



SOCIÉTÉ
CENTRALE
D'HYPOTHÈQUES
ET DE LOGEMENT
RAPPORT 19
ANNUEL 63



SOCIÉTÉ
CENTRALE
D'HYPOTHÈQUES
ET DE LOGEMENT
RAPPORT 19
ANNUEL 63

Matière

	<i>Page</i>
I LE LOGEMENT AU CANADA EN 1963	4
II ACTIVITÉ DE LA SCHL	7
Prêts assurés par les prêteurs agréés	8
Prêts par la Société	8
Prêts pour des projets de logements universitaires	9
Prêts pour des projets municipaux d'épuration des eaux-vannes	9
Loi sur le développement et les prêts municipaux	10
Prêts pour l'amélioration de maisons	10
Administration des hypothèques	10
Administration des propriétés	12
Rénovation urbaine	13
Projets fédéraux-provinciaux	13
Modèles de maisons et construction	15
Recherches sur l'habitation et urbanisme	15
Organisation et personnel	17
III ÉTATS FINANCIERS	20
IV LÉGISLATION ET POLITIQUE	26

SOCIÉTÉ CENTRALE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

le 10 mars 1964.

L'honorable J.-R. Garland, C.P., député,
Ottawa, Canada.

Monsieur le Ministre,

Au nom du Conseil d'administration, j'ai
l'honneur de vous soumettre le 18e rapport annuel de la
Société centrale d'hypothèques et de logement ainsi
qu'un état des comptes de cet organisme pour l'année
financière se terminant le 31 décembre 1963.

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

le président,

A handwritten signature in cursive script that reads "Stewart Bates". The signature is written in dark ink and is underlined with a single horizontal line.

I LE LOGEMENT AU CANADA 1963

Le très grand nombre de logements unifamiliaux mis en chantier au quatrième trimestre, et le nombre accru de propriétés à loyer qui ont été construites au cours de l'année ont contribué à établir presque un record de construction de maisons en 1963.

En effet, le nombre total de logements commencés grâce à une aide financière provenant de toutes les sources possibles a atteint le chiffre de 148,624 soit 14.2 p. 100 de plus qu'en 1962, où 130,095 logements furent mis en chantier. Le total atteint en 1963 n'a été dépassé qu'une fois auparavant, en 1958. Le nombre de logements parachevés s'est élevé à 128,191 comparativement à 126,682 en 1962.

Toute cette activité représentait des placements évalués à 1.7 milliard de dollars, au regard de 1.6 milliard en 1962, soit une augmentation de 7.9 p. 100.

Sans doute, le fait le plus remarquable a été le grand nombre de logements en voie de construction à la fin de l'année, dont le chiffre a atteint 96,613. Si on compare ce nombre à celui de l'année précédente, qui était de 76,153, il est permis d'entrevoir un volume record de placements et d'emploi dans la construction de maisons au cours des premiers mois de 1964.

L'augmentation du nombre des logements commencés en 1963, s'est manifestée à la fois dans les appartements et les maisons unifamiliales simples. Les logements commencés du type appartement et maison en rangée ont accusé une hausse de 42.3 p. 100, tandis que les maisons unifamiliales simples ont augmenté de 3.6 p. 100. D'autre part, le nombre de maisons unifamiliales commencées au cours des trois premiers trimestres de 1963, fut relativement peu élevé et accusa une baisse de 10.8 p. 100 par rapport à la même période de 1962. L'activité reprit cependant à partir du mois d'octobre et atteignit ensuite un niveau exceptionnellement élevé vers la fin de l'année. En réalité, pour le quatrième trimestre de l'année, le nombre de ces logements qui ont été mis en chantier était 55.6 p. 100 plus élevé qu'en 1962.

L'augmentation constatée dans le nombre de logements commencés, destinés surtout à être occupés par leur propriétaire, au cours des quelques derniers mois de l'année, peut être attribuée en grande partie aux mesures particulières qui ont été prises pour stimuler la construction de maisons au cours des mois d'hiver.

En juin, on annonça des réductions des taux d'intérêt et des exigences relatives à la mise de fonds, pour les prêts de la Loi nationale sur l'habitation, ainsi que l'abolition de l'exemption de la taxe de vente, autrefois accordée pour les matériaux de construction, et un programme établissant le paiement d'une prime d'encouragement pour la construction réalisée en hiver. Ce programme prévoyait en effet le paiement d'une prime de \$500 par logement au premier acheteur de toute maison dont la plus grande partie de la construction serait exécutée au cours des mois d'hiver, soit de décembre 1963 à mars 1964. Le paiement de cette prime avait pour effet de réduire le montant de la mise de fonds exigée des acheteurs de maisons admissibles. L'effet de cette mesure prise en vertu de la Loi nationale sur l'habitation s'est ajouté à celui de la réduction du montant exigé comme mise de fonds sur les prêts consentis aux termes de la Loi. Ces mesures ont contribué ensemble à stimuler très fortement la demande de nouvelles maisons pour propriétaires-

occupants, au cours des derniers mois de l'année, et ont créé naturellement une demande plus considérable de deniers hypothécaires.

Les institutions prêteuses mirent à la disposition des emprunteurs de grandes quantités de deniers hypothécaires pour la construction résidentielle, pendant le premier semestre de l'année, aussi bien pour des prêts consentis aux termes de la Loi nationale sur l'habitation que pour des prêts conventionnels. En réalité, cette disponibilité de fonds a été l'un des facteurs qui ont favorisé la forte augmentation des logements à loyer mis en chantier. Après le milieu de l'année, et à la suite de la réduction du taux d'intérêt sur les hypothèques de la LNH, le déroulement des événements aux États-Unis—l'augmentation du taux d'escompte de la "U.S.A. Federal Reserve" et la proposition d'une taxe de régularisation de l'intérêt—entraîna une hausse des taux d'intérêt à longue échéance au Canada.

Un des résultats de ce changement a été de rendre les prêts hypothécaires de la Loi nationale sur l'habitation moins intéressants comme placements pour les institutions prêteuses. A cause des engagements pris antérieurement, toutefois, ce fut seulement au mois d'octobre qu'on constata une réduction sensible du volume des prêts consentis par les prêteurs agréés, en vertu de la LNH. A la fin de septembre, le volume des prêts hypothécaires consentis aux termes de la LNH fut complété par un élargissement du programme de prêts directs de la Société centrale d'hypothèques et de logement. De cette façon, des quantités suffisantes de deniers hypothécaires furent disponibles pour répondre aux demandes exceptionnellement fortes des trois derniers mois de l'année et pour permettre l'établissement d'un programme record de construction de maison en hiver.

Dans le développement annuel de l'habitation au Canada, la Loi nationale sur l'habitation continue d'être un facteur important en ce qui concerne l'amélioration de la nature et de la qualité du milieu urbain.

Outre l'assurance hypothécaire et l'aide que la Loi fournit sous forme de prêts hypothécaires, chaque province et des centaines de municipalités ont profité des avantages qu'elle renferme. Dans un grand nombre de cités, la LNH, par ses dispositions, a aidé à financer des études sur le logement et, dans un certain nombre de cas, ces études ont été suivies de mesures positives mises en œuvre dans les domaines de la rénovation urbaine et des logements publics. Des universités et des collèges ont reçu une aide financière qui leur a permis de résoudre le problème du logement de leurs étudiants. Plus de 39 p. 100 de la population du Canada habite des cités, des villes ou des villages qui ont reçu une aide financière aux termes de la LNH en vue de réaliser un projet municipal d'épuration des eaux-vannes. Les travaux de recherche, et les programmes de bourses d'études contribuent également pour une bonne part au progrès réalisé dans divers domaines.

Cependant, des tâches de cette importance exigent une réévaluation constante de la législation, de la ligne de conduite et des procédés à suivre, à mesure que de nouveaux problèmes surgissent et qu'on développe de nouvelles techniques. C'est pour cette raison que le gouvernement a indiqué son intention de proposer des amendements à la Loi nationale sur l'habitation, en 1964. Ces amendements auraient surtout pour but de favoriser la construction d'un plus grand nombre de logements pour les familles à faible revenu et comprendraient encore d'autres mesures de nature à encourager l'accroissement et l'expansion des cités.



