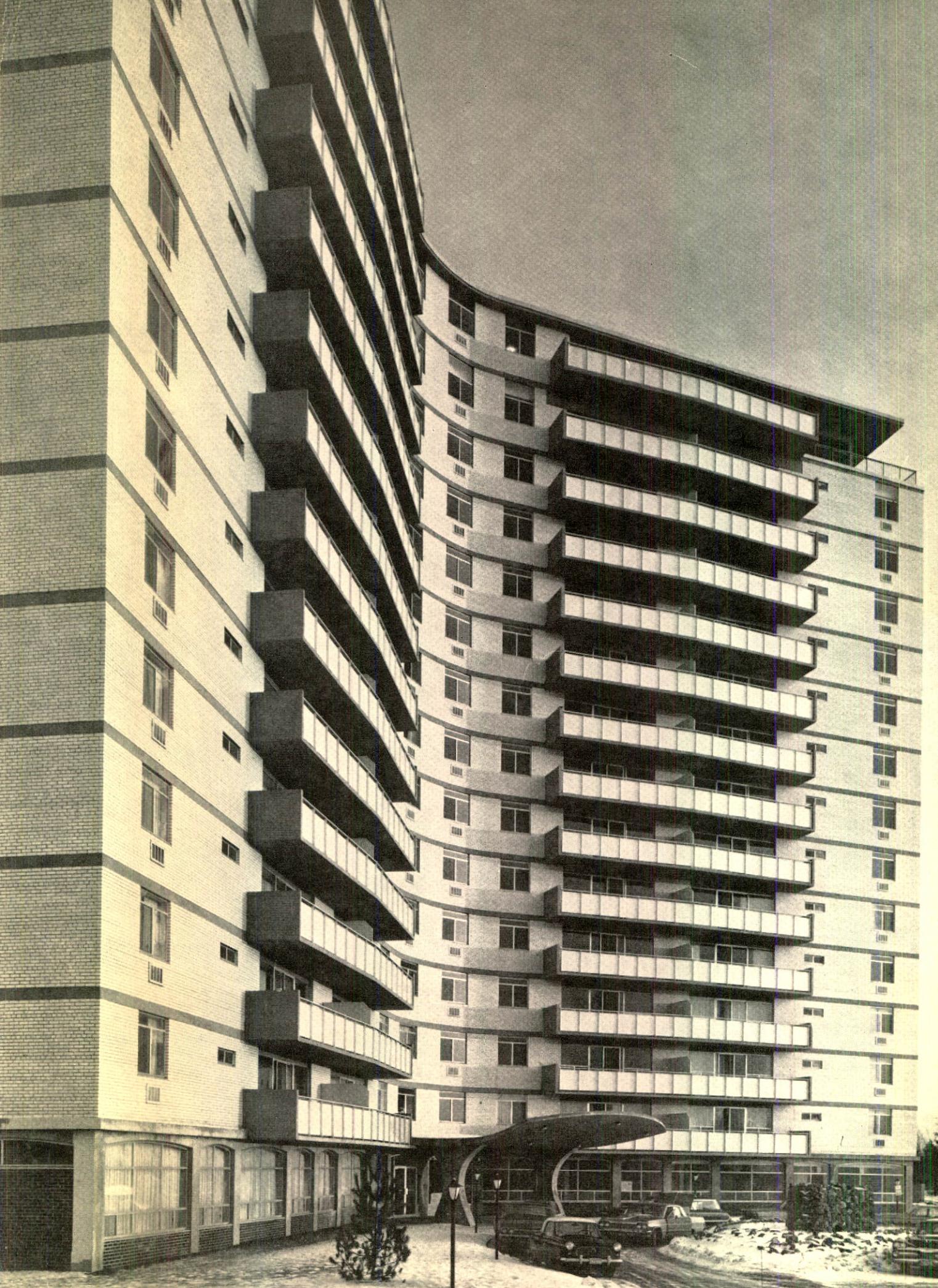


latest up
Stack
filed



Central Mortgage and Housing Corporation

Annual Report 1964





Central Mortgage and Housing Corporation

Annual Report 1964

NHA-financed apartment, Toronto.



On March 13, 1964 the Honourable John R. Garland, P.C., M.P., the Minister responsible to Parliament for Central Mortgage and Housing Corporation, died suddenly in his forty-seventh year. Mr. Garland had been the Member of Parliament for Nipissing since 1949 and the Minister of National Revenue since April, 1963.

Two months later, on May 24, the staff of the Corporation mourned the sudden death of its second President, Stewart Bates, M.A., LL.D., F.R.A.I.C. (Hon.). Dr. Bates came to the Corporation in 1954 following a distinguished career as an economist and university professor in both the United Kingdom and Canada, and as a senior Canadian public servant.

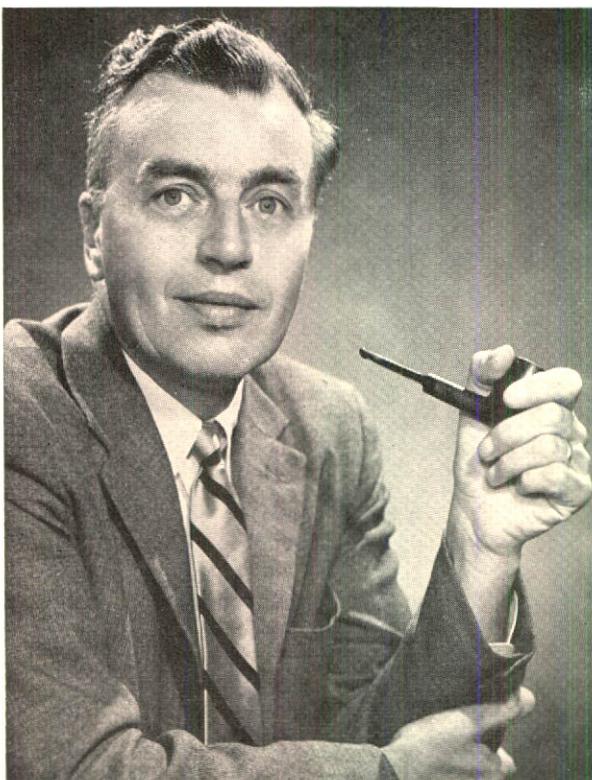


Table of Contents

1 CANADA'S HOUSING IN 1964	5
2 CORPORATION OPERATIONS	9
Loans by the Corporation	10
Insured Loans by Approved Lenders	11
Urban Renewal	11
Public Housing	12
Land Assembly	13
Loans for University Housing Projects	14
Loans for Sewage Treatment Projects	14
Home Improvement Loans	14
Mortgage Administration	14
Real Estate Administration	16
Municipal Development and Loan Act	16
Design and Construction	16
Housing Research and Community Planning	18
Organization and Staff	19
3 FINANCIAL STATEMENTS	21
4 LEGISLATION AND POLICY	28

CENTRAL MORTGAGE AND HOUSING CORPORATION

March 10, 1965.

Honourable J. R. Nicholson, P.C., O.B.E., Q.C., M.P.,
Ottawa, Canada.

Dear Mr. Nicholson:

On behalf of the Board of Directors,
I have the honour to submit to you the 19th annual
report of Central Mortgage and Housing Corporation
and a statement of accounts for the year
ended December 31, 1964.

Yours very truly,



President.

1 Canada's Housing in 1964

Residential construction reached record levels in 1964.

Responsible in large measure for the greater volume was a substantial increase — for the fourth successive year — in starts of apartment dwellings; these in turn carried rental construction to new peaks and illustrated vividly the changes that have taken place in the structure of housing demand.

Completions were at a new high because of the large number of dwellings under construction at the beginning of the year. The overall result was a total investment in house building of \$2.03 billion, 18.3% higher than in 1963.

Apart from the record building programme, 1964 was notable for Parliamentary approval of broad and significant amendments to the National Housing Act. The statutory revisions brought new flexibility and purpose to the housing legislation, enabling it to play a more active and useful role in the revitalization of the nation's towns and cities and in the provision of accommodation for lower-income families.

At 165,658, housing starts financed from all sources were 11.5% higher than the 1963 total of 148,624 and slightly above the record set in 1958.

There were 150,963 dwelling units completed in 1964, surpassing by 17.8% the 128,191 completed during 1963 and by 2.9% the earlier high established in 1958.

The number of dwelling units under construction at the end of 1964 totalled 107,718 compared with 96,613 at the beginning of the year.

Although total starts rose by more than 11%, all of the increase was in the construction of apartment and row units, up 26%. Starts of single-detached and other dwellings were virtually unchanged from 1963.

The increase in rental-type dwellings was country-wide, with almost two-thirds of the metropolitan and major urban areas experiencing expanded activity. As a result, the proportion of starts of apartments and row dwellings to total starts exceeded 48% in 1964. In 1961, the figure was 30%. It was 15% in 1951.

The relatively stable trend in starts of single-detached and other dwellings intended primarily for home-ownership continued in 1964. The year ended with starts of detached units totalling 85,785, compared with 85,049 in 1963. Demand for housing was more than sufficient to absorb the heavy carry over of units under construction at the end of 1963 without excessive gains in inventories.

Most of the starts of detached dwellings were in the opening and closing months of the year, largely

as the result of the impetus supplied by special winter programmes. These included renewal of the Winter House Building Incentive Programme of a \$500 payment to the first owners of winter-built houses; the renewal of direct Corporation lending to builders without the usual requirement that the houses so financed be sold in advance; and a programme of loans to builders for the construction of display houses to help them with merchandising plans.

Introduced on an experimental basis the year before, the Winter House Building Incentive Programme was successful in providing increased winter employment in the building trades. There were 28,123 dwelling units approved for bonus payments amounting to \$14 million under the 1963-64 programme. The 1964-65 programme started November 16, two weeks earlier than in the previous year. It will end on March 31, 1965. Preliminary information indicates that the 1964-65 programme will be at about the same level as in the year before.

The upturn in the volume of building activity in 1964 was made possible by a corresponding increase in mortgage funds from both the lending institutions and the Federal Government. Mortgage money was generally plentiful from all sources and there were indications during the year of an easing of terms under which loans could be obtained from conventional lenders. Furthermore, important innovations in mortgage lending supplemented traditional practices in the mortgage market. Specifically, a number of lending institutions responded to a demand for residential mortgage money in excess of the limit of $66\frac{2}{3}\%$ of property value which they are permitted to make under a first mortgage. They joined with newly-incorporated firms to make combined first and second mortgage loans of $83\frac{1}{3}\%$ on the security of owner-occupied, single-family houses and duplexes. While actual lending under this arrangement was moderate during the year, its potential is great.

Activity under the National Housing Act increased slightly over 1963. Direct lending by the Corporation was higher than in 1963, owing to the winter programmes for single houses. There was also a marked gain in direct loans for apartment construction, particularly in the smaller centres. Approved lender activity fell below that of 1963. In total, one-third of all housing starts in 1964 were financed by loans under the National Housing Act.

Lending activity outside the National Housing Act financed much of the increase in housing starts in 1964. These starts rose to 110,812 from 98,906, much of it being financed on a conventional basis by life insurance and trust and loan companies. All types of dwellings shared in the increase, with rental loans accounting for the larger portion.

The latest changes to the National Housing Act (Legislation and Policy — Page 28) were brought forward by the Federal Government in May, approved by Parliament and given Royal Assent on June 18. The measures are another step in the evolutionary development of Federal housing statutes and provide evidence of the adaptability of the National Housing Act to changing times and circumstances. In particular, the stress placed on urban renewal and public housing is indicative of an awareness of two of the country's most challenging problem areas — the need to produce additional housing for low-income families and the elderly and to assist in the process of urban renewal.

The implications of the amendments are the theme of a series of general meetings being convened in various centres across Canada by the Honourable John R. Nicholson, P.C., O.B.E., Q.C., M.P., the



One in a series of meetings on the National Housing Act amendments.

Minister responsible to Parliament for the Corporation. During 1964, such meetings were held in Alberta, Newfoundland, Nova Scotia and Ontario. Others are to be arranged in 1965. Attended by elected and appointed officials from all levels of government, the conferences offer an opportunity to discuss the implementation of the latest legislative changes, notably those dealing with urban renewal and public housing.

The new NHA measures are expected to bear a decisive impact upon the Canadian housing scene in the years ahead. Furthermore, the rising volume of new housing starts in 1964 took place against the background of an increasing demand for housing. Net family and non-family household formation is rising and will continue to do so in the years ahead. The second half of the present decade should therefore see even higher levels of housing starts, with particular emphasis on rental housing.



2 Corporation Operations

The administrative responsibilities of the Corporation continued to grow during 1964. These resulted from an increase in lending programmes, from changes arising out of the amendments to the National Housing Act and from an expansion of duties, including those in connection with the Winter House Building Incentive Programme. In addition, there were important policy changes.

The Corporation made direct loans for 28,681 dwelling units in 1964, a gain of 16.5% over the 24,609 financed in 1963. This activity was made up of a 15% increase in loans to owners and builders for home-ownership dwellings and a 29% increase in the number of rental dwelling units. The insured loans programme by approved NHA lenders declined by about 10%. Nevertheless, overall lending activity under the National Housing Act rose by 1.7%, covering 55,640 units compared with 54,694 in 1963.

The higher volume of direct Corporation lending reflected in part the reduced activity of the approved lenders in making loans for home-ownership dwellings and in part policy changes in the later months of the year in support of the Winter House Building Incentive Programme. Thus, in July, builders were permitted to apply to the Corporation for one or two loans to build display houses. The announcement coincided with National Home Week and with the inauguration of several "Parade of Homes" programmes arranged in various centres by builders as a method of attracting buyers. In September, the Corporation was authorized to make direct loans to builders without the usual pre-sale requirement.

The extended programme of Corporation loans to builders for home-owner housing closed December 31. In the last three months of 1964, applications were received for 14,040 dwelling units. Fourth quarter applications the year before were received for 15,940 units. Loans to builders for the construction of display houses were available for a three-month period ending October 1. Applications for 1,264 such houses were received.

NHA inspection procedures were amended during the year to improve the service to borrowers and builders and to facilitate continuity of construction.

Applicants for the Winter House Building Incentive Bonus were required to apply directly to Corporation offices for certification instead of through the Department of Labour as in the previous year.

The Corporation continued to perform the necessary inspection services on behalf of the Department of Labour for all houses constructed under the programme.

The Associate Committee on the National Building Code, which includes Corporation representatives, completed work on its new "Residential Standards". The book is a combination of two existing publications — Housing Standards and Apartment Standards — and prescribes standards for all new residential construction.

The Corporation continued to investigate the performance of new materials, methods and equipment to determine their suitability for NHA-financed housing. The method of accepting building materials was revised to allow local offices of the Corporation more freedom in determining acceptability in terms of the standards required. Certain materials will continue to be considered for acceptance at the Corporation's Head Office in Ottawa.

Net Income

The Corporation's income in 1964 was \$10,646,804. After provision for income tax, net income was \$5.0 million compared to \$5.2 million reported in 1963. After transferring this amount to the Reserve Fund, adding to it \$5.0 million realized from the sale of property acquired from the Government of Canada and deducting a further \$1.4 million for reassessment of income tax for the years 1959 to 1963, the sum of \$8.6 million was credited to the Receiver-General.

LOANS BY THE CORPORATION

Corporation loans continued to be made primarily for home-ownership dwellings during 1964, although the volume of loans for rental properties increased by two-thirds from 1963. A large portion of the Corporation's lending activity took place in the last quarter of the year, reflecting the influence of the Federal Government's Winter House Building Incentive Programme. In the last three months of 1964, loans for 16,378 units were approved.

Loans for Home-Ownership and Rental Properties

Corporation loans to owners and builders at 25,254 were 15.0% higher than the 21,953 in 1963. Loans to owner-applicants accounted for 7,790 dwellings and to builders for 17,464. The comparable figures for 1963 were 8,012 and 13,941. (*CHS — Tables 28, 29, 30*)

Loan applications for 1,566 rental units were approved in 1964, compared with 562 units financed during 1963. Most of this activity was in smaller centres where there was a need for rental properties and where applicants were unable to obtain the required mortgage financing from approved lenders.

Loans to Non-Profit and Limited-Dividend Companies

In the amendments of June, 1964 a new section was added to the provisions of the National Housing Act under which loans are available to assist in financing the construction or conversion of rental projects for lease to individuals and families of low income. The new legislation provides for 90% loans by the Corporation to non-profit corporations for housing projects, either new or converted, for low-income persons or families who are otherwise unable to find suitable accommodation. Under the revision, the Corporation is empowered to make loans to non-profit groups to finance housing comprising not only self-contained units, but hostels, dormitories or any combination of them.

Forty-four loans to non-profit companies in an aggregate amount of \$12.0 million for 1,861 self-con-

tained units and hostel accommodation for 266 persons were approved during 1964. In 1963, some 36 limited-dividend loans were approved to entrepreneurs and non-profit housing companies for the construction of 2,094 dwellings for elderly persons and families of low income. (*CHS — Table 32*)

Loans committed in 1964 provided 153 units for families of low income and 1,708 units for elderly persons. These compared with 1,111 units for low-income families and 983 for elderly persons approved the year before.

INSURED LOANS BY APPROVED LENDERS

National Housing Act loans by approved lenders declined by 10.4% to 26,959 units in 1964 from 30,085 units in 1963. This included a 73.0% increase in rental loans and a 40.9% decrease in home-ownership loans. It marked the third consecutive year in which there was a reduction in insured mortgage lending by approved NHA lenders.

