-provinciales en 1950, la construction de 11,167 logements dans 93 projets avait été approuvée à la fin de 1962. De ce nombre, 9,035 logements sont parachevés et ont été pris en charge par des commissions locales de logement qui les administrent.

Les surplus ou déficits découlant de l'exploitation de ces projets sont aussi partagés entre les gouvernements respectifs. Les loyers d'environ 3,000 logements ont été fixés à un niveau suffisant pour recouvrer les coûts en capitaux et payer les dépenses d'exploitation. Quant au reste, les loyers sont proportionnés au revenu des familles et au nombre de personnes qui les composent. La part de 75 p. 100 du gouvernement fédéral dans les déficits d'exploitation subis au cours de 1961 et payés au cours de l'année 1962, s'élevait à 1,1 million de dollars.

LNH  
Article 36

En vertu d'ententes conclues avec les provinces de la Nouvelle-Écosse et de l'Île-du-Prince-Édouard et les commissions de logement de ces provinces, une aide financière peut être accordée aux termes de la Loi nationale sur l'habitation à des coopératives de construction de maisons. En 1962, 12 projets représentant au total 99 logements furent approuvés en Nouvelle-Écosse. Depuis l'établissement de ce programme en 1953, 1,099 logements dans 124 projets furent approuvés. Un projet comprenant dix logements fut entrepris dans l'Île-du-Prince-Édouard, au cours de l'année, ce qui porte le total à 113 logements dans 12 projets depuis que l'entente fut conclue en 1960 (SLC — Tableau 60).

#### AMÉNAGEMENT DE TERRAIN

La Loi nationale sur l'habitation prévoit aussi que le gouvernement fédéral s'associe au gouvernement d'une province en vue d'aménager du terrain et d'y installer des services dans les régions où l'absence des services empêche la construction de maisons. Les coûts en capitaux et le produit de la vente des terrains sont partagés à raison de 75 p. 100 et 25 p. 100 respectivement entre le gouvernement fédéral et celui de la province. Dans certains cas, la municipalité doit assumer la totalité ou une partie de la part de la province.

Au cours de l'année, quatre projets d'aménagement de terrain furent approuvés — 135 terrains à Courtenay, Colombie-Britannique; 942 terrains dans le township de Nepean, Ontario; 39 terrains dans le township de Tisdale, Ontario; et 353 terrains à St-Jean, Terre-Neuve. Des enquêtes préliminaires étaient aussi en cours dans trois municipalités de l'Ontario (SLC — Tableau 59).

Un autre groupe de 569 terrains furent mis en vente en 1962. De ce nombre, et compte tenu des terrains vendus dans des projets mis en vente antérieurement, 414 terrains furent vendus, ce qui porte à 9,503 le nombre total de terrains munis des services et vendus en vertu d'ententes fédérales-provinciales.

### MODELES DE MAISONS ET CONSTRUCTION

LNH  
Article 37  
Loi SCHL  
Article 29

La Société déploya encore une certaine activité en ce qui concerne les modèles et la construction de maisons, de bâtiments et leurs services connexes, 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. La Société continua aussi de fournir les services de ses conseillers dans les domaines de l'architecture et de l'urbanisme.

Des plans furent parachevés ou étaient en cours en rapport avec 13 projets de logements urbains destinés aux militaires, pour le compte du ministère de la Défense nationale; ces 13 projets représentent au total 2,300 logements. Ils sont situés à Dartmouth, Summerside, North Bay, London et Red Deer. Le ministère de la Défense nationale a donné des instructions pour que les demandes de propositions, en rapport avec ces projets, soient remises à plus tard. La construction était déjà commencée dans des projets comprenant 683 logements, à Uplands, Dartmouth, Red Deer, North Bay et Summerside.

Le programme en cours de construction de logements permanents pour les militaires mariés et d'écoles appartenant à la Couronne, touchait à sa fin, avec le parachèvement de 304 logements et de trois écoles à Greenwood et Camp Shilo. Depuis 1949, en vertu de ce programme, la Société s'est occupée de faire construire 19,437 logements et 103 écoles ou rajouts à des écoles pour le compte du ministère de la Défense nationale.

Les plans de quelque 2,800 logements à loyer furent entrepris au cours de l'année pour le compte d'associations fédérales-provinciales. La moitié de ces logements sont situés dans la région du Toronto métropolitain. La construction a suivi son cours dans des projets fédéraux-provinciaux de logements à loyer à Halifax, Oshawa, Sudbury, Toronto, Vancouver, Weyburn et Winnipeg. Les projets d'amé-

nagement de terrain comprenaient ceux de Peterborough, St-Jean, Terre-Neuve, Sandwich East, Trenton et Kingston, où la Société exercera la surveillance architecturale du projet. Les plans de lotissement de la ferme Borden à Ottawa, furent préparés par des experts conseils et approuvés.

La Société a continué à s'occuper d'aménager le townsite de Pinawa, pour le compte de "Atomic Energy of Canada Limited". Le plan de la ville ainsi que le règlement municipal pertinent ont été approuvés et les travaux préliminaires sont déjà commencés, en ce qui concerne la caserne des pompiers et le poste de police, l'école secondaire et le centre communautaire. Des architectes conseils ont dressé les plans de l'hôpital et du centre commercial, dont la construction est prévue pour l'année 1963. Des contrats furent accordés pour l'installation des services au sol et pour la construction de 108 logements, d'une école primaire et d'une pension. Les logements à construire à Pinawa sont destinés au personnel qui sera employé à l'établissement de recherches nucléaires de Whiteshell.