II ACTIVITÉ DE LA SCHL

Le volume des prêts directs consentis par la Société a accusé une augmentation sensible au cours de 1963, surtout à cause des prêts consentis aux constructeurs à des fins de spéculation, pendant une période de six semaines, vers la fin de l'année. Pendant le quatrième trimestre seulement, la SCHL a reçu plus de 16,000 demandes de prêts de la part de propriétaires-occupants et de constructeurs-marchands qui ne pouvaient obtenir une aide financière des prêteurs agréés. Dans l'ensemble, des prêts pour la construction de 54,694 logements ont été approuvés en vertu de la Loi nationale sur l'habitation en 1963—ce qui représente une augmentation de 16.0 p. 100 sur l'année précédente. Les prêteurs agréés ont consenti des prêts pour 30,085 logements soit 7.3 p. 100 de moins qu'en 1962; toutefois, cette baisse a été plus que contrebalancée par une augmentation sensible des prêts consentis par la SCHL.

Alors que la moyenne des prêts consentis par les institutions a été plus élevée, la valeur globale des prêts consentis par les prêteurs agréés aux termes de la LNH, par suite d'une réduction de leur nombre, a baissé à 364.5 millions de dollars en 1963 (383.9 millions en 1962). La Société, pour sa part, a consenti des prêts d'une valeur globale de 295.8 millions en 1963 (163.3 millions en 1962) à même les fonds publics.

Il s'est produit plusieurs changements dans la ligne de conduite de la Société, régissant les prêts hypothécaires consentis aux termes de la LNH, au cours de 1963. Au mois de juin, le taux d'intérêt a été réduit de $6\frac{1}{2}$ p. 100 à $6\frac{1}{4}$ p. 100. En même temps, la mise de fonds initiale exigée des emprunteurs a été réduite en vertu de la Loi nationale sur l'habitation. Cette réduction a varié de \$250, pour une maison dont la valeur d'emprunt est de \$13,000, à \$700, pour une maison dont la valeur d'emprunt est de \$18,000 et plus. De même, le montant maximum des prêts consentis aux termes de la Loi, pour la construction de maisons d'appartements, est passé de \$8,750 à \$12,000 par logement. Le 23 septembre, en vue d'assurer une disponibilité suffisante de deniers hypothécaires et d'appuyer le programme de construction pendant les mois d'hiver, des prêts directs furent mis à la disposition des constructeurs, sans qu'on exige d'eux qu'ils aient vendu d'avance leurs maisons à des acheteurs acceptables. En date du 15 novembre, on avait reçu suffisamment de demandes de prêts pour indiquer qu'on avait atteint l'objectif fixé par le gouvernement. La Société retourna donc à sa ligne de conduite antérieure qui consistait à ne consentir des prêts qu'aux constructeurs qui avaient vendu d'avance leurs maisons et aux propriétaires-occupants qui ne pouvaient obtenir une aide financière des prêteurs agréés.

La Société a effectué près d'un demi-million d'inspections de conformité en rapport avec des maisons dont la construction a été financée aux termes de la LNH, en 1963. De plus, à la demande du ministère du Travail, elle a fourni les services d'inspection nécessaires relativement à la certification des maisons construites en hiver. Ce dernier service d'inspection, même s'il n'était pas aussi détaillé que les inspections régulières de confor-

mité, a exigé néanmoins un examen attentif des maisons en question afin d'établir que les travaux de construction n'avaient pas dépassé un certain stade prévu, et que le constructeur était admissible à la prime d'encouragement des travaux d'hiver. Les maisons inspectées n'étaient pas nécessairement des maisons financées aux termes de la LNH mais elles étaient toutes des maisons construites en vertu du programme de construction de maisons en hiver.

Le vaste programme d'expansion entrepris par les universités au cours de 1963, a été la cause du volume élevé de prêts qui ont été approuvés pour la construction de résidences d'étudiants.

En ce qui concerne les prêts aux municipalités pour les entreprises municipales d'épuration des eaux-vannes, le fait de reculer la date limite pour la mise en œuvre de l'annulation d'une partie de la dette, soit du 31 mars 1963 au 31 mars 1965, a permis à un nombre beaucoup plus considérable de municipalités de profiter de cette législation au cours de l'année.

L'activité de la Société en ce qui concerne l'urbanisme, les modèles de maisons et les travaux de génie, s'est maintenue à un degré élevé au cours de l'année par suite des demandes que la Société a reçues des ministères fédéraux et d'autres organismes du gouvernement, et aussi du fait que les provinces et les municipalités n'ont pas cessé d'avoir besoin de l'aide qui est offerte en vertu de la Loi nationale sur l'habitation pour faciliter la réalisation de leurs programmes de rénovation urbaine et de construction de logements à loyer modique.

Compte tenu de l'impôt sur le revenu, le revenu net de la Société en 1963 a été de 5.2 millions de dollars, soit une baisse de 0.4 million par rapport au chiffre rapporté en 1962. Après avoir viré ce revenu net au fonds de réserve et y avoir ajouté la somme de 4.9 millions réalisée à la vente de propriétés acquises du gouvernement du Canada, la somme de 10.1 millions a été portée au crédit du receveur général.

PRÊTS ASSURÉS PAR LES PRÊTEURS AGRÉÉS

LNH
Articles 6, 7, 8

En 1963, comme au cours de l'année précédente, on a constaté une faible réduction du volume de prêts hypothécaires assurés, consentis par les compagnies d'assurance sur la vie et par les compagnies de fiducie et de prêts, aux termes de la Loi nationale sur l'habitation. En effet, le volume de ces prêts était 5.0 p. 100 moins élevé que celui de 1962; ce dernier était lui-même 12.6 p. 100 moins élevé qu'en 1961. La répartition de ces prêts au cours de l'année a été très semblable à ce qui s'était produit en 1962; en effet, les prêteurs agréés ont placé de grosses sommes dans les prêts assurés pendant le premier semestre de l'année; cependant, le volume de ces placements a diminué graduellement pendant le reste de la période. La réduction du volume s'est manifestée surtout dans les prêts aux propriétaires-occupants et aux constructeurs-marchands; on a consenti plus de prêts assurés pour la construction de logements à loyer aux termes de la LNH qu'en 1962.

Au cours de 1963, les prêteurs agréés ont consenti des prêts aux propriétaires-occupants et aux constructeurs-marchands pour la construction de 22,035 logements, comparativement à 24,613 en 1962. Dans la même période, ils ont fait des prêts pour la construction de 8,050 logements à loyer comparativement à 7,824 en 1962. (SLC—Tableau 40)

PRÊTS PAR LA SOCIÉTÉ

Au cours des neuf premiers mois de l'année 1963, le volume des prêts consentis directement par la Société a été considérablement moins élevé qu'en 1962; toutefois, pendant le dernier trimestre, la Société a approuvé des prêts pour la construction de 15,333 loge-

ments, ce qui a permis de réaliser le programme de prêts directs le plus considérable depuis 1959. En effet, le nombre total de logements financés par des prêts directs et construits au cours de l'année pour les propriétaires-occupants et par les constructeurs-marchands, s'est élevé à 21,953.

Prêts de la Société aux propriétaires et aux constructeurs

En 1963, la Société a approuvé des prêts en faveur des propriétaires-requérants pour la construction de 8,012 logements, et en faveur des constructeurs, pour la construction de 13,941 logements. Les chiffres comparables pour l'année 1962 étaient 8,234 et 4,989 logements respectivement. (*SLC—Tableau 41*)

LNH
Article 40

Au mois de décembre 1962, le gouvernement autorisa la SCHL à consentir des prêts directs pour des projets de logements à loyer patronnés par des particuliers—surtout dans les plus petites localités,—où les prêteurs agréés ne consentaient pas de prêts. Au total, 562 logements furent construits en 1963 grâce à une aide financière obtenue en vertu de ce programme.

