



Stack

CENTRAL
MORTGAGE
AND HOUSING
CORPORATION
TWENTY-FIRST
~~TWENTIETH~~
ANNUAL
REPORT
1965



1867 | 1967



CENTRAL MORTGAGE AND HOUSING CORPORATION

TWENTIETH ANNUAL REPORT 1965

Table of Contents

1	A Review by the President – CANADA'S HOUSING IN 1965	5
2	CORPORATION OPERATIONS	9
	Loans by the Corporation	10
	Loans to Non-Profit and Limited Dividend Companies . . .	10
	Loans by Approved Lenders	11
	Loans for Sewage Treatment Projects	11
	Loans for University Housing Projects	11
	Loans for Home Improvements	12
	Urban Renewal	12
	Public Housing	14
	Land Assembly	15
	Mortgage Administration	15
	Mortgage Marketing	16
	Real Estate Administration	17
	Municipal Development and Loan Act	17
	Housing Design and Construction	17
	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, 1966.

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 twentieth annual
report of Central Mortgage and Housing Corporation
and a statement of accounts for the year ended
December 31, 1965.

Yours very truly,


President.



1 *A Review by the President*

Canada's Housing in 1965

Residential construction increased in 1965 for an unprecedented fifth consecutive year. The increase was small, however, compared with the gains of preceding years. It reflected a high level of housing starts in the first half of the year followed by a decline in the second half which almost completely offset the early margin. The change in pattern was primarily attributable to shortages of mortgage funds that set in soon after mid-year as a result of a vigorous economic expansion and an accompanying heavy demand for investment funds for other purposes.

Altogether, housing starts totalled 166,565 units compared with 165,658 the year before. The increase was a moderate 0.5% compared with 11.5% in 1964 and 14.2% in 1963. Completions increased to 153,037 units from 150,963 in 1964. Dwellings under construction rose to 119,854 units at the year-end from 107,718 at the beginning of the year. The activity represented an investment in house building of \$2.1 billion, up 5.2% from the \$2.0 billion invested in 1964.

The increase in housing starts took place, as it has since 1962, in apartments and other rental units. Starts of apartment and row dwellings in 1965 reached 83,200 units, representing 50% of the total. This was an increase of 4.2% over the 79,873 units reported during the previous year. In 1964, the gain was 25.6%, in 1963, 42.3%. In urban centres, rental dwellings accounted for more than one-half of all housing starts for the second successive year.

Starts of single-detached, semi-detached and duplex houses in 1965, at 83,365 units, were slightly below the levels of 1964 and 1963. Nearly 35% of single dwellings were started in the last three months of each of these years as a result of the Federal Government's Winter House Building Incentive Programme and the extended direct lending operations of the Corporation.

The cost of houses financed under the National Housing Act increased in 1965 as it has each year since 1961. This was largely because of rising prices for materials and rising wage rates of construction workers and to some extent because of larger houses. These factors, together with supplementary costs such as legal fees, combined to raise the average cost of NHA-financed houses to \$17,402 in 1965 from \$16,478 the previous year.

The characteristics of persons buying NHA-financed houses, however, were relatively unchanged from the previous year. The average borrower's income was \$6,655, he was 35 years of age and he had two children.

Mortgage money was in plentiful supply during the first half of 1965, as it had been throughout most of the previous year. This resulted in an unusually high level of activity in the first six months of the year when starts were 8.3% above the corresponding total for 1964. However, funds became scarce after the month of July and, for some types of loans, were virtually unavailable towards the end of the year. The reduction in the overall flow of mortgage funds from lending institutions led to more stringent lending terms, including an increase in the conventional mortgage interest rate.

Financing of residential construction in 1965 was, as usual, largely by private funds. More than 65% of all the housing started during the year was financed by conventional mortgage loans. Institutional lenders, such as life insurance and trust and loan companies, were responsible for much of the activity. On the whole, conventional mortgage financing accounted for 111,723 dwelling starts in 1965 compared with 110,309 in 1964.

National Housing Act financing of new construction was slightly lower in 1965 than in 1964. It consisted of an increase in Corporation activity, but a reduction in the volume of NHA loans by approved lenders. NHA-financed starts in 1965 totalled 54,842 compared with 55,349 units in 1964.

The demand for housing accommodation remained at a high level throughout the year. If funds had been more plentiful in the latter part of the year, 1965 could have ended with another substantial increase in housing starts, particularly in starts of rental dwellings.

The production of housing, however, involves complex problems other than the supply of mortgage financing and these factors should be reviewed within the context of the wider subject of which housing forms only a part — city building. Throughout 1965, this whole question of better urban environment and improved civic design continued to receive considerable attention.

Widespread use was made of the significant 1964 amendments to the National Housing Act aimed largely at the elimination of slums and blight and the prevention of their spread. Following these changes and the successful housing symposia convened from coast to coast to ensure the widest possible knowledge of assistance afforded by the new legislation, a number of provinces enacted complementary legislation or made related policy changes to take full advantage of Federal aid.

Already there is evidence of the effectiveness of these 1964 amendments to the National Housing Act in providing many of the solutions to urban renewal needs and in dealing with congestion and ugliness in the central areas of our cities and towns. Many municipalities have programmes in progress and are beginning to benefit from a rejuvenated environment. Still others have shown active interest in formulating and implementing policies of urban renewal.

Another important development in 1965 was the increased effort by provinces, municipalities and private groups to meet the housing needs of the aged and the poor. A large number of loans were approved under the non-profit corporation provisions of the 1964 amendments to the National Housing Act. The 1964 legislative changes also provided for loan-assisted public housing projects. Many such loans were approved during the year, all of them in the Province of Ontario. Some additional housing was approved under existing Federal-Provincial partnership arrangements. Under