The pattern of lending by approved lenders stabilized after a rather slow start. During the year loans were made to owners and builders for 13,030 units compared to 22,035 units in 1963. In the same period approved lenders made rental loans for 13,929 units compared to loans for 8,050 units in 1963. (*CHS — Tables 28, 29, 30*)

URBAN RENEWAL

Until recently, the approach to urban renewal and, in turn, the nature of Federal assistance had been restricted to demolition. The Corporation was empowered to contribute up to one-half the cost of acquiring and clearing a blighted or substandard area in a municipality. This approach has now been changed.

Experience has demonstrated that urban renewal is in reality a collective term describing the orderly process of rebuilding a city, or parts of it, to improve conditions. It may consist of not one, but three approaches — redevelopment, rehabilitation and conservation — used severally or collectively in designated areas.

One of the main revisions to the National Housing Act during 1964 dealt with the offering of new and additional financial assistance for the comprehensive renewal of Canadian towns and cities. The Corporation was given the authority to make financial contributions to assist provinces and municipalities to rehabilitate, as well as redevelop, urban renewal areas.

A province or municipality could apply for a Federal contribution of 75% of costs to carry out a city-wide urban renewal study to identify areas of blight. This is unchanged.

Under the new approach, a province or a municipality may also ask for a 50% grant to help in the preparation of an urban renewal scheme for any specific blighted or sub-standard area. Such schemes will comprise all the necessary economic, social and technical research and planning required for the renewal of an area.

The Federal Government may pay not only one-half the cost of preparing a scheme, but one-half the cost of implementing it as well. Federal contributions may cover one-half the cost of acquisition and clearance of land, together with provision of municipal services and works other than buildings. Furthermore, loans may also be made to a province or a municipality to cover two-thirds of the provincial and municipal share of the costs of implementing an urban renewal scheme.

The requirement that there be a housing content in an urban renewal project, either before or after renewal, was removed so that blighted land may now be cleared and redeveloped for its most appropriate use.

The new legislation also authorizes the insuring of loans by approved NHA lenders to the owners of housing accommodation in designated urban renewal areas. Such loans may be used to buy, refinance,

sell or improve housing. The Corporation may make direct loans to owners who are unable to obtain the necessary financing from approved lenders. Standards have been established for judging the acceptability of the construction and of the repairs and improvements that might be made in such instances.

Urban Renewal Studies

The Corporation arranged in 1964 to assist the municipalities of Dartmouth, Eastview, Glace Bay, Preston and Prince Albert with studies of local housing conditions. Grants totalling \$66,785 were approved for this purpose. During 1963, six grants for \$151,950 were made.

Reports of studies undertaken by Edmonton, Hull, Preston, Sudbury, Trois Rivières, and the Cities of Fort William and Port Arthur in conjunction with the Municipalities of Neebing, Paipoonge and Shuniah were completed and published in 1964. Since 1955, 54 studies have been undertaken in communities throughout the country. (*CHS — Table 56*)

Preparation of Schemes

Four grants for the preparation of urban renewal schemes were approved during the year — two to the City of Hamilton for \$137,000 and two to the City of Vancouver for \$56,500.

Renewal Projects

During the year the Federal Government authorized a net contribution of \$117,000 to acquire and clear some 16 acres of land in the Rideau Heights area of the City of Kingston.

A net Federal contribution of \$4.0 million was approved to assist the City of Toronto with the acquisition and clearance of some 25 acres of the 70-acre Alexandra Park renewal area in the city's downtown. The overall project involves the clearance of a central block of 16 acres of land as well as several isolated pockets throughout the area. A programme of public and private rehabilitation will be undertaken in the remaining acres.

The City of Vancouver obtained a net Federal contribution of \$2.0 million to acquire and clear 28.5 acres of land in three separate areas totalling some 64 acres located in the east end of downtown Vancouver.

A net Federal contribution of \$4.4 million was approved for the City of Hamilton to acquire and clear approximately 30 acres of land and to undertake an extensive municipal works and services programme in the overall 270-acre north-end neighbourhood near Hamilton Harbour.

During 1963, net Federal contributions estimated at \$3.7 million were approved to assist the Cities of Halifax, Montreal and Ottawa to acquire and clear some 67 acres.

Cleared land in five projects was made available for private redevelopment in 1964. As a result, some 168 acres were disposed of with both freehold and leasehold arrangements being employed. About one acre will be developed for residential purposes, 26 acres for commercial purposes and 141 acres for industrial use.

PUBLIC HOUSING

Prior to the new legislation, public housing for rent to low-income families was built under Federal-Provincial Partnership arrangements at the request of a municipality. Capital costs were shared 75% by the Federal Government and 25% by the provincial partner. Operational deficits or surpluses were

shared by the participating governments on the same basis. Some provinces required the municipality concerned to finance all or part of the provincial share.

NHA public housing provisions were considerably broadened by the June, 1964 amendments. Federal-Provincial arrangements for the development of public housing were retained, but in amended form. It is now possible to construct hostel or dormitory accommodation and to purchase existing housing in any area for rehabilitation for rental to low-income families and individuals.

In addition, the Corporation was authorized to make 90% loans to provinces, municipalities or their agencies for the provision of public housing accommodation, existing or new, for low-income individuals or families. Here the Corporation may contribute up to 50% of operating losses.

The new terms make it possible for provinces or municipalities to own their own public housing projects by building or by purchasing or leasing dwellings from the existing stock. Moreover, the new legislation affords a greater degree of autonomy to local public housing agencies in the selection of the type of housing most suitable for local needs, whether this be in self-contained accommodation, hostels or dormitories.

Another of the 1964 legislative changes enables the Corporation to make loans to a province, a municipality or a public housing agency for the acquisition of land in advance of any commitment for, or loan on, a public housing project itself.

During 1964, approval was given for Federal-Provincial Partnership housing projects in Halifax, Hamilton, Oshawa, Swift Current and Vancouver. These will provide 790 dwelling units. During the previous year, 989 dwelling units were approved in 16 projects under partnership arrangements.

One project was approved during 1964 under the new public housing amendments. The Corporation was authorized to make a loan and to enter into a subsidy agreement with the Ontario Housing Corporation for the development of a 40-unit project for senior citizens in Hamilton.

Approximately 9,600 of the 12,674 public housing units approved to date are leased at rents related to the family income of the tenants. On these units an overall deficit is incurred of which the Federal Government's share in 1963, paid in 1964, was \$1.5 million. The remaining units are operated at fixed rents related to dwelling size and at levels sufficient to recover capital costs and to meet operating expenses.

Under arrangements with the Provinces of Nova Scotia and Prince Edward Island and their Housing Commissions, assistance may be given under the National Housing Act for co-operative house building. In 1964, projects were approved for 47 units in Nova Scotia. Since the inception of the programme in 1953, 1,202 units in 141 projects have been approved in Nova Scotia. Since 1960, 119 units in 13 projects were approved under similar arrangements in Prince Edward Island. (*CHS — Table 54*)

LAND ASSEMBLY

The National Housing Act makes provision on a Federal-Provincial Partnership basis for the assembly and servicing of land in areas where lack of services is hampering house construction. Capital costs and returns from the sale of lots are shared 75% by the Federal Government and 25% by the Province.

Two land assembly projects were approved in 1964 under Federal-Provincial Partnership agreements: Swift Current, 117 lots and Wawa, Ontario, 68 lots. In 1963 two projects were approved comprising 602 lots.

Since the inception of the programme in 1948, a total of 18,296 lots has been authorized for development. There were 974 lots placed in a sales position in 1964 and 732 were sold. This brought to 10,985 the total number of land assembly lots sold. (*CHS — Table 53*)

LOANS FOR UNIVERSITY HOUSING PROJECTS

The Corporation may make a loan to a university for a housing project under a 1960 amendment to the National Housing Act. This section of the Act was widened in 1964 to meet increasing demands from many universities for living accommodation in the form of self-contained housing units suitable for married students. The Corporation was authorized to make NHA loans to co-operative associations and charitable organizations, as well as universities and colleges, to assist in the construction, or acquisition and conversion, of housing for university students and married students and their families.

During the year, 22 loans for \$39.6 million were made to universities and colleges for the construction of accommodation for 7,308 resident students. In 1963, there were 33 loans to educational institutions for \$28.2 million to house 6,397 students.

This latest activity brought to 95 and to \$110.3 million the number and amount of university housing loans approved since the inception of the programme. The residences built to date will accommodate 22,374 students. (*CHS — Table 58*)

LOANS FOR SEWAGE TREATMENT PROJECTS

National Housing Act financing for sewage treatment projects, available under a 1960 amendment, continued to provide timely assistance to municipalities faced with problems of soil and water pollution because of a lack of servicing facilities.

In the 1964 amendments to the National Housing Act, the provision for partial debt cancellation of principal and interest relating to work completed was extended to March 31, 1967. This was the second two-year extension to the original terminal date of March 31, 1963. The amendment also provided for loans to provinces in addition to municipalities and municipal sewerage corporations.

A total of 220 loans was approved to 146 municipalities in an estimated amount of \$26.2 million for the construction or extension of sewage facilities. During 1963, 101 municipalities obtained 178 loans amounting to some \$35.9 million. Since the Act was amended in December, 1960 to provide for such loans, 752 have been approved in 540 municipalities for \$144.9 million. (*CHS — Table 60*)

HOME IMPROVEMENT LOANS

There was a decline in the volume of NHA guaranteed bank loans for home improvement purposes during 1964 with banks approving 19,800 loans in a total amount of \$36.0 million compared to 22,024 for \$36.7 million in 1963. Since the start of the Home Improvement Loan Programme in 1955, 272,145 loans have been approved to the end of 1964 amounting to \$348.2 million against which the Corporation's liability is \$15.9 million or 5% of total loans made. (*CHS — Table 31*)

The banks reported \$72.1 million as the outstanding debt on home improvement loans at the end of 1964 while the Home Improvement Loan Insurance Fund stood at \$2.8 million. Claims and legal expenses against the Insurance Fund paid to the banks during 1964 increased to \$415,330 from \$366,299 in 1963. Total claims and legal expenses paid to date amount to \$1,557,284 of which \$180,680 has been recovered by the Corporation.

MORTGAGE ADMINISTRATION

At the end of 1964, mortgage debt outstanding under the National Housing Acts amounted to \$5.7 billion, about one-third of all mortgage debt in Canada. The total increase was \$364 million compared to \$308 million in 1963; this resulted from relatively larger loan advances than repayments.

Most of the mortgage debt arising from the operations of the National Housing Acts, \$4.9 billion, represented insured loans originated under the 1954 Act. The remainder was debt arising from joint loan operations under the National Housing Acts prior to 1954, debt resulting from uninsured loans made by the Corporation and loans arising out of resale of Corporation-owned property.

With more than \$1.8 billion at the end of 1964, the Corporation continued to hold the largest single share of mortgage debt under the Housing Acts. A substantial part of these holdings resulted from the Corporation's direct lending programmes of 1957 and successive years. The life insurance companies together held \$2.0 billion of the debt and other approved lenders \$1.4 billion. The remainder of the mortgage debt amounting to \$536 million was held by Pension Funds and other purchasers on the secondary mortgage market.

Arrears, Defaults and Claims

While there was a slight increase in arrears in loan repayments in 1964, the number of properties acquired by lenders through foreclosure or other means declined. At the end of 1964, the number of accounts in arrears for three months and over totalled 2,512 compared to 2,347 the year before. Relative to the number of loans outstanding this represented an increase from 0.44% to 0.46%. For loans administered by approved lenders the proportion in arrears at the end of 1964 was 0.42%, while for loans administered by the Corporation the proportion was 0.56%. Both proportions were slightly higher than the previous year.

Default acquisitions from all National Housing Act sources continued at approximately the same rate as the previous year with a total of 1,704 units being acquired. These acquisitions represent 0.22% of NHA loans outstanding at the end of 1964.

In nearly all cases of default resulting in property acquisitions in 1964, the loans were insured and claims could be made against the Mortgage Insurance Fund. However, in 18 cases approved lenders preferred to hold or to dispose of the property rather than to make a claim against the Fund.

The Mortgage Insurance Fund paid out \$14.7 million against claims in 1964. This amount represented 0.30% of the \$4.9 billion of insured mortgages outstanding. By the end of 1964 claims against the Fund totalled 4,257 cases. This was 0.89% of the total of 476,304 insured loans approved since the insurance arrangements came into effect in 1954.

Mortgage Marketing

Initial sales of insured mortgages in 1964, including tender sales by the Corporation, amounted to \$150.2 million compared to \$129.1 million the previous year, a gain of 16.3%. Nearly one-half of the increase was in sales by the Corporation whose volume of loans sold rose from \$61.1 million to \$75.3 million. (*CHS — Table 40*)

The Corporation made four offerings by auction in 1964 to members of the Investment Dealers' Association of Canada and to those NHA approved lenders and correspondents who indicated an interest in reselling their mortgage acquisitions. The four offerings totalled \$140 million but sales were limited to \$100 million, the excess providing greater selectivity to prospective purchasers. Because of the postponement of the fourth auction bid from November to December, these sales became effective only at the beginning of 1965. Total sales by the Corporation to the end of 1964 amounted to \$227.8 million. This included the purchase of \$9.1 million of NHA mortgages by the Corporation's Pension Fund.

The prices at which mortgages were sold at the four auctions indicated that the estimated gross yield on 6% mortgages reached its peak at the first auction in February at 6.36%. It declined thereafter to

6.33% at the offering in May and to 6.12% at the auction in September. The yield rose again at the fourth auction to 6.27%. There was little change in the yield of 6½% mortgages which declined only slightly from 6.37% in May to 6.36% in September and returned to 6.37% in December. There was only one auction of 6¾% mortgages, in February. Prices received for these mortgages indicated an estimated average gross yield of 6.39%.

REAL ESTATE ADMINISTRATION

Houses under rental at the close of 1964 numbered 6,326. During the year, 727 houses were sold, in most cases to occupying tenants. Apartment units under administration increased to 5,349 units as the result of the acquisition during the year of 283 units through mortgagor default.

Combined rental revenue from all Corporation-owned houses and apartment units totalled \$8.6 million, equivalent to an average annual rental of \$726 per dwelling unit compared with \$691 per dwelling unit in 1963. At the end of the year, arrears amounted to 0.4% of annual rental revenue, compared with 0.2% in 1963.

Property expenditures, excluding office administration costs, amounted to \$10.6 million. Of this total, \$3.0 million was for maintenance and operating expenses, \$4.2 million for depreciation and interest charges and \$2.3 million for payments in lieu of property taxes. The remaining \$1.1 million was expended for planned modernization and improvement, primarily in apartment projects, to ensure a good standard of accommodation.

During 1964, the vacancy rate in Corporation-owned dwellings declined to 2.9% of the total units compared with 5.3% in 1963.

On behalf of the Mortgage Insurance Fund, the Corporation, at the end of 1964 also administered an additional 615 apartment units and 2,320 houses with a total asset valuation of \$23.0 million. During the year, 1,262 units were acquired and 1,032 were sold.

MUNICIPAL DEVELOPMENT AND LOAN ACT

During 1964, the Corporation continued to provide services to and perform certain advisory functions on behalf of the Municipal Development and Loan Board in the Provinces of Alberta, British Columbia, New Brunswick, Newfoundland, Nova Scotia and Prince Edward Island. In these provinces 257 loans were approved in 1964 for an estimated loan amount of \$50.7 million. Since the Board began to accept applications on November 1, 1963 a total of 263 loans for an estimated total of \$52.8 million has been approved in the six provinces where the Corporation acts on behalf of the Board.

In the remaining four provinces, and the Territories, where the Corporation is not involved in administration of the Municipal Development and Loan Act, there were 826 loans approved during 1964 for an estimated loan amount of \$150.2 million.

The Municipal Development and Loan Board was established in August, 1963 to provide loans to municipalities to augment or accelerate municipal capital works designed to promote increased employment. Of the \$400 million fund created at the time the Board was formed, \$203.2 million or 50.8% has been committed in loans in all parts of the country. (*CHS — Table 57*)

DESIGN AND CONSTRUCTION

Design and construction activities for housing, building and their related services, together with consulting services in the fields of architecture and planning, were again carried out by the Corporation on behalf of government agencies and Federal-Provincial Partnerships.



Demonstration houses at Abbots Langley, near London, England, designed and built by the Corporation for the Department of Trade and Commerce, Canada. Three exterior finishes are employed — board and batten, brick and stucco — to illustrate the flexibility of Canadian construction techniques.

To demonstrate Canadian timber frame techniques and to encourage the use of Canadian materials, the Corporation, at the request of the Department of Trade and Commerce, designed and supervised the construction of six semi-detached houses at three sites in the United Kingdom. The houses were built as a result of recommendations made by the Timber Housing Commission from Great Britain which visited Canada in June, 1963 under sponsorship of the Canadian Department of Trade and Commerce.

A building contract was awarded on May 5 to John Laing Construction Limited, one of Britain's biggest building firms. Two of the semi-detached, two-storey, three-bedroom houses were built in Edinburgh, two at Abbots Langley, Watford, near London and two at Up Holland, near Wigan, Lancashire. Corporation inspectors acted as on-site supervisors.

The construction timetable was deliberately stretched from mid-May to mid-September to afford the maximum opportunity for British builders, architects, engineers, local and other officials associated with housing in Britain to visit the sites during various stages of construction to examine the methods and materials used. During such visits, Corporation inspectors acted as technical advisers, explaining procedures and answering questions.