Prêts aux compagnies de logement à dividendes limités

La Société n'a pas modifié, au cours de l'année, sa ligne de conduite relative aux prêts aux compagnies de logement à dividendes limités, en ce qui concerne les projets patronnés par des entrepreneurs généraux ou des associations sans but lucratif; cependant, le 31 octobre, le taux d'intérêt est passé de $5\frac{1}{8}$ p. 100 à $5\frac{1}{4}$ p. 100. Comme au cours de 1962, certaines conditions restrictives ont été imposées aux entrepreneurs mais non aux associations sans but lucratif et les demandes ont fait l'objet d'une sélection.

LNH
Article 16

Trente-six prêts ont été approuvés en faveur de compagnies de logement à dividendes limités en 1963, pour la construction de 2,094 logements destinés aux personnes âgées et aux familles à faible revenu. En 1962, la Société avait approuvé 30 prêts pour la construction de 1,482 logements.

Les prêts aux compagnies à dividendes limités approuvés en 1963 ont permis de construire 1,111 logements pour les familles à faible revenu et 983 logements pour les personnes âgées. De ce nombre, 1,889 ont été construits par des associations sans but lucratif et des municipalités et 205 par des entrepreneurs. Au cours de l'année précédente, la Société avait approuvé la construction de 340 logements pour les familles à faible revenu et de 1,142 logements pour les personnes âgées. (*SLC—Tableau 45*)

PRÊTS POUR DES PROJETS DE LOGEMENTS UNIVERSITAIRES

En 1963, 33 prêts d'une valeur globale de 27.6 millions de dollars ont été consentis à des universités et collèges pour la construction de résidences devant loger 6,397 étudiants. En 1962, des prêts d'une valeur globale de 21.3 millions furent consentis à 19 institutions pour loger 4,366 étudiants.

LNH
Article 36B

Depuis le mois de décembre 1960, alors que la Société fut autorisée pour la première fois à consentir des prêts pour des projets de logements universitaires, 74 prêts représentant une valeur de 70.1 millions de dollars ont été approuvés. Les résidences en question permettront de loger 15,066 étudiants. (*SLC—Tableau 73*)

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

Au cours de 1963, 129 municipalités ont obtenu 178 prêts qui représentent une somme globale d'environ 36 millions de dollars. Depuis l'entrée en vigueur de cette législation

LNH
Article 36F

au mois de décembre 1960, 532 prêts d'une valeur globale de 119 millions ont été approuvés en faveur de 442 municipalités. Plus de 17.5 p. 100 des cités, villes et villages du Canada ont bénéficié d'une aide financière en vertu de la Loi. (SLC—Tableau 75)

LOI SUR LE DÉVELOPPEMENT ET LES PRÊTS MUNICIPAUX

Le 2 août 1963, le Parlement adopta la Loi sur le développement et les prêts municipaux en vue de stimuler l'emploi au Canada. Déduction faite des montants de toute subvention fédérale et provinciale, la Loi permet de consentir un prêt d'un montant équivalant aux deux tiers du coût d'une grande variété d'entreprises municipales. A titre d'encouragement supplémentaire, pour les travaux réalisés avant le 31 mars 1966, la Loi prévoit la renonciation à un quart du montant du prêt et de l'intérêt couru.

L'Office du développement municipal et des prêts aux municipalités a été établi pour administrer cette Loi. En vertu des dispositions de la Loi, la Société fournit certains services et remplit certaines fonctions à titre consultatif, pour le compte de l'Office, sauf dans les provinces du Manitoba, d'Ontario, de Québec et de la Saskatchewan. Ces quatre provinces ont choisi d'administrer elles-mêmes les prêts de ce genre.

En Alberta, en Colombie-Britannique, au Nouveau-Brunswick, à Terre-Neuve, en Nouvelle-Ecosse, dans l'Île-du-Prince-Edouard et dans les Territoires, la Société agit pour le compte de l'Office. Les fonctions de la Société comprennent la réception des demandes de prêts, les services d'information, l'inspection des travaux et toutes les autres fonctions particulières qui font l'objet d'une entente entre l'Office et la Société.

Depuis que l'Office a commencé à accepter des demandes, le 1er novembre 1963, six prêts représentant un montant estimatif de 2 millions de dollars ont été approuvés en faveur de municipalités situées dans les six provinces où la Société agit pour le compte de l'Office. Dans les quatre provinces qui ont conclu une entente avec l'Office en vue d'administrer elles-mêmes ce fonds, un prêt d'une valeur de \$300,000 a été approuvé.

PRÊTS POUR L'AMÉLIORATION DE MAISONS

LNH
Articles 24, 25, 30

On a constaté une baisse dans le volume des prêts consentis par les banques et garantis aux termes de la LNH pour des travaux d'amélioration de maisons entrepris au cours de 1963. En effet, les banques ont approuvé 22,024 prêts d'une valeur globale de 36.7 millions de dollars, comparativement à 23,895 prêts d'une valeur de 38 millions, en 1962. Depuis le début de ce programme, en 1954, 252,345 prêts avaient été approuvés à la fin de 1963, ce qui représente une valeur globale de 312.1 millions de dollars. La responsabilité de la Société, qui se limite à 5. p. 100 du total des prêts consentis par chaque prêteur, s'élève à 14.5 millions de dollars. (SLC—Tableau 46)

Les banques ont rapporté le chiffre de 71.7 millions de dollars de dettes à recouvrer au compte des prêts pour l'amélioration de maisons, à la fin de 1963, et le Fonds d'assurance des prêts pour l'amélioration de maisons s'est maintenu à 2.6 millions. La valeur des réclamations et des frais juridiques payés aux banques à même le fonds d'assurance, est passé de \$235,549 en 1962 à \$366,299 au cours de 1963. La valeur totale des réclamations et des frais juridiques payés jusqu'à ce jour s'élève à \$1,141,954; de ce montant, \$117,771 ont été recouverts par la Société.

ADMINISTRATION DES HYPOTHÈQUES

A la fin de l'année 1963, la dette hypothécaire globale contractée en vertu des lois nationales sur l'habitation s'élevait à 5.3 milliards de dollars, soit près du tiers de la dette

hypothécaire pour tout le Canada. Ce total augmenta de 308 millions en 1963 alors que les avances au compte des prêts consentis aux termes de la LNH ont dépassé les remboursements au compte des prêts hypothécaires en cours.

La plus grande partie de la dette hypothécaire résultant des prêts consentis aux termes des lois nationales sur l'habitation, soit un montant de 4.0 milliards, était constituée de prêts assurés consentis en vertu de la Loi de 1954. Le reste représentait la dette résultant des prêts conjoints qui furent consentis avant 1954 ainsi que la dette résultant des prêts non assurés consentis par la Société.

La Société, qui détenait à la fin de 1963 des propriétés immobilières évaluées à plus de 1.7 milliard de dollars a continué d'être le plus gros créancier hypothécaire particulier sous le régime des lois sur l'habitation. Une bonne partie de ces propriétés étaient le résultat des programmes de prêts directs établis par la Société en 1957 et au cours des années suivantes. Les compagnies d'assurance sur la vie détenaient ensemble des propriétés évaluées à 1.9 milliard et les autres prêteurs agréés, à 1.3 milliard. Les fonds de pension et d'autres acheteurs sur le marché secondaire des hypothèques détenaient le reste de la dette hypothécaire, soit un montant de 452 millions. (*SLC—Tableau 65*)

Etant donné l'augmentation constante du volume de prêts hypothécaires consentis en vertu de la Loi nationale sur l'habitation, il s'est produit un plus grand nombre de cas d'arrérages dans le remboursement des prêts et un plus grand nombre de cas où le prêteur a repris possession de la propriété par forclusion ou autrement, par suite d'un défaut de paiement de la part de l'emprunteur. Cependant, si on les compare au volume des hypothèques en cours, ces forclusions et ces arrérages représentent une très faible proportion du total et, dans certaines catégories de prêts, une plus faible proportion en 1963 qu'en 1962.

Arrérages, défauts de paiement et réclamations

Les cas d'arrérages de trois mois et plus dans le remboursement des prêts s'élevaient à un total de 2,347 à la fin de 1963, comparativement à 2,116, l'année précédente. Par rapport au nombre de prêts à recouvrer, ce chiffre représentait une hausse de 0.41 p. 100 à 0.44 p. 100. En ce qui concerne les prêts administrés par les prêteurs agréés, la proportion des prêts en retard à la fin de 1963 était de 0.41 p. 100, soit légèrement plus que l'année précédente; d'autre part, en ce qui concerne les prêts administrés par la Société, la proportion, soit 0.53 p. 100, était légèrement supérieure à celle de l'année précédente.