La préparation d'un plan métropolitain pour Whitehorse, Territoire du Yukon, fut entreprise à la demande du ministère des Affaires du Nord et des Ressources nationales. Au cours de l'année, les résultats du relevé et des propositions préliminaires furent présentés à Whitehorse. Des études semblables pour Watson Lake et Haines Junction sont commencées.

Seize maisons appartenant à la Société furent construites à Prince Rupert pour être louées à des employés du ministère du Transport.

La Société a maintenu sa pratique d'examiner les plans de disposition des maisons dans les projets qui doivent être financés aux termes de la LNH, les projets de logement des compagnies à dividendes limités et les projets de logements à loyer assurés, afin d'aider à améliorer la qualité des plans et des modèles de groupement des maisons. De plus, la Société a examiné les demandes de prêts présentées pour des projets de logements universitaires, qui doivent servir à loger des étudiants résidents.

## RECHERCHES SUR L'HABITATION ET URBANISME

En vertu de la Loi nationale sur l'habitation, la Société est chargée d'enquêter sur les conditions de logement et de distribuer des renseignements propres à entraîner l'amélioration des conditions de logement et l'urbanisme.

LNH  
Articles 31 à 35

En plus des recherches qu'elle effectue elle-même, la Société accorde une aide financière à d'autres associations ou organismes employés à faire des études relatives à la construction de maisons et à l'urbanisme. Par la mise en œuvre de ces formes d'activité, au cours de 1962, la Société a dépensé environ un million de dollars pour son propre compte et par suite d'arrangements pris avec des organismes extérieurs.

### ENQUÊTES TECHNIQUES

Des subventions additionnelles s'élevant à \$42,550 au total, furent versées en 1962 à l'"Ontario Research Foundation", afin d'aider cet organisme à poursuivre son programme de recherches et d'essais sur place, d'appareils autopurificateurs des eaux-vannes domestiques. Ces appareils furent de nouveau mis à l'essai dans des maisons construites à Ottawa et à Toronto, et on prépare l'installation d'autres appareils semblables dans les régions de Frobisher Bay et des Laurentides.

L'Association nationale des constructeurs d'habitations bénéficia aussi d'une subvention qui doit l'aider à poursuivre ses travaux de recherches en vue de réduire les coûts de construction de maisons.

De concert avec le Conseil national de recherches et d'autres ministères et organismes du gouvernement qui possèdent les installations nécessaires d'expéri-

mentation, la Société a continué d'enquêter sur les matériaux, les méthodes et l'outillage proposés afin de déterminer leur acceptabilité pour les maisons dont la construction est financée aux termes de la LNH.

La Société a participé au travail de la Commission des normes du gouvernement canadien, de la "Canadian Standards Association" et de l'"American Society for Testing and Materials" en vue d'établir les normes relatives aux matériaux de construction, à l'outillage et à leurs applications techniques. Vers la fin de l'année, les *Normes de Maison, 1963*, furent publiées pour la première fois par le Comité associé sur le Code national du bâtiment, Conseil national de recherches. A compter du 1<sup>er</sup> avril 1963, les nouvelles normes s'appliqueront à toute la construction réalisée aux termes de la LNH, excepté les maisons d'appartements. La Division des recherches en construction du Conseil national de recherches a fait le nécessaire au cours de l'année pour faire publier les *Normes de Maisons d'Appartements*.

#### URBANISME ET ENQUÊTES SUR LE LOGEMENT

Au mois de mars 1962, le congrès de fondation du Conseil canadien de recherches urbaines et régionales fut tenu à Ottawa. Le but principal du Conseil est d'encourager et de favoriser des travaux de recherches urbaines et régionales au Canada, partout où ces travaux peuvent être effectués le plus efficacement. Au cours de l'année, la Société a autorisé un octroi de \$78,000 en faveur du Conseil, aux termes de la LNH, afin de lui fournir les fonds nécessaires à son fonctionnement jusqu'au mois de décembre 1963. La Fondation Ford autorisa le versement d'un autre octroi de \$500,000 au Conseil, ce qui lui permettra de poursuivre ses travaux de recherches d'une façon efficace au cours d'une période de cinq ans.

La Société a continué d'appuyer l'Association canadienne d'urbanisme dans ses efforts pour stimuler dans le public une plus grande prise de conscience de l'importance de réaliser des travaux d'aménagement urbain et communautaire bien pensés.

Des octrois furent aussi accordés en 1962 aux organismes suivants: "The Ontario Association of Housing Authorities", pour l'étude des logements publics et du rôle que les divers niveaux de gouvernement doivent jouer dans ce domaine; la "Metropolitan Toronto Housing Authority" pour deux entreprises de recherches — une comparaison des dépenses en immobilisations et des frais d'exploitation entre la construction d'édifices élevés avec ascenseur et d'édifices sans ascenseur, ainsi qu'une évaluation des caractéristiques des familles qui vivent dans les logements publics et le progrès réalisé par les familles qui ont quitté les logements publics; l'Institut royal d'architecture du Canada, pour une étude des buts et de la formulation des règlements de zonage dans les quartiers résidentiels, en vue de guider les municipalités dans la préparation de leurs propres règlements; et la province d'Ontario pour une étude et un rapport sur les normes minimums d'occupation et d'entretien des habitations.

Les subventions accordées aux fins d'éducation au cours de l'année comprenaient: cinq bourses de voyage à des étudiants des écoles d'architecture, pour leur permettre d'effectuer une tournée des principaux projets d'habitations du Canada et des États-Unis; quinze bourses en urbanisme, de \$1,500 chacune, à des étudiants inscrits dans les cinq écoles d'urbanisme du Canada; et cinq autres bourses sur le logement, de \$1,200 chacune, afin d'aider des étudiants d'université à obtenir un diplôme dans les domaines du logement, du réaménagement urbain et de l'administration des propriétés immobilières.

