



SOCIÉTÉ
CENTRALE
D'HYPOTHÈQUES
ET DE LOGEMENT
VINGTIÈME
RAPPORT
ANNUEL
1 9 6 5



1867 | 1967



SOCIÉTÉ CENTRALE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

VINGTIÈME RAPPORT ANNUEL 1965

Matière

1	Revue de la situation par le Président	
	L'HABITATION AU CANADA EN 1965	5
2	ACTIVITÉ DE LA SOCIÉTÉ	9
	Prêts de la Société	10
	Prêts aux compagnies sans but lucratif et à dividendes limités	10
	Prêts des prêteurs agréés	11
	Prêts pour l'épuration des eaux-vannes	11
	Prêts pour loger les étudiants	12
	Prêts pour l'amélioration de maisons	12
	Rénovation urbaine	12
	Logements sociaux	14
	Aménagement de terrain	15
	Administration des hypothèques	15
	Marché des hypothèques	16
	Administration des immeubles	16
	Loi sur le développement et les prêts municipaux	17
	Modèles de maisons et construction	17
	Recherches sur l'habitation et l'urbanisme	17
	Organisation et personnel	19
3	ÉTATS FINANCIERS	21
4	LÉGISLATION ET POLITIQUE	28

SOCIETE CENTRALE D'HYPOTHEQUES ET DE LOGEMENT

le 10 mars 1966

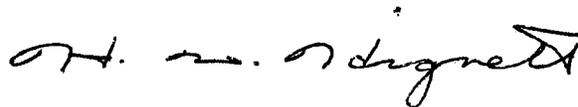
L'honorable J.R. Nicholson, C.P., O.B.E., c.r., député,
Ottawa, Canada

Monsieur le Ministre,

Au nom du Conseil d'administration, j'ai
l'honneur de vous soumettre le vingtième rapport annuel
de la Société centrale d'hypothèques et de logement
ainsi qu'un état des comptes de cet organisme pour
l'année financière qui a pris fin le 31 décembre 1965.

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

le président,

A handwritten signature in dark ink, appearing to read "H. M. Digney". The signature is written in a cursive style with a prominent flourish at the end.



1 *Revue de la situation par le Président*

Le logement au Canada en 1965

Pour la cinquième année consécutive, la construction d'habitations au Canada en 1965 a accusé une hausse, ce qui constitue un fait sans précédent. Cette hausse toutefois a été faible si on la compare à celles des années antérieures. En effet, le nombre de logements mis en chantier a été considérable au cours du premier semestre, mais durant la dernière partie de l'année, il s'est produit un ralentissement qui a presque complètement contrebalancé l'avance qui avait été prise. Ce changement de la situation est surtout attribuable à une pénurie de deniers hypothécaires qui s'est fait sentir dès le début du second semestre alors que l'expansion de l'économie était très forte et qu'on a eu besoin de quantités énormes de fonds pour les engager à d'autres fins.

Dans l'ensemble, au cours de l'année, 166,565 logements ont été mis en chantier comparativement à 165,658 l'année précédente. Cette augmentation ne représente qu'un faible pourcentage de 0.5 p. 100 comparativement à 11.5 p. 100 en 1964 et à 14.2 p. 100 en 1963. Le nombre de logements parachevés est passé de 150,963 en 1964 à 153,037 en 1965. A la fin de l'année, il y avait 119,854 logements en voie de construction au regard de 107,718 au début de l'année. Toute cette activité représente des investissements de l'ordre de 2.1 milliards de dollars dans la construction d'habitations, soit une hausse de 5.2 p. 100 par rapport aux deux milliards investis en 1964.

L'augmentation mentionnée plus haut s'est manifestée surtout dans la construction d'appartements et d'autres genres de logements à loyer; c'est d'ailleurs ce qui se produit depuis 1962. En effet, 83,200 appartements et logements en rangée ont été mis en chantier en 1965, ce qui représente 50 p. 100 du total. Il s'agit là d'une augmentation de 4.2 p. 100 par rapport au chiffre de 79,873, pour l'année précédente. En 1964, la hausse avait été de 25.6 p. 100 tandis qu'en 1963, elle était de 42.3 p. 100. Dans les centres urbains, pour la deuxième année de suite, les logements à loyer représentaient plus de la moitié de tous les logements commencés.

Le nombre de maisons unifamiliales, de logements jumelés et de duplex qui ont été commencés en 1965, soit 83,365, a été un peu inférieur aux chiffres de 1964 et de 1963. Près de 35 p. 100 des maisons unifamiliales ont été mises en chantier au cours des trois derniers mois de chacune de ces années, par suite de l'application du programme d'encouragement de la construction de maisons en hiver, établi par le gouvernement fédéral. Les prêts directs supplémentaires que la Société a été autorisée à accorder ont aussi contribué à faire augmenter ce total.

Le coût des maisons dont la construction a été financée aux termes de la Loi nationale sur l'habitation a augmenté en 1965, comme cela s'est produit chaque année depuis 1961. Cela résulte en grande partie de l'augmentation des prix des matériaux, des taux de salaires des ouvriers du bâtiment et, jusqu'à un certain point, du fait que les dimensions des maisons ont augmenté. Ces facteurs, ajoutés aux frais supplémentaires qu'un emprunteur doit payer, comme les frais légaux, ont contribué à faire augmenter le coût moyen de ces maisons jusqu'à \$17,402 en 1965, de \$16,478 qu'il était l'an dernier.

Les caractéristiques des personnes qui ont acheté des maisons financées aux termes de la LNH en 1965, sont demeurées à peu près les mêmes par rapport à l'année antérieure. Le revenu moyen des emprunteurs s'élevait à \$6,655, l'âge moyen était 35 ans et le nombre d'enfants était de deux.

Il y a eu une grande disponibilité de deniers hypothécaires durant le premier semestre de 1965, comme au cours de presque toute l'année antérieure. Cette situation a causé une activité très intense pendant les six premiers mois de l'année, alors que le nombre de logements commencés a été de 8.3 p. 100 plus élevé que le total correspondant pour l'année 1964. Cependant, ces deniers sont devenus rares après le mois de juillet et, pour certains genres de prêts, ils étaient à peu près impossibles à trouver vers la fin de l'année. La réduction de la disponibilité générale de deniers hypothécaires venant des institutions prêteuses a entraîné l'adoption de conditions de prêt plus rigoureuses, ainsi qu'une augmentation du taux d'intérêt des prêts conventionnels.

Le financement de la construction résidentielle en 1965, s'est fait comme d'habitude, surtout grâce à des fonds privés. En effet, plus de 65 p. 100 des logements mis en chantier en 1965 ont été financés à l'aide de prêts hypothécaires conventionnels. Il faut attribuer aux institutions prêteuses, comme les compagnies d'assurance sur la vie, les compagnies de fiducie et les compagnies de prêts, une grande partie de cette activité. Dans l'ensemble, grâce aux prêts hypothécaires conventionnels, on a pu mettre en chantier 111,723 logements en 1965, comparativement à 110,309 en 1964.

Le volume des prêts consentis en vertu de la Loi nationale sur l'habitation pour la construction de logements a été un peu moins élevé en 1965 qu'en 1964. On a constaté une hausse du volume de prêts consentis par la Société, mais une réduction du volume des prêts LNH consentis par les prêteurs agréés. Les nouveaux logements financés aux termes de la LNH ont atteint le chiffre de 54,842, comparativement à 55,349 en 1964.

La demande de logements est restée très forte au cours de toute l'année. Si l'on avait eu une plus grande disponibilité de fonds, au second semestre de l'année 1965, on aurait accusé une autre augmentation considérable du nombre de logements commencés, particulièrement en ce qui concerne les logements à loyer.

Cependant, la production de logements suscite des problèmes complexes, en plus de la disponibilité de financement hypothécaire. Il faudrait examiner ces facteurs dans le contexte du sujet plus vaste dont l'habitation ne forme qu'une partie — à savoir la construction des villes. Durant toute l'année 1965, toute cette question de l'amélioration du milieu et de l'amélioration du plan des villes a continué à susciter énormément d'intérêt.

On a eu abondamment recours aux modifications importantes apportées à la Loi en 1964, qui avaient surtout pour objet d'éliminer les taudis, de faire disparaître toute trace de délabrement et d'empêcher que ces maux se répandent. A la suite de ces changements et des rencontres très réussies qui ont été organisées d'un océan à l'autre afin de faire connaître le plus possible la nouvelle législation et les possibilités qu'elle renferme, un certain nombre de provinces ont édicté une législation supplémentaire ou modifié leur politique du logement en vue de tirer le meilleur parti possible de l'aide offerte par le gouvernement fédéral.

De nombreux exemples peuvent déjà servir à démontrer l'efficacité des modifications de 1964 à la Loi nationale sur l'habitation, qui ont permis de répondre à des besoins régionaux ou locaux de rénovation urbaine, de s'attaquer au problème du surpeuplement et de supprimer la laideur qui existait dans les quartiers du centre de nos villes. Dans un bon nombre de municipalités, où des programmes sont en cours, on trouvera bientôt des voisinages tout à fait rajeunis. Dans d'autres endroits, on s'est vivement intéressé à formuler et à mettre en œuvre des politiques de rénovation urbaine.