Le nombre de logements dont les prêteurs ont repris possession par forclusion ou autrement, par suite du défaut de remboursement des prêts, a diminué de 2,486 unités en 1962 à 1,837 unités en 1963. Ces acquisitions de propriétés représentaient, en 1963, 0.20 p. 100 des prêts hypothécaires consentis aux termes de la LNH, soit la même proportion qu'en 1962. De toutes les propriétés dont les prêteurs ont repris possession en 1963, il s'agissait, dans 396 cas, de prêts administrés par les prêteurs agréés et dans 681 cas, de prêts administrés par la Société.

Dans la plupart des cas de défaut de paiement qui ont entraîné la reprise de possession des propriétés en 1963, les prêts étaient assurés, de sorte qu'on a pu faire des réclamations au Fonds d'assurance hypothécaire. Dans 17 cas, le créancier hypothécaire a préféré garder la propriété ou en disposer plutôt que de faire une réclamation au Fonds.

La valeur totale des réclamations payées à même le Fonds d'assurance hypothécaire s'est élevée à 13.9 millions de dollars, en 1963. Ce chiffre équivalait à 0.31 p. 100 des 4.5 milliards de dollars en prêts hypothécaires assurés à recouvrer. A la fin de 1963, le nombre de réclamations faites au Fonds s'élevait à 3,066. Ce chiffre représentait 0.70 p. 100 du total des 438,268 prêts assurés qui ont été approuvés depuis que la disposition relative

à l'assurance entra en vigueur en 1954. Etant donné que le total des nouvelles primes et des sommes créditées au Fonds s'est élevé à 14.3 millions au cours de l'année, l'actif de ce Fonds est passé de 102 millions à la fin de 1962 à 116 millions à la fin de 1963.

Marché des hypothèques

LNH Article 11 Les ventes d'hypothèques assurées en 1963, y compris les hypothèques vendues par la SCHL, ont atteint le chiffre de 129 millions de dollars, comparativement à 101 millions l'année précédente, soit une augmentation de 27 p. 100. La moitié de cette augmentation est attribuable aux ventes de prêts faites par la Société; en effet, le chiffre de vente de ces prêts est passé de 48 millions à 61.1 millions. Ces deux chiffres ne représentent toutefois que les ventes initiales et ne comprennent pas les transactions ultérieures. (SLC—Tableau 56)

En 1963, la Société a fait deux offres de vente à l'enchère aux membres de "The Investment Dealers' Association of Canada", aux prêteurs agréés et à leurs agents approuvés aux termes de la LNH. La valeur totale des hypothèques offertes en ces deux occasions s'élevait à 95 millions de dollars, mais les ventes furent limitées à 70 millions; l'excédent fournissait aux futurs acheteurs l'occasion de faire un meilleur choix. Ces deux offres, ajoutées à celles des années antérieures, ont porté le total des ventes à 152.5 millions, à la fin de 1963. Ce montant comprenait l'achat d'hypothèques LNH d'une valeur de 7.4 millions, par le fonds de pension de la Société.

Le rendement brut estimatif des hypothèques à 6 p. 100 qui furent vendues lors de la première offre a été 6.46 p. 100, alors que le rendement des hypothèques à $6\frac{3}{4}$ p. 100 a été 6.49 p. 100. Les prix auxquels les hypothèques furent vendues lors de la deuxième offre indiquaient un rendement brut estimatif de 6.31 p. 100 dans le cas des hypothèques à 6 p. 100 et de 6.40 p. 100 pour les hypothèques à $6\frac{3}{4}$ p. 100.

ADMINISTRATION DES PROPRIÉTÉS

LNH Article 37
Loi SCHL Article 29 Au cours de 1963, le nombre de propriétés résidentielles appartenant à la Société a diminué de 12,245 à 11,957 logements, dont 5,075 appartements et 6,882 maisons. La baisse nette s'explique du fait que la Société a vendu 537 maisons et n'a fait l'acquisition que de 249 logements. Le nombre total de logements vacants à la fin de l'année s'élevait à 639, soit une proportion de 5.3 p. 100 du total. En 1962, cette proportion était de 7 p. 100.

Le revenu-loyer provenant des propriétés appartenant à la Société s'est élevé à 8.4 millions de dollars; ce chiffre représente un loyer annuel moyen de \$691 au regard de \$662 en 1962. L'augmentation du loyer provient d'une hausse des taxes. A la fin de l'année, les arrérages de loyer s'élevaient à \$53,039, soit 0.6 p. 100 du loyer annuel à recevoir, comparativement à \$55,638 ou 0.7 p. 100, en 1962. De tous les comptes en retard, 81 p. 100 ne l'étaient que de 30 jours au maximum.

Le chiffre total des dépenses occasionnées par ces propriétés pour l'année 1963, à l'exclusion des frais d'administration, a été de 10.5 millions de dollars. Cette somme était constituée de 3.8 millions en frais d'exploitation et d'entretien, 4.3 millions pour la dépréciation et l'intérêt sur les emprunts et 2.4 millions pour les paiements à titre de taxes.

A la fin de l'année, la Société administrait pour le compte du Fonds d'assurance hypothécaire, 505 appartements et 2,200 maisons représentant un actif évalué à 22 millions de dollars. De ce nombre, 268 appartements et 1,009 maisons se trouvaient à Elliot Lake. Au cours de l'année, la Société a fait l'acquisition de 1,565 logements et en a vendu 591.

RÉNOVATION URBAINE

Études

Afin de permettre aux municipalités qui obtiennent l'approbation de la province d'entreprendre des études sur les conditions d'habitation et la situation dans les régions urbaines, la Société, aux termes de la Loi nationale sur l'habitation, peut verser des contributions jusqu'à concurrence de 75 p. 100 du coût de ces études. Au cours de 1963, elle a approuvé des subventions s'élevant à \$151,950 au total, en faveur d'Edmonton, Joliette, Medicine Hat, Toronto Métropolitain, Moose Jaw, Trenton et Ville d'Anjou.

Les rapports des études commencées antérieurement par les cités de Québec et de Prince Rupert, ainsi que par la province du Manitoba ont été terminés et publiés en 1963. Depuis 1955, 49 études de ce genre ont été entreprises dans tout le pays (SLC—Tableau 71)

Réaménagement

En vertu de la Loi nationale sur l'habitation, le gouvernement fédéral peut payer jusqu'à la moitié du coût d'acquisition et de déblaiement d'une zone délabrée ou impropre à l'habitation dans une municipalité.

Au cours de l'année, le gouvernement fédéral a approuvé des contributions estimées à un montant net de 3.2 millions de dollars pour aider les cités d'Halifax, Montréal, et Ottawa à faire l'acquisition d'environ 80.7 acres de terrain et à déblayer ce terrain.

La Société a passé un contrat de location avec la cité d'Halifax en vue de faire aménager par l'entreprise privée quelque 14 acres de terrain acquis et déblayé dans le projet "Jacob Street" d'Halifax. On estime que le coût total d'aménagement, qui doit être entrepris en quatre phases, au cours d'une période de cinq ans, s'élèvera à 30 millions de dollars.

Après avoir fait l'acquisition d'un emplacement de huit acres dans la zone numéro 2 du projet de réaménagement de Windsor et l'avoir déblayé, la Cité a invité l'entreprise privée à soumettre des projets d'aménagement qu'elle recevra au début de 1964.

A Saint-Jean, Nouveau-Brunswick, il est possible qu'un terrain de 1.70 acre, dans le projet de Courtenay Place, faisant partie du projet d'élimination des taudis, qui comprend 57 acres et a été entrepris avant 1962, soit loué à une compagnie à dividendes limités qui projette d'y construire un immeuble d'appartements de 77 logements aux termes de l'article 16 de la Loi. La construction d'un projet fédéral-provincial comprenant 94 logements a également été commencée dans la zone déblayée. (SLC—Tableau 70)

A la fin de l'année, le gouvernement étudiait des projets soumis par plusieurs autres municipalités.