#### MODÈLES DE MAISONS

Le Conseil canadien de l'habitation-type a encore reçu un appui du gouvernement fédéral dans la réalisation de son programme qui a pour but d'encourager l'amélioration des modèles de maisons au Canada. En 1962, le Conseil a parrainé des

concours de modèles de maisons, portant à la fois sur la construction résidentielle unifamiliale et la construction résidentielle multifamiliale. Les modèles primés furent signalés à l'attention des groupes de consommateurs, des architectes et constructeurs professionnels, par le moyen d'étalages publics et à l'occasion de la présentation des prix.

La Société a continué à travailler en collaboration avec les architectes de tout le Canada, en vue de préparer de nouveaux plans pour les vendre au public et les insérer dans son catalogue de *Modèles de Petites Maisons*.

## ORGANISATION ET PERSONNEL

Le bureau central de la Société est à Ottawa. Cinquante-trois bureaux répartis dans tout le Canada lui permettent d'exercer ses diverses formes d'activité.

Au cours de l'année, il s'est produit un certain nombre de changements dans l'organisation de la Société. Ces changements donnaient suite à une augmentation des attributions administratives découlant d'une augmentation constante du nombre de comptes hypothécaires et de propriétés, du financement de projets municipaux pour l'épuration des eaux-vannes et de projets de logements universitaires, de l'activité sur le marché secondaire d'hypothèques et d'un accroissement des recherches dans les principaux marchés de l'habitation. La mécanisation et la centralisation complètes de la comptabilité des hypothèques ainsi qu'une certaine stabilisation de l'activité de prêts, ont permis aux employés faisant déjà partie du personnel, de s'occuper de toutes les formes d'activité qui ont pris de l'ampleur. A la fin de l'année, le personnel de la Société se chiffrait par 2,017 comparativement à 2,056 au mois de décembre 1961.

Le Président et les membres du Conseil d'administration sont très reconnaissants à tous les employés de la collaboration qu'ils ont manifestée au cours de l'année ainsi que de la façon efficace dont ils ont continué à s'acquitter de leurs fonctions.

# 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 1962, 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 1962 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.



C.A.

de la firme  
Boulanger, Fortier,  
Rondeau & Cie



F.C.A.

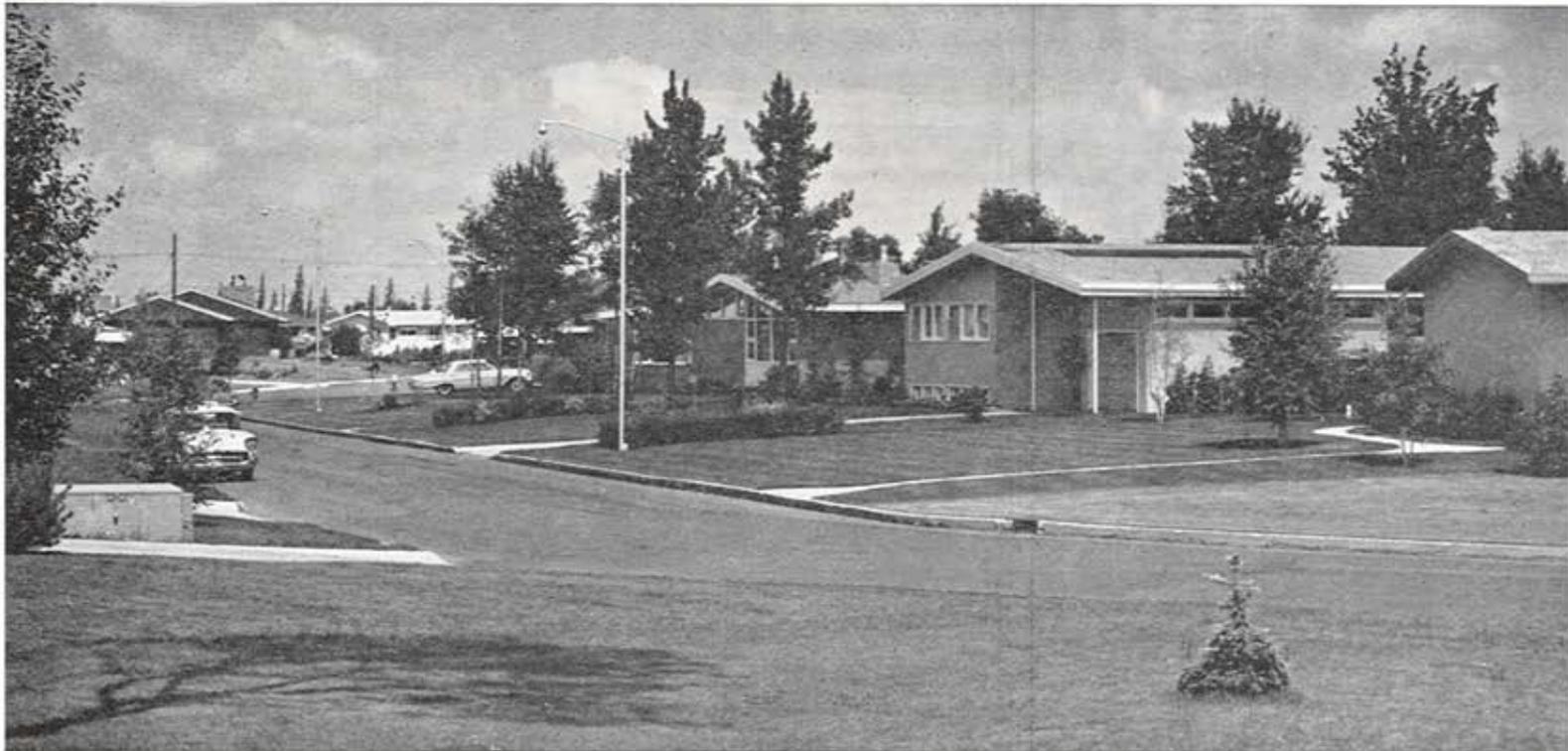
de la firme  
Arthur A. Crawley & Co.