In co-operation with the Department of Trade and Commerce, the Corporation has undertaken to design a 175-unit medium-density housing project in Harlow, Essex, in the United Kingdom.

Construction of a 397-unit urban military housing project for the Department of National Defence at Dartmouth, Nova Scotia was virtually completed. In addition, design work was completed and a contract awarded for the construction of 300 units of permanent married quarters at Camp Gagetown, New Brunswick.

On behalf of the National Parks Branch of the Department of Northern Affairs and National Resources, the Corporation began a review of the Banff Land Use Code and a study of architectural and planning controls for the national parks.

A final report summarizing recommendations and explaining principles in the development planning for Hay River, N.W.T., was submitted to the Department of Northern Affairs and National Resources. A further report, together with revisions to the development plan and zoning ordinances for Fort Smith, N.W.T., was also prepared.

The Corporation continued to advise Atomic Energy of Canada Limited on the development of Pinawa, although its major responsibility for design and construction of the townsite was concluded early in the year. Buildings and services with a total value of \$6 million have been built at Pinawa under the Corporation's supervision.

Design work, in co-operation with architectural consultants, was well under way for the 309-unit Federal-Provincial public housing project at Thistletown, Ontario, and for the 376-unit Raymur Avenue project in Vancouver. Presentation of the 184-unit Uniacke Square project in Halifax was made to provincial and municipal officials during the year. Detailed design work is continuing. Design work was also started on the 211-unit Buckmaster's Field public housing project in St. John's, Newfoundland.

The Corporation continued to review plans for a variety of projects intended for NHA financing as a means of assisting in improving the quality of planning and design.

HOUSING RESEARCH AND COMMUNITY PLANNING

Expanding National Housing Act participation in the development of housing and the growth of Canadian municipalities was emphasized in 1964 by the maintenance of programmes in the fields of housing research and community planning.

In carrying out these responsibilities, the Corporation engages in studies of its own and also provides financial assistance to other organizations and individuals to undertake research into housing and community planning. In furthering these activities during 1964, the Corporation expended \$1.2 million on its own account and through arrangements with other agencies.

Technical Investigations

The fourth in a series of experimental research houses, partly sponsored by Corporation grants and built by the National House Builders Association with assistance from the National Research Council, was erected in 1964. Officially designated as the Mark IV, the project received a Federal grant of \$16,550. Experimental features include an all-wood basement, a specially modified and improved sewage disposal unit designed to eliminate the need for sewer lines from houses and radiation-processed wood on exterior parts of the house.

A further grant of \$21,380 was awarded to the Ontario Research Foundation to permit continuation during 1964 of full-scale field trials of the self-contained household purification units to improve upon methods of disposing of household sewage wastes.

Investigations into house building techniques and processes were again carried out in co-operation

with the National Research Council and other Government departments. A \$150,000 grant was made for this purpose.

Housing Design and Investigation

A grant of \$92,000 was approved for the Canadian Council on Urban and Regional Research to continue work begun in 1962 in response to the demands of many organizations and local governments for a thorough study of urban and regional problems in Canada.

An \$88,650 grant to the Community Planning Association of Canada and a grant of \$32,000 to the Canadian Housing Design Council were also approved in 1964 to enable these organizations to continue their work of public education in the fields of planning and house design.

Educational Grants

To encourage post-graduate studies and research work in housing, community planning and related subjects, the Corporation, during 1964 awarded six travelling scholarships to students in Canadian Schools of Architecture to examine residential design in Canada and the United States; 18 Planning Fellowships of \$1,500 each to students registered in five schools of planning in Canada; and three Housing Bursaries of \$1,200 each to assist students to undertake post-graduate studies in housing and urban development.

ORGANIZATION AND STAFF

Head office of the Corporation is in Ottawa. Fifty-five offices throughout Canada administer its varied activities.

There were important administrative changes during the year arising out of the death of Corporation President, Stewart Bates.

Mr. H. W. Hignett, M.B.E., formerly Vice-President, was appointed to succeed Dr. Bates.

Mr. Jean Lupien, a former Executive Director, was appointed Vice-President to succeed Mr. Hignett.

Although the volume of responsibilities increased substantially during the year, Corporation staff remained relatively constant at 2,055 compared with 2,037 at the end of 1963. The development of automation for the processing of a large volume of data, given special emphasis since 1962, was accelerated by the decision of the Board of Directors to acquire an electronic computer to replace the unit record equipment now in use.

A study was started in 1964 to forecast the Corporation's activities and the resultant staff and financial implications for the period 1965-1970.

The President and members of the Board of Directors wish to record their appreciation for the loyalty and diligence shown by all Corporation employees in the performance of their tasks.



Meeting room in NHA-financed student residence at Carleton University, Ottawa.

TIMMERMAN

Auditors' Report

TO THE MINISTER RESPONSIBLE TO PARLIAMENT FOR
CENTRAL MORTGAGE AND HOUSING CORPORATION:

We have examined the attached financial statements of Central Mortgage and Housing Corporation for the year ended December 31 1964 and have obtained all the information and explanations we have required. Our examination included a general review of the accounting procedures and such tests of accounting records and other supporting evidence as we have considered necessary in the circumstances.

In our opinion, proper books of account have been kept and the transactions of the Corporation that have come under our notice have been within the powers of the Corporation.

In our opinion, and according to the best of our information and the explanations given to us and as shown by the books of the Corporation, the attached financial statements are properly drawn up so as to exhibit a true and fair view of the state of the affairs of the Corporation as at December 31 1964 and the results of its operations for the year ended on that date, in accordance with generally accepted accounting principles applied on a basis consistent with that of the preceding year.

Maurice Samson C.A.

of the firm
Samson, Bélair, Côté,
Lacroix et Associés

James Ross F.C.A.

of the firm
Price Waterhouse & Co.

Ottawa, February 18 1965

CENTRAL MORTGAGE AND
STATEMENT OF
FOR THE YEAR ENDED
(with comparative)

LOANS:	
Interest earned from borrowers	
Interest charged by the Government of Canada	
FEDERAL-PROVINCIAL AGREEMENTS:	
Interest earned from Housing Authorities and Municipalities	
Interest charged by the Government of Canada	
AGREEMENTS FOR SALE AND MORTGAGES:	
Interest earned from purchasers	
Interest charged by the Government of Canada	
REAL ESTATE — CORPORATION OWNED:	
Rental revenue from tenants	
Maintenance and other property expense, including \$2,136,908 interest charged by the Government of Canada	
APPLICATION FEES EARNED ON INSURED MORTGAGE LOANS	
FEES EARNED FOR SERVICES TO GOVERNMENT DEPARTMENTS	
INTEREST EARNED — GOVERNMENT OF CANADA SHORT TERM SECURITIES	
OTHER INCOME	
LESS:	
ADMINISTRATIVE SALARIES AND EXPENSES	
LOSSES ON INSURED CORPORATION LOANS	
NET INCOME BEFORE INCOME TAX	
INCOME TAX	
NET INCOME, transferred to Reserve Fund	

NOTES:	
Depreciation:	
Real Estate	
Office Buildings held for Corporation use	
Office Furniture and Equipment	
Administrative Salaries and Expenses include:	
Directors' Fees	
Directors' Expenses	
Executive Salaries	
Legal Fees and Expenses	

RESERVE
FOR THE YEAR ENDED
(with comparative)

Balance, January 1	
Net income for the year	
Profits realized on sales of properties acquired without cost from the Government of Canada	
Income tax reassessment for the years 1959 to 1963	
Excess over statutory limitation, transferred to the credit of the Receiver General	
Balance, December 31	

HOUSING CORPORATION

NET INCOME

DECEMBER 31 1964

(figures for 1963)

Statement II

	1964		1963
\$ 100,030,229		\$ 90,106,692	
80,328,548	\$ 19,701,681	71,945,750	\$ 18,160,942
4,627,662		4,245,734	
4,384,553	243,109	4,039,840	205,894
5,118,285		5,267,462	
1,106,348	4,011,937	1,094,206	4,173,256
8,702,213		8,534,023	
10,710,292	(2,008,079)	10,725,771	(2,191,748)
	2,064,861		1,818,571
	592,714		603,560
	272,249		832,844
	521,822		471,103
	<u>25,400,294</u>		<u>24,074,422</u>
14,599,145		13,391,698	
154,345	<u>14,753,490</u>	218,732	<u>13,610,430</u>
	10,646,804		10,463,992
	5,645,000		5,236,000
	<u>\$ 5,001,804</u>		<u>\$ 5,227,992</u>

1964 1963

\$ 2,051,462		\$ 2,092,064	
107,126		113,077	
106,780		98,964	
6,000		4,000	
5,522		2,092	
44,720		45,000	
19,943		9,348	

FUND

DECEMBER 31 1964

(figures for 1963)

Statement III

	1964		1963
\$ 5,000,000		\$ 5,000,000	
<u>5,001,804</u>		<u>5,227,992</u>	
5,007,331		4,887,474	
<u>15,009,135</u>		<u>15,115,466</u>	
1,364,285			
13,644,850		15,115,466	
8,644,850		10,115,466	
<u>\$ 5,000,000</u>		<u>\$ 5,000,000</u>	

Statement IV

LOANS

	1964		1963	
	Number of loans	Value	Number of loans	Value
Uninsured Loans:				
Made jointly with Lending Institutions (NHA 1944) — Corporation's share	86,007	\$ 97,620,310	94,008	\$ 116,302,978
Homeowners (NHA 1944)	4,363	21,494,653	4,722	24,288,914
Limited-Dividend Housing Companies	397	186,633,919	363	178,339,511
Rental Guarantee Contracts	551	60,679,019	559	63,197,963
Primary Industry Housing	10	2,350,012	12	3,469,092
University Housing	73	54,031,846	49	33,279,560
Municipal Sewage Treatment Projects	518	74,326,154	356	52,574,515
Insured Loans:				
Made directly by the Corporation	106,048	1,137,616,650	90,890	954,794,386
Made by agents of the Corporation	18,919	207,828,709	19,286	217,669,576
Purchased from Approved Lenders	314	2,954,384		
Accrued interest		10,660,502		8,965,267
	<u>217,200</u>	<u>\$1,856,196,158</u>	<u>210,245</u>	<u>\$1,652,881,762</u>

Statement V

REAL ESTATE

	Dwelling units	Cost	1964	1963
			Accumulated depreciation	Net book value
				Net book value
Constructed by the Corporation or acquired from the Government of Canada:				
Single houses	5,613	\$38,306,102	\$11,699,713	\$26,606,389
Multiple dwellings	623	4,400,857	2,168,754	2,232,103
Acquired as a result of default:				
Single houses	683	5,829,907	1,138,279	4,691,628
Multiple dwellings	4,680	36,699,627	5,995,938	30,703,689
Other		504,402	44,958	459,444
	<u>11,599</u>	<u>\$85,740,895</u>	<u>\$21,047,642</u>	<u>\$64,693,253</u>
				<u>\$67,478,510</u>

Statement VI

INVESTMENT UNDER FEDERAL-PROVINCIAL AGREEMENTS

		1964	1963
Rental Housing Projects		\$ 92,763,811	\$ 88,228,000
Land Assembly Projects		11,753,089	9,983,725
Advances to Municipalities repayable by instalments		5,148,453	5,528,388
Current accounts with Provincial Governments		1,779,992	2,042,332
Advances and current accounts with Municipalities and Housing Authorities		3,042,910	2,576,426
Accrued interest		100,035	102,448
		<u>\$114,588,290</u>	<u>\$108,461,319</u>

Statement VII

BORROWINGS FROM THE GOVERNMENT OF CANADA

	December 31 1963	Borrowed 1964	Repaid 1964	December 31 1964
For Loans	\$1,648,140,551	\$ 281,500,000	\$ 80,960,864	\$ 1,848,679,687
For Investment under Federal-Provincial Agreements	107,392,117	8,500,000	3,333,245	112,558,872
For Real Estate	81,985,929		3,660,049	78,325,880
	<u>1,837,518,597</u>	<u>\$ 290,000,000</u>	<u>\$ 87,954,158</u>	<u>2,039,564,439</u>
Accrued interest	13,428,996			14,417,197
	<u>\$1,850,947,593</u>			<u>\$ 2,053,981,636</u>

INSURANCE AND GUARANTEE FUNDS

Statement VIII

ASSETS	RESERVES
--------	----------

MORTGAGE INSURANCE FUND

	1964	1963		1964	1963
Cash	\$ 242,440	\$ (71,024)	Balance, January 1	\$ 115,866,845	\$ 102,032,320
Securities issued or guaranteed by the Government of Canada, at amortized cost, including \$1,254,848 accrued interest . . .	85,927,540	83,238,626	Add:		
Mortgages arising from sales of real estate, including \$109,776 accrued interest . . .	21,481,113	11,056,455	Fees	12,063,480	9,868,797
Real estate at Elliot Lake, at estimated realizable value (1963 at cost less recoveries under guarantees)	7,555,800	9,049,397	Income from securities less loss on sales.	3,861,979	3,772,725
Other real estate, at lower of cost or estimated realizable value	15,399,452	12,593,391	Income from mortgages	1,015,949	505,986
	<u>\$ 130,606,345</u>	<u>\$ 115,866,845</u>	Real estate acquired on claims	14,731,488	13,943,882
			Deduct:		
			Claims paid and legal expenses	14,731,488	13,943,882
			Loss on operation and disposal of real estate	200,659	24,715
			Allowance for revaluation of real estate.	2,001,249	288,268
				<u>16,933,396</u>	<u>14,256,865</u>
			Balance, December 31	<u>\$ 130,606,345</u>	<u>\$ 115,866,845</u>
Insurance in force December 31 1964				\$ 4,934,000,000	
Claims in process for payment December 31 1964				2,012,000	

HOME IMPROVEMENT LOAN INSURANCE FUND

	1964	1963		1964	1963
Cash	\$ 30,064	\$ (1,244)	Balance, January 1	\$ 2,639,760	\$ 2,481,364
Securities issued or guaranteed by the Government of Canada, at amortized cost, including \$37,085 accrued interest	2,686,903	2,630,154	Add:		
Mortgages arising from sales of real estate, including \$62 accrued interest	16,785	10,850	Fees	356,193	369,239
Real estate, at cost	30,908		Income from securities and profit on sales	121,097	117,766
	<u>\$ 2,764,660</u>	<u>\$ 2,639,760</u>	Income from mortgages	694	726
			Recoveries on claims paid	62,909	37,049
			Deduct:		
			Claims paid and legal expenses	415,330	366,299
			Loss on operation and disposal of real estate	663	85
				<u>415,993</u>	<u>366,384</u>
			Balance, December 31	<u>\$ 2,764,660</u>	<u>\$ 2,639,760</u>
Insurance in force December 31 1964				\$ 15,863,000	
Claims in process for payment December 31 1964				40,000	

RENTAL GUARANTEE FUND

	1964	1963		1964	1963
Cash	\$ 31,189	\$ (96,911)	Balance, January 1	\$ 3,933,453	\$ 3,916,532
Securities issued or guaranteed by the Government of Canada, at amortized cost, including \$52,303 accrued interest	3,870,240	4,030,364	Add:		
	<u>\$ 3,901,429</u>	<u>\$ 3,933,453</u>	Premiums	359,936	361,817
			Income from securities and profit on sales	187,348	179,681
			Other income	6,310	20,426
			Deduct:		
			Claims paid and legal expenses	585,618	545,003
			Balance, December 31	<u>\$ 3,901,429</u>	<u>\$ 3,933,453</u>

Current rentals covered by guarantee December 31 1964 \$ 14,630,000
Claims in process for payment December 31 1964 Nil

TOTAL ASSETS	\$ 137,272,434	TOTAL RESERVES	\$ 137,272,434
	\$ 122,440,058		\$ 122,440,058

4 Legislation and Policy

LEGISLATION

The National Housing Act was amended on June 18, 1964 as follows:

There was a greater measure of assistance to provinces and municipalities to redevelop and rehabilitate urban renewal areas in accordance with an official plan. The Corporation was authorized to:

- continue making contributions towards urban renewal studies;
- remove the restriction that Federal assistance be available only in areas with a housing content before or after clearance;
- pay half the cost to a province or municipality of preparing an urban renewal scheme;
- pay half the cost to a province or municipality of implementing an urban renewal scheme;
- lend a province or municipality two-thirds of their share of the cost of implementing an urban renewal scheme.

Existing legislation governing Federal-Provincial public housing developments was extended. The Corporation was authorized to:

- continue to pay 75% of capital costs and any operating losses of public housing projects undertaken under a partnership agreement with a province;
- permit construction of hostel or dormitory accommodation;
- allow the purchase and rehabilitation of existing housing in any area.

As an alternative way to produce public housing, the Corporation was authorized to:

- make 90% loans to provinces, municipalities or their agencies for the provision of public housing accommodation, existing or new, for low-income families or individuals;
- contribute up to 50% of operating losses on such accommodation.

There was also an additional provision for a programme of land acquisition and servicing for public housing purposes in advance of the development of a project itself. The new legislation provides for loans of up to 90% for this purpose.

A new section was added to the provisions of the Act to provide for 90% loans to non-profit companies for housing projects, either used or new, for low-income persons or families otherwise unable to find suitable accommodation at rents they can afford to pay. The Corporation can now make loans to such companies to finance projects comprising not only self-contained units, but hostels, dormitories or any combination of them.

The Corporation was authorized to insure loans made by approved lenders and to make direct loans for existing housing in approved urban renewal areas.