LNH
Article 23

PROJETS FÉDÉRAUX-PROVINCIAUX

Logements à loyer

A la demande d'une municipalité, le gouvernement fédéral peut s'associer au gouvernement d'une province pour construire des logements publics en vue de les louer aux familles dont le revenu les range dans le tiers inférieur de la classe de revenu, dans cette localité. Les coûts en immobilisations sont partagés à raison de 75 p. 100 et 25 p. 100 respectivement entre le gouvernement fédéral et la province en cause. Les déficits ou les surplus résultant de l'exploitation de l'entreprise sont partagés suivant les mêmes pourcentages entre les gouvernements participants. Certaines provinces exigent que la municipalité intéressée paie la totalité ou une partie de la part de la province.

Environ 3,000 des 12,031 logements approuvés jusqu'à ce jour se louent à des loyers en rapport avec les dimensions du logement; ces loyers sont suffisants pour permettre

LNH
Article 36

de recouvrer les coûts en immobilisations et payer les frais d'exploitation. Pour les autres logements, on demande des loyers en rapport avec le revenu familial des locataires. L'exploitation de ce dernier groupe de logements occasionne un déficit général dont la part du gouvernement fédéral en 1962 était de 1.2 million de dollars; cette somme fut payée en 1963. (SLC—Tableau 67)

Au cours de 1963, des projets de ce genre ont été approuvés à Chatham et Moncton, Nouveau-Brunswick; Cochrane, Collingwood, Delhi, Fort Frances, Lindsay, Kapuskasing, Ottawa, Palmerston, Port Arthur, Timmins et Toronto, Ontario; et Estevan, North Battleford et Regina, Saskatchewan. La réalisation de tous ces projets procurera 864 logements.

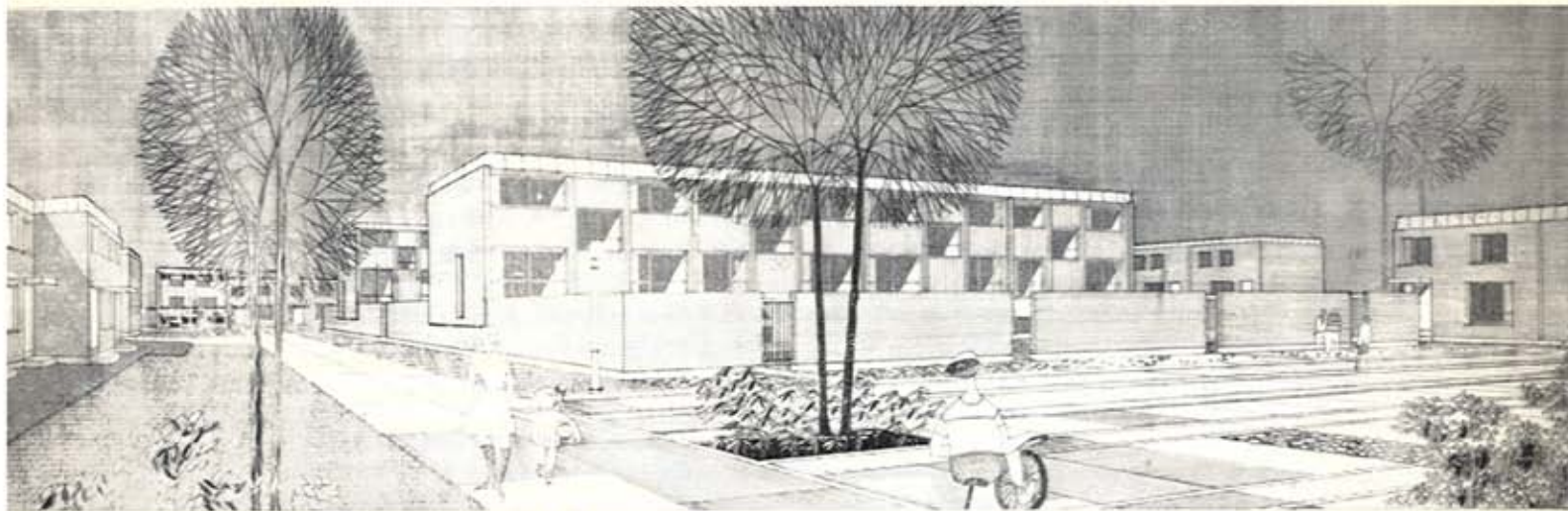
En vertu d'ententes passées avec la Nouvelle-Ecosse et l'Île-du-Prince-Edouard et les commissions de logement de ces provinces, la construction de maisons suivant le mode coopératif peut bénéficier d'une aide financière aux termes de la LNH. En 1963, des projets ont été approuvés pour la construction de 56 logements à vendre en Nouvelle-Ecosse et de six logements dans l'Île-du-Prince-Edouard. Depuis l'établissement de ce programme en 1953, 1,155 logements dans 133 projets ont été approuvés en Nouvelle-Ecosse et depuis 1960, 119 logements dans 13 projets ont été approuvés dans l'Île-du-Prince-Edouard.

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 immobilisations 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, trois projets d'aménagement de terrains ont été approuvés—24 terrains à Carleton Place, 316 terrains à Toronto et 257 terrains à Trenton.

Depuis l'établissement du programme, en 1949, on a autorisé l'aménagement de 18,085 terrains, au total. En 1963, 382 terrains ont été mis en vente et 750 ont été vendus,



Glen Allen Park, Regina

ce qui porte à 10,253 le nombre total de terrains vendus. (SLC—Tableau 68)

MODÈLES DE MAISONS ET CONSTRUCTION

Aux termes de la Loi nationale sur l'habitation, la Société est autorisée à entreprendre la construction de logements et de bâtiments connexes ainsi que l'installation des services essentiels, pour son propre compte ou pour le compte d'autres ministères et organismes du gouvernement. Elle agit aussi comme conseil en matière d'architecture et d'urbanisme. En 1963, la Société a exécuté des travaux pour le compte du ministère de la Défense nationale, de "Atomic Energy of Canada Limited", du ministère du Travail et des associations fédérales-provinciales.

LNH
Article 37
Loi SCHL
Article 29

La Société eut à surveiller la construction de projets de logements urbains destinés aux militaires et comprenant 1,032 unités, à quatre endroits—Dartmouth, North Bay, Summerside et Uplands. Elle a aussi entrepris de faire une enquête et de dresser des plans préliminaires dans le cas de plusieurs autres projets, mais le ministère de la Défense nationale a remis à plus tard la réalisation de tous ces projets, sauf la construction de 300 logements à Camp Gagetown.

La Société a poursuivi les travaux d'aménagement du townsite de Pinawa pour le compte de "Atomic Energy of Canada Limited". L'AECL assume graduellement la responsabilité de la surveillance des travaux de construction, et la Société agit comme conseil en ce qui concerne l'urbanisme et les plans des bâtiments. A la fin de l'année, 90 familles avaient établi résidence dans la ville et bénéficiaient déjà de la plupart des services et commodités habituels d'une municipalité. Une école, une hôtellerie, des logements familiaux, un centre commercial, un hôpital, un poste d'essence et un immeuble pour l'administration municipale étaient en voie de construction.

Le ministère du Nord et des Ressources nationales a continué d'utiliser les services de la Société. Celle-ci a préparé le plan d'un nouveau townsite pour la collectivité de Hay River, à la suite du désastre causé par l'inondation au printemps. Le plan métropolitain de Whitehorse a été terminé, ainsi que la rédaction des règlements préliminaires de zonage, et le tout a été soumis au conseil de la Cité et à l'Assemblée législative du Yukon. Le plan de la ville de Fort Smith a été révisé et remis à jour.

En vue d'aider à améliorer la qualité de l'aménagement des voisinages et des plans de maisons, la Société a maintenu sa pratique d'examiner les plans de groupements de maisons dans les lotissements qui doivent bénéficier d'une aide financière aux termes de la LNH, dans les projets de logements des compagnies à dividendes limités, dans les projets de logements à loyer assuré et dans le cas des demandes relatives aux projets de logements universitaires.