Ottawa, le 8 février 1963

## ÉTATS FINANCIERS *au 31 décembre 1962*

---

- ÉTAT I** Bilan
- II** État 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** Équité 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



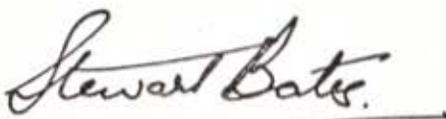
*Riverside Crescent, situé à Edmonton, Alberta.*

# SOCIÉTÉ CENTRALE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

ACTIF	1962	1961
Encaisse . . . . .	\$ 12,618,695	\$ 4,076,514
Valeurs à court terme du gouvernement du Canada, au prix coûtant, y compris \$11,143 d'intérêts courus . . . . .	7,987,963	—
Comptes à recevoir, moins provision de \$110,772 pour créances douteuses . . . . .	2,243,722	1,762,800
Dépenses à recouvrer des gouvernements provinciaux en vertu d'ententes fédérales-provinciales . . . . .	1,749,585	1,778,983
Dû par le Ministre des travaux publics en compte courant . . . . .	1,000,363	462,847
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 . . . . .	1,118,696	856,734
Prêts en vertu des lois sur l'habitation, y compris \$8,127,238 d'intérêts courus ou à recevoir . . . . .	1,589,945,586	1,478,794,076
Conventions de vente et hypothèques résultant de ventes d'immeubles, y compris \$453,964 d'intérêts courus . . . . .	100,019,197	101,739,789
Avances aux municipalités et autres avances remboursables à tempérament, y compris \$46,622 d'intérêts courus . . . . .	5,536,495	4,673,825
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 \$20,519,211 de dépréciation accumulée . . . . .	76,160,414	73,358,710
Équité de la Société dans la propriété indivise d'immeubles en vertu d'ententes fédérales-provinciales . . . . .	92,581,031	86,372,920
Mobilier de bureau et équipement, moins \$1,503,186 de dépréciation accumulée . . . . .	417,311	396,501
Obligations détenues à titre de dépôts . . . . .	1,675,050	1,924,400
Autres actifs . . . . .	331,130	255,114
	<u>1,893,385,238</u>	<u>1,756,453,213</u>
Actifs des fonds d'assurance hypothécaire, d'assurance de prêts pour l'amélioration de maisons, et de garantie de loyer . . . . .	108,356,832	92,688,369
	<u>\$2,001,742,070</u>	<u>\$1,849,141,582</u>
Hypothèques administrées pour des tiers . . . . .	<u>\$ 32,536,622</u>	<u>\$ 9,040,151</u>

**BILAN AU 31 DÉCEMBRE 1962**  
*(avec chiffres comparatifs pour 1961)*

<b>PASSIF</b>	<b>1962</b>	<b>1961</b>
Comptes à payer et passif accumulé . . . . .	\$ 2,859,437	\$ 2,316,406
Dépôts et retenues d'entrepreneurs . . . . .	6,934,096	6,931,978
Honoraires non gagnés, loyers pré-encaissés et montants reçus sur ventes en cours de propriétés immobilières . . . . .	447,602	688,635
Compte de retraite des employés. . . . .	89,787	82,190
Dû au Receveur Général: excédent du fonds de réserve sur la limite statutaire . . . . .	10,451,673	10,531,404
Estimation d'impôt sur le revenu, déduction faite des versements effectués . . . . .	3,741,590	3,109,714
Emprunts au gouvernement du Canada, attestés par des débetures de la Société:		
Pour fins de prêts en vertu des lois sur l'habitation, y compris \$11,295,311 d'intérêts courus . . . . .	1,601,681,590	1,465,617,052
Pour l'acquisition et la construction d'immeubles en vertu d'ententes fédérales-provinciales, y compris \$929,243 d'intérêts courus . . . . .	102,501,100	94,028,974
Pour l'acquisition et la construction d'immeubles, y compris \$1,287,983 d'intérêts courus . . . . .	85,750,997	90,387,197
Surplus résultant de la valeur attribuée aux propriétés acquises à titre gratuit du gouvernement du Canada . . . . .	2,914,901	3,272,151
Profits non réalisés sur ventes à tempérament de propriétés . . . . .	46,012,465	49,487,512
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>1,893,385,238</u>	<u>1,756,453,213</u>
Réserve d'assurance hypothécaire, d'assurance de prêts pour l'amélioration de maisons, et de garantie de loyer . . . . .	108,356,832	92,688,369
	<u>\$2,001,742,070</u>	<u>\$1,849,141,582</u>
Équité des tiers dans les hypothèques administrées . . . . .	<u>\$ 32,536,622</u>	<u>\$ 9,040,151</u>



Président



Comptable en chef

# ÉTAT DES REVENUS ET DÉPENSES POUR

## 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 l'équité 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 . . . . .	
Intérêts sur placements en valeurs à court terme . . . . .	
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

L'ANNÉE TERMINÉE LE 31 DÉCEMBRE 1962

(avec chiffres comparatifs pour 1961)