Par ailleurs, l'effort accru des provinces, des municipalités ainsi que de certains groupes privés pour répondre aux besoins de logements des personnes âgées et des pauvres constitue une autre réalisation importante en 1965. En effet, la Société a approuvé un grand nombre de prêts en vertu des dispositions visant les compagnies sans but lucratif, qui font partie des modifications apportées à la Loi nationale sur

l'habitation en 1964. Ces modifications prévoyaient aussi la réalisation d'ensembles de logements sociaux grâce à des prêts du gouvernement fédéral. Un bon nombre de ces prêts ont été approuvés au cours de l'année, mais seulement dans la province d'Ontario. Un certain nombre de logements supplémentaires ont pu être réalisés grâce à des ententes conclues entre le gouvernement fédéral et celui des provinces. En vertu de ces programmes, on a construit des logements et on a fait l'acquisition de bâtiments existants qu'on a transformés; ainsi, on a pu réaliser, suivant les besoins, des logements complets pour y loger des familles entières ainsi que des logements du type foyer ou pension pour y loger des personnes seules.

Au cours de l'année, on a imaginé, à titre d'expérience et en collaboration avec la province de la Saskatchewan, un nouveau moyen de procurer des logements subventionnés aux Métis et aux Indiens émancipés qui vivent dans des logements de qualité inférieure dans les régions du nord de la Province.

Afin de s'assurer qu'il y ait suffisamment de fonds disponibles pour faire face au regain d'activité — ainsi qu'au besoin de toutes les formes de logements — le Parlement a approuvé un bill qui demandait une majoration considérable des deniers que le gouvernement fédéral est en mesure d'investir à l'appui de ces entreprises, sous le régime de la Loi nationale sur l'habitation.

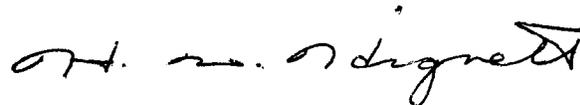
Parmi les autres changements qui se sont produits au cours de l'année, il faut signaler le prêt maximum permis aux termes de la Loi nationale sur l'habitation, dont le montant a été porté de \$15,600 à \$18,000. Une fois de plus, la Société a consenti des prêts aux constructeurs pour leur permettre de construire des maisons modèles et contribuer ainsi à faciliter leurs programmes de ventes; plus tard au cours de l'année, elle a augmenté les facilités de prêts directs, pour appuyer la mise en application du programme d'encouragement de la construction de maisons en hiver.

Afin de permettre à la Société de s'acquitter plus efficacement de ses fonctions accrues, on a modifié la Loi sur la Société centrale d'hypothèques et de logement de façon à prévoir la nomination de deux autres vice-présidents.

En examinant la construction résidentielle réalisée en 1965, il est important de se rappeler que vers la fin de l'année le nombre de logements commencés était à la baisse par suite d'une concurrence intense en vue de trouver des ressources et des fonds à long terme, ce qui est un signe d'une activité économique très grande particulièrement dans l'industrie de la construction. Cet état de choses continuera d'influer sur la situation du logement en 1966. Il en résultera sans doute à court terme une certaine baisse du nombre de logements mis en chantier, au cours de 1966, particulièrement en ce qui concerne les appartements. D'autre part, à cause de la demande très forte créée par l'augmentation des revenus, l'accroissement constant de la population, particulièrement dans les groupes d'âge plus jeunes ainsi que l'accroissement prévisible du nombre de familles formées et du nombre de ménages non familiaux, il est permis de croire que tout ralentissement de la construction résidentielle sera de courte durée.

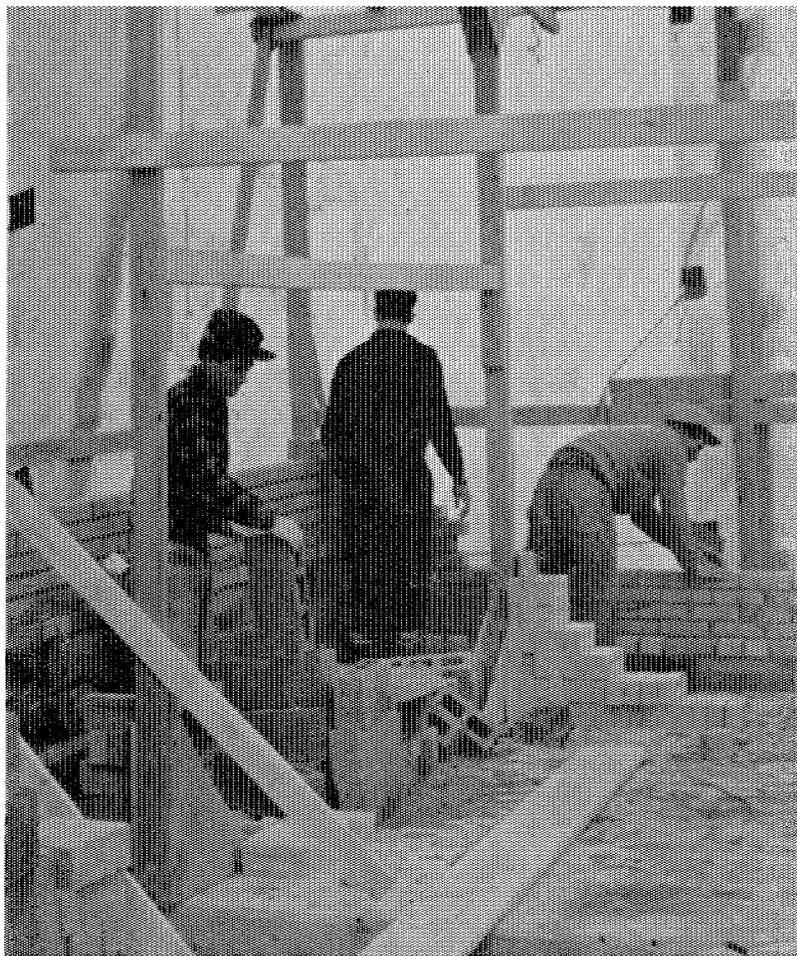
Le nombre de logements construits ne devrait pas cependant être en lui-même la seule mesure de nos réalisations dans le domaine de l'habitation. Ces réalisations que l'on peut annoncer d'avance et prévoir à l'égard de la construction de maisons n'auront que très peu de sens à moins que nous ne consacrons de plus en plus de notre énergie et de nos ressources à soulager les besoins de logements des pauvres et des personnes âgées et à résoudre les problèmes que suscite le formidable accroissement des villes au Canada.

le président,



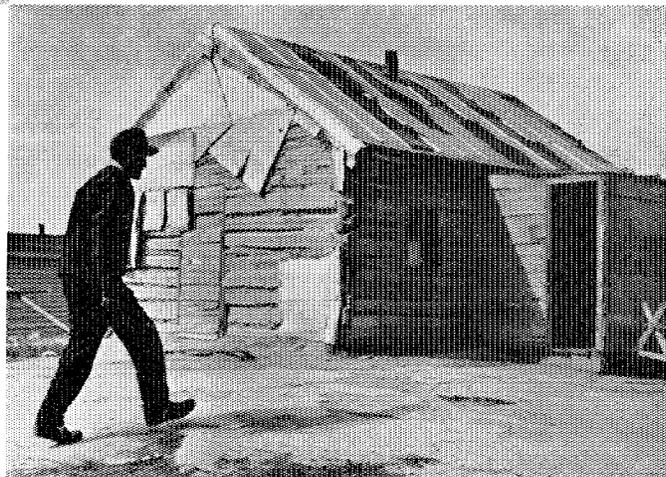
Président du Conseil d'administration

*Construction d'habitations
au cours des mois d'hiver
derrière un abri de polyéthylène.*



*Bâtiments à logements multiples
du complexe de Village West
dans le secteur ouest de Winnipeg,
au Manitoba.*

*Au mois d'août 1965, l'honorable John R.
Nicholson a visité un certain nombre de ré-
serves d'Indiens dans le nord et l'ouest du
Canada afin de se rendre compte des condi-
tions d'habitation des Indiens. La photo de
droite, par Brian King, représente un loge-
ment à Fort Rae dans les Territoires du
Nord-Ouest.*



2 Activité de la Société

La Société centrale d'hypothèques et de logement et les prêteurs agréés aux termes de la Loi nationale sur l'habitation ont consenti en 1965 des prêts à l'égard de 58,826 logements nouveaux et existants.

La Société a consenti des prêts directs pour la construction de 32,286 logements, ce qui constitue une augmentation de 12.6 p. 100 par rapport au chiffre de 28,681 pour l'année précédente. Les prêteurs agréés aux termes de la Loi nationale sur l'habitation ont consenti des prêts à l'égard de 24,936 logements en 1965, soit 7.5 p. 100 de moins par rapport au chiffre de 26,959 en 1964. Dans l'ensemble, le volume des prêts approuvés en 1965 pour des logements destinés à des propriétaires-occupants ou à des fins de location en vertu de la Loi nationale sur l'habitation se chiffre par 57,222, ce qui représente une augmentation de 2.8 p. 100 par rapport au chiffre de 55,640 de l'année précédente. Le nombre de logements financés en vertu de la LNH en 1965 représente 32.9 p. 100 du total des 166,565 logements commencés.