RECHERCHES SUR L'HABITATION ET URBANISME

En vertu de la Loi nationale sur l'habitation, la Société maintient un programme constant de recherches en vue d'enquêter sur les conditions de logement et de rendre disponibles les résultats des études entreprises et des recherches faites pour améliorer les conditions de logement en général et faire adopter de bons plans d'urbanisme. A cette fin, la Société se sert de son propre personnel et prend aussi des arrangements avec des particuliers et des organismes de l'extérieur pour faire entreprendre un certain nombre de projets de ce genre. L'aide financière accordée aux termes de la Loi nationale sur l'habitation, au cours de l'année, pour ce genre d'activité s'est élevée à plus d'un million de dollars.

LNH
Articles 31, 35

Enquêtes techniques

Depuis 1957, des subventions ont été versées à "l'Ontario Research Foundation" afin d'aider cet organisme à étudier des méthodes pour disposer des eaux-vannes domestiques.



Hôtellerie, Pinawa, Manitoba

Des essais faits sur place des appareils ménagers complets autopurificateurs, du type à recirculation et du type à déversoir, sont en cours. En 1963, la somme de \$27,950 a été affectée à ce genre de travaux.

La Société a poursuivi son programme de recherches techniques, de concert avec l'Association nationale des constructeurs d'habitations, en vue d'améliorer les méthodes de construction de maisons. Une subvention a été accordée pour la réalisation et l'essai à long terme d'une nouvelle maison expérimentale. En faisant usage des facilités dont disposent d'autres ministères et organismes du gouvernement pour faire des expériences —particulièrement le Conseil national de recherches—la Société a pu poursuivre ses travaux de recherches sur le comportement des nouveaux matériaux, des nouvelles méthodes et des nouveaux outillages, afin de déterminer leur acceptabilité dans la construction de maison financée en vertu de la Loi nationale sur l'habitation.

Modèles de maisons et enquêtes

Au cours de l'année, on a autorisé le paiement d'une subvention de \$85,000, en vertu de la Loi nationale sur l'habitation, au Conseil canadien de recherches urbaines et régionales, pour permettre à cet organisme de remplir son rôle; le Conseil a aussi obtenu d'une source privée des fonds qui lui permettront de coordonner et d'encourager les recherches urbaines et régionales au Canada.

La Société a continué d'appuyer les travaux de l'Association canadienne d'urbanisme en lui versant une subvention de \$72,000, en vue de maintenir l'intérêt et la participation du public à l'égard de l'urbanisme et de l'aménagement des territoires.

Le Conseil canadien de l'habitation-type a reçu une subvention de \$25,000 afin de continuer son travail qui consiste à encourager l'amélioration des modèles de maisons au Canada.

Subventions aux fins d'éducation

Au cours de l'année, la Société a accordé cinq bourses de voyage d'étude à des étudiants des écoles d'architecture du Canada afin de leur permettre d'effectuer une tournée au Canada et aux États-Unis, et d'examiner sur place un certain nombre de modèles de résidences. Elle a aussi accordé 15 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.

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.

L'accroissement constant du portefeuille d'hypothèques de la Société et du volume des prêts consentis par elle ont occasionné des changements dans son organisation au cours de l'année. A la fin de l'année, le personnel de la Société comptait 2,037 employés comparativement à 2,017 à la fin de 1962.

Le Président et les membres du conseil d'administration sont 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.

Le conseil désire particulièrement exprimer son appréciation des longs et distingués services rendus à la Société par monsieur P.-S. Secord, O.B.E., ancien vice-président, qui a pris sa retraite au mois de septembre 1963. Monsieur Secord occupait un poste supérieur à la Société depuis l'année 1946; il en était le vice-président depuis 1950. Il a contribué largement à améliorer la situation du logement au Canada et a joué un rôle important pour donner à la Société un degré élevé d'efficacité comme instrument de développement national.

Monsieur H.-W. Hignett, M.B.E., ancien directeur exécutif, a été nommé vice-président pour remplacer monsieur Secord.

Monsieur I.-R. Maclennan, D.F.M., qui était l'architecte et urbaniste en chef de la Société, est devenu directeur exécutif pour succéder à monsieur Hignett. Ses fonctions comprennent l'activité de la Société dans les domaines de la rénovation urbaine et des logements publics, de l'architecture et de l'urbanisme, du génie et de la construction.

Etant donné l'accroissement des fonctions de la Société, deux nouveaux directeurs exécutifs ont aussi été nommés. On a confié à monsieur Hector Saint-Pierre, O.B.E., c.r., directeur exécutif, l'administration des hypothèques ainsi que toutes les fonctions relatives à l'administration des propriétés de la Société. Monsieur Saint-Pierre était auparavant directeur de la région de Québec.

Monsieur Jean Lupien, directeur exécutif, a comme attributions l'assurance des prêts et les programmes de prêts de la Société. Il était autrefois gérant du bureau de Montréal.

Monsieur H.-C. Linkletter, O.B.E., continue d'occuper le poste de directeur exécutif, chargé de l'organisation et de l'administration.



Maquette architecturale du réaménagement projeté — Jacob Street, Halifax

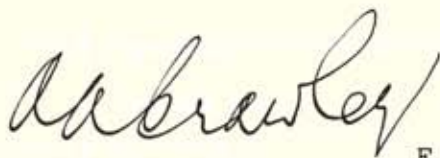
Rapport des vérificateurs

AU MINISTRE RÉPONDANT DE
L'ACTIVITÉ DE LA SOCIÉTÉ:

Nous avons examiné les états financiers ci-joints de la Société Centrale d'Hypothèques et de Logement pour l'année terminée le 31 décembre 1963 (présentés avec chiffres comparatifs pour 1962) et nous avons obtenu tous les renseignements et explications demandés. Notre examen a comporté une revue générale des méthodes de comptabilité et tels sondages des livres et des pièces justificatives que nous avons jugé nécessaires dans les circonstances.

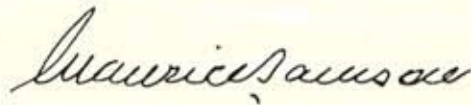
A notre avis, des livres de comptes adéquats ont été tenus et les opérations de la Société venues à notre connaissance étaient de la compétence de la Société.

A notre avis, au meilleur de notre connaissance suivant les explications obtenues et tel que l'indiquent les livres de la Société, les états financiers ci-joints sont dressés de manière à présenter un aperçu juste et fidèle de la situation financière de la Société au 31 décembre 1963 et du résultat de ses opérations pour l'année terminée à cette date, suivant les principes comptables généralement acceptés et appliqués de la même manière qu'au cours de l'année précédente.



F.C.A.

de la firme
Arthur A. Crawley & Co.



C.A.

de la firme
Samson, Bélair, Côté,
Lacroix & Associés

Ottawa, le 20 février 1964

ACTIFS

	<i>le 31 décembre 1963</i>	<i>le 31 décembre 1962</i>
ENCAISSE	\$ 6,951,353	\$ 12,618,695
TITRES À COURT TERME DU GOUVERNEMENT DU CANADA, au prix coûtant, y compris l'intérêt couru	6,487,886	7,987,963
COMPTES À RECEVOIR:		
Dû par le ministre	2,569,077	2,119,059
Autres	872,812	387,001
AUTRES ACTIFS	2,111,361	2,006,180
PRÊTS EN VERTU DES LOIS SUR L'HABITATION—État IV	1,652,881,762	1,589,945,586
PRÊTS ET PLACEMENTS EN VERTU D'ENTENTES FÉDÉRALES-PROVINCIALES—État VI	108,461,319	101,723,832
IMMEUBLES—État V	67,478,510	70,866,796
CONVENTIONS DE VENTE ET HYPOTHÈQUES résultant de ventes d'immeubles, y compris l'intérêt couru	96,963,766	100,019,197
IMMEUBLES À L'USAGE DE LA SOCIÉTÉ, MOBILIER DE BUREAU ET ÉQUIPEMENT, au prix coûtant, moins l'amortissement accumulé	2,662,958	2,796,028
	1,947,440,804	1,890,470,337
ACTIFS DES FONDS D'ASSURANCE ET DE GARANTIE—État VIII	122,440,058	108,430,216
	\$ 2,069,880,862	\$ 1,998,900,553