	<b>1962</b>		<b>1961</b>	
	\$85,451,847		\$74,961,722	
	66,523,865	\$18,927,982	58,637,345	\$16,324,377
	<u>8,094,778</u>		<u>7,405,385</u>	
\$2,040,330				
3,158,619				
2,217,710				
2,132,482	9,549,141	(1,454,363)	2,044,568	(146,838)
	<u>4,001,273</u>		<u>3,660,105</u>	
	3,726,830	274,443	3,427,661	232,444
	<u>5,413,383</u>		<u>5,368,331</u>	
	1,084,236	4,329,147	1,063,624	4,304,707
		1,928,657		2,186,049
		283,615		225,288
		289,706		328,259
		-		563,195
		168,936		44,372
		50,633		27,892
		<u>24,798,756</u>		<u>24,089,745</u>
8,328,400			7,554,646	
1,003,555			909,025	
7,484			7,633	
36,213			36,665	
19,746			17,460	
59,491			144,671	
1,011,308			1,115,044	
30,986			81,888	
538,472			484,165	
593,240			598,164	
189,739			178,789	
808,781			769,670	
105,916			105,828	
119,272			125,820	
104,134			98,398	
166,171			96,674	
472,490	13,595,398		302,222	12,626,762
	<u>11,203,358</u>		<u>11,462,983</u>	
	5,615,000		5,731,000	
	<u>\$ 5,588,358</u>		<u>\$ 5,731,983</u>	

## FONDS DE RÉSERVE POUR L'ANNÉE

Solde au 1 <sup>er</sup> 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

*Soldes le 31 décembre 1961*

	<i>Nombre de prêts inscrits</i>	<i>Valeur</i>
<i>Prêts conjoints</i> (part de la Société) . . . . .	108,468	\$ 154,270,892
<i>Prêts non assurés</i>		
Compagnies de logement à dividendes limités . . . . .	309	164,392,325
Exploitations minières et forestières, industries du bois et de la pêche . . . . .	15	4,402,483
Propriétaires-occupants . . . . .	5,269	29,160,989
Habitations universitaires . . . . .	5	2,714,982
Projets municipaux de traitement d'eaux d'égout. . . . .	28	2,986,020
Constructeurs et autres, en vertu de contrats de garantie de loyer . . . . .	579	71,306,828
	6,205	274,963,627
<i>Prêts assurés aux constructeurs et propriétaires-occupants</i>		
Par la Société . . . . .	77,037	807,162,802
Par des agents de la Société . . . . .	19,762	235,129,595
	96,799	1,042,292,397
	211,472	\$1,471,526,916

## CONVENTIONS DE VENTE ET HYPOTHÈQUES RÉSULTANT DE VENTES

*Soldes le 31 décembre 1961*

	<i>Nombre de contrats inscrits</i>	<i>Valeur</i>
<i>Conventions de vente</i> . . . . .	17,671	\$ 40,407,036
(Converties en hypothèques) . . . . .		
<i>Hypothèques</i> . . . . .	13,304	60,889,152
(Conventions de vente converties) . . . . .		
	30,975	\$101,296,188

TERMINÉE LE 31 DÉCEMBRE 1962

(avec chiffres comparatifs pour 1961)

1962		1961	
\$ 5,000,000		\$ 5,000,000	
\$5,588,358		\$5,731,983	
<u>4,863,315</u>	<u>10,451,673</u>	<u>4,799,421</u>	<u>10,531,404</u>
	15,451,673		15,531,404
	<u>10,451,673</u>		<u>10,531,404</u>
	<u>\$ 5,000,000</u>		<u>\$ 5,000,000</u>

POUR L'ANNÉE TERMINÉE LE 31 DÉCEMBRE 1962

ÉTAT IV

Année 1962				Soldes le 31 décembre 1962	
Nombre de nouveaux prêts	Avances et autres débits	Nombre de prêts remboursés intégralement et forclos	Paiements reçus et forclos	Nombre de prêts inscrits	Valeur
—	\$ —	6,865	\$ 18,999,647	101,603	\$ 135,271,245
36	24,995,563	6	18,193,034	339	171,194,854
—	201,128	3	804,354	12	3,799,257
—	2,757,016	245	5,170,053	5,024	26,747,952
20	12,862,831	—	132,808	25	15,445,005
133	23,760,979	—	1,931,621	161	24,815,378
—	5,898,710	17	11,299,894	562	65,905,644
189	70,476,227	271	37,531,764	6,123	307,908,090
13,808	248,189,106	4,265	143,026,574	86,580	912,325,334
—	7,911	254	8,823,827	19,508	226,313,679
13,808	248,197,017	4,519	151,850,401	106,088	1,138,639,013
13,997	\$318,673,244	11,655	\$208,381,812	213,814	\$1,581,818,348
			Intérêts courus ou à recevoir		8,127,238
			Total (y compris les paiements en retard de trois mois et plus: \$563,562)		\$1,589,945,586

D'IMMEUBLES POUR L'ANNÉE TERMINÉE LE 31 DÉCEMBRE 1962

ÉTAT V

Année 1962				Soldes le 31 décembre 1962	
Nombre de nouveaux contrats	Ventes, virements et autres débits	Nombre de comptes payés intégralement	Paiements reçus	Nombre de contrats inscrits	Valeur
38	\$ 5,108,375	1,171	\$ 9,376,786	16,365	\$ 35,586,949
(173)	(551,676)				
946	12,572,462	467	10,035,006	13,956	63,978,284
173	551,676				
984	\$17,680,837	1,638	\$19,411,792	30,321	\$ 99,565,233
			Intérêts courus		453,964
			Total (y compris les paiements en retard de trois mois et plus: \$13,855)		\$100,019,197