Le volume des prêts consentis par les prêteurs agréés aux termes de la LNH a diminué sensiblement par suite du ralentissement général qui s'est produit sur le marché hypothécaire durant le second semestre de l'année. En effet, la valeur des prêts consentis par les prêteurs agréés aux futurs propriétaires-occupants, a baissé de 182.5 millions de dollars en 1964 à 136.5 millions. L'activité accrue de la Société, au cours des quatre derniers mois de l'année, — dont la valeur est passée de 255.8 millions en 1964 à 331.1 millions en 1965 — a suffi à compenser le ralentissement de l'activité de la part des prêteurs agréés. Ainsi, la valeur totale des prêts consentis aux propriétaires-occupants a augmenté de 0.9 p. 100, soit de 515.2 millions à 520 millions.

La Société a effectué près d'un demi-million d'inspections de logements financés en vertu de la Loi nationale sur l'habitation, en 1965. De plus, les inspecteurs de la Société ont fait 57,423 inspections pour le compte du ministère du Travail, dans l'application du programme d'encouragement de la construction de maisons en hiver de 1964-1965. On a annoncé au cours de l'année que le chiffre global des primes de \$500 qui ont été payées en vertu du programme d'encouragement de la construction de maisons en hiver de 1964-1965 a atteint 16.8 millions de dollars comparativement aux 14 millions payés aux propriétaires ou aux acheteurs de maisons construites en vertu du programme de 1963-1964. Durant les mois d'hiver de 1963-1964 et de 1964-1965, on a approuvé, en vertu de ces programmes, la construction de plus de 61,000 logements de tous genres, dont le coût global a dépassé 900 millions de dollars.

Les Normes résidentielles, Canada 1965 — publiées par le Comité associé sur le Code national du bâtiment du Conseil national de recherches — ainsi que les exigences administratives et de planification de l'emplacement aux termes de la LNH ont été prescrites à l'égard des prêts approuvés en vertu de la Loi nationale sur l'habitation pour la construction de maisons et d'immeubles d'appartements à compter du 3 mai 1965. Les Normes résidentielles représentent essentiellement une codification des Normes de construction, 1963 et des Normes d'appartements, 1963.

Au cours de l'année 1965, la Société a publié les Normes minimales de propriété pour les bâtiments résidentiels existants qui sont admissibles à une aide financière prévue par la Loi nationale sur l'habitation dans les secteurs de rénovation urbaine. De nouvelles normes minimales sont à l'étude pour la construction de foyers, de pensions et de logements pour les personnes âgées.

Revenu net

Le surplus du revenu de la Société sur ses dépenses en 1965 s'est chiffré par 11.1 millions de dollars. Compte tenu de l'impôt sur le revenu, le revenu net de la Société a été de 5.2 millions au regard de cinq millions en 1964. Après avoir transporté ce montant au Fonds de réserve et y avoir ajouté 4.8 millions réalisés à la vente de propriétés acquises du gouvernement du Canada, la somme de dix millions a été portée au crédit du Receveur général.



Complexe de logements pour personnes âgées, financés en vertu de la Loi nationale sur l'habitation à Kitchener, en Ontario.

PRÊTS DE LA SOCIÉTÉ

Le volume des prêts consentis par la Société pour la construction de logements a augmenté sensiblement au cours des trois derniers mois de 1965. Ce résultat est attribuable surtout aux prêts consentis aux constructeurs pour appuyer le programme d'encouragement de la construction de maisons en hiver. Durant le dernier trimestre de 1965, la Société a approuvé des prêts pour la construction de 17,841 logements comparativement à 16,378 durant la période correspondante de 1964. Ce chiffre comprend 1,381 maisons modèles relativement à 1,256, l'année précédente.

Prêts aux propriétaires-occupants et aux constructeurs de logements à loyer

La Société a consenti 27,465 prêts à des propriétaires et à des constructeurs, soit 8.8 p. 100 de plus que le chiffre de 25,254 enregistré en 1964. Les prêts aux propriétaires-occupants représentaient 7,313 logements et les prêts aux constructeurs, 20,152. Les chiffres correspondants pour l'année 1964 étaient 7,790 et 17,464.

En 1965, la Société a approuvé des demandes de prêts pour la construction de 2,328 logements à loyer comparativement à 1,566 en 1964. La plus grande partie de ces prêts ont été consentis dans les plus petits centres où les requérants n'ont pas pu obtenir des prêteurs agréés l'aide financière dont ils avaient besoin. (SLC — Tableaux 29, 30, 31)

PRÊTS AUX COMPAGNIES SANS BUT LUCRATIF ET À DIVIDENDES LIMITÉS

La Société peut consentir des prêts à des compagnies sans but lucratif pour aider à financer les projets de logements destinés à être loués à des personnes âgées ou à des familles à faible revenu. Le montant de ces

prêts peut s'élever jusqu'à 90 p. 100 de la valeur d'emprunt du projet suivant l'estimation faite par la Société. En vertu d'une modification apportée en 1964 à la Loi nationale sur l'habitation, les logements qui en font l'objet peuvent être des logements complets, des foyers, des pensions ou une combinaison des uns et des autres.

Avant la mise en vigueur de cette modification, la construction de logements du type foyer ou pension n'était permise que d'une façon restreinte seulement. L'abolition de la restriction a donné aux prêts de ce genre la souplesse nécessaire qui a permis de réaliser un grand nombre de projets. Bien qu'un certain nombre de prêts approuvés aient été consentis pour des projets de logements complets seulement, il y a eu cette année beaucoup plus de prêts consentis uniquement pour des logements du type foyer ou pour un mélange de logements de ce dernier genre et de logements complets, afin de répondre aux divers besoins des collectivités.

Au cours de l'année 1965, la Société a approuvé 56 prêts d'une valeur globale de 14.2 millions de dollars en faveur de compagnies sans but lucratif et de compagnies à dividendes limités; ces prêts ont pour objet de procurer 1,176 logements complets et du type foyer qui serviront à loger 1,293 personnes. En 1964, la Société avait approuvé 44 prêts d'une valeur globale de 12 millions pour aménager 1,861 logements complets et du type foyer en vue d'y loger 244 personnes.

A l'exception d'un prêt consenti à la City of Toronto Limited Dividend Company pour la construction de 41 logements destinés aux familles à faible revenu, tous les autres prêts consentis en 1965 devaient servir à construire des logements pour les citoyens âgés. Durant 1964, les projets approuvés comprenaient 153 logements pour des familles à faible revenu et 1,708 logements pour des personnes âgées.

PRÊTS DES PRÊTEURS AGRÉÉS

Pour la quatrième année consécutive, on a constaté une réduction du nombre de prêts hypothécaires assurés consentis par les prêteurs agréés aux termes de la Loi nationale sur l'habitation.

Tous ces prêteurs ont accusé un ralentissement d'activité, en ce qui concerne les prêts hypothécaires consentis en 1965, aux termes de la LNH, à l'exception des compagnies de fiducie qui, pour la deuxième année consécutive, en ont consenti un plus grand nombre. Ces compagnies ont approuvé des prêts hypothécaires pour la construction de 15,966 logements en 1965 comparativement à 13,487 en 1964. D'autre part, les compagnies d'assurance sur la vie ont consenti des prêts pour 7,977 logements au cours de 1965 comparativement à 11,524 l'année précédente. Les prêts hypothécaires approuvés par les banques ont servi à construire 599 logements par rapport à 1,300 en 1964. Les compagnies de prêts hypothécaires ont consenti des prêts aux termes de la Loi nationale sur l'habitation pour la construction de 380 logements durant l'année, comparativement à 622 en 1964. Tous les autres prêteurs agréés aux termes de la LNH, y compris les sociétés de secours mutuel et les fonds de pension ont consenti des prêts pour réaliser 14 logements en 1965 comparativement à 26 en 1964.

Au cours de l'année 1965, les prêteurs agréés ont consenti des prêts aux propriétaires-occupants pour la construction de 9,407 logements comparativement à 13,030 en 1964. Dans cette même période, ils ont consenti des prêts pour la construction de 15,529 logements à loyer, au regard de 13,929 en 1964. (SLC — Tableaux 29, 30, 31)

PRÊTS POUR L'ÉPURATION DES EAUX-VANNES

La demande constante d'aide financière aux termes de la Loi nationale sur l'habitation pour réaliser des projets d'épuration des eaux-vannes au cours de 1965 est une indication de la préoccupation constante et croissante qui existe au sujet de la pollution de l'eau et du sol. C'est la cinquième année en effet que ce programme d'aide est appliqué.

Au cours de l'année, 180 prêts ont été accordés à 162 municipalités; la valeur globale de ces prêts représente un montant estimatif de 27.3 millions de dollars. La Société a consenti jusqu'à maintenant 932

prêts à 677 municipalités de toute importance, d'un océan à l'autre; la valeur globale de ces prêts se chiffre par 172.3 millions de dollars. (SLC — Tableau 55)

PRÊTS POUR LOGER LES ÉTUDIANTS

L'augmentation considérable du nombre d'étudiants qui se sont inscrits dans les universités au cours des dernières années a été la cause de nombreux problèmes dont l'un des plus sérieux a été le besoin de loger les étudiants venant de l'extérieur.