The Corporation was authorized to make loans to co-operative associations and charitable corporations as well as universities and colleges to assist in the construction or acquisition and conversion of accommodation for university students and their families. The maximum amount that may be paid out of the Consolidated Revenue Fund for this purpose was increased to \$150 million from \$100 million.

The Corporation was authorized to make loans to provinces as well as municipalities to assist in the construction or expansion of sewage treatment projects. The date for forgiveness of 25% of the principal and accrued interest was extended from March 31, 1965, to March 31, 1967.

The maximum charge on the Consolidated Revenue Fund for direct lending by the Corporation was increased to \$2.5 billion from \$2.0 billion.

Institutions buying and marketing NHA mortgages were provided with a source of short-term credit during the marketing period to avoid forced sales from their mortgage portfolios. A special fund of \$100 million was set aside for this purpose.

There was an increase in the period during which interest at the mortgage interest rate may be paid to an insured lender filing a claim on the Mortgage Insurance Fund and an increase in the acquisition fee from \$150 to \$250.

PRINCIPAL POLICY CHANGES

On July 24, it was announced that any builder could apply for one or two direct loans from the Corporation to permit construction of display houses as an aid in attracting buyers. The program closed October 1.

On September 11, the Corporation was authorized to make loans to merchant builders until December 31 without regard to the pre-sale requirements that are the usual condition of Corporation builders' loans.

Central Mortgage and Housing Corporation

Central Mortgage and Housing Corporation is a Federal Crown Corporation incorporated by Act of Parliament in 1945 (R.S.C. 1952, c. 46). Under this Act, the National Housing Act, 1954, and earlier Housing Acts, the Corporation is empowered to:

Insure mortgage loans made by banks, life insurance, trust and loan companies and other approved lenders on new housing and existing homes in urban renewal areas;

NHA
Sections 6, 23D, 7

Make mortgage loans to borrowers unable to obtain insured loans from private lenders on new housing and existing homes in urban renewal areas;

NHA
Section 40

Make mortgage loans to limited-dividend and non-profit housing companies on low-rental housing projects;

NHA
Sections 16 and 16A

Make loans to universities, co-operative associations and charitable corporations to assist in providing accommodation for resident university students and married students and their families;

NHA
Section 36B

Make loans to provinces, municipalities or municipal sewerage corporations to assist in the construction or expansion of sewage treatment projects for the control of water and soil pollution;

NHA
Section 36F

Provide insurance to banks on loans made for home improvement and guarantee returns from moderate-rental housing projects built by life insurance companies and private investors;

NHA
Sections 14, 15, 24, 25, 30

Buy and sell insured mortgage loans, make loans to mortgage lenders on the security of mortgages and purchase the debentures of lending institutions;

NHA
Section 11
CMHC Act
Section 28

Assist provinces and municipalities to redevelop and rehabilitate urban renewal areas in accordance with an official plan;

NHA
Section 23

Make long-term loans to provinces, municipalities or their agencies for the construction or acquisition of housing projects plus grants to aid in meeting operating losses; make loans for the acquisition of land for public housing projects; arrange under a Federal-Provincial Partnership agreement to build and operate public housing projects and assemble land for residential purposes;

NHA
Sections 35A, 35B, 35D, 35E

Construct, own and manage housing projects on its own account and on behalf of Federal Government departments and agencies;

NHA
Section 37
CMHC Act
Section 29

Encourage the development of better housing and sound community planning and, in carrying out this responsibility, to undertake or arrange for studies and research on the technical, economic and social aspects of housing.

NHA
Sections 31, 32, 33

Board of Directors

*H. W. HIGNETT, M.B.E.,
President and Chairman of the Board

*JEAN LUPIEN,
Vice-President

R. B. BRYCE,
Ottawa

MRS. MARGARET CAMPBELL, Q.C.,
Toronto

**LOUIS DE G. GIGUÈRE,
Montréal

*DR. A. F. LAIDLAW,
Ottawa

DONALD A. S. LANSKAIL,
West Vancouver

*J. F. PARKINSON,
Ottawa

R. G. ROBERTSON,
Ottawa

N. ZUNIC,
St. Boniface

*Member of the Executive Committee
**Alternate Member of the Executive Committee

Conseil d'administration

*H. W. HIGNETT, M.B.E.,
Président de la Société et du Conseil

*JEAN LUPIEN,
Vice-président

R. B. BRYCE,
Ottawa

MADAME MARGARET CAMPBELL, c.r.,
Toronto

**LOUIS DE G. GIGUÈRE,
Montréal

*A. F. LAIDLAW,
Ottawa

DONALD A. S. LANSKAIL,
West Vancouver

*J. F. PARKINSON,
Ottawa

R. G. ROBERTSON,
Ottawa

N. ZUNIC,
St-Boniface

*Membre du Comité exécutif
**Membre substitut du Comité exécutif



Société centrale d'hypothèques et de logement

Rapport annuel 1964

PURVIS MALL
I
APR 1 1965





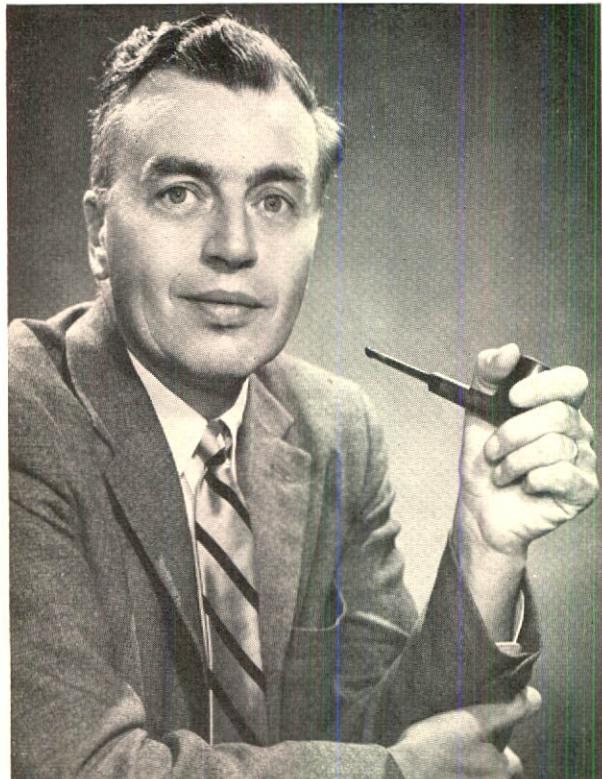
Société centrale d'hypothèques et de logement

Rapport annuel 1964



Le 13 mars 1964, l'honorable John R. Garland, C.P., député, qui comme ministre fédéral était chargé de répondre au Parlement de l'activité de la Société centrale d'hypothèques et de logement, est décédé subitement à l'âge de quarante-sept ans. M. Garland était député de Nipissing depuis 1949 et ministre du Revenu national depuis le mois d'avril 1963.

Deux mois plus tard, soit le 24 mai, le personnel de la Société déplorait la perte subite de son deuxième président, M. Stewart Bates, M.A., LL.D., A.I.R.A.C. (à titre honorifique). M. Bates avait été nommé à la direction de la Société en 1954, après avoir poursuivi une carrière remarquable comme économiste et professeur d'université au Royaume-Uni et au Canada et comme haut fonctionnaire à la fonction publique du Canada.



Matière

	<i>Page</i>
1 LE LOGEMENT AU CANADA EN 1964	5
2 ACTIVITÉ DE LA SOCIÉTÉ	9
Prêts de la Société	10
Prêts des prêteurs agréés	11
Rénovation urbaine	11
Logements publics	13
Aménagement de terrain	14
Prêts pour loger les étudiants	14
Prêts pour l'épuration des eaux-vannes	14
Prêts pour l'amélioration de maisons	14
Administration des hypothèques	15
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	18
Organisation et personnel	19
3 ÉTATS FINANCIERS	21
4 LÉGISLATION ET POLITIQUE	28

SOCIÉTÉ CENTRALE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

le 10 mars 1965

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 19e rapport annuel de la
Société centrale d'hypothèques et de logement ainsi qu'un
état des comptes de cet organisme pour l'année financière
ayant pris fin le 31 décembre 1964.

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

le président,



1 Le logement au Canada en 1964

La construction de logements a pris un essor sans précédent en 1964.

L'augmentation sensible du volume de construction d'appartements — pour la quatrième année consécutive — est une des principales causes de cette activité accrue. La construction de logements du type appartement, qui a atteint elle-même un nouveau sommet, illustre d'une façon éclatante les changements de tendance qui se sont produits dans la demande de logements.

D'autre part, le nombre de logements parachevés a aussi atteint un chiffre sans précédent, à cause du grand nombre de logements qui étaient en voie de construction au début de l'année. Au total, les sommes investies dans la construction de maisons en 1964, se sont élevées à 2.03 milliards de dollars, soit 18.3 p. 100 de plus qu'en 1963.

En dehors de la réalisation d'un programme record de construction, il faut signaler au cours de l'année 1964 l'approbation par le Parlement de nombreuses et importantes modifications à la Loi nationale sur l'habitation. Les révisions à la Loi sur l'habitation ont donné à celle-ci une nouvelle souplesse et une nouvelle fin, en lui permettant de jouer un rôle plus actif et plus utile dans la rénovation et le rajeunissement des villes de notre pays et de procurer des logements aux familles et aux particuliers à faible revenu.

Compte tenu de toutes les sources de financement, le nombre de logements commencés s'est élevé à 165,658; ce chiffre constitue une augmentation de 11.5 p. 100 par rapport au total de 1963, qui était de 148,624, et est légèrement supérieur au record établi en 1958.

Les logements parachevés se sont chiffrés par 150,963 en 1964, ce qui est 17.8 p. 100 de plus que le chiffre de 128,191 pour l'année 1963 et 2.9 p. 100 de plus que le total atteint en 1958.

Le nombre de logements en voie de construction à la fin de 1964 a atteint un total de 107,718 comparativement à 96,613 au début de l'année.

Alors que le nombre total de logements mis en chantier a augmenté de plus de 11 p. 100, la totalité de cette hausse résulte de la construction d'appartements et de logements en rangée, dont le volume a augmenté de 26 p. 100. Le nombre des maisons unifamiliales et des autres genres de logements est resté à peu près le même que celui de l'année précédente.

La construction d'un plus grand nombre de logements à loyer a été constatée dans tout le pays; en effet, presque les deux tiers des régions métropolitaines et des grands centres urbains ont connu un accroissement de l'activité dans ce domaine. L'augmentation par rapport à l'année précédente a été la plus forte dans les grands centres urbains dont la population s'établit entre 30,000 et 100,000 âmes. Aussi la proportion des appartements et des logements en rangée qui ont été commencés par rapport au total des logements mis en chantier a dépassé 48 p. 100 en 1964. En 1961, cette proportion était de 30 p. 100 et en 1951 elle était de 15 p. 100.

La stabilité relative du volume de maisons unifamiliales et d'autres genres de logements destinés surtout à leur propriétaire, qui ont été mis en chantier, s'est maintenue en 1964. A la fin de l'année, les maisons unifamiliales commencées avaient atteint un total de 85,785 comparativement à 85,049 à la fin de 1963. La demande de logements a été plus que suffisante pour absorber le grand nombre de logements qui étaient en voie de construction à la fin de l'année, sans qu'il ne se produise une augmentation sensible des inventaires.

Les premiers et les derniers mois de l'année 1964 ont été les deux époques où l'on a mis en chantier la plus grande partie des maisons unifamiliales. Cela est attribuable surtout à l'effet produit par les programmes spécialement mis en œuvre pendant les mois d'hiver. Ces programmes comprenaient le renouvellement du programme d'encouragement de la construction de maisons en hiver qui prévoit le paiement d'une prime au premier propriétaire d'une maison construite en hiver; le renouvellement du programme de prêts directs de la Société aux constructeurs sans qu'on ait tenu compte de l'exigence habituelle suivant laquelle les maisons ainsi financées doivent être vendues d'avance; enfin, un programme de prêts aux constructeurs pour la construction de maisons modèles qui devaient leur aider à intéresser davantage les acheteurs.

Le programme d'encouragement de la construction de maisons en hiver, qui avait été établi à titre d'expérience, l'année précédente, a servi à procurer un volume accru d'emplois dans les métiers de la construction. Le nombre de logements pour lesquels on a approuvé le paiement d'une prime s'est élevé à 28,123 et la valeur globale de ces primes a atteint 14 millions de dollars en 1963-1964. Le programme de 1964-1965 a débuté le 16 novembre, soit deux semaines plus tôt que celui de l'année précédente. Il se terminera le 31 mars 1965. Des renseignements préliminaires indiquent que le programme de 1964-1965 connaîtra à peu près autant de succès que celui de l'année précédente.

L'augmentation du volume de construction en 1964 a été rendue possible grâce à une plus grande disponibilité de deniers hypothécaires provenant à la fois des institutions prêteuses et du gouvernement fédéral. D'une façon générale, toutes les sources de deniers hypothécaires ont pu disposer de sommes considérables aux fins de la construction d'habitations et tout a semblé indiquer, au cours de l'année, un relâchement des conditions auxquelles les emprunteurs pouvaient obtenir des prêts des prêteurs conventionnels. De plus, d'importantes innovations en ce qui concerne les prêts hypothécaires ont complété les pratiques traditionnelles observées sur le marché des prêts hypothécaires. Plus particulièrement, un certain nombre d'institutions prêteuses ont répondu à une demande de deniers hypothécaires pour la construction de résidences, au-delà de la limite de $66\frac{2}{3}$ p. 100 de la valeur de la propriété, que la Loi leur permettait de prêter sur une première hypothèque. Elles se sont jointes à des compagnies nouvellement constituées pour consentir des prêts combinés de $83\frac{1}{3}$ p. 100 sur première et deuxième hypothèque, garantis par des maisons unifamiliales et des duplex occupés par les propriétaires. Bien que le nombre réel de prêts consentis en vertu de cet arrangement ait été peu élevé au cours de l'année, les possibilités pour l'avenir sont grandes.

La construction de maisons en vertu de la Loi nationale sur l'habitation a augmenté d'une façon

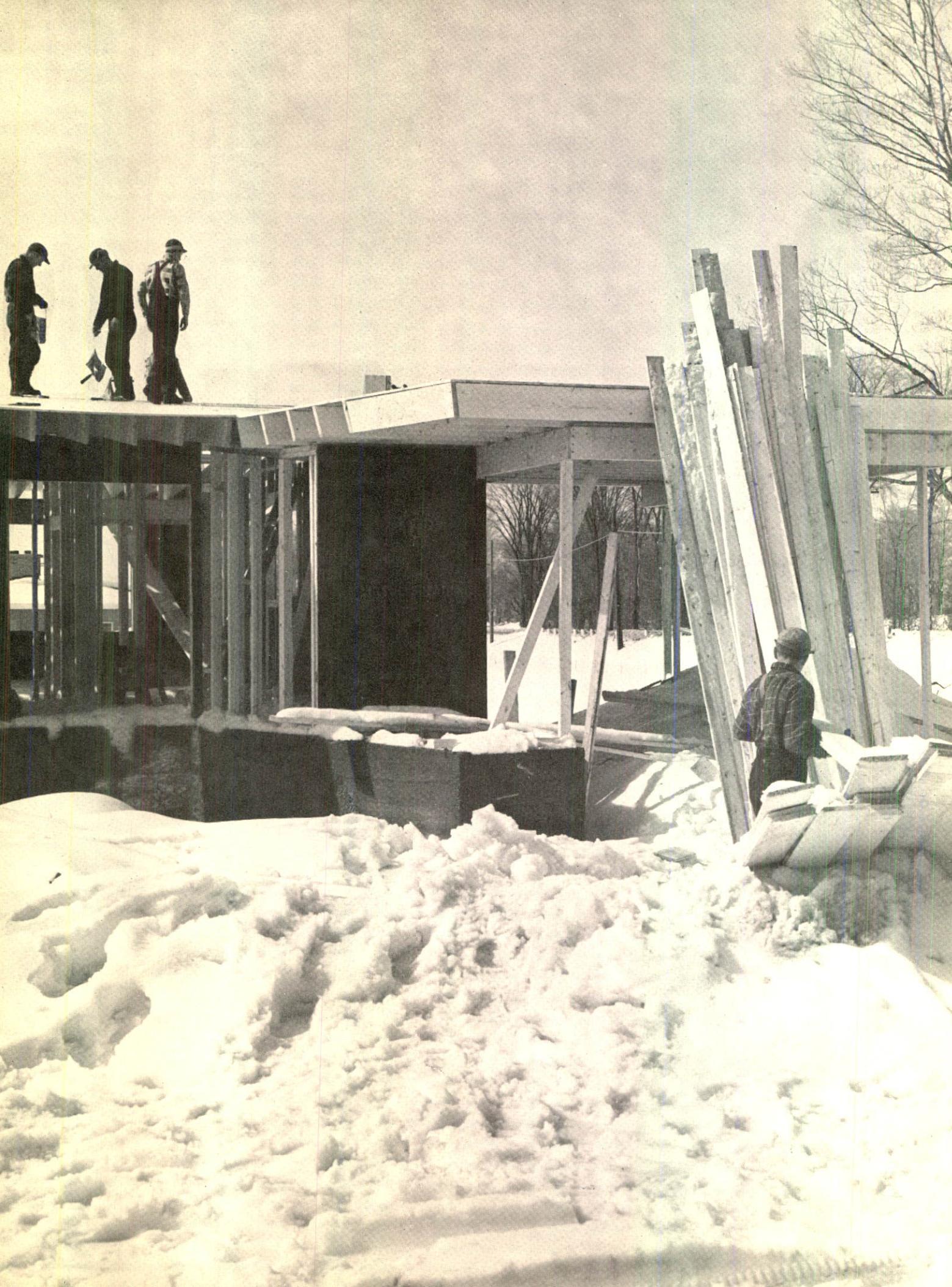
modérée par rapport à 1963. Le volume des prêts directs consentis par la Société a été plus considérable qu'en 1963, grâce aux programmes de construction de maisons unifamiliales en hiver. On a constaté aussi une hausse sensible du volume de prêts directs consentis pour la construction d'appartements, particulièrement dans les plus petits centres. D'autre part, le volume de prêts consentis par les prêteurs agréés a été inférieur à celui de l'année 1963. Au total, le tiers de toutes les maisons mises en chantier en 1964 ont été financées en vertu de la Loi nationale sur l'habitation.