## IMMEUBLES POUR L'ANNEE

	<i>Soldes</i> <i>le 31 décembre 1961</i>		<i>Année 1962</i>	
			<i>Additions</i>	
	<i>Unités</i>	<i>Montants</i>	<i>Unités</i>	<i>Montants</i>
<i>Immeubles à l'usage de la Société . . . . .</i>	21	\$ 3,511,193	—	\$ —
<i>Logements à loyer</i>				
Maisons d'ouvriers de guerre . . . . .	461	521,968	—	—
Maisons de membres des forces armées				
Programmes de 1947 et antérieurs . . . . .	322	966,000	—	—
Programmes de 1948 et 1949				
Maisons unifamiliales . . . . .	6,392	46,104,527	—	—
Maisons multifamiliales . . . . .	623	5,369,008	—	—
Maisons à Pembroke, Gander, Renfrew et Sorel . . . . .	531	6,303,248	—	—
Maisons à Prince Rupert . . . . .	—	—	—	259,546
Maisons acquises de compagnies de logement à dividendes limités				
Unifamiliales . . . . .	390	3,263,151	196	1,657,064 <sup>(1)</sup>
Multifamiliales . . . . .	3,147	26,447,792	713	5,001,032 <sup>(1)</sup>
Garages . . . . .	232			
Maisons acquises résultant de prêts de garantie de loyer				
Maisons multifamiliales . . . . .	—	—	456	2,441,369 <sup>(1)</sup>
	12,098	88,975,694	1,365	9,359,011
<i>Logements acquis par suite de garanties   données . . . . .</i>	5	46,947	—	—
<i>Autres immeubles</i>				
Terrains vacants . . . . .	—	401,381	—	48,723
Divers . . . . .	26	110,468	7	42,020
	26	511,849	7	90,743
	12,150	\$93,045,683	1,372	\$9,449,754

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

(2) Ajustement de dispositions en 1961.

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

	<i>Soldes le</i> <i>31 décembre 1961</i>		<i>Année 1962</i>	
			<i>Additions</i>	
Projets de logements à loyer . . . . .	\$77,118,108		\$6,894,528	
Projets d'aménagement de terrain . . . . .	11,310,319		663,283	
	\$88,428,427		\$7,557,811	

TERMINÉE LE 31 DÉCEMBRE 1962

<u>Année 1962</u>		<u>Soldes le 31 décembre 1962</u>			
<u>Dispositions</u>		<u>Unités</u>	<u>Montants</u>	<u>Dépréciation accumulée</u>	<u>Valeur nette aux livres</u>
<u>1</u>	<u>\$ (14,204) <sup>(2)</sup></u>	<u>20</u>	<u>\$ 3,525,397</u>	<u>\$ 1,119,808</u>	<u>\$ 2,405,589</u>
7	6,538	454	515,430	—	515,430
63	189,000	259	777,000	381,439	395,561
750	5,399,351	5,642	40,705,176	11,034,537	29,670,639
—	—	623	5,369,008	1,907,010	3,461,998
10	113,000	521	6,190,248	970,753	5,219,495
—	—	—	259,546	6,489	253,057
6	40,556	580	4,879,659	849,197	4,030,462
—	—	3,860	31,448,824	4,143,578	27,305,246
—	—	232			
—	—	456	2,441,369	61,034	2,380,335
<u>836</u>	<u>5,748,445</u>	<u>12,627</u>	<u>92,586,260</u>	<u>19,354,037</u>	<u>73,232,223</u>
1	9,323	4	37,624	8,811	28,813
—	35,378	—	414,726	—	414,726
6	36,870	27	115,618	36,555	79,063
6	72,248	27	530,344	36,555	493,789
<u>844</u>	<u>\$5,815,812</u>	<u>12,678</u>	<u>\$96,679,625</u>	<u>\$20,519,211</u>	<u>\$76,160,414</u>

FÉDÉRALES-PROVINCIALES POUR L'ANNÉE TERMINÉE LE 31 DÉCEMBRE 1962

<u>Année 1962</u>	<u>Soldes le 31 décembre 1962</u>		
<u>Dispositions</u>	<u>Montants</u>	<u>Recouvrement accumulé</u>	<u>Valeur nette aux livres</u>
\$ —	\$84,012,636	\$2,830,976	\$81,181,660
574,231	11,399,371	—	11,399,371
<u>\$574,231</u>	<u>\$95,412,007</u>	<u>\$2,830,976</u>	<u>\$92,581,031</u>

**ETAT DES FONDS D'ASSURANCE HYPOTHÉCAIRE, D'ASSURANCE DE PRÊTS POUR**

**ACTIF**

**FONDS D'ASSURANCE**

	<u>1962</u>	<u>1961</u>
Encaisse . . . . .	\$ 632,015	\$ 366,141
Obligations émises ou garanties par le gouvernement du Canada, au coût amorti (valeur approximative du marché: \$76,790,300) . . .	80,669,618	76,895,407
Intérêts courus sur obligations . . . . .	1,220,745	1,196,487
Hypothèques . . . . .	4,936,035	1,517,217
Intérêts courus sur hypothèques . . . . .	27,025	8,289
Immeubles, au prix coûtant, représentés par les réclamations à payer	1,136,027	3,110,967
Immeubles situés à Elliot Lake, au prix coûtant moins les recouvrements . . . . .	6,769,080	3,230,826
Autres immeubles, au plus bas du prix coûtant ou de la valeur estimée de réalisation . . . . .	7,848,222	3,554,207
	<u>103,238,767</u>	<u>89,879,541</u>
Réclamations à payer . . . . .	(1,136,027)	(3,110,967)
Dépôts des locataires . . . . .	(70,420)	—
	<u>(1,206,447)</u>	<u>(3,110,967)</u>
	<u>\$102,032,320</u>	<u>\$86,768,574</u>