En vertu des modifications apportées à la Loi nationale sur l'habitation en 1960 et en 1964, la Société peut consentir des prêts aux universités, aux collèges, aux associations coopératives et aux associations de charité pour aider à financer la construction de logements pour les étudiants. Au cours de l'année, le gouvernement fédéral a autorisé 22 prêts dont la valeur se chiffre par 23.5 millions de dollars. Ces prêts portent à 116 le nombre de prêts de ce genre qui ont été approuvés depuis le mois de décembre 1960 et leur valeur globale à 137.8 millions de dollars. Les résidences construites permettront de loger près de 27,000 étudiants. (SLC — Tableau 54)

Un des prêts approuvés au cours de 1965 permettra de construire des logements complets qui serviront à loger 28 étudiants mariés qui fréquentent l'Université McGill. Il s'agit du premier projet de ce genre qui soit approuvé depuis que la Loi a été modifiée au mois de juin 1964.

Il faut mentionner aussi un prêt accordé à une association coopérative en vue de loger les étudiants qui fréquentent l'Université de Waterloo et un prêt à une association de charité pour loger les étudiants qui fréquentent le Mount St-Vincent College, à Halifax.

PRÊTS POUR L'AMÉLIORATION DE MAISONS

Pour la quatrième année de suite, il s'est produit une réduction du volume de prêts LNH garantis par les banques pour l'amélioration des maisons. En 1965, en effet, les banques ont approuvé 18,846 prêts d'une valeur globale de 35.6 millions de dollars comparativement à 19,800 prêts évalués à 36 millions en 1964. Depuis la mise en application du programme de prêts pour l'amélioration de maisons en 1955, la Société a approuvé 290,991 prêts représentant au total 383.7 millions de dollars; la responsabilité de la Société, qui se limite à 5 p. 100 du total des prêts consentis par chaque banque, s'élève à 19.2 millions de dollars. (SLC — Tableau 56)

Les banques ont donné un chiffre de 73.2 millions de dollars de créances à recouvrer au compte des prêts pour l'amélioration de maisons, à la fin de 1965; d'autre part, le Fonds d'assurance des prêts pour l'amélioration de maisons se chiffrait par trois millions. La valeur des réclamations et des frais légaux payés aux banques à même le fonds d'assurance s'est élevée à \$309,516 en 1965, comparativement à \$415,330 en 1964. La valeur totale des réclamations et des frais légaux payés jusqu'à ce jour s'élève à 1.9 million, dont le Fonds a recouvré \$259,811.

RÉNOVATION URBAINE

Les modifications de 1964 à la Loi nationale sur l'habitation, qui prévoyaient une aide financière accrue aux provinces et aux municipalités pour réaliser des programmes de rénovation urbaine, ont reçu un accueil enthousiaste au cours de toute l'année 1965. En effet, durant cette période, la Société a ainsi aidé 21 municipalités à entreprendre des études de rénovation urbaine. Le gouvernement fédéral a approuvé le versement de contributions ainsi que l'augmentation de contributions antérieures en faveur de 20 municipalités pour aider à y préparer 26 programmes de rénovation urbaine. Sept autres municipalités ont aussi bénéficié de contributions semblables qui leur ont permis de mettre à exécution des programmes de rénovation urbaine.

Études de rénovation urbaine

Une étude de rénovation urbaine comprend un examen général de la situation dans une ville en vue d'identifier les secteurs délabrés ou en décrépitude. Une telle étude sert aussi à déterminer les besoins et

à dresser un programme de rénovation urbaine fondé sur les facteurs physiques, sociaux et économiques qui peuvent influencer la rénovation. Le gouvernement fédéral, par l'entremise de la Société centrale d'hypothèques et de logement, est disposé à payer jusqu'à 75 p. 100 de ce que coûte une étude de rénovation urbaine portant sur toute une ville.

Au cours de l'année 1965, le gouvernement a approuvé le versement d'un plus grand nombre de contributions pour des études de rénovation urbaine qu'en toute autre année depuis que la législation a été édictée. En effet, le gouvernement fédéral a approuvé des contributions au montant total de \$324,470. Ce chiffre comprend, outre des augmentations de contributions à d'autres municipalités, des contributions initiales pour aider à entreprendre des études de rénovation urbaine dans les municipalités suivantes: Amherst, Brandon, Brantford, Chemainus, Chomedey, Drummondville, Estevan, Fort Frances, Kenora, Lethbridge, London, Lunenburg, Natal, New Westminster, Pictou, St. Thomas, Timmins, Vancouver, Wabana, Welland et Windsor, N.-É. Au cours de 1964, cinq contributions d'une valeur globale de \$68,035 avaient été approuvées à cette fin.

On a terminé et publié en 1965 les rapports des études entreprises par les villes de Dartmouth, Dawson Creek, Joliette, Moose Jaw, Niagara Falls, Prince George et Trenton, Ont. Depuis 1955, alors que la législation relative aux études de rénovation urbaine a été édictée pour la première fois, on a approuvé 75 études de ce genre dans des collectivités de tout le pays. (SLC — Tableau 51)

Préparation des programmes de rénovation urbaine

La préparation d'un programme de rénovation urbaine entraîne l'examen détaillé d'un secteur particulier d'une municipalité. D'ordinaire, cet examen constitue la deuxième mesure à prendre dans le processus de rénovation urbaine, immédiatement après que l'étude est terminée. La Société peut payer la moitié du coût de préparation des programmes de ce genre.

Au cours de l'année, le gouvernement fédéral a approuvé le versement de contributions se chiffrant au total par \$610,000. Ce chiffre comprend, outre des augmentations de contributions à d'autres municipalités, des contributions initiales pour la préparation de 26 programmes de rénovation urbaine dans les municipalités suivantes: Burnaby, Calgary, Corner Brook, Dartmouth, Edmonton, Hull, Kitchener, London, Moncton, Montréal, Mountjoy, Port Arthur, Saint-Jean, N.-B., St-Jean, T.-N., Sault Ste. Marie, Sudbury, Toronto, Trois-Rivières et Winnipeg.

Les secteurs qui font l'objet de ces programmes ont une superficie qui varie de cinq acres, à Burnaby, à 1,200 acres, à Edmonton. Habituellement, les secteurs en question comprennent les quartiers commerciaux situés au centre des villes ainsi que des quartiers résidentiels. On prévoit que la rénovation de ces secteurs nécessitera beaucoup de travaux de restauration et de réaménagement. (SLC — Tableau 52)

Exécution des programmes de rénovation urbaine

La mise à exécution d'un programme de rénovation urbaine consiste à entreprendre un projet de réaménagement ou de restauration et de conservation ou encore une combinaison de ces trois formes d'activité. La Société peut payer la moitié de ce que coûte l'exécution d'un programme de ce genre; elle peut aussi consentir à une municipalité ou à une province un prêt égal aux deux tiers de ce que coûte l'exécution du programme de rénovation urbaine, déduction faite de la contribution du gouvernement fédéral; elle peut enfin recevoir la moitié de tout revenu provenant de la vente, de la location ou de toute autre forme d'aliénation du terrain.

Pour l'année 1965, on estime à 3.2 millions de dollars la valeur globale nette des contributions que le gouvernement fédéral a approuvées en faveur des villes de Kingston, Montréal, Ottawa, Regina, Saint-Jean, Toronto et Victoria pour la mise à exécution de programmes de rénovation urbaine. Dans les cas de Kingston, d'Ottawa et de Saint-Jean, ces contributions aideront à installer des services et à exécuter des ouvrages municipaux dans des projets pour lesquels le gouvernement fédéral avait déjà approuvé des contributions à des fins d'acquisition et de déblaiement en vertu de la législation antérieure. Dans le projet

de Kingston, la Société a approuvé le premier prêt hypothécaire en vertu des modifications de 1964 à la Loi nationale sur l'habitation visant des logements existants dans des secteurs de rénovation urbaine. (SLC — Tableau 53)

LOGEMENTS SOCIAUX

Le gouvernement fédéral, par l'entremise de la Société centrale d'hypothèques et de logement, offre deux formes d'aide pour procurer des logements sociaux afin de répondre aux besoins des familles et des particuliers à faible revenu. Cette aide peut faire suite à des arrangements conclus entre le gouvernement fédéral et le gouvernement d'une province. Par suite des modifications apportées en 1964 à la Loi nationale sur l'habitation, elle peut aussi être accordée sous forme de prêts à long terme aux provinces et aux municipalités ou à leurs organismes respectifs, pour la construction ou l'acquisition et la transformation d'ensembles de logements. La Loi prévoit de plus des contributions afin d'aider à payer les frais d'exploitation, s'il y a lieu, ainsi que des prêts pour l'acquisition de terrains devant servir éventuellement à la construction de logements sociaux.

Le nombre total de logements sociaux construits ou aménagés en 1965 a atteint le chiffre de 2,804, ce qui représente une augmentation considérable par rapport aux 565 logements de ce genre réalisés l'année précédente.

Projets qui ont bénéficié d'un prêt

Il s'est produit une activité considérable en Ontario en vertu de l'arrangement qui prévoit la possibilité que le gouvernement accorde des prêts et des contributions pour l'aménagement de logements sociaux. Dans les autres provinces, on n'a pas eu recours à cette technique nouvelle en vue de procurer des logements sociaux.