PASSIFS

	<i>le 31 décembre 1963</i>	<i>le 31 décembre 1962</i>
COMPTES À PAYER ET PASSIF COURU:		
Dû au receveur général:		
Impôt sur le revenu, déduction faite des versements effectués	\$ 2,451,981	\$ 3,741,590
Excédent du fonds de réserve.	10,115,466	10,451,673
AUTRES	4,438,957	2,949,224
 DÉPÔTS, RETENUES D'ENTREPRENEURS ET REVENU À REPORTER	 7,254,176	 7,381,698
 EMPRUNTS AU GOUVERNEMENT DU CANADA—État VII	 1,850,947,593	 1,789,933,687
 PROFITS NON RÉALISÉS sur ventes d'immeubles	 42,232,631	 46,012,465
 FONDS DE RÉSERVE—État III	 5,000,000	 5,000,000
 CAPITAL—Autorisé et payé par le gouvernement du Canada	 25,000,000	 25,000,000
	<u>1,947,440,804</u>	<u>1,890,470,337</u>
RÉSERVES DES FONDS D'ASSURANCE ET DE GARANTIE—État VIII	122,440,058	108,430,216
	<u>\$ 2,069,880,862</u>	<u>\$ 1,998,900,553</u>



Président



Comptable en chef

PRÊTS EN VERTU DES LOIS SUR L'HABITATION:

Intérêt gagné des emprunteurs

Intérêt débité par le gouvernement du Canada

ENTENTES FÉDÉRALES-PROVINCIALES:

Intérêt gagné des commissions de logement et des municipalités

Intérêt débité par le gouvernement du Canada

CONVENTIONS DE VENTE ET HYPOTHÈQUES:

Intérêt gagné des acheteurs

Intérêt débité par le gouvernement du Canada

IMMEUBLES—APPARTENANT À LA SOCIÉTÉ:

Revenu-loyer

Entretien et autres frais d'exploitation des propriétés, y compris
\$2,199,770 d'intérêt débité par le gouvernement du Canada

DROITS DE DEMANDE GAGNÉS SUR LES PRÊTS HYPOTHÉCAIRES ASSURÉS

INTÉRÊT GAGNÉ—TITRES À COURT TERME DU GOUVERNEMENT DU CANADA

REVENUS DIVERS

MOINS: SALAIRES ET FRAIS D'ADMINISTRATION

REVENU NET AVANT IMPÔT SUR LE REVENU

IMPÔT SUR LE REVENU

REVENU NET, viré au fonds de réserve.

FONDS DE

Solde le 1er janvier

Revenu net pour l'année

Profits réalisés sur les ventes de propriétés acquises à titre gratuit
du gouvernement du Canada

Excédent sur la limite statutaire, viré au crédit du receveur général

Solde le 31 décembre

NOTES SUR LES ÉTATS FINANCIERS

Amortissement:

Immeubles

Immeubles à bureaux à l'usage de la Société

Mobilier de bureau et équipement

Les salaires et frais d'administration comprennent:

Les honoraires et frais des directeurs

Les salaires de l'exécutif

Les honoraires et frais juridiques

REVENU NET

État II

<i>le 31 décembre 1963</i>		<i>Pour l'année terminée</i>	<i>le 31 décembre 1962</i>	
\$ 90,106,692			\$ 85,451,847	
<u>71,945,750</u>	\$ 18,160,942		<u>66,523,865</u>	\$ 18,927,982
4,245,734			4,001,273	
<u>4,039,840</u>	205,894		<u>3,726,830</u>	274,443
5,267,462			5,413,383	
<u>1,094,206</u>	4,173,256		<u>1,084,236</u>	4,329,147
8,534,023			8,094,778	
<u>10,725,771</u>	(2,191,748)		<u>9,549,141</u>	(1,454,363)
	1,818,571			1,928,657
	832,844			168,936
	<u>855,931</u>			<u>457,783</u>
	23,855,690			24,632,585
	<u>13,391,698</u>			<u>13,429,227</u>
	10,463,992			11,203,358
	5,236,000			5,615,000
	<u>\$ 5,227,992</u>			<u>\$ 5,588,358</u>

RÉSERVE

État III

<i>1963</i>		<i>1962</i>
\$ 5,000,000		\$ 5,000,000
5,227,992		5,588,358
<u>4,887,474</u>		<u>4,863,315</u>
15,115,466		15,451,673
<u>10,115,466</u>		<u>10,451,673</u>
<u>\$ 5,000,000</u>		<u>\$ 5,000,000</u>

<i>1963</i>	<i>Accumulé le 31 décembre 1963</i>	<i>1962</i>	<i>Accumulé le 31 décembre 1962</i>
\$ 2,089,792	\$ 20,185,981	\$ 2,130,001	\$ 19,399,403
\$ 113,077	\$ 1,232,886	\$ 119,272	\$ 1,119,808
\$ 101,236	\$ 1,603,287	\$ 106,615	\$ 1,503,186
\$ 6,092		\$ 7,484	
\$ 45,000		\$ 42,500	
\$ 9,348		\$ 19,746	

État IV

PRÊTS EN VERTU DES LOIS SUR L'HABITATION

	le 31 décembre 1963		le 31 décembre 1962	
	Nombre de prêts	Valeur	Nombre de prêts	Valeur
Prêts non assurés:				
Consentis conjointement avec des institutions prêteuses (LNH 1944)—Part de la Société	94,008	\$ 116,302,978	101,603	\$ 135,271,245
Aux propriétaires-occupants (LNH 1944)	4,722	24,288,914	5,024	26,747,952
Aux compagnies de logement à dividendes limités	363	178,339,511	339	171,194,854
Comportant un contrat de garantie de loyer	559	63,197,963	562	65,905,644
Industries primaires	12	3,469,092	12	3,799,257
Pour habitations universitaires	49	33,279,560	25	15,445,005
Pour projets municipaux d'épuration des eaux-vannes	356	52,574,515	161	24,815,378
Prêts assurés:				
Consentis directement par la Société	90,890	954,794,386	86,580	912,325,334
Consentis par des agents de la Société	19,286	217,669,576	19,508	226,313,679
Intérêt couru		8,965,267		8,127,238
	<u>210,245</u>	<u>\$1,652,881,762</u>	<u>213,814</u>	<u>\$1,589,945,586</u>

État V

IMMEUBLES

	le 31 décembre 1963			le 31 décembre 1962	
	Unités de logement	Valeur originaire aux livres	Amortissement accumulé	Valeur nette aux livres	Valeur nette aux livres
Construits par la Société, au prix coûtant, ou acquis du gouvernement du Canada:					
Maisons unifamiliales	6,185	\$42,029,097	\$12,027,390	\$30,001,707	\$34,147,234
Maisons multifamiliales	623	4,400,857	2,045,489	2,355,368	2,493,847
Propriétés reprises, au coût d'acquisition:					
Maisons unifamiliales	682	5,813,648	995,130	4,818,518	4,059,275
Maisons multifamiliales	4,453	34,968,861	5,078,448	29,890,413	29,685,581
Autres, au prix coûtant		452,028	39,524	412,504	480,859
	<u>11,943</u>	<u>\$87,664,491</u>	<u>\$20,185,981</u>	<u>\$67,478,510</u>	<u>\$70,866,796</u>

État VI

PRÊTS ET PLACEMENTS EN VERTU D'ENTENTES FÉDÉRALES-PROVINCIALES

	le 31 décembre 1963	le 31 décembre 1962
Projets de logements à loyer	\$ 88,228,000	\$ 81,114,436
Projets d'aménagement de terrain	9,983,725	11,399,371
Avances aux municipalités, remboursables par versements	5,528,388	5,093,379
À recevoir des gouvernements provinciaux	2,042,332	1,749,585
Avances et comptes courants: municipalités et commissions de logement	2,576,426	2,253,216
Intérêt couru	102,448	113,845
	<u>\$108,461,319</u>	<u>\$101,723,832</u>