Les prêts consentis autrement qu'aux termes de la Loi nationale sur l'habitation ont permis de financer une forte portion du nombre accru de logements mis en chantier en 1964. Ces logements, dont le nombre est passé de 98,906 à 110,812 ont été financés en grande partie, en effet, par des prêts hypothécaires conventionnels consentis par des compagnies d'assurance sur la vie ainsi que par des compagnies de fiducie et de prêts. Cette augmentation peut se répartir entre tous les genres de logements, mais les prêts pour la construction de logements à loyer représentent la plus forte portion.

Les changements les plus récents apportés à la Loi nationale sur l'habitation (voir Législation et politique — page 28) ont été proposés par le gouvernement fédéral au mois de mai dernier, approuvés par le Parlement et sanctionnés le 18 juin. Ces mesures constituent un autre pas en avant dans l'évolution des lois fédérales sur le logement; elles constituent aussi une preuve de la facilité d'adaptation de la Loi nationale sur l'habitation aux diverses époques et aux circonstances. En particulier, l'accent que l'on a mis sur la rénovation urbaine et les logements publics indique qu'on a pris conscience de deux des questions problématiques de notre pays qui présentent le plus de difficultés — à savoir le besoin de produire plus de logements pour les familles et pour les personnes âgées dont le revenu est limité et de favoriser la rénovation des collectivités au Canada.

Les conséquences de ces modifications ont été le thème dominant d'une série de conférences organisées dans divers centres de tout le Canada à l'invitation de l'honorable John R. Nicholson, C.P., O.B.E., c.r., député et ministre fédéral chargé de répondre au Parlement de l'activité de la Société. Au cours de l'année 1964, des réunions de ce genre ont été tenues en Alberta, en Nouvelle-Ecosse, en Ontario et à Terre-Neuve. D'autres auront lieu en 1965. Ces rencontres auxquelles prennent part des représentants officiels élus et nommés de tous les niveaux de gouvernement fournissent aux participants une occasion de délibérer sur la mise à exécution des plus récents changements apportés à la législation, surtout de ceux qui se rapportent à la rénovation urbaine et aux logements publics.

On prévoit que les nouvelles dispositions de la LNH produiront un effet décisif sur la question du logement au Canada au cours des années à venir. De plus, l'accroissement du volume de logements mis en chantier en 1964 a été accompagné d'une augmentation de la demande de logements. Comme il était indiqué dans le premier rapport du Conseil économique du Canada, le nombre net de ménages familiaux et non familiaux qui se forment va en augmentant et continuera ainsi dans les années à venir. La seconde moitié de la présente décennie devrait donc être marquée d'augmentations encore plus fortes du nombre de logements mis en chantier, surtout en ce qui concerne les logements à loyer.



2 Activité de la Société

Les fonctions administratives de la Société ont continué d'augmenter au cours de 1964. Cet accroissement d'activité a surtout résulté de l'expansion des programmes de prêts de la Société, par suite des modifications apportées à la Loi nationale sur l'habitation et des nouvelles attributions qu'on lui a confiées, notamment celle d'agent du ministère du Travail, dans l'application du programme d'encouragement de la construction de maisons en hiver. On a de plus apporté des changements importants aux lignes de conduite à suivre.

En 1964, la Société a consenti des prêts directs pour la construction de 28,681 logements, ce qui constitue une augmentation de 16.5 p. 100 par rapport au chiffre de 24,609 pour l'année 1963. Cette activité a été constituée surtout d'une augmentation de 15 p. 100 dans le nombre de prêts consentis à des propriétaires et à des constructeurs pour réaliser des maisons unifamiliales et d'une augmentation de 29 p. 100 dans le nombre de logements à loyer. Le nombre de prêts assurés consentis par les prêteurs agréés aux termes de la LNH a diminué d'environ 10 p. 100. Cependant, si l'on considère l'ensemble, l'activité aux termes de la Loi nationale sur l'habitation a augmenté de 1.7 p. 100 en 1964, ce qui veut dire que 55,640 logements ont fait l'objet de prêts comparativement à 54,694 en 1963.

L'augmentation du volume de prêts consentis directement par la Société a été jusqu'à un certain point une conséquence de la réduction du volume de prêts consentis aux propriétaires-occupants par les prêteurs agréés; elle a découlé aussi en partie des changements apportés dans la ligne de conduite de la Société au cours des derniers mois de l'année, à l'appui du programme d'encouragement de la construction de maisons en hiver. Ainsi, au mois de juillet, on a permis aux constructeurs de demander à la Société un ou deux prêts pour leur permettre de construire des maisons modèles. Cette annonce a coïncidé avec la Semaine nationale de l'habitation et l'inauguration de plusieurs "salons de l'habitation" organisés dans certains centres par les constructeurs en vue d'attirer et d'intéresser les acheteurs. Au mois de septembre, la Société a été autorisée à consentir des prêts directs aux constructeurs sans que ceux-ci soient obligés d'avoir vendu d'avance ces maisons.

Le programme accru des prêts de la Société aux constructeurs pour la réalisation de maisons destinées aux propriétaires-occupants a pris fin le 31 décembre. Au cours des trois derniers mois de 1964, la Société a reçu des demandes correspondant à 14,040 unités de logement. L'année précédente, les demandes reçues au cours du quatrième trimestre avaient permis de construire 15,940 logements. Pendant une période de trois mois qui a pris fin le 1er octobre, des prêts ont été mis à la disposition des constructeurs pour la construction de maisons modèles. La Société a reçu des demandes pour construire 1,264 maisons de ce genre.

Au cours de l'année, la Société a modifié ses méthodes d'inspection aux termes de la LNH afin d'améliorer la qualité de ses services aux emprunteurs et aux constructeurs et de faciliter en même temps la continuité de la construction.

Les requérants des bonis prévus par le programme d'encouragement de la construction de maisons en hiver, ont dû adresser leur demande de certificat directement aux bureaux de la Société au lieu de passer par le ministère du Travail comme cela s'était fait l'année précédente. La Société a continué de fournir les services d'inspection nécessaires au nom du ministère du Travail, pour les maisons construites en vertu de ce programme.

Le Comité associé sur le Code national du bâtiment, qui comprend des représentants de la Société, a terminé son travail en rapport avec les "Normes résidentielles". Ce manuel combine deux publications existantes — les normes de maisons et les normes d'appartements — et prescrit les normes à appliquer dans la construction de logements.

La Société a continué de faire des recherches sur le rendement de nouveaux matériaux, de nouvelles méthodes et de nouveaux outillages afin de déterminer s'ils convenaient pour la construction de maisons financée aux termes de la LNH. On a revisé également la méthode employée pour l'acceptation des matériaux de construction afin de laisser aux bureaux locaux de la Société plus de latitude pour déterminer l'acceptabilité de ces matériaux en fonction des normes prescrites. Certains matériaux continueront d'être examinés en vue de leur acceptation au siège social de la Société, à Ottawa.

Revenu net

Le revenu de la Société en 1964 a été de \$10,646,804. Compte tenu de l'impôt sur le revenu, le revenu net s'est élevé à 5.0 millions de dollars comparativement à 5.2 millions en 1963. Après avoir transféré ce montant au Fonds de réserve, y avoir ajouté 5.0 millions réalisés à la vente de propriétés acquises du gouvernement fédéral et en avoir déduit 1.4 million comme nouvelle cotisation d'impôt pour les années 1959 à 1963, la somme de 8.6 millions a été portée au crédit du receveur général.

PRÊTS DE LA SOCIÉTÉ

Au cours de l'année 1964, la Société a continué à consentir des prêts surtout pour la construction de maisons destinées aux propriétaires-occupants, bien que le volume des prêts consentis pour la construction de logements à loyer ait augmenté des deux tiers par rapport à 1963. La Société a consenti la plus forte portion de ces prêts au cours du dernier trimestre de l'année, surtout à cause du programme d'encouragement de la construction de maisons en hiver établi par le gouvernement fédéral. Au cours des trois derniers mois de 1964, en effet, la Société a approuvé la construction de 16,378 logements.

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

La Société a consenti 25,254 prêts aux propriétaires et aux constructeurs, soit 15.0 p. 100 de plus que le chiffre de 21,953 calculé en 1963. Les prêts aux propriétaires-requérants représentaient 7,790 logements et les prêts aux constructeurs 17,464. Les chiffres correspondants pour l'année 1963 étaient 8,012 et 13,941. (SLC — Tableaux 28, 29, 30)

En 1964, la Société a approuvé des demandes de prêts pour la construction de 1,566 logements à loyer comparativement à 562 en 1963. La plus grande partie de ces prêts ont été consentis dans les plus petits centres où le besoin de logements à loyer s'est fait sentir et où les requérants n'ont pas pu obtenir des prêteurs agréés l'aide financière dont ils avaient besoin.

Prêts aux compagnies sans but lucratif et aux compagnies à dividendes limités

Parmi les modifications apportées à la Loi au mois de juin 1964, on a ajouté un nouvel article aux dispositions visant les prêts aux compagnies à dividendes limités; en vertu de cet article, la Société peut accorder des prêts pour aider à financer la construction ou la transformation de groupes de logements en vue de les louer à des particuliers et à des familles à faible revenu. La nouvelle législation prévoit des prêts de 90 p. 100 aux corporations sans but lucratif afin que celles-ci puissent aménager des groupes de logements, neufs ou transformés, à l'intention des personnes ou des familles à faible revenu qui sont incapables de trouver autrement un logement convenable. D'après cette révision, la SCHL peut consentir des prêts à des corporations sans but lucratif pour financer non seulement des logements complets mais aussi des logements du type foyer, pension ou une combinaison de ceux-ci.

Au cours de l'année 1964, la Société a approuvé 44 prêts en faveur de compagnies à dividendes limités et de compagnies sans but lucratif; la valeur globale de ces prêts s'élève à 12.0 millions de dollars et représente 1,861 logements complets ainsi que des logements du type foyer pour 266 personnes. En 1963, quelque 36 prêts de ce genre ont été approuvés en faveur d'entrepreneurs et de corporations sans but lucratif pour la construction de 2,094 logements destinés aux personnes âgées et aux familles à faible revenu. (*SLC — Tableau 32*)

Les prêts approuvés en 1964 ont procuré 153 logements à des familles à faible revenu et 1,708 logements à des personnes âgées. Ces chiffres se comparent à 1,111 logements pour des familles à faible revenu et à 983 pour des personnes âgées, dont on a approuvé la construction l'année précédente.

PRÊTS DES PRÊTEURS AGRÉÉS

Le volume des prêts consentis par les prêteurs agréés aux termes de la Loi nationale sur l'habitation a diminué de 10.4 p. 100; en effet ces prêts ont permis de construire 26,959 logements en 1964 comparativement à 30,085 logements en 1963. Le chiffre de 1964 comprend une augmentation de 73.0 p. 100 du volume des prêts consentis pour des logements à loyer et une baisse de 40.9 p. 100 du nombre des prêts consentis pour les propriétaires-occupants. L'année 1964 a été la troisième année consécutive au cours de laquelle il s'est produit une réduction du nombre de prêts hypothécaires assurés consentis par les prêteurs agréés aux termes de la LNH.

Le volume des prêts consentis par les prêteurs agréés s'est stabilisé après un départ plutôt lent. Au cours de l'année, les prêteurs agréés ont accordé des prêts aux propriétaires-occupants et aux constructeurs pour la construction de 13,030 logements comparativement à 22,035 en 1963. Au cours de cette même période, ils ont consenti des prêts pour la construction de 13,929 logements à loyer au regard de 8,050 en 1963. (*SLC — Tableaux 28, 29, 30*)

RÉNOVATION URBAINE

Jusqu'à tout récemment, on rattachait habituellement au concept de démolition le concept de rénovation urbaine et en même temps la nature de l'aide consentie à cette fin par le gouvernement fédéral. La Société était autorisée à payer jusqu'à la moitié du coût d'acquisition et de déblaiement d'un secteur délabré ou en décrépitude dans une municipalité. On a maintenant changé d'attitude à ce sujet.

L'expérience a démontré en effet que la rénovation urbaine est en réalité un terme collectif qui décrit le processus ordonné de la reconstruction d'une ville ou d'une partie de celle-ci afin d'y améliorer les conditions de vie. La rénovation peut obliger à avoir recours à plus d'un procédé; en effet, trois procédés différents — le réaménagement, la restauration et la conservation — peuvent être mis en œuvre séparément ou d'une façon collective dans certains secteurs désignés.

L'une des principales revisions de la Loi nationale sur l'habitation au cours de 1964 a consisté à offrir des formes nouvelles et supplémentaires d'aide financière dont pourraient profiter toutes les villes, grandes ou petites, du Canada à des fins de rénovation. La Société a été autorisée à verser des contributions financières en vue d'aider les provinces et les municipalités à restaurer aussi bien qu'à réaménager certains secteurs désignés de rénovation urbaine.

Une province ou une municipalité pouvait autrefois demander au gouvernement fédéral de lui verser une contribution égale à 75 p. 100 de ce que lui coûtait une étude sur la rénovation urbaine portant sur toute la ville en vue d'identifier et de délimiter les secteurs délabrés. Cela n'a pas été changé.

Par suite des modifications précitées, une province ou une municipalité peut aussi demander une subvention égale à 50 p. 100 afin de lui aider à préparer un programme de rénovation urbaine pour un secteur particulier qui est déjà délabré ou en voie de détérioration. Des programmes de ce genre ont pour objet de déterminer tout ce qu'il est nécessaire d'entreprendre en fait de recherches ou de planification d'ordre économique, social ou technique pour rénover le secteur en question.

Le gouvernement fédéral peut payer non seulement la moitié du coût de préparation d'un tel programme mais aussi la moitié du coût de sa mise à exécution. Les contributions du gouvernement fédéral peuvent servir à payer la moitié du coût d'acquisition et de déblaiement du terrain ainsi que l'installation des services et ouvrages municipaux autres que des bâtiments publics dans la zone de rénovation urbaine.

De plus, la SCHL peut consentir des prêts à une province ou à une municipalité pour aider à payer les deux tiers des frais qui sont à la charge de la province et de la municipalité dans l'exécution d'un programme de rénovation urbaine.

On a également aboli l'exigence suivant laquelle il fallait autrefois qu'un projet de rénovation urbaine comprenne un certain pourcentage de résidences, avant ou après la rénovation; ainsi, on peut maintenant déblayer et réaménager des zones et des secteurs en vue de les faire servir aux usages qui paraissent le plus appropriés.

La nouvelle législation autorise également la Société à assurer les prêts consentis par les prêteurs agréés, aux termes de la LNH, aux propriétaires de maisons situées dans les secteurs de rénovation urbaine. Des prêts de ce genre peuvent servir à acheter, refinancer, vendre ou améliorer les propriétés en question. La Société peut consentir des prêts directement aux propriétaires qui ne peuvent pas obtenir des prêteurs agréés les fonds dont ils ont besoin. La Société a établi des normes pour juger l'acceptabilité d'une construction ainsi que des réparations et améliorations qu'on pourrait y effectuer dans ces cas.

Études sur la rénovation

Au cours de 1964, la Société a pris des mesures pour aider aux municipalités de Dartmouth, Eastview, Glace Bay, Preston et Prince Albert à entreprendre des études sur la situation du logement dans les limites de leur propre territoire. Des subventions d'une valeur globale de \$66,785 ont été approuvées à cette fin. Au cours de l'année 1963, six subventions d'une valeur totale de \$151,950 avaient été accordées.

Les rapports d'études entreprises par Edmonton, Hull, Preston, Sudbury, Trois-Rivières, ainsi que par les villes de Fort William et Port Arthur, de concert avec les municipalités de Neebing, Paipoonge et Shuniah ont été terminés et publiés en 1964. Depuis 1955, 54 études de ce genre ont été entreprises dans des collectivités de tout le pays. (*SLC — Tableau 56*)

Programmes de rénovation

Au cours de l'année, la Société a approuvé le versement de quatre subventions pour la préparation de programmes de rénovation urbaine — deux à la ville d'Hamilton, au montant total de \$137,000 et deux à la ville de Vancouver, d'une valeur de \$56,500.

Projets de rénovation

Au cours de l'année, le gouvernement fédéral a autorisé le versement d'une contribution nette de \$117,000 pour faire l'acquisition et entreprendre le déblaiement d'environ 16 acres de terrain dans le secteur Rideau Heights de la ville de Kingston.