Le gouvernement fédéral a approuvé 47 prêts d'une valeur globale de 36.1 millions de dollars en faveur de l'Ontario Housing Corporation pour des complexes d'habitations qui représentent 2,919 logements situés dans les municipalités de Belleville, Calvert, Cochrane, Fort Frances, Hamilton, Listowel, London, Mattawa, Toronto Métropolitain, Midland, Oakville, Ottawa, St. Thomas, Sudbury, Windsor et Woodstock. De ce nombre, 1,601 sont des logements existants et le reste, soit 1,318, des logements nouveaux. On estime à \$765,000 la contribution annuelle du gouvernement fédéral qui paie 50 p. 100 des pertes résultant de l'exploitation de ces logements. (SLC — Tableau 33)

Projets fédéraux-provinciaux

Au cours de 1965, le gouvernement a approuvé des projets fédéraux-provinciaux de logements sociaux à Kingston, St-Jean, T.-N., Toronto et Yarmouth, qui vont représenter 324 unités de logement. En 1965, 514 logements déjà approuvés en vertu d'une entente entre les gouvernements en cause ont été rangés dans la catégorie des projets qui ont bénéficié d'un prêt ou ont été annulés. L'année précédente, on avait approuvé la construction de 518 logements dans cinq projets différents. Depuis la mise en application de la Loi de 1954, on a approuvé la construction ou l'aménagement de 12,484 logements à loyer en vertu d'ententes passées entre le gouvernement fédéral et le gouvernement des provinces. De ce nombre, 9,676 sont des logements à loyer subventionné dont le montant est proportionné au revenu des locataires tandis que les autres logements sont loués à des loyers fixes établis d'après les dimensions du logement et à un taux suffisant pour recouvrer le coût en immobilisations et payer les frais d'exploitation. La part que le gouvernement fédéral a payée en 1965, soit 75 p. 100 du déficit occasionné par les logements subventionnés en 1964, a été de deux millions de dollars.

En vertu d'ententes conclues avec la Nouvelle-Ecosse et l'Île-du-Prince-Édouard et leur commission de logement respective, le gouvernement fédéral peut accorder une aide financière aux termes de la Loi nationale sur l'habitation pour la construction de logements suivant le système coopératif. En 1965, on a

approuvé des projets en vue de construire 63 logements en Nouvelle-Ecosse. Depuis le début de l'application de ce programme en 1953, on a approuvé et construit 1,265 logements en Nouvelle-Ecosse. Depuis 1960, on a approuvé la construction de 119 logements en vertu d'ententes semblables dans l'Ile-du-Prince-Edouard.

Au mois d'avril 1965, le gouvernement fédéral a conclu une entente avec la Saskatchewan en vue de réaliser un programme conjoint qui permettrait de procurer des logements aux Métis et aux Indiens émancipés qui habitent les régions du nord de la Saskatchewan où la population est clairsemée. La province s'est engagée à parrainer des coopératives qui construiront des maisons et en resteront propriétaires. La province accorde une subvention de principal de \$500 par logement et exige que la coopérative fournisse de son côté \$500 en travail ou en argent comptant. Le reste du coût en immobilisations est réparti entre le gouvernement fédéral et la province à raison de 75 p. 100 et de 25 p. 100 respectivement. Les occupants de ces maisons feront des versements qui comprendront principal, intérêt et taxes et qui seront calculés d'après le revenu de la famille. Si on accuse un déficit, celui-ci sera réparti entre les gouvernements fédéral et provincial dans les mêmes proportions que les coûts en immobilisations. On entreprend ce programme à titre d'expérience qui ne doit pas durer plus de deux ans, en vue de réaliser 100 logements. Au cours de 1965, le gouvernement a ainsi approuvé la construction de 12 logements, qui sont situés à La Ronge, Ile-à-la-Crosse, Buffalo Narrows et Cumberland.

AMÉNAGEMENT DE TERRAIN

Le gouvernement fédéral, par l'entremise de la Société centrale d'hypothèques et de logement, peut payer 75 p. 100 du coût d'aménagement d'un terrain vague à des fins résidentielles. Le reste est à la charge de la province qui est associée au gouvernement fédéral et qui peut demander à la municipalité en cause d'assumer une partie du montant qu'elle doit elle-même payer. La vente des terrains, par la suite, peut être un moyen de recouvrer les frais d'aménagement de terrain.

Les trois projets suivants d'aménagement de terrain ont été approuvés en 1965 en vertu d'ententes fédérales-provinciales: à Arnprior, 88 terrains; à Gander, 224 terrains et à Prince Rupert, 350 terrains. En 1964, on avait approuvé 185 terrains.

Depuis la mise en application de ce programme en 1948, on a autorisé l'aménagement de 18,929 terrains. De ce nombre, 13,214 ont été mis en vente et 12,043 ont été vendus. (*SLC — Tableau 50*)

ADMINISTRATION DES HYPOTHÈQUES

A la fin de l'année 1965, la dette hypothécaire à recouvrer en vertu des lois nationales sur l'habitation, s'élevait à six milliards de dollars, soit environ 35 p. 100 de la dette hypothécaire constituée pour tout le Canada. L'augmentation a été de 338 millions de dollars en 1965 comparativement à 362 millions en 1964.

La dette hypothécaire résultant de prêts assurés consentis en vertu de la Loi de 1954, qui se chiffre par 5.3 milliards de dollars, représente 88.8 p. 100 de la dette hypothécaire résultant de tous les prêts consentis en vertu des diverses lois sur l'habitation. Le reste représente la dette résultant des prêts conjoints consentis en vertu des lois sur l'habitation antérieures à 1954, la dette résultant des prêts non assurés consentis par la Société et des hypothèques prises à la vente de propriétés appartenant à la Société.

La Société détenait toujours, à la fin de 1965, la plus forte portion de la dette hypothécaire contractée en vertu des lois sur l'habitation, soit une créance de deux milliards de dollars ou 33.4 p. 100 du total. Une partie considérable de ces biens résultait des programmes de prêts directs de 1957 et des années suivantes. Les compagnies d'assurance sur la vie détenaient ensemble deux milliards de dollars de la dette hypothécaire contractée aux termes de la LNH, tandis que les autres prêteurs agréés en détenaient 1.4 milliard. Le reste de la dette hypothécaire, évalué à 608 millions, était détenu par les fonds de pension et par d'autres acheteurs sur le marché secondaire des prêts hypothécaires.

Arrérages, défauts de paiement et réclamations

Au terme de l'année 1965, le nombre de comptes en retard de trois mois et plus s'élevait à 2,154 comparativement à 2,512 l'année précédente. Par rapport au nombre de prêts à recouvrer, ce chiffre représentait une baisse de 0.46 p. 100 à 0.38 p. 100. En ce qui concerne les prêts administrés par les prêteurs agréés, la proportion des arrérages à la fin de 1965 était de 0.35 p. 100; dans les cas des prêts administrés par la Société, la proportion était de 0.45 p. 100. Ces deux proportions étaient légèrement inférieures à celles de la fin de l'année précédente.

La Société a fait l'acquisition de 1,657 logements en 1965 par suite du défaut de paiement de prêts découlant de toutes les sources prévues par la Loi nationale sur l'habitation. Ce chiffre dénote une situation à peu près identique à celle de l'année précédente. Il représente 0.3 p. 100 des prêts LNH à recouvrer à la fin de 1965.

En 1965, on a payé 15.4 millions de dollars en réclamations à même le Fonds d'assurance hypothécaire. Ce montant représentait 0.29 p. 100 des 5.3 milliards en prêts hypothécaires assurés à recouvrer. A la fin de l'année, le nombre de réclamations faites au Fonds, qui s'élevait à 5,447, représentait 1.3 p. 100 des 512,882 prêts assurés approuvés depuis que l'arrangement relatif à l'assurance est entré en vigueur en 1954.

En 1965, 17 réclamations d'une valeur globale de \$503,637 ont été payées en vertu des contrats de garantie de loyer. Depuis l'année 1952, on a payé ainsi 133 réclamations qui représentent une valeur globale de 2.9 millions de dollars.

MARCHÉ DES HYPOTHÈQUES

En 1965, les premières ventes de prêts hypothécaires assurés ont atteint une valeur de 135.5 millions de dollars dont 80.8 millions représentent les ventes organisées par la Société. Ce chiffre comprend l'offre faite en décembre 1964, qui n'a été réglée qu'au début de 1965. En 1964, les chiffres correspondants étaient respectivement 150 millions et 75.3 millions.

Durant l'année, la Société a fait deux offres, soit au mois de mars et au mois de mai, aux membres de l'Investment Dealers' Association of Canada et aux prêteurs agréés aux termes de la Loi nationale sur l'habitation, qui avaient indiqué leur intention de revendre les prêts hypothécaires acquis à l'occasion des ventes à l'enchère de la Société. Aucune offre n'a été faite durant la dernière partie de l'année à cause de l'instabilité du marché monétaire qui s'est révélée au mois de juin.

La valeur totale des ventes organisées par la Société jusqu'à la fin de juin 1965 s'élevait à 308.6 millions de dollars.

Aux termes de l'article 11 de la Loi nationale sur l'habitation, les détenteurs de prêts hypothécaires LNH peuvent, au besoin, obtenir des prêts à court terme. En 1965, pour la première fois, dix prêts ont été consentis en vertu de cet article de la Loi. Ces prêts ont été approuvés durant la dernière partie de l'année à cause de la situation difficile du marché qui existait à ce moment-là. La valeur globale de ces prêts s'élevait à 29.9 millions de dollars dont il restait un solde impayé de 24.4 millions à la fin de l'année.

ADMINISTRATION DES IMMEUBLES

Au début de l'année, la Société avait à gérer 6,316 maisons à loyer qui lui appartenaient. Comme, au cours de l'année, elle a vendu 894 maisons dont la plupart aux locataires qui les occupaient déjà, il lui restait, à la fin de l'année, 5,432 maisons à loyer à administrer.