État VII

EMPRUNTS AU GOUVERNEMENT DU CANADA

	le 31 décembre 1962	Emprunté en 1963	Remboursé en 1963	le 31 décembre 1963
Pour prêts en vertu des lois sur l'habitation	\$1,590,386,279	\$131,500,000	\$73,745,728	\$1,648,140,551
Pour prêts et placements en vertu d'ententes fédérales-provinciales	101,571,857	8,000,000	2,179,740	107,392,117
Pour acquisition et construction d'immeubles	84,463,014		2,477,085	81,985,929
	<u>1,776,421,150</u>	<u>\$139,500,000</u>	<u>\$78,402,553</u>	<u>1,837,518,597</u>
Intérêt couru	13,512,537			13,428,996
	<u>\$1,789,933,687</u>			<u>\$1,850,947,593</u>

FONDS D'ASSURANCE ET DE GARANTIE

État VIII

ACTIFS

Fonds d'assurance hypothécaire

RÉSERVES

	le 31 décembre 1963	le 31 décembre 1962		1963	1962
Encaisse	\$ (71,024)	\$ 561,595	Solde le 1er janvier	\$ 102,032,320	\$ 86,768,574
Obligations émises ou garanties par le gouvernement du Canada, au coût amorti, y compris l'intérêt couru	83,238,626	81,890,363	Ajouter:		
Hypothèques résultant des ventes de propriétés reprises, y compris l'intérêt couru	11,056,455	4,963,060	Droits et primes reçus	9,868,797	11,576,518
Immeubles situés à Elliot Lake, au prix coûtant moins les recouvrements	9,049,397	6,769,080	Revenu net provenant des obligations et autres actifs	4,451,829	3,904,324
Autres immeubles, au plus bas du prix coûtant ou de la valeur estimée de réalisation	12,593,391	7,848,222	Immeubles acquis lors du règlement des réclamations	13,943,882	8,578,613
				130,296,828	110,828,029
			Déduire:		
			Réclamations payées et frais juridiques	13,943,882	8,578,613
			Perte nette sur les ventes d'obligations et d'immeubles	197,833	39,696
			Provision pour réévaluation des immeubles	288,268	177,400
				14,429,983	8,795,709
	\$ 115,866,845	\$ 102,032,320	Solde le 31 décembre	\$ 115,866,845	\$ 102,032,320

Assurance en vigueur le 31 décembre 1963 \$ 4,499,000,000
 Réclamations en voie de règlement le 31 décembre 1963 \$ 1,718,360

Fonds d'assurance des prêts pour l'amélioration de maisons

	le 31 décembre 1963	le 31 décembre 1962		1963	1962
Encaisse	\$ (1,244)	\$ (2,457)	Solde le 1er janvier	\$ 2,481,364	\$ 2,193,232
Obligations émises ou garanties par le gouvernement du Canada, au coût amorti, y compris l'intérêt couru	2,630,154	2,472,279	Ajouter:		
Hypothèques résultant des ventes de propriétés reprises, y compris l'intérêt couru	10,850	8,767	Droits et primes reçus	369,239	382,443
Immeubles repris, au prix coûtant		2,775	Revenu net provenant des obligations et autres actifs	118,408	106,516
			Recouvrements sur les réclamations	37,049	37,969
				3,006,060	2,720,160
			Déduire:		
			Réclamations payées et frais juridiques	366,299	235,549
			Perte nette sur ventes d'immeubles	1	3,247
				366,300	238,796
	\$ 2,639,760	\$ 2,481,364	Solde le 31 décembre	\$ 2,639,760	\$ 2,481,364

Assurance en vigueur le 31 décembre 1963 \$ 14,490,893
 Réclamations en voie de règlement le 31 décembre 1963 \$ 29,761

Fonds de garantie de loyer

	le 31 décembre 1963	le 31 décembre 1962		1963	1962
Encaisse	\$ (96,911)	\$ 22,464	Solde le 1er janvier	\$ 3,916,532	\$ 3,726,563
Obligations émises ou garanties par le gouvernement du Canada, au coût amorti, y compris l'intérêt couru	4,030,364	3,894,068	Ajouter:		
			Droits et primes reçus	361,817	358,649
			Revenu net provenant des obligations	179,681	173,079
			Autres revenus	20,426	39,301
				4,478,456	4,297,592
			Déduire:		
			Réclamations payées et frais juridiques	545,003	381,060
	\$ 3,933,453	\$ 3,916,532	Solde le 31 décembre	\$ 3,933,453	\$ 3,916,532

Loyers de l'année en cours, garantis le 31 décembre 1963 \$ 14,786,770
 Réclamations en voie de règlement le 31 décembre 1963 \$ 8,800

TOTAL DES ACTIFS \$ 122,440,058 \$ 108,430,216 TOTAL DES RÉSERVES \$ 122,440,058 \$ 108,430,216

IV LÉGISLATION ET POLITIQUE

LÉGISLATION

Les décrets suivants touchant les taux d'intérêt ont été adoptés:

Le taux d'intérêt sur les prêts hypothécaires consentis en vertu de la Partie I de la Loi, articles 15 et 40, a été réduit de $6\frac{1}{2}$ à $6\frac{1}{4}$ p. 100. Cette réduction s'appliquait aussi aux ventes de propriétés appartenant au Fonds d'assurance hypothécaire; aux ventes de propriétés immobilières appartenant à la Société; et aux ventes de terrains faisant partie d'entreprises fédérales-provinciales d'aménagement de terrains, suivant le mode de paiement par versements. (*Décret C.P. 1963-914, 13 juin 1963*)

Le taux d'intérêt sur les prêts consentis en vertu de l'article 16, Partie VI-A et Partie VI-B de la Loi, a été augmenté de $5\frac{1}{8}$ à $5\frac{1}{4}$ p. 100. (*Décret C.P. 1963-1590, 31 octobre 1963*)

La Loi des subsides, numéro 3, 1963, renfermait une disposition qui autorisait le consentement de prêts de la LNH aux futurs propriétaires-occupants et aux constructeurs-marchands; la valeur de ces prêts est égale à l'ensemble de 95 p. 100 des premiers \$13,000 de la valeur d'emprunt, de 70 p. 100 du reste de la valeur d'emprunt, et du montant du droit d'assurance.

RÈGLEMENTS

Le 27 juin 1963, les Règlements nationaux visant les prêts pour l'habitation ont été modifiés de façon à prévoir une augmentation du montant du prêt maximum qui peut être consenti pour la construction d'une maison occupée par le propriétaire et de logements à loyer. Le prêt maximum pour toute maison ou pour tout bâtiment à logements multiples a été porté de \$14,900 à \$15,600 dans le cas des logements qui comprennent quatre chambres et plus et de \$14,200 à \$14,900 pour chaque logement qui comprend moins de quatre chambres. De plus, en vertu des nouvelles conditions, le prêt maximum pour les bâtiments à logements multiples du type appartement a été augmenté de \$8,750 à \$12,000 par logement.

PRINCIPAUX CHANGEMENTS DE POLITIQUE

Le 23 septembre, le gouvernement autorisait la Société à consentir des prêts directs aux constructeurs sans exiger toutefois que les maisons projetées soient vendues d'avance. Ce changement de politique avait pour but d'appuyer le programme d'encouragement de la construction en hiver établi par le gouvernement, en assurant une disponibilité suffisante de deniers hypothécaires. Cette mesure a pris fin le 15 novembre alors que le succès du programme était assuré.

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 afin de les aider à construire des résidences pour leurs étudiants;

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 particuliers qui investissent des capitaux, un revenu sur les projets de logements à loyer modique qu'ils construisent;

LNH
Articles 14, 15, 24, 25, 30

D'acheter et vendre des prêts hypothécaires assurés, 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

*H.-W. HIGNETT, M.B.E.,
Vice-président

**LOUIS DE G. GIGUÈRE,
Montréal

R.-B. BRYCE,
Ottawa

MADAME MARGARET CAMPBELL, c.r.,
Toronto

*DOCTEUR A.-F. LAIDLAW,
Ottawa

DONALD-A.-S. LANSKAIL,
West Vancouver

J.-C. MILLER, c.r.,
Portage la Prairie

*J.-F. PARKINSON,
Ottawa

R.-G. ROBERTSON,
Ottawa

**Membre du Comité exécutif*

***Membre remplaçant du Comité exécutif*