Une contribution nette du gouvernement fédéral, s'élevant à 4.0 millions de dollars, a aussi été approuvée pour aider la ville de Toronto à faire l'acquisition et entreprendre le déblaiement d'environ 25 acres du secteur de rénovation Alexandra Park qui compte 70 acres, au centre de la ville. L'ensemble du projet comprend le déblaiement d'un bloc central de 16 acres ainsi que le déblaiement de plusieurs petites aires isolées dans le secteur. Le reste de cette aire fera l'objet d'un programme de restauration avec l'aide de fonds publics et privés.

La ville de Vancouver a bénéficié d'une contribution nette de 2.0 millions de dollars du gouvernement fédéral pour faire l'acquisition et entreprendre le déblaiement de 28.5 acres de terrain dans trois secteurs différents, représentant au total environ 64 acres de terrain situé dans la partie est du centre-ville de Vancouver.

Une contribution nette de 4.4 millions de dollars du gouvernement fédéral a été approuvée en faveur de la ville d'Hamilton en vue de l'acquisition et du déblaiement d'environ 30 acres de terrain; cette contribution devait aussi servir à entreprendre l'exécution d'un programme considérable d'ouvrages et de services municipaux dans le secteur nord qui couvre une aire de 270 acres, près du port d'Hamilton.

Au cours de l'année 1963, des contributions nettes du gouvernement fédéral, évaluées à 3.7 millions de dollars, avaient été approuvées pour aider les villes d'Halifax, Montréal et Ottawa à faire l'acquisition et entreprendre le déblaiement d'environ 67 acres de terrain.

En 1964, le terrain déblayé dans cinq projets a été offert à l'entreprise privée à des fins de réaménage-

ment. La Société a ainsi vendu ou loué à long terme 168 acres de terrain. Environ une acre sera aménagée à des fins résidentielles, 26 acres à des fins commerciales et 141 acres à des fins industrielles.

LOGEMENTS PUBLICS

Antérieurement à la nouvelle législation, on construisait, à la demande d'une municipalité, des logements publics pour les louer à des familles à faible revenu, en vertu d'ententes passées entre le gouvernement fédéral et le gouvernement d'une province. Le gouvernement fédéral payait 75 p. 100 du coût en immobilisations et la province en cause en payait 25 p. 100. Le partage des déficits et des surplus découlant de l'exploitation de ces projets se faisait suivant le même pourcentage entre les gouvernements participants. Certaines provinces exigeaient que la municipalité en cause paie la totalité ou une partie de la part de la province.

Par suite des modifications apportées au mois de juin 1964, les dispositions de la LNH visant les logements publics ont été considérablement élargies. On a maintenu, quoique sous une forme modifiée, les arrangements entre le gouvernement fédéral et le gouvernement d'une province en vue de la construction de logements publics. En effet, il est maintenant possible de construire des logements du genre foyer ou pension et d'acheter des maisons existantes dans n'importe quel secteur d'une municipalité, pour les restaurer et les louer à des familles et à des particuliers à faible revenu.

La Société a de plus été autorisée à consentir des prêts de 90 p. 100 aux provinces, aux municipalités ou aux organismes de celles-ci en vue de procurer des logements publics à des particuliers ou à des familles à faible revenu. La Société est maintenant autorisée à payer jusqu'à 50 p. 100 des pertes résultant de l'exploitation de ces logements.

Les nouvelles dispositions permettent aux provinces ou aux municipalités d'avoir leurs propres ensembles de logements publics. Elles peuvent, à cette fin, acheter, louer ou construire des logements. De plus, la nouvelle législation accorde une plus grande autonomie aux organismes locaux de logement public pour déterminer si la localité a plus besoin de logements complets ou de logements du type foyer ou pension.

Une autre des modifications apportées à la Loi en 1964 permet à la Société de consentir des prêts à une province, une municipalité ou un organisme de logement public pour l'acquisition de terrain avant que tout engagement ne soit pris ou que tout prêt ne soit consenti pour réaliser un projet de logements publics.

Au cours de l'année 1964, en vertu d'ententes passées entre le gouvernement fédéral et les provinces, la Société a approuvé la réalisation de projets d'habitations à Halifax, Hamilton, Oshawa, Swift Current et Vancouver, représentant au total 790 logements. L'année précédente, on avait approuvé la réalisation de 989 logements dans 16 projets différents en vertu de ces ententes.

D'après les modifications relatives aux logements publics, on a approuvé un projet en 1964. On a en effet permis à la Société de consentir un prêt à l'"Ontario Housing Corporation" et de conclure une entente avec cet organisme en vue de l'aménagement d'un projet de 40 logements pour les citoyens âgés à Hamilton.

Environ 9,600 des 12,674 logements publics dont la construction a été approuvée jusqu'à ce jour sont loués à des loyers proportionnés au revenu familial des locataires. Dans le cas de ces logements, on accuse pour l'ensemble un déficit dont la part du gouvernement fédéral en 1963 a été de 1.5 million de dollars; cette somme a été payée en 1964. Les autres logements sont loués à des loyers fixes proportionnés aux dimensions des logements et à des montants suffisants pour payer le coût en immobilisations et les frais d'exploitation.

En vertu d'ententes conclues avec les provinces de la Nouvelle-Ecosse et de l'Ile-du-Prince-Edouard, ainsi qu'avec les commissions de logement de ces provinces, la SCHL peut accorder une aide financière en vertu de la LNH pour construire des logements dits coopératifs. En 1964, la Société a approuvé des projets comprenant 47 logements construits en Nouvelle-Ecosse. Depuis le début de ce programme en 1953, la Société a approuvé la construction de 1,202 logements dans 141 projets entrepris en Nouvelle-Ecosse. Depuis 1960, 119 logements dans 13 projets ont été approuvés en vertu d'ententes semblables dans l'Ile-du-Prince-Edouard. (SLC — Tableau 54)

AMÉNAGEMENT DE TERRAIN

La Loi nationale sur l'habitation prévoit des ententes entre le gouvernement fédéral et le gouvernement d'une province en vue d'aménager du terrain et d'y installer des services dans les régions où l'absence de ces services entrave la construction de maisons. La répartition des coûts en immobilisations et des revenus provenant de la vente des terrains se fait à raison de 75 p. 100 et de 25 p. 100 entre le gouvernement fédéral et la province respectivement.

En 1964, deux projets d'aménagement de terrain ont été approuvés en vertu d'ententes passées entre le gouvernement fédéral et les provinces: à Swift Current, 117 terrains et à Wawa, Ontario, 68 terrains. En 1963, deux projets qui représentaient 602 terrains avaient été approuvés.

Depuis le début du programme en 1948, on a autorisé l'aménagement de 18,296 terrains au total. En 1964, 974 terrains ont été mis en vente, et 732 ont été vendus. Cela porte à 10,985 le nombre total de terrains aménagés qui ont été vendus. (*SLC — Tableau 53*)

PRÊTS POUR LOGER LES ÉTUDIANTS

La Société peut consentir un prêt à une université pour la réalisation d'un projet d'habitations, en vertu d'une modification apportée en 1960 à la Loi nationale sur l'habitation. Pour répondre aux exigences de plus en plus pressantes d'un grand nombre d'universités à l'égard de logements complets pour loger les étudiants mariés, les dispositions de la Loi ont été élargies en 1964. La Société a été autorisée à consentir des prêts aux termes de la LNH à des associations coopératives et à des corporations de charité ainsi qu'aux universités et aux collèges en vue d'aider à la construction de logements ou à l'acquisition de bâtiments existants et à leur transformation en habitations pour les étudiants des universités et pour la famille de ceux qui sont mariés.

Au cours de l'année, 22 prêts ayant une valeur globale de 39.6 millions de dollars ont été consentis à des collèges et à des universités pour la construction d'habititations devant servir à loger 7,308 étudiants. En 1963, 33 prêts d'une valeur de 28.2 millions ont été consentis à des maisons d'enseignement pour loger 6,397 étudiants.

Cette activité de l'année qui vient de s'écouler a porté à 95 et à 110.3 millions de dollars respectivement le nombre et la valeur des prêts pour la construction de logements d'étudiants qui ont été approuvés depuis le début du programme. Les résidences construites jusqu'à ce jour permettront de loger 22,374 étudiants. (*SLC — Tableau 58*)

PRÊTS POUR L'ÉPURATION DES EAUX-VANNES

L'aide financière prévue par la Loi nationale sur l'habitation pour les projets d'épuration des eaux-vannes, qui a été rendue disponible en vertu d'une modification apportée à la Loi en 1960, a continué à rendre des services opportuns aux municipalités qui se voyaient en face de problèmes de pollution du sol et de l'eau à cause du manque d'installations nécessaires et suffisantes.

Dans les modifications de 1964 à la Loi nationale sur l'habitation, on a reculé jusqu'au 31 mars 1967, la date limite prévue pour la renonciation à une partie de la dette de principal et d'intérêt, compte tenu des travaux parachevés à cette date. C'était la seconde fois qu'on prolongeait de deux ans la date limite initiale fixée au 31 mars 1963. La récente modification prévoit aussi des prêts aux provinces en plus des prêts aux municipalités et aux corporations municipales de systèmes d'égout.

Au total, 220 prêts ont été approuvés en faveur de 146 municipalités pour la construction ou l'agrandissement d'installations d'égout; on estime à 26.2 millions de dollars la valeur de ces prêts. Au cours de 1963, 101 municipalités ont obtenu 178 prêts dont la valeur s'élevait à 35.9 millions. Depuis que la Loi a été modifiée au mois de décembre 1960 pour prévoir des prêts de ce genre, 752 prêts ont été approuvés dans 540 municipalités, ce qui représente une valeur globale de 144.9 millions. (*SLC — Tableau 60*)

PRÊTS POUR L'AMÉLIORATION DE MAISONS

On a constaté une baisse dans le volume des prêts garantis par les banques aux termes de la LNH pour l'amélioration des maisons, au cours de 1964. Les banques ont en effet approuvé 19,800 prêts d'une valeur

globale de 36.0 millions de dollars comparativement à 22,024 prêts d'une valeur de 36.7 millions en 1963. Depuis le début du programme de prêts pour l'amélioration de maisons en 1954 jusqu'à la fin de 1964, 272,145 prêts ont été approuvés; la valeur de ces prêts a atteint le chiffre de 348.2 millions et la responsabilité de la Société, qui se limite à 5 p. 100 du total des prêts consentis, s'élève à 15.9 millions de dollars. (*SLC — Tableau 31*)

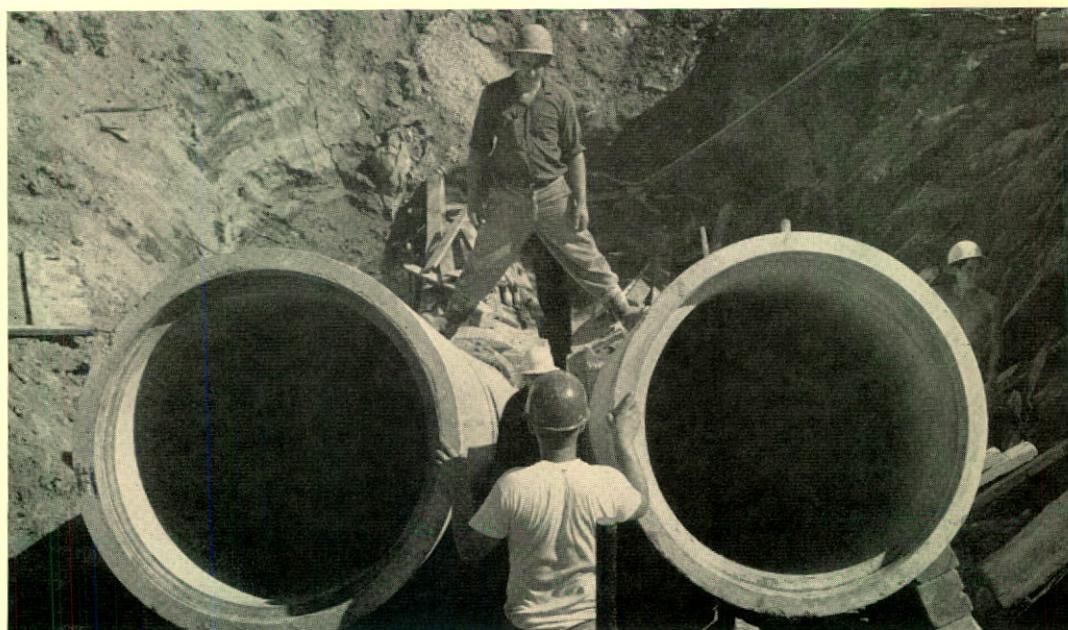
Les banques ont rapporté le chiffre de 72.1 millions de dollars de créances à recouvrer au compte des prêts pour l'amélioration de maisons à la fin de 1964; d'autre part, le Fonds d'assurance des prêts pour l'amélioration de maisons s'est maintenu à 2.8 millions. La valeur des réclamations et des frais légaux payés aux banques à même le fonds d'assurance, est passée de \$366,299 en 1963 à \$415,330 en 1964. La valeur totale des réclamations et des frais légaux payés jusqu'à ce jour s'élève à \$1,557,284; de ce montant la Société a recouvré \$180,680.

ADMINISTRATION DES HYPOTHÈQUES

A la fin de l'année 1964, la dette hypothécaire à recouvrer en vertu des lois nationales sur l'habitation s'élevait à 5.7 milliards de dollars, soit près du tiers de la dette hypothécaire pour tout le Canada. L'augmentation totale a été de 364 millions comparativement à 308 millions en 1963, à cause du montant relativement plus élevé des avances versées par rapport aux sommes remboursées.

La plus forte portion de la dette hypothécaire résultant des prêts consentis aux termes des lois nationales sur l'habitation, soit un montant de 4.9 milliards, était constituée de prêts assurés consentis en vertu de la Loi de 1954. Le reste représentait la dette résultant des prêts conjoints consentis sous le régime des lois nationales sur l'habitation avant 1954, la dette résultant des prêts non assurés consentis par la Société et des prêts résultant de la vente de propriétés appartenant à la Société.

La Société qui détenait à la fin de 1964 des valeurs immobilières de plus de 1.8 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 2.0 milliards de la dette et les autres prêteurs agréés 1.4 milliard. Les fonds de pension et d'autres acheteurs sur le marché secondaire des hypothèques détenaient le reste de la dette évalué à 536 millions.



Projet d'épuration des eaux-vannes à Toronto.

Arrérages, défauts de paiement et réclamations

Alors qu'il s'est produit une légère augmentation des cas d'arrérages dans le remboursement des prêts en 1964, le nombre de propriétés que les prêteurs ont acquises par forclusion ou autrement, a diminué. A la fin de 1964, le nombre de cas d'arrérages de trois mois et plus s'élevait à 2,512 comparativement à 2,347, l'année précédente. Par rapport au nombre de prêts à recouvrer, ce chiffre représentait une hausse de 0.44 p. 100 à 0.46 p. 100. En ce qui concerne les prêts administrés par les prêteurs agréés, la proportion des cas d'arrérages à la fin de 1964 était de 0.42 p. 100; d'autre part, en ce qui concerne les prêts administrés par la Société, la proportion était de 0.56 p. 100; ces deux pourcentages marquent une légère augmentation par rapport à l'année précédente.

Le nombre de propriétés dont tous les prêteurs aux termes de la Loi nationale sur l'habitation ont repris possession par suite du défaut de remboursement des prêts est resté à peu près le même que celui de l'année précédente; il s'est chiffré en effet par 1,704. Ces propriétés représentent 0.22 p. 100 des prêts LNH à recouvrer à la fin de l'année 1964.

Dans presque tous les cas de défaut de paiement qui ont entraîné la reprise de possession des propriétés en 1964, les prêts étaient assurés, de sorte qu'on a pu faire des réclamations au Fonds d'assurance hypothécaire. Cependant, dans 18 cas, le prêteur agréé a préféré garder la propriété ou en disposer plutôt que de faire une réclamation à ce Fonds.

La valeur totale des réclamations payées à même le Fonds d'assurance hypothécaire en 1964, s'est élevée à 14.7 millions de dollars. Ce chiffre équivaut à 0.30 p. 100 des 4.9 milliards de prêts hypothécaires assurés à recouvrer. A la fin de 1964, le nombre de réclamations faites au Fonds s'élevait à 4,257. Ce chiffre représente 0.89 p. 100 des 476,304 prêts assurés qui ont été approuvés depuis que les dispositions relatives à l'assurance sont entrées en vigueur en 1954.

Marché des hypothèques

La valeur des ventes initiales de prêts hypothécaires assurés en 1964, y compris les ventes effectuées par la Société au moyen de soumissions, s'est élevée à 150.2 millions de dollars comparativement à 129.1 millions l'année précédente, soit une augmentation de 16.3 p. 100. Près de la moitié de cette augmentation est attribuable aux ventes de prêts faites par la Société; en effet, le volume des prêts ainsi vendus est passé de 61.1 millions à 75.3 millions. (*SLC — Tableau 40*)

En 1964, la Société a fait quatre 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, qui ont manifesté leur intérêt à revendre les prêts hypothécaires dont ils avaient fait l'acquisition. La valeur totale des hypothèques offertes en ces quatre occasions s'est élevée à 140 millions de dollars, mais les ventes ont été limitées à 100 millions. L'excédent fournissait aux acheteurs l'occasion de faire un meilleur choix. Etant donné qu'on a remis du mois de novembre au mois de décembre la quatrième mise en adjudication, ces ventes ne sont devenues effectives qu'au début de 1965. La valeur totale des ventes de prêts hypothécaires par la Société se chiffrait par 227.8 millions, à la fin de 1964. Ce montant comprenait l'achat d'hypothèques LNH d'une valeur de 9.1 millions par le Fonds de pension de la Société.