Au début de 1965, la Société avait à gérer 5,349 appartements. Comme elle a fait au cours de l'année l'acquisition de 293 logements de ce genre, le nombre total d'appartements que la Société avait à gérer à la fin de l'année avait augmenté jusqu'à 5,642.

Le revenu-loyer provenant de toutes les maisons et de tous les appartements appartenant à la Société s'est élevé à 8.7 millions de dollars, ce qui équivaut en moyenne à un revenu annuel de \$762 par logement comparativement à \$726 en 1964. A la fin de l'année, les arrérages s'élevaient à 0.1 p. 100 du revenu-loyer annuel, au regard de 0.4 p. 100 en 1964.

Le chiffre total des dépenses occasionnées par ces propriétés, à l'exclusion des frais d'administration des bureaux, s'est élevé à 11.3 millions de dollars. De ce montant, 3.2 millions représentaient des frais d'exploitation et d'entretien, 4.1 millions, la dépréciation et les frais d'intérêt et 2.4 millions, les paiements effectués à titre de taxes sur les propriétés. Le reste, soit 1.6 million, a été affecté à la modernisation et à l'amélioration des immeubles d'appartements surtout, afin d'en faire des logements de bonne qualité.

Au cours de 1965, le pourcentage des logements inoccupés appartenant à la Société a baissé jusqu'à 1.3 p. 100 du total, par rapport à 2.9 p. 100 en 1964.

A la fin de 1965, la Société administrait aussi pour le compte du Fonds d'assurance hypothécaire, 502 appartements et 2,173 maisons qui représentaient un actif total de 21.6 millions de dollars. Durant l'année, elle a fait l'acquisition de 1,301 logements et en a vendu 1,573, dont un ensemble de 176 appartements qui ont été cédés au Elliot Lake Centre for Continuing Education.

LOI SUR LE DÉVELOPPEMENT ET LES PRÊTS MUNICIPAUX

L'année 1965 a été la seconde année complète d'activité sous le régime de la Loi sur le développement et les prêts municipaux. L'Office a approuvé, en 1965, 1,135 prêts d'une valeur globale de 165.6 millions de dollars. Du fonds initial de 400 millions, constitué le 1er novembre 1963, l'Office a déjà engagé 368.9 millions dans 2,225 prêts consentis à 1,197 municipalités de tout le Canada.

Dans les six provinces où la Société agit pour le compte de l'Office du développement municipal et des prêts aux municipalités — soit l'Alberta, la Colombie-Britannique, le Nouveau-Brunswick, Terre-Neuve, la Nouvelle-Ecosse et l'Île-du-Prince-Edouard — 337 prêts qui représentent une valeur estimative globale de 44.3 millions de dollars ont été approuvés en 1965. Depuis la mise en application de ce programme, ces six provinces ont bénéficié de 600 prêts d'une valeur globale de 97 millions.

Dans les quatre autres provinces — soit le Québec, l'Ontario, le Manitoba, et la Saskatchewan — ainsi que les Territoires, où la Société n'a pas de rôle à jouer dans l'application de la Loi — L'Office a approuvé, en 1965, 798 prêts qui représentent au total environ 121.3 millions de dollars. Depuis le début de ce programme, 1,625 prêts d'une valeur estimative de 271.8 millions ont été approuvés dans ces quatre provinces.

MODÈLES DE MAISONS ET CONSTRUCTION

En vertu des dispositions de la Loi nationale sur l'habitation, la Société a continué en 1965 à offrir ses services, dans les domaines de l'architecture et de l'urbanisme, aux associations formées à des fins d'habitation entre le gouvernement fédéral et le gouvernement d'une province ainsi qu'aux organismes et ministères du gouvernement fédéral. Elle s'est aussi chargée de surveiller la construction des ensembles d'habitations.

Durant l'année, la Société a commencé à dresser des plans pour des projets d'habitations à Halifax, Shelburne, Toronto et Winnipeg. Des travaux du même genre ont été terminés à l'égard de projets d'habitations à Blanchford, Halifax, Ottawa, Peace River, St-Jean, T.-N., Toronto et Vancouver.

Pour faire suite à une recommandation de la United Kingdom Timber Housing Mission, qui a visité le Canada en 1963, sous les auspices du ministère canadien du Commerce, et après avoir construit six maisons à titre de démonstration au Royaume-Uni, on construira 173 autres maisons semblables dans la nouvelle ville de Harlow. Harlow est l'une des nombreuses villes nouvelles qu'on a commencé à édifier en 1947 pour soulager l'état de surpeuplement qui existait à Londres; l'aménagement de cette ville qui est située à environ trente milles au nord-est de Londres est maintenant presque terminé. La Société, dont on a retenu les services pour diriger les travaux d'architecture, a déjà préparé les plans des emplacements ainsi que les plans des maisons qui répondront aux besoins de Harlow. Ces logements, qui seront

réalisés suivant un mode de construction à charpente de madriers, employé au Canada, seront pourvus du chauffage central. Le bois employé pour la charpente sera du bois d'œuvre canadien corroyé. Le but principal de ce projet est de créer un marché du bois de construction canadien au Royaume-Uni.

RECHERCHES SUR L'HABITATION ET L'URBANISME

La Société a continué d'encourager et de favoriser des enquêtes sur les conditions de logement et sur la suffisance des logements existants; elle n'a pas cessé non plus de distribuer des renseignements qui sont de nature à aider la population du Canada à acquérir une meilleure compréhension de l'importance d'un aménagement sain des collectivités et de bons modèles de maisons.

Pour s'acquitter de ces fonctions, la Société entreprend elle-même des études et accorde une aide financière à d'autres associations ou organismes ainsi qu'à des particuliers pour qu'ils entreprennent des recherches en matière d'habitation et d'aménagement des collectivités. En poursuivant ces formes d'activité au cours de l'année 1965, la Société a dépensé plus d'un million et demi de dollars pour son propre compte et par suite d'arrangements pris avec d'autres groupes.

Enquêtes techniques

La Société a accordé une subvention de \$21,250 à l'Ontario Research Foundation afin de permettre à cet organisme de continuer, au cours de 1965, son évaluation et ses essais sur place des appareils ménagers complets autopurificateurs en vue d'offrir d'autres méthodes de disposer des eaux-vannes domestiques. L'Ontario Research Foundation a aussi reçu une subvention de \$25,000 pour lui permettre d'amorcer, en collaboration avec le ministère de la Santé nationale et du Bien-être social, un programme en deux points de recherches sur l'épuration des eaux-vannes. La Société a enfin versé une subvention de \$16,000 à l'Université de Toronto pour qu'on y entreprenne au cours de 1965 et de 1966, un programme de recherches en rapport avec les lits de déperdition faits de tuiles agricoles.

En collaboration avec le Conseil national de recherches et d'autres ministères du gouvernement fédéral, la Société a continué de prendre part à des recherches sur les techniques et les procédés de construction de maisons. Ce programme a pu être réalisé grâce à une subvention de \$150,000.

La Société a versé une subvention de \$4,550 à l'Association nationale des constructeurs d'habitations, afin d'aider cette association à poursuivre un programme de recherches techniques et d'information.

Subventions à des fins de recherches

La Société a fourni une aide financière de \$94,000 à l'Association canadienne d'urbanisme pour permettre à cet organisme de continuer à maintenir l'intérêt du public et à le faire participer aux travaux d'urbanisme et d'aménagement du territoire.

Au cours de l'année, on a autorisé la Société à verser, aux termes de la LNH, une subvention de \$104,000 pour appuyer le travail du Conseil canadien des recherches urbaines et régionales. En plus des fonds mis à sa disposition par l'entremise de la Loi nationale sur l'habitation, le Conseil a obtenu des fonds de sources privées.

Subventions à des fins d'éducation

Au cours de l'année 1965, la Société a accordé six bourses de voyage d'étude à des étudiants des écoles d'architecture du Canada afin de leur permettre d'examiner sur place des exemples de construction résidentielle au Canada et aux Etats-Unis. Elle a aussi accordé 18 bourses en urbanisme, de \$1,500 chacune, à des étudiants inscrits dans les écoles d'urbanisme du Canada. Enfin elle a attribué quatre bourses d'étude sur l'habitation, de \$1,000 chacune, afin d'aider des étudiants d'universités à entreprendre des études postsecondaires dans les domaines de l'habitation et de l'aménagement urbain.

Modèles de maisons

Le Conseil canadien de l'habitation a reçu une subvention de \$32,000 pour lui permettre de continuer à encourager l'amélioration des modèles de maisons au Canada.

La Société a continué, avec l'aide des architectes canadiens, à publier un catalogue de modèles de maisons qu'elle met à la disposition du public canadien.

Des études sur les modèles de maisons sont présentement en cours aux universités de Toronto, McGill, Laval et de la Colombie-Britannique, grâce à des subventions versées aux termes de la Loi nationale sur l'habitation.

ORGANISATION ET PERSONNEL

L'accroissement constant des attributions de la Société a nécessité des changements importants dans l'organisation de sa direction. Le 18 juin 1965, le Parlement a adopté un projet de loi modifiant la Loi sur la Société centrale d'hypothèques et de logement, qui prévoyait la nomination de deux autres vice-présidents. Conformément à cette modification, le vice-président titulaire, M. Jean Lupien, a été nommé membre du Conseil d'administration, du Comité exécutif et remplaçant du Président. Les directeurs exécutifs, MM. H. C. Linkletter et I. R. Maclennan, sont devenus les deux autres vice-présidents de la Société.