Responsabilité contingente: Assurance hypothécaire en vigueur —

**FONDS D'ASSURANCE DE PRÊTS**

Encaisse . . . . .	\$ (2,457)	\$ 14,514
Obligations émises ou garanties par le gouvernement du Canada, au coût amorti (valeur approximative du marché: \$2,349,300) . . .	2,437,841	2,130,967
Intérêts courus sur obligations . . . . .	34,438	31,835
Hypothèques . . . . .	8,719	—
Intérêts courus sur hypothèques . . . . .	48	—
Immeubles, au prix coûtant . . . . .	2,775	15,916
	<u>2,481,364</u>	<u>2,193,232</u>
Réclamations à payer . . . . .	(29,045)	—
	<u>\$ 2,452,319</u>	<u>\$ 2,193,232</u>

Responsabilité contingente: Montant d'assurance en vigueur —

**FONDS DE**

Encaisse . . . . .	\$ 22,464	\$ (18,366)
Obligations émises ou garanties par le gouvernement du Canada, au coût amorti (valeur approximative du marché: \$3,557,000) . . .	3,839,132	3,691,415
Intérêts courus sur obligations . . . . .	54,936	53,514
	<u>3,916,532</u>	<u>3,726,563</u>
Réclamations à payer . . . . .	(44,339)	—
	<u>\$ 3,872,193</u>	<u>\$ 3,726,563</u>

Responsabilité contingente: Loyers de l'année en cours garantis —

Total . . . . .	<u>\$108,356,832</u>	<u>\$92,688,369</u>
-----------------	----------------------	---------------------

L'AMÉLIORATION DE MAISONS ET DE GARANTIE DE LOYER

AU 31 DÉCEMBRE 1962

(avec chiffres comparatifs pour 1961)

RÉSERVE

HYPOTHÉCAIRE

	Solde au 31 décembre 1961	Année 1962	Solde au 31 décembre 1962
Droits et primes reçus . . . . .	\$75,135,462	\$11,576,518	\$ 86,711,980
Revenu net des obligations . . . . .	11,685,881	3,604,915	15,290,796
Intérêts gagnés sur hypothèques . . . . .	105,658	217,293	322,951
Loyer gagné sur immeubles . . . . .	216,531	862,874	1,079,405
Immeubles acquis par réclamations . . . . .	11,713,038	9,714,641	21,427,679
Profit net sur vente d'obligations . . . . .	40,687	—	40,687
Profit net sur vente d'immeubles . . . . .	(3,975)	60,552	56,577
	<u>98,893,282</u>	<u>26,036,793</u>	<u>124,930,075</u>
A déduire:			
Réclamations et frais juridiques . . . . .	11,713,038	9,714,641	21,427,679
Dépenses de vente . . . . .	—	100,248	100,248
Provision pour évaluation des immeubles . . . . .	164,524	177,400	341,924 <sup>(1)</sup>
Entretien des immeubles . . . . .	247,146	780,758	1,027,904
	<u>12,124,708</u>	<u>10,773,047</u>	<u>22,897,755</u>
	<u>\$86,768,574</u>	<u>\$15,263,746</u>	<u>\$102,032,320</u>

(1) Excluant les propriétés à Elliot Lake et les réclamations à payer.

montant approximatif \$4,123,000,000

POUR L'AMÉLIORATION DE MAISONS

Droits et primes reçus . . . . .	\$ 2,370,658	\$ 382,443	\$ 2,753,101
Revenu net des obligations . . . . .	317,649	106,196	423,845
Intérêts gagnés sur hypothèques . . . . .	—	269	269
Loyer gagné sur immeubles . . . . .	882	608	1,490
Recouvrement sur les réclamations . . . . .	42,754	37,969	80,723
Immeubles acquis par réclamations . . . . .	15,916	(13,141)	2,775
Profit net sur vente d'obligations . . . . .	1,873	—	1,873
Profit net sur vente d'immeubles . . . . .	—	(3,247)	(3,247)
	<u>2,749,732</u>	<u>511,097</u>	<u>3,260,829</u>
A déduire:			
Réclamations et frais juridiques . . . . .	556,023	251,453	807,476
Entretien des immeubles . . . . .	477	557	1,034
	<u>556,500</u>	<u>252,010</u>	<u>808,510</u>
	<u>\$ 2,193,232</u>	<u>\$ 259,087</u>	<u>\$ 2,452,319</u>

montant approximatif \$ 12,976,000

GARANTIE DE LOYER

Droits et primes reçus . . . . .	\$ 3,891,281	\$ 358,649	\$ 4,249,930
Revenu net des obligations . . . . .	694,529	173,079	867,608
Profit net sur vente d'obligations . . . . .	(238)	—	(238)
Revenus divers . . . . .	3,600	39,301	42,901
	<u>4,589,172</u>	<u>571,029</u>	<u>5,160,201</u>
A déduire:			
Réclamations et frais juridiques . . . . .	862,609	425,399	1,288,008
	<u>\$ 3,726,563</u>	<u>\$ 145,630</u>	<u>\$ 3,872,193</u>

montant approximatif \$ 15,006,000

Total . . . . . \$92,688,369      \$15,668,463      \$108,356,832

## 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 \$481,000 par rapport au chiffre de 1961, un montant de \$424,000 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 \$671,500, dû par la province de Terre-Neuve et accumulé depuis le 1<sup>er</sup> octobre 1958.

#### *Dû par le Ministre des travaux publics en compte courant*

Solde des dépenses à recouvrer pour (a) primes nettes découlant de ventes d'hypothèques; (b) services de recherches, d'enquête, de planification et d'information; (c) 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; (d) 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 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, en association avec des gouvernements provinciaux.