Les prix auxquels les prêts hypothécaires ont été vendus à l'occasion de ces quatre ventes à l'enchère ont indiqué que le rendement brut estimatif des hypothèques à 6 p. 100 ont atteint leur sommet lors de la première vente au mois de février, soit 6.36 p. 100. Il a diminué toutefois par la suite jusqu'à 6.33 p. 100 à l'occasion de la vente du mois de mai et jusqu'à 6.12 p. 100 à la vente du mois de septembre. Toutefois, lors de la quatrième vente à l'enchère, le rendement a augmenté de nouveau jusqu'à 6.27 p. 100. Il s'est produit peu de changement dans le rendement des hypothèques à 6½ p. 100 qui n'a baissé que de 6.37 p. 100 au mois de mai à 6.36 p. 100 en septembre pour remonter à 6.37 p. 100 au mois de décembre. Il n'y a eu qu'une seule vente à l'enchère de prêts hypothécaires à 6¾ p. 100, soit au mois de février; les prix reçus pour cette catégorie de prêts hypothécaires ont indiqué un rendement brut estimatif moyen de 6.39 p. 100.

ADMINISTRATION DES IMMEUBLES

A la fin de l'année 1964, la Société avait 6,326 maisons à loyer à administrer. Au cours de l'année, elle a vendu 727 maisons, dans la plupart des cas aux locataires qui les occupaient déjà. Le nombre d'apparte-

ments administrés par la Société a augmenté jusqu'à 5,349 unités; au cours de l'année, la Société a fait l'acquisition de 283 logements par suite du défaut de paiement des débiteurs hypothécaires.

Le revenu-loyer provenant de toutes les propriétés appartenant à la Société s'est élevé à 8.6 millions de dollars; ce chiffre représente un loyer annuel moyen de \$726 par logement, au regard de \$691 en 1963. A la fin de l'année, les arrérages s'élevaient à 0.4 p. 100 du revenu-loyer annuel, comparativement à 0.2 p. 100 en 1963.

Le chiffre total des dépenses occasionnées par ces propriétés en 1964, les frais d'administration des bureaux non compris, s'est élevé à 10.6 millions de dollars. De ce montant, 3.0 millions représentaient les frais d'exploitation et d'entretien, 4.2 millions, la dépréciation et les frais d'intérêt et 2.3 millions, les paiements effectués à titre de taxes sur les propriétés. Le reste, soit 1.1 million a été affecté à la modernisation et à l'amélioration de ces propriétés suivant un plan établi afin d'en faire des logements de bonne qualité.

Au cours de 1964, le pourcentage des logements inoccupés appartenant à la Société a baissé à 2.9 p. 100 du total, comparativement à 5.3 p. 100 en 1963.

A la fin de l'année, la Société administrait aussi pour le compte du Fonds d'assurance hypothécaire, 615 appartements et 2,320 maisons qui représentaient une valeur globale de 23.0 millions de dollars. Durant l'année, elle a fait l'acquisition de 1,262 logements et en a vendu 1,032.

LOI SUR LE DÉVELOPPEMENT ET LES PRÊTS MUNICIPAUX

Au cours de l'année 1964, la Société a continué à fournir certains services et à remplir certaines fonctions à titre consultatif pour le compte de l'Office du développement municipal et des prêts aux municipalités en Alberta, en Colombie-Britannique, dans l'Ile-du-Prince-Edouard, au Nouveau-Brunswick, en Nouvelle-Ecosse et à Terre-Neuve. L'Office a approuvé 257 prêts dans ces provinces en 1964, ce qui représente une valeur globale de 50.7 millions de dollars. Depuis que l'Office a commencé à accepter les demandes de prêts, le 1er novembre 1963, on a approuvé au total 263 prêts d'une valeur estimative globale de 52.8 millions dans les six provinces où la Société agit pour le compte de l'Office.

Dans les quatre autres provinces ainsi que dans les Territoires, où la Société n'a pas de rôle à jouer dans l'administration de la Loi sur le développement et les prêts municipaux, 826 prêts d'une valeur estimative de 150.2 millions de dollars ont été approuvés au cours de 1964.

Au mois d'août 1963, l'Office du développement municipal et des prêts aux municipalités a été établi pour consentir des prêts aux municipalités en vue d'augmenter ou d'accélérer les travaux d'équipement des municipalités qui sont de nature à stimuler l'emploi au Canada. Du fonds de 400 millions de dollars créé à ce moment-là, l'Office a déjà engagé 203.2 millions, ou 50.8 p. 100, en prêts consentis dans toutes les parties du pays. (*SLC — Tableau 57*)

MODÈLES DE MAISONS ET CONSTRUCTION

La Société a poursuivi son activité en ce qui concerne la construction de maisons et de bâtiments connexes ainsi que l'installation des services essentiels; elle a aussi continué d'agir comme conseil en matière d'architecture et d'urbanisme, pour le compte d'autres organismes du gouvernement et des associations formées par le gouvernement fédéral et celui d'une province.

En vue de faire la démonstration des techniques de charpente en bois d'œuvre et d'encourager l'utilisation de matériaux canadiens, la Société, à la demande du ministère du Commerce, a dressé les plans et surveillé la construction de six maisons jumelées à trois endroits différents du Royaume-Uni. Ces maisons ont été construites à la suite des recommandations faites par la "Timber Housing Commission" de Grande-Bretagne, qui a visité le Canada en juin 1963, sous le patronage du ministère canadien du Commerce.

Le 5 mai dernier, un contrat de construction a été accordé à la compagnie "John Laing Construction Limited" l'une des plus importantes compagnies de construction de la Grande-Bretagne. Deux de ces maisons jumelées à deux étages et à trois chambres ont été construites à Edinburgh, deux à Abbots Langley, Watford, près de Londres et deux à Up Holland, près de Wigan, Lancashire. Les inspecteurs de la Société ont surveillé la construction à pied d'œuvre.

On a délibérément prolongé le programme d'exécution des travaux de la mi-mai à la mi-septembre, afin de fournir le maximum d'occasions aux constructeurs, architectes, ingénieurs, représentants officiels des localités, et autres personnes intéressées à l'habitation en Grande-Bretagne de visiter les emplacements durant divers stades de construction afin d'examiner les méthodes et les matériaux employés. Au cours de ces visites, les inspecteurs de la Société, qui ont joué le rôle de conseillers techniques, ont fourni des explications sur les procédés employés et ont répondu aux questions.

En collaboration avec le ministère du Commerce, la Société a entrepris de dresser les plans d'un projet d'habitations de densité moyenne comprenant 175 logements à Harlow, Essex, dans le Royaume-Uni.

La construction d'un projet d'habitations urbaines pour les militaires, qui comprend 397 unités, pour le compte du ministère de la Défense nationale à Dartmouth, en Nouvelle-Ecosse, a été presque terminée. De plus, les plans ont été terminés et un contrat a été accordé pour la construction de 300 logements destinés aux militaires mariés à Camp Gagetown, au Nouveau-Brunswick.

Agissant pour le compte de la Direction des parcs nationaux du ministère du Nord canadien et des Ressources nationales, la Société a commencé à étudier le code d'emploi du terrain à Banff et a étudié les réglementations visant l'architecture et l'aménagement des parcs nationaux.

Un rapport définitif résument les recommandations et expliquant les principes du plan d'aménagement de Hay River, T.-N.-O., a été remis au ministère du Nord canadien et des Ressources nationales. La Société a aussi préparé un autre rapport ainsi que des revisions au plan d'aménagement et aux règlements de zonage pour Fort Smith, T.-N.-O.

La Société a continué de conseiller "Atomic Energy of Canada Limited" sur l'aménagement de Pinawa, bien que ses attributions principales portant sur les plans et la construction du townsite, aient pris fin au début de l'année. Des bâtiments ont été construits et des services ont été installés à Pinawa, moyennant un coût total de 6 millions de dollars, sous la surveillance de la Société.

La préparation des plans en collaboration avec les architectes-conseils était en bonne voie de réalisation en ce qui concerne le projet fédéral-provincial de logements publics qui doit comprendre 309 unités, à Thistletown, Ontario, et le projet de l'avenue Raymur qui doit comprendre 376 unités à Vancouver. Au cours de l'année, la Société a remis aux autorités provinciales et municipales le projet de "Uniacke Square" qui comprend 184 unités, à Halifax. Le travail relatif aux plans détaillés se poursuit. La Société a aussi commencé de dresser les plans du projet de logements publics de Buckmaster's Field qui doit comprendre 211 unités à St-Jean, Terre-Neuve.

La Société a continué d'examiner les plans d'une variété de projets qui doivent bénéficier d'une aide financière aux termes de la LNH en vue d'aider à améliorer la qualité des plans et l'aménagement des voisnages.

RECHERCHES SUR L'HABITATION ET L'URBANISME

L'aide pécuniaire accordée aux programmes établis pour poursuivre des recherches en matière d'habitation et d'urbanisme a fait ressortir en 1964, la participation accrue de la Société aux termes de la Loi nationale sur l'habitation, au développement de l'habitation et à l'accroissement des municipalités du Canada.

En s'acquittant de ces responsabilités, la Société se livre elle-même à des études et fournit aussi une aide financière à d'autres organismes et particuliers afin que ceux-ci entreprennent des recherches sur l'habitation et sur l'urbanisme. En poursuivant cette activité au cours de 1964, la Société a dépensé 1.2 million de dollars en travaux qu'elle a faits elle-même ou par suite d'arrangements pris avec d'autres organismes.

Enquêtes techniques

La quatrième d'une série de maisons de recherches expérimentales, patronnée en partie par des subventions de la Société et construite par l'Association nationale des constructeurs d'habitats, avec l'aide du Conseil national de recherches, a été édifiée en 1964. Ce projet auquel on donne officiellement le nom de Mark IV a bénéficié d'une subvention de \$16,550 du gouvernement fédéral. Les caractéristiques dont on fait présentement l'expérience comprennent en particulier un sous-sol complètement en bois, un appareil

spécialement modifié et amélioré pour la dispersion des eaux-vannes, conçu de façon à éliminer le besoin de raccordement d'égout de la maison à la conduite principale ainsi que l'emploi de bois traité par radiation pour certaines parties extérieures de la maison.

La Société a accordé une autre subvention de \$21,380 à l'“Ontario Research Foundation” afin de permettre à cet organisme de continuer au cours de 1964 sa série complète d'essais sur place des appareils ménagers complets autopurificateurs en vue d'améliorer les méthodes de disposer des eaux-vannes domestiques.

La Société a poursuivi son programme de recherches sur les techniques et les méthodes de construction de maisons, en collaboration avec le Conseil national de recherches et d'autres ministères du gouvernement. Un octroi de \$150,000 a été accordé à cette fin.

Modèles de maisons et enquêtes

On a autorisé le paiement d'une subvention de \$92,000 au Conseil canadien des recherches urbaines et régionales pour permettre à cet organisme de continuer le travail commencé en 1962 en réponse aux demandes d'un grand nombre d'organismes et de gouvernements locaux qui désirent qu'on fasse une étude approfondie des problèmes urbains et régionaux au Canada.

La Société a aussi approuvé le versement d'une subvention de \$88,650 à l'Association canadienne d'urbanisme ainsi qu'une subvention de \$32,000 au Conseil canadien de l'habitation pour permettre à ces organismes de continuer leur travail d'éducation du public dans les domaines de l'urbanisme et des modèles de maisons.

Subventions aux fins d'éducation

Au cours de l'année 1964, 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 un certain nombre de modèles de résidences au Canada et aux Etats-Unis; ces prêts ont pour objet d'encourager les études postsecondaires et les travaux de recherches sur l'habitation, l'urbanisme et les sujets connexes. Elle a aussi décerné 18 bourses en urbanisme, de \$1,500 chacune, à des étudiants inscrits dans les cinq écoles d'urbanisme du Canada, ainsi que trois autres bourses sur le logement, de \$1,200 chacune, afin d'aider à des étudiants d'université à entreprendre des études postsecondaires dans les domaines du logement et de l'aménagement urbain.

ORGANISATION ET PERSONNEL

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.

Il s'est produit d'importants changements dans la direction de la Société au cours de l'année, par suite du décès du président, M. Stewart Bates.

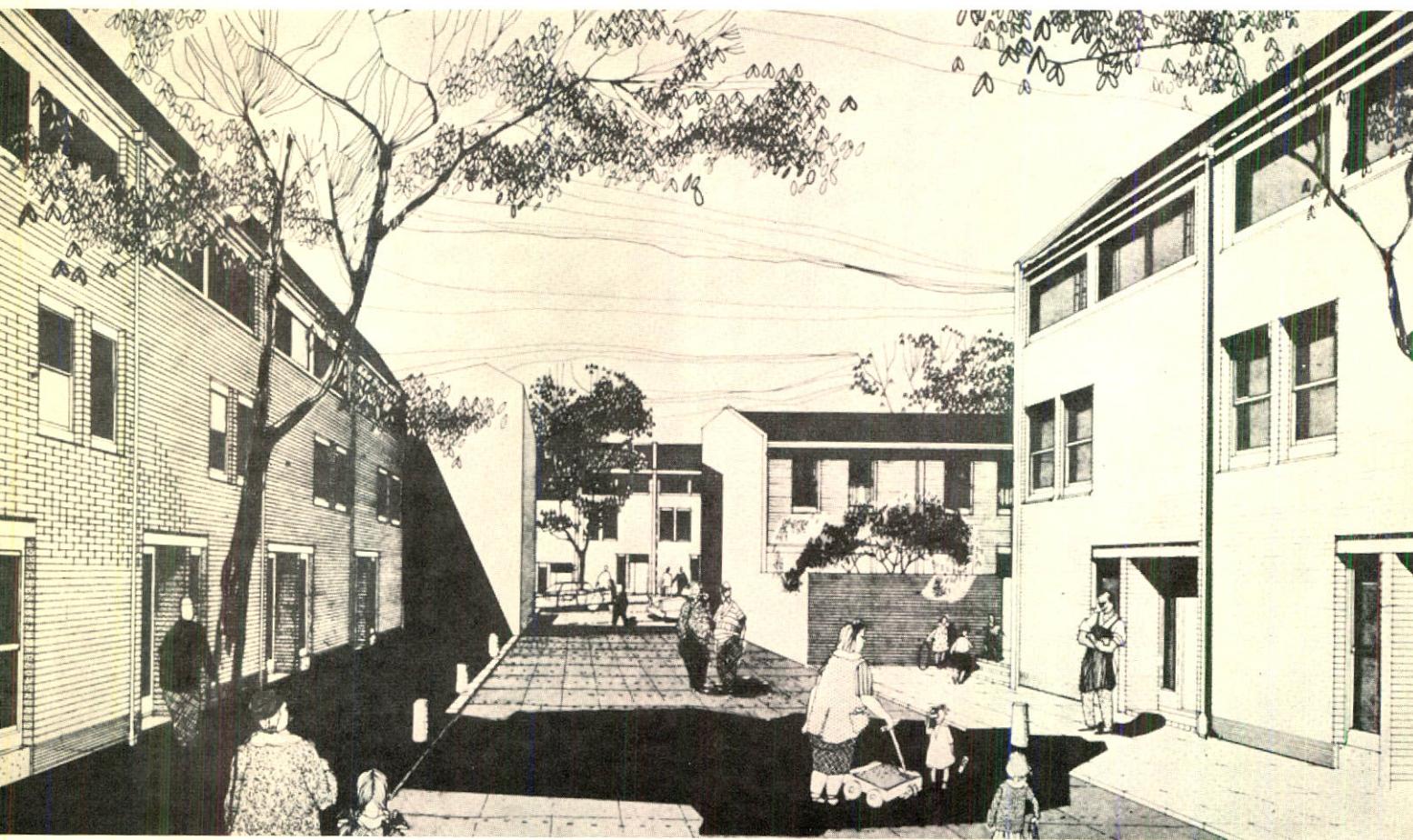
M. H. W. Hignett, M.B.E., ancien vice-président, a été désigné pour succéder à M. Bates.

M. Jean Lupien, ancien directeur exécutif, a été nommé vice-président à la place de M. Hignett.

Bien que le volume des attributions de la Société ait augmenté considérablement au cours de l'année, le personnel de la Société n'a pas augmenté sensiblement; il se chiffrait par 2,055 employés à la fin de 1964, comparativement à 2,037 à la fin de 1963. Le progrès de l'automatisation pour l'examen d'une grande partie des données, à laquelle on a accordé une attention toute particulière depuis 1962, a été accéléré par la décision du Conseil administratif de faire l'acquisition d'une calculatrice électronique pour remplacer l'outillage à carte unitaire présentement en usage.

Une étude a été commencée en 1964, en vue de prévoir les diverses formes d'activité de la Société ainsi que les besoins de personnel qui en résulteront et les conséquences financières pour la période de 1965 à 1970.

Le président et les membres du Conseil d'administration désirent exprimer leur appréciation de la loyauté et de la diligence manifestées par tous les employés dans l'accomplissement de leurs fonctions.



Uniacke Square à Halifax.

Rapport des vérificateurs

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

Nous avons examiné les états financiers ci-joints de la Société Centrale d'Hypothèques et de Logement pour l'année terminée le 31 décembre 1964 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 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, 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 1964 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.

Maurice Sausseu C.A.

de la firme
Samson, Bélaire, Côté,
Lacroix et Associés

James Ross F.C.A.
de la firme
Price Waterhouse & Co.

Ottawa, le 18 février 1965.