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

A la fin de 1965, la Société comptait 1,990 employés, soit un peu moins qu'à la fin de 1964, alors qu'elle en comptait 2,055.

Le Président et les membres du Conseil d'administration expriment leur reconnaissance et leur appréciation de la façon loyale et efficace dont tous les employés se sont acquittés de leurs fonctions durant toute l'année 1965.



Les bâtiments délabrés ne répondent plus aux besoins actuels. (Photo de l'ONF)

Rapport des vérificateurs

AU MINISTRE RÉPONDANT AU PARLEMENT DE
LA SOCIÉTÉ CENTRALE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Nous avons examiné le bilan de la Société Centrale d'Hypothèques et de Logement au 31 décembre 1965, et l'état du revenu net pour l'année terminée à cette date. Notre examen a comporté une revue générale des méthodes de comptabilité et tels sondages des livres et des pièces justificatives que nous avons jugés nécessaires dans les circonstances.

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

A notre avis, le bilan et l'état du revenu net ci-joints sont conformes aux livres de comptes de la Société et présentent un aperçu juste et fidèle de la situation financière de la Société au 31 décembre 1965 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
Price Waterhouse & Co.

 C.A.

de la firme
Anderson & Valiquette

Ottawa, le 17 février 1966

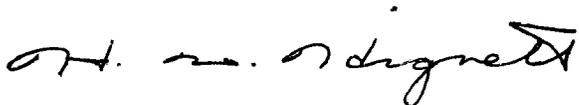
SOCIÉTÉ CENTRALE D'HYPOTHEQUE
BILAN AU 31
(avec chiffres)

ACTIF

	1965	1964
ENCAISSE	\$ 4,300,784	\$ 7,462,008
COMPTES À RECEVOIR:		
Dû par le ministre	3,230,301	2,685,350
Autres	507,822	878,871
AUTRES ACTIFS	1,841,045	1,865,055
PRÊTS - État IV	2,135,640,016	1,856,196,158
PLACEMENTS EN VERTU D'ENTENTES FÉDÉRALES- PROVINCIALES - État VI	116,909,832	114,588,290
IMMEUBLES - État V	62,369,894	64,693,253
CONVENTIONS DE VENTE ET HYPOTHÈQUES, résultant de ventes d'immeubles, y compris \$419,782 d'intérêt couru	89,427,573	92,704,351
IMMEUBLES À L'USAGE DE LA SOCIÉTÉ, MOBILIER DE BUREAU ET ÉQUIPEMENT, au prix coûtant, moins \$3,240,981 d'amortissement accumulé	2,495,860	2,587,827
	2,416,723,127	2,143,661,163
ACTIF DES FONDS D'ASSURANCE ET DE GARANTIE - État VIII	156,810,958	137,272,434
	\$2,573,534,085	\$2,280,933,597

PASSIF

	1965	1964
COMPTES À PAYER ET PASSIF COURU:		
Dû au receveur général:		
Impôt sur le revenu	\$ 2,128,620	\$ 2,113,169
Excédent du fonds de réserve	10,038,329	8,644,850
Autres	4,873,776	3,807,982
DÉPÔTS, RETENUES D'ENTREPRENEURS ET REVENU À REPORTER	 6,326,690	 6,827,995
EMPRUNTS AU GOUVERNEMENT DU CANADA – État VII	2,328,022,605	2,053,981,636
PROFITS NON RÉALISÉS sur ventes d'immeubles	35,333,107	38,285,531
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>2,416,723,127</u>	<u>2,143,661,163</u>
RÉSERVES DES FONDS D'ASSURANCE ET DE GARANTIE – État VIII	156,810,958	137,272,434
	<u>\$2,573,534,085</u>	<u>\$2,280,933,597</u>



Président



Comptable en chef

SOCIÉTÉ CENTRALE D'HYPOTHEQUE
ÉTAT DU
POUR L'ANNÉE TERMINÉE
(avec chiffres)

PRÊTS:

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
\$2,116,759 d'intérêt débité par le gouvernement du Canada

DROITS DE DEMANDE GAGNÉS SUR LES PRÊTS HYPOTHÉCAIRES ASSURÉS

FRAIS IMPUTÉS À DIFFÉRENTS MINISTÈRES

INTÉRÊT GAGNÉ – TITRES À COURT TERME DU GOUVERNEMENT DU CANADA

AUTRES REVENUS

MOINS:

SALAIRES ET FRAIS D'ADMINISTRATION
PERTES SUR PRÊTS ASSURÉS

REVENU NET AVANT IMPÔT SUR LE REVENU

IMPÔT SUR LE REVENU

REVENU NET, viré au fonds de réserve

NOTES:

Les frais incluent:

Amortissement
Rémunération des directeurs

FONDS DE
POUR L'ANNÉE TERMINÉE
(avec chiffres)

Solde le 1er janvier
Revenu net pour l'année
Profits réalisés sur les ventes de propriétés acquises à titre gratuit
du gouvernement du Canada

Nouvelles cotisations d'impôt pour les années 1959 à 1963

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

Solde le 31 décembre

PRÊTS

	1965		1964	
	Nombre de prêts	Valeur	Nombre de prêts	Valeur
Prêts non assurés:				
Consentis conjointement avec des institutions prêteuses (LNH 1944) - Part de la Société	77,265	\$ 80,113,402	86,007	\$ 97,620,310
Aux propriétaires-occupants (LNH 1944)	3,974	18,669,409	4,363	21,494,653
Aux compagnies de logement à dividendes limités	417	192,185,066	397	186,633,919
Comportant un contrat de garantie de loyer	544	57,494,367	551	60,679,019
Aux industries primaires	10	2,063,191	10	2,350,012
Pour habitations universitaires	100	93,978,522	73	54,031,846
Pour projets municipaux d'épuration des eaux-vannes	673	92,388,295	518	74,326,154
Aux compagnies sans but lucratif	30	3,055,963	-	-
Pour le logement public	19	14,321,286	-	-
Consentis aux prêteurs agréés	8	24,450,000	-	-
Prêts assurés:				
Consentis directement par la Société	122,981	1,344,397,007	106,048	1,137,616,650
Consentis par des agents de la Société	18,287	196,338,887	18,919	207,828,709
Acquis de prêteurs agréés	290	2,649,500	314	2,954,384
Intérêt couru		13,535,121		10,660,502
	<u>224,598</u>	<u>\$2,135,640,016</u>	<u>217,200</u>	<u>\$1,856,196,158</u>

IMMEUBLES

	Unités de logement	Prix coûtant	1965	Valeur nette aux livres	1964
			Amortissement accumulé		Valeur nette aux livres
Construits par la Société ou acquis du gouvernement du Canada:					
Maisons unifamiliales	4,728	\$33,458,695	\$10,695,918	\$22,762,777	\$26,606,389
Maisons multifamiliales	623	4,400,857	2,292,019	2,108,838	2,232,103
Propriétés acquises par défaut de paiement:					
Maisons unifamiliales	681	5,824,739	1,283,801	4,540,938	4,691,628
Maisons multifamiliales	5,018	39,531,133	6,993,961	32,537,172	30,703,689
Autres	-	462,559	42,390	420,169	459,444
	<u>11,050</u>	<u>\$83,677,983</u>	<u>\$21,308,089</u>	<u>\$62,369,894</u>	<u>\$64,693,253</u>

PLACEMENTS EN VERTU D'ENTENTES FÉDÉRALES-PROVINCIALES

	1965	1964
Projets de logements à loyer	\$ 95,204,748	\$ 92,763,811
Projets d'aménagement de terrain	12,210,043	11,753,089
Avances aux municipalités, remboursables par versements	4,791,662	5,148,453
Comptes courants: gouvernements provinciaux	1,434,468	1,779,992
Avances et comptes courants: municipalités et commissions de logement	3,172,183	3,042,910
Intérêt couru	96,728	100,035
	<u>\$116,909,832</u>	<u>\$114,588,290</u>

EMPRUNTS AU GOUVERNEMENT DU CANADA

	le 31 décembre 1964	Emprunté en 1965	Remboursé en 1965	le 31 décembre 1965
Pour prêts	\$1,848,679,687	\$496,972,940	\$222,904,556	\$2,122,748,071
Pour placements en vertu d'ententes fédérales-provinciales	112,558,872	4,500,000	3,189,415	113,869,457
Pour immeubles	78,325,880	-	3,297,600	75,028,280
	2,039,564,439	<u>\$501,472,940</u>	<u>\$229,391,571</u>	<u>2,311,645,808</u>
Intérêt couru	14,417,197			16,376,797
	<u>\$2,053,981,636</u>			<u>\$2,328,022,605</u>