#### *Équité 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 dépôts de taxes des emprunteurs; (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 participants 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*

	<i>Montant emprunté en 1962</i>	<i>Montant payé en 1962</i>
Emprunts pour fins de prêts en vertu des lois sur l'habitation (\$ millions).....	205.5	70.0
Emprunts pour l'acquisition et la construction d'immeubles en vertu d'ententes fédérales-provinciales (\$ millions).....	10.0	1.6
Emprunts pour l'acquisition et la construction d'immeubles (\$ millions).....	—	4.6

#### *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 1962, les avances sur les prêts faits en vertu des lois sur l'habitation ont dépassé les remboursements de 110 millions de dollars. Ceci a eu pour résultat une augmentation de \$10,500,000 d'intérêt brut gagné par rapport à 1961. L'intérêt sur les emprunts pour fins de prêts, n'a augmenté que de \$7,900,000, résultant en une augmentation nette d'intérêt gagné de \$2,600,000.

En 1962, 844 logements à loyer furent vendus et 1372 s'ajoutèrent à l'inventaire de logements, soit une augmentation nette de 528 logements administrés. De ce nombre de logements supplémentaires, 1365 ont été acquis par suite de défauts de paiements. Le revenu de loyer a augmenté de \$689,000 alors que les frais d'exploitation ont augmenté de \$1,997,000, soit une augmentation de \$1,308,000 dans la perte nette 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 diminué de \$257,000 par rapport à l'année précédente, par suite d'une réduction sensible du nombre de prêts consentis en 1962, et de la pratique de la Société de considérer les droits reçus comme gagnés au cours d'une période de huit mois.

## DÉPENSES

Les dépenses ont dépassé de \$969,000 celles de l'année précédente, comparativement à une augmentation du revenu de \$709,000.

L'augmentation de \$774,000 dans les salaires et de \$95,000 dans le fonds de pension, les frais d'assurance collective et d'assurance-chômage sont surtout attribuables 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.



■ *Des logements détériorés comme ceux qui sont illustrés ci-dessus sont présentement éliminés, et on offre à leurs occupants d'autres logements construits sur le même emplacement ou ailleurs, en vertu d'ententes fédérales-provinciales. Deux récents projets de ce genre sont: (en haut à gauche) Skeena Terrace, à Vancouver et (à gauche) Mulgrave Park, à Halifax.*

## LÉGISLATION ET POLITIQUE

---

*Le 20 décembre, la Loi nationale sur l'habitation fut modifiée par le Ch. 17, S.C., 1962-63, comme suit:*

En vue de prolonger d'un délai supplémentaire de deux ans (jusqu'au 31 mars 1965) la période durant laquelle la construction d'un projet d'épuration des eaux-vannes, pour lequel un prêt a été ou est sur le point d'être accordé, doit être parachevée si la municipalité ou la corporation municipale doit bénéficier d'une réduction de sa dette.

LNH,  
Article 36G

*La principale modification aux Règlements nationaux visant les prêts pour la construction de maisons fut la suivante:*

L'incorporation de changements mineurs dans la politique relative à l'assurance des prêts hypothécaires, accordée aux prêteurs agréés, et la clarification de certaines définitions et formules dans les dispositions relatives aux prêts pour l'amélioration de maisons.

*Les principaux changements de politique en 1962 furent les suivants:*

Le 30 avril, on a décidé de ne pas tenir compte des allocations familiales dans le calcul du revenu, en vue de fixer les loyers, en ce qui concerne les projets fédéraux-provinciaux de logements publics en Ontario, où les loyers sont calculés d'après le revenu familial; le même arrangement fut ultérieurement négocié avec quelques autres provinces.

Le 25 juin, la liste des institutions admissibles à des prêts constituant une aide financière pour payer le coût de logements destinés à des étudiants résidants, fut allongée pour inclure non seulement les universités et les collèges qui confèrent un grade, mais aussi les collèges qui ne donnent qu'une partie du cours universitaire, qui sont affiliés aux universités et qui dispensent deux années du programme d'études conduisant à l'obtention d'un grade de l'université mère.

Le 8 novembre, la Société fut autorisée à consentir deux prêts à tout constructeur, sans tenir compte de l'exigence suivant laquelle les maisons doivent être vendues d'avance, afin d'aider à financer la construction de maisons modèles, à condition que les demandes de prêts parviennent à la Société avant le 1<sup>er</sup> janvier 1963.

Le 6 décembre, afin de donner une nouvelle impulsion à l'établissement d'un marché d'hypothèques au Canada, la Société fut autorisée à rendre disponibles des prêts à court terme, à l'intention des prêteurs agréés aux termes de la LNH.

Le 20 décembre, le gouvernement donnait instruction à la Société d'accepter les demandes de prêts pour la construction de logements à loyer dans tous les centres — particulièrement dans les plus petites collectivités — où, de l'avis de la Société, il existe un besoin de logements de ce genre et où les requérants ne peuvent réussir à obtenir un financement hypothécaire des prêteurs agréés.

## SOCIÉTÉ CENTRALE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

*La Société centrale d'hypothèques et de logement est une compagnie de la Couronne fédérale, constituée en corporation 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 la construction de 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 consentir 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 consentir des prêts aux universités pour les aider à procurer des logements à leurs étudiants résidants;

LNH  
Article 36B

De consentir 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 des cours d'eau et du sol;

LNH  
Article 36F

De donner une assurance aux banques en ce qui concerne les 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 consentir 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, l'aménagement de terrains et l'installation des services sur ceux-ci, 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

## 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 CENTRAL

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, Sept-Îles.

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, Dawson Creek.