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

ACTIF

	<i>1964</i>	<i>1963</i>
ENCAISSE	\$ 7,462,008	\$ 6,951,353
TITRES À COURT TERME DU GOUVERNEMENT DU CANADA, au prix coûtant, y compris l'intérêt couru		6,487,886
COMPTES À RECEVOIR:		
Dû par le ministre	2,685,350	2,569,077
Autres	878,871	872,812
AUTRES ACTIFS	1,865,055	2,111,361
PRÊTS — État IV	1,856,196,158	1,652,881,762
PLACEMENTS EN VERTU D'ENTENTES FÉDÉRALES- PROVINCIALES — État VI	114,588,290	108,461,319
IMMEUBLES — État V	64,693,253	67,478,510
CONVENTIONS DE VENTE ET HYPOTHÈQUES, résultant de ventes d'immeubles, y compris \$428,155 d'intérêt couru	92,704,351	96,963,766
IMMEUBLES À L'USAGE DE LA SOCIÉTÉ, MOBILIER DE BUREAU ET ÉQUIPEMENT, au prix coûtant, moins \$3,034,059 d'amortissement accumulé	2,587,827	2,662,958
	<hr/> <u>2,143,661,163</u>	<hr/> <u>1,947,440,804</u>
ACTIF DES FONDS D'ASSURANCE ET DE GARANTIE — État VIII .	<u>137,272,434</u>	<u>122,440,058</u>
	<hr/> <u>\$ 2,280,933,597</u>	<hr/> <u>\$ 2,069,880,862</u>

THÈQUES ET DE LOGEMENT
DÉCEMBRE 1964
(comparatifs pour 1963)

État I

PASSIF

1964 1963

COMPTES À PAYER ET PASSIF COURU:

Dû au receveur général:

Impôt sur le revenu	\$ 2,113,169	\$ 2,451,981
Excédent du fonds de réserve	8,644,850	10,115,466
Autres	3,807,982	4,438,957

DÉPÔTS, RETENUES D'ENTREPRENEURS ET
REVENU À REPORTER

6,827,995	7,254,176
-----------	-----------

EMPRUNTS AU GOUVERNEMENT DU CANADA — État VII 2,053,981,636 1,850,947,593

PROFITS NON RÉALISÉS SUR VENTES D'IMMEUBLES 38,285,531 42,232,631

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

2,143,661,163	1,947,440,804
---------------	---------------

RÉSERVES DES FONDS D'ASSURANCE ET DE GARANTIE — État VIII 137,272,434 122,440,058

<u>\$ 2,280,933,597</u>	<u>\$ 2,069,880,862</u>
-------------------------	-------------------------

Président

Comptable en chef

SOCIÉTÉ CENTRALE D'HYP
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 \$2,136,908 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:	
SALAIRS 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:

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 des directeurs	
Les frais des directeurs	
Les salaires de l'exécutif	
Les honoraires et frais juridiques	

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	

THÈQUES ET DE LOGEMENT

REVENU NET

LE 31 DÉCEMBRE 1964

*comparatifs pour 1963)**État II*

1964	1963
<u>\$100,030,229</u>	<u>\$90,106,692</u>
80,328,548	71,945,750
4,627,662	4,245,734
4,384,553	4,039,840
5,118,285	5,267,462
1,106,348	1,094,206
8,702,213	4,173,256
<u>10,710,292</u>	<u>8,534,023</u>
(2,008,079)	(2,191,748)
2,064,861	1,818,571
592,714	603,560
272,249	832,844
521,822	471,103
<u>25,400,294</u>	<u>24,074,422</u>
14,599,145	13,391,698
<u>154,345</u>	<u>218,732</u>
14,753,490	13,610,430
10,646,804	10,463,992
5,645,000	5,236,000
<u>\$ 5,001,804</u>	<u>\$ 5,227,992</u>

1964	1963
<u>\$2,051,462</u>	<u>\$2,092,064</u>
107,126	113,077
106,780	98,964
6,000	4,000
5,522	2,092
44,720	45,000
19,943	9,348

RÉSERVE

LE 31 DÉCEMBRE 1964

*comparatifs pour 1963)**État III*

1964	1963
<u>\$ 5,000,000</u>	<u>\$ 5,000,000</u>
<u>5,001,804</u>	<u>5,227,992</u>
<u>5,007,331</u>	<u>4,887,474</u>
<u>15,009,135</u>	<u>15,115,466</u>
<u>1,364,285</u>	
<u>13,644,850</u>	<u>15,115,466</u>
<u>8,644,850</u>	<u>10,115,466</u>
<u><u>\$ 5,000,000</u></u>	<u><u>\$ 5,000,000</u></u>

État IV

PRÊTS

	1964		1963	
	Nombre de prêts	Valeur	Nombre de prêts	Valeur
Prêts non assurés:				
Consentis conjointement avec des institutions prêtueuses (LNH 1944) — Part de la Société	86,007	\$ 97,620,310	94,008	\$ 116,302,978
Aux propriétaires-occupants (LNH 1944)	4,363	21,494,653	4,722	24,288,914
Aux compagnies de logement à dividendes limités	397	186,633,919	363	178,339,511
Comportant un contrat de garantie de loyer	551	60,679,019	559	63,197,963
Aux industries primaires	10	2,350,012	12	3,469,092
Pour habitations universitaires	73	54,031,846	49	33,279,560
Pour projets municipaux d'épuration des eaux-vannes	518	74,326,154	356	52,574,515
Prêts assurés:				
Consentis directement par la Société	106,048	1,137,616,650	90,890	954,794,386
Consentis par des agents de la Société	18,919	207,828,709	19,286	217,669,576
Acquis de prêteurs agréés	314	2,954,384		
Intérêt couru		10,660,502		8,965,267
	<u>217,200</u>	<u>\$1,856,196,158</u>	<u>210,245</u>	<u>\$1,652,881,762</u>

État V

IMMEUBLES

	Unités de logement	Prix coûtant	1964 Amortissement accumulé	Valeur nette aux livres	1963 Valeur nette aux livres
Construits par la Société ou acquis du gouvernement du Canada:					
Maisons unifamiliales	5,613	\$38,306,102	\$11,699,713	\$26,606,389	\$30,001,707
Maisons multifamiliales	623	4,400,857	2,168,754	2,232,103	2,355,368
Propriétés acquises par suite de défaut:					
Maisons unifamiliales	683	5,829,907	1,138,279	4,691,628	4,818,518
Maisons multifamiliales	4,680	36,699,627	5,995,938	30,703,689	29,890,413
Autres		504,402	44,958	459,444	412,504
	<u>11,599</u>	<u>\$85,740,895</u>	<u>\$21,047,642</u>	<u>\$64,693,253</u>	<u>\$67,478,510</u>

État VI

PLACEMENTS EN VERTU D'ENTENTES FÉDÉRALES-PROVINCIALES

	1964		1963	
Projets de logements à loyer		\$ 92,763,811		\$ 88,228,000
Projets d'aménagement de terrain		11,753,089		9,983,725
Avances aux municipalités, remboursables par versements		5,148,453		5,528,388
Comptes courants: gouvernements provinciaux		1,779,992		2,042,332
Avances et comptes courants: municipalités et commissions de logement		3,042,910		2,576,426
Intérêt couru		100,035		102,448
	<u></u>	<u>\$114,588,290</u>		<u>\$108,461,319</u>

État VII

EMPRUNTS AU GOUVERNEMENT DU CANADA

	le 31 décembre 1963	Emprunté en 1964	Remboursé en 1964	le 31 décembre 1964
Pour prêts	\$1,648,140,551	\$ 281,500,000	\$80,960,864	\$1,848,679,687
Pour placements en vertu d'ententes fédérales-provinciales	107,392,117	8,500,000	3,333,245	112,558,872
Pour immeubles	81,985,929		3,660,049	78,325,880
	<u>1,837,518,597</u>	<u>\$ 290,000,000</u>	<u>\$87,954,158</u>	<u>2,039,564,439</u>
Intérêt couru	13,428,996			14,417,197
	<u>\$1,850,947,593</u>			<u>\$2,053,981,636</u>

FONDS D'ASSURANCE ET DE GARANTIE

État VIII

ACTIF

RÉSERVES

FONDS D'ASSURANCE HYPOTHÉCAIRE

	1964	1963		1964	1963
Encaisse	\$ 242,440	\$ (71,024)	Solde le 1er janvier	\$ 115,866,845	\$ 102,032,320
Obligations émises ou garanties par le gouvernement du Canada, au coût amorti, y compris \$1,254,848 d'intérêt couru . . .	85,927,540	83,238,626	Ajouter:		
Hypothèques résultant de ventes de propriétés, y compris \$109,776 d'intérêt couru.	21,481,113	11,056,455	Droits	12,063,480	9,868,797
Immeubles situés à Elliot Lake, à la valeur estimée de réalisation (en 1963 au prix coûtant moins les recouvrements)	7,555,800	9,049,397	Revenu des obligations moins les pertes sur disposition	3,861,979	3,772,725
Autres immeubles, au plus bas du prix coûtant ou de la valeur estimée de réalisation	15,399,452	12,593,391	Revenu des hypothèques	1,015,949	505,986
	<u>\$ 130,606,345</u>	<u>\$ 115,866,845</u>	Immeubles acquis lors du règlement des réclamations	<u>14,731,488</u>	<u>13,943,882</u>
			Déduire:		
			Réclamations payées et frais juridiques .	14,731,488	13,943,882
			Perte d'exploitation et à la vente d'immeubles	200,659	24,715
			Provision pour réévaluation des immeubles	2,001,249	288,268
				<u>16,933,396</u>	<u>14,256,865</u>
			Solde le 31 décembre	<u>\$ 130,606,345</u>	<u>\$ 115,866,845</u>
Assurance en vigueur le 31 décembre 1964				\$ 4,934,000,000	
Réclamations en voie de règlement le 31 décembre 1964				2,012,000	

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

	1964	1963		1964	1963
Encaisse	\$ 30,064	\$ (1,244)	Solde le 1er janvier	\$ 2,639,760	\$ 2,481,364
Obligations émises ou garanties par le gouvernement du Canada, au coût amorti, y compris \$37,085 d'intérêt couru	2,686,903	2,630,154	Ajouter:		
Hypothèques résultant des ventes de propriétés, y compris \$62 d'intérêt couru . . .	16,785	10,850	Droits	356,193	369,239
Immeubles, au prix coûtant	30,908		Revenu des obligations et profits sur disposition	121,097	117,766
	<u>\$ 2,764,660</u>	<u>\$ 2,639,760</u>	Revenu des hypothèques	694	726
			Recouvrements sur les réclamations . . .	62,909	37,049
			Déduire:		
			Réclamations payées et frais juridiques .	415,330	366,299
			Perte d'exploitation et à la vente d'immeubles	663	85
				<u>415,993</u>	<u>366,384</u>
			Solde le 31 décembre	<u>\$ 2,764,660</u>	<u>\$ 2,639,760</u>
Assurance en vigueur le 31 décembre 1964				\$ 15,863,000	
Réclamations en voie de règlement le 31 décembre 1964				40,000	

FONDS DE GARANTIE DE LOYER

	1964	1963		1964	1963
Encaisse	\$ 31,189	\$ (96,911)	Solde le 1er janvier	\$ 3,933,453	\$ 3,916,532
Obligations émises ou garanties par le gouvernement du Canada, au coût amorti, y compris \$52,303 d'intérêt couru	3,870,240	4,030,364	Ajouter:		
	<u>\$ 3,901,429</u>	<u>\$ 3,933,453</u>	Primes	359,936	361,817
			Revenu des obligations et profits sur disposition	187,348	179,681
			Autres revenus	6,310	20,426
			Déduire:		
			Réclamations payées et frais juridiques .	585,618	545,003
			Solde le 31 décembre	<u>\$ 3,901,429</u>	<u>\$ 3,933,453</u>
Loyers de l'année en cours, garantis le 31 décembre 1964				\$ 14,630,000	
Réclamations en voie de règlement le 31 décembre 1964				Néant	
TOTAL DE L'ACTIF	<u>\$ 137,272,434</u>	<u>\$ 122,440,058</u>	TOTAL DES RÉSERVES.	<u>\$ 137,272,434</u>	<u>\$ 122,440,058</u>

4 Législation et politique

LÉGISLATION

Voici les modifications apportées à la Loi nationale sur l'habitation le 18 juin 1964:

On a prévu une aide financière accrue aux provinces et aux municipalités pour le réaménagement et la restauration des secteurs de rénovation urbaine conformément à un plan officiel. La Société a été autorisée:

- à continuer à verser des contributions pour permettre d'entreprendre des études sur la rénovation urbaine;
- à abolir la restriction suivant laquelle l'aide du gouvernement fédéral n'était disponible que dans les secteurs comprenant un certain pourcentage de logements avant ou après le déblaiement;
- à payer la moitié de ce que coûte à une province ou à une municipalité la préparation d'un programme de rénovation urbaine;
- à payer la moitié de ce que coûte à une province ou à une municipalité la mise à exécution d'un programme de rénovation urbaine;
- à prêter à une province ou à une municipalité les deux tiers de leur part du coût de mise à exécution d'un programme de rénovation urbaine.

On a également agrandi les cadres de la législation régissant la construction de logements publics par le gouvernement fédéral associé à celui d'une province. La Société a été autorisée:

- à continuer à payer 75 p. 100 des coûts en immobilisations et de toutes les pertes découlant de l'exploitation de logements publics réalisés en vertu d'une entente passée entre le gouvernement fédéral et celui d'une province;
- à permettre la construction de logements du type foyer ou pension;
- à permettre l'achat et la restauration de logements existants dans un secteur.

Comme autre moyen de procurer des logements publics, la Société a été autorisée:

- à consentir des prêts de 90 p. 100 aux provinces, aux municipalités ou à des organismes de celles-ci pour procurer des logements publics existants ou neufs aux familles et aux particuliers à faible revenu;
- à payer jusqu'à 50 p. 100 des pertes résultant de l'exploitation de ces logements.

Les modifications comprenaient aussi une disposition supplémentaire relative à un programme d'acquisition de terrains et à l'aménagement des services sur ceux-ci à des fins de logements publics avant que les projets eux-mêmes soient aménagés. A cette fin, la nouvelle législation prévoit des prêts s'élevant jusqu'à 90 p. 100 du coût.

Un nouvel article ajouté à la Loi prévoit le consentement de prêts de 90 p. 100 à des compagnies sans but lucratif afin de procurer des logements usagés ou neufs à des personnes ou à des familles à faible revenu qui sont incapables de trouver autrement un logement convenable à un loyer qu'elles peuvent se permettre de payer. La Société peut maintenant consentir des prêts à des compagnies de ce genre pour financer des projets qui comprennent non seulement des logements complets, mais aussi des logements du type foyer ou pension ou encore une combinaison de ceux-ci.

La Société a été autorisée à assurer des prêts consentis par les prêteurs agréés et à accorder elle-même des prêts pour des logements existants dans des secteurs approuvés de rénovation urbaine.

La Société a été autorisée à consentir des prêts à des associations coopératives et à des corporations de charité ainsi qu'aux universités et aux collèges pour aider à la construction de logements ou à l'acquisition de bâtiments existants et à leur transformation en logements pour les étudiants des universités et leur famille. Le montant maximum qui peut être payé à cette fin à même le Fonds du revenu consolidé a été porté de 100 millions à 150 millions de dollars.

La Société a été autorisée à consentir des prêts aux provinces comme aux municipalités afin d'aider à la construction ou à l'agrandissement de projets d'épuration des eaux-vannes. On a reculé du 31 mars 1965 au 31 mars 1967 la date limite prévue pour la renonciation à 25 p. 100 du principal et de l'intérêt couru.

Le montant maximum imputé au Fonds du revenu consolidé à l'égard des prêts directs consentis par la Société a été porté de 2.0 milliards à 2.5 milliards de dollars.

On a placé à la disposition des institutions qui achètent et vendent des prêts hypothécaires LNH une source de crédit à court terme durant la période de marché, afin d'éviter que ces institutions soient forcées de vendre des hypothèques qui font partie de leur propre portefeuille. Un fonds spécial de 100 millions de dollars a été réservé à cette fin.

On a prolongé la période durant laquelle l'intérêt au taux stipulé dans l'hypothèque peut être payé à un prêteur agréé qui présente une réclamation au Fonds d'assurance hypothécaire; on a aussi augmenté le droit d'acquisition de \$150 à \$250.

PRINCIPAUX CHANGEMENTS DE POLITIQUE

Le 24 juillet, on a annoncé que tout constructeur pourrait demander à la Société un ou deux prêts directs pour lui permettre de construire des maisons modèles en vue d'attirer davantage les acheteurs. Ce programme a pris fin le 1er octobre.

Le 11 septembre, la Société a été autorisée à consentir des prêts aux constructeurs-marchands, sans tenir compte des exigences suivant lesquelles les maisons en question devaient être vendues d'avance; cette exigence était la condition habituelle du consentement de ces prêts aux constructeurs. Ce programme a pris fin le 31 décembre.

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 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, 23D, 7

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 leur aider à 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 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 de projets de logements et de leur verser des subventions pour leur aider à payer les pertes d'exploitation; de consentir des prêts pour l'acquisition de terrains à des fins de logement public; enfin, de s'associer au gouvernement d'une province et de conclure une entente avec lui en vue de construire et d'exploiter des projets de logement public et d'aménager des terrains à des fins de construction résidentielle;

LNH
Articles 35A, 35B, 35D, 35E

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

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, Saint John,
St. John's.

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

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

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

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