ACTIF

RÉSERVES

FONDS D'ASSURANCE HYPOTHÉCAIRE

	1965	1964		1965	1964
Encaisse	\$ 1,128,485	\$ 242,440	Solde le 1er janvier	\$130,606,345	\$115,866,845
A recevoir - du Ministère du Travail . .	450,440	-	Ajouter:		
Obligations émises ou garanties par le gouvernement du Canada, au coût amorti, y compris \$1,302,248 d'intérêt couru (valeur approximative du marché \$84,128,000) .	89,956,267	85,927,540	Droits	13,500,496	12,063,480
Hypothèques résultant de ventes de propriétés, y compris \$193,574 d'intérêt couru	36,644,609	21,481,113	Revenu des obligations (moins pertes sur ventes - 1964)	4,046,278	3,861,979
Immeubles situés à Elliot Lake, à la valeur estimative de réalisation	8,093,190	7,555,800	Revenu des hypothèques	1,803,707	1,015,949
Autres immeubles, au plus bas du prix coûtant ou de la valeur estimative de réalisation	13,563,880	15,399,452	Immeubles acquis lors du règlement des réclamations	15,400,770	14,731,488
	<u>\$149,836,871</u>	<u>\$130,606,345</u>		<u>165,357,596</u>	<u>147,539,741</u>
			Déduire:		
			Réclamations payées et frais juridiques .	15,400,770	14,731,488
			Perte d'exploitation et à la vente d'immeubles	907,095	200,659
			Provision pour réévaluation des immeubles	(787,140)	2,001,249
				<u>15,520,725</u>	<u>16,933,396</u>
			Solde le 31 décembre	<u>\$149,836,871</u>	<u>\$130,606,345</u>
			Assurance en vigueur le 31 décembre 1965	\$5,321,000,000	
			Réclamations en voie de règlement le 31 décembre 1965	2,212,000	

FONDS D'ASSURANCE DES PRÊTS POUR L'AMÉLIORATION DE MAISONS

	1965	1964		1965	1964
Encaisse	\$ 47,567	\$ 30,064	Solde le 1er janvier	\$ 2,764,660	\$ 2,639,760
Obligations émises ou garanties par le gouvernement du Canada, au coût amorti, y compris \$40,576 d'intérêt couru (valeur approximative du marché \$2,752,000) .	2,899,426	2,686,903	Ajouter:		
Hypothèques résultant des ventes de propriétés, y compris \$930 d'intérêt couru .	42,232	16,785	Droits	354,906	356,193
Immeubles, au prix coûtant	27,367	30,908	Revenu des obligations (et profits sur ventes - 1964)	128,407	121,097
	<u>\$ 3,016,592</u>	<u>\$ 2,764,660</u>	Revenu des hypothèques	2,211	694
			Recouvrements sur les réclamations . .	79,131	62,909
				<u>3,329,315</u>	<u>3,180,653</u>
			Déduire:		
			Réclamations payées et frais juridiques .	309,516	415,330
			Perte d'exploitation et à la vente d'immeubles	3,207	663
				<u>312,723</u>	<u>415,993</u>
			Solde le 31 décembre	<u>\$ 3,016,592</u>	<u>\$ 2,764,660</u>
			Assurance en vigueur le 31 décembre 1965	\$ 17,341,000	
			Réclamations en voie de règlement le 31 décembre 1965	29,000	

FONDS DE GARANTIE DE LOYER

	1965	1964		1965	1964
Encaisse	\$ 84,267	\$ 31,189	Solde le 1er janvier	\$ 3,901,429	\$ 3,933,453
Obligations émises ou garanties par le gouvernement du Canada, au coût amorti, y compris \$51,798 d'intérêt couru (valeur approximative du marché \$3,499,000) .	3,873,228	3,870,240	Ajouter:		
	<u>\$ 3,957,495</u>	<u>\$ 3,901,429</u>	Primes	342,952	359,936
			Revenu des obligations (et profits sur ventes - 1964)	177,122	187,348
			Autres revenus	39,629	6,310
				<u>4,461,132</u>	<u>4,487,047</u>
			Déduire:		
			Réclamations payées et frais juridiques .	503,637	585,618
			Solde le 31 décembre	<u>\$ 3,957,495</u>	<u>\$ 3,901,429</u>
			Loyers courants faisant l'objet de contrats de garantie au 31 décembre 1965	\$ 13,876,000	
			Réclamations en voie de règlement le 31 décembre 1965	35,000	

TOTAL DE L'ACTIF	<u>\$156,810,958</u>	<u>\$137,272,434</u>	TOTAL DES RÉSERVES	<u>\$156,810,958</u>	<u>\$137,272,434</u>
----------------------------	----------------------	----------------------	------------------------------	----------------------	----------------------

4 Législation et politique

LÉGISLATION

Voici les modifications apportées à la Loi nationale sur l'habitation le 2 juin 1965:

Le montant qu'on a mis à la disposition de la Société aux fins de prêts directs a été porté de 2.5 milliards à 3.25 milliards de dollars.

Le montant qu'on a mis à la disposition de la Société à des fins de prêts et de subventions pour la rénovation urbaine et pour faire face aux obligations contractées en vertu de contrats de réaménagement a été porté de 100 millions à 300 millions de dollars.

Le montant dont on a autorisé la dépense à des fins de logements sociaux en vertu d'ententes fédérales-provinciales a été porté de 50 millions à 150 millions de dollars.

Le montant dont on a autorisé la dépense à des fins de logements pour les étudiants des universités a été porté de 150 millions à 200 millions de dollars.

Le montant dont on a autorisé la dépense à des fins de prêts pour lesquels des polices d'assurance peuvent être émises a été porté de 6 milliards à 8.5 milliards de dollars.

On a apporté la modification suivante à la Loi sur la Société centrale d'hypothèques et de logement, le 22 juin 1965:

On a modifié la composition de la direction de la Société de façon à prévoir la nomination de deux autres vice-présidents.

On a apporté la modification suivante aux Règlements nationaux visant les prêts pour l'habitation, le 6 mai 1965:

Le prêt maximum prévu pour les logements complets, autres que des appartements, a été porté de \$14,900 et de \$15,600 à \$18,000. De plus, on a cessé de tenir compte du nombre de chambres pour déterminer le montant du prêt maximum.

PRINCIPAUX CHANGEMENTS DE POLITIQUE

Le 24 mars 1965, le ministère du Travail a annoncé que la date de parachèvement des maisons construites en vertu du programme d'encouragement de la construction de maisons en hiver était remise du 31 mars 1965 au 15 avril 1965.

Le 7 juillet 1965, on a autorisé la Société à consentir un ou deux prêts directs à tout constructeur afin de permettre la construction de maisons modèles ayant pour objet d'attirer les acheteurs. Ce programme a pris fin le 31 décembre 1965.

Le 13 août 1965, on a autorisé la Société à consentir des prêts aux constructeurs marchands sans tenir compte des exigences suivant lesquelles il fallait que les maisons soient vendues d'avance, qui constituent la condition habituelle pour le consentement d'un prêt de la Société aux bâtisseurs. On a tenu compte des demandes de prêts qui ont été présentées durant la période du 15 septembre 1965 au 31 décembre 1965.

Société centrale d'hypothèques et de logement

La Société centrale d'hypothèques et de logement est une compagnie de la Couronne fédérale, constituée 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 par les banques, les compagnies d'assurance sur la vie, les compagnies de fiducie et de prêts et d'autres prêteurs agréés pour la construction de logements et pour des logements existants dans des secteurs de rénovation urbaine;	LNH Articles 6, 7, 23D
De consentir des prêts hypothécaires aux emprunteurs qui ne peuvent obtenir un prêt assuré des prêteurs particuliers pour la construction de logements et pour des logements existants dans des secteurs de rénovation urbaine;	LNH Article 40
De consentir des prêts hypothécaires aux compagnies à dividendes limités et aux corporations sans but lucratif pour la construction de logements à bas loyer;	LNH Articles 16 et 16A
De consentir des prêts aux universités, aux associations coopératives et aux corporations de charité en vue d'aider à fournir des facilités de logement aux étudiants des universités et à leur famille;	LNH Article 36B
De consentir des prêts aux provinces, aux municipalités ou aux corporations municipales de système d'égout pour aider à y construire ou agrandir des projets d'épuration des eaux-vannes, en vue d'enrayer la pollution des eaux et des sols;	LNH Article 36F
De donner une assurance aux banques à l'égard des 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 de 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
D'aider aux provinces et aux municipalités à réaménager et à restaurer suivant un plan officiel, certains secteurs choisis à des fins de rénovation urbaine;	LNH Article 23
De consentir des prêts à long terme aux provinces, aux municipalités ou à un organisme de celles-ci pour la construction ou l'acquisition d'ensembles d'habitations et de leur verser des contributions pour leur aider à payer les pertes d'exploitation; de consentir des prêts pour l'acquisition de terrains à des fins de logements sociaux; enfin, de s'associer au gouvernement d'une province et de conclure une entente avec lui en vue de construire et d'exploiter des ensembles de logements sociaux et d'aménager des terrains à des fins de construction résidentielle;	LNH Articles 35A, 35B, 35D, 35E
De construire, posséder et administrer des ensembles 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

BUREAUX DE LA SOCIÉTÉ CENTRALE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT
CENTRAL MORTGAGE AND HOUSING CORPORATION OFFICES

Siège social / Head Office

Ottawa, Canada

Bureaux régionaux / Regional Offices

Halifax

Montréal

Toronto

Winnipeg

Vancouver

Bureaux locaux / Local Offices

Fredericton, Gander, Halifax, Moncton, St. John's,
Saint John.

Baie-Comeau, Chicoutimi, Drummondville, Hull,
Montréal, Québec, Rimouski, St-Lambert, Sept-Îles,
Sherbrooke, Trois-Rivières, Val-d'Or.

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

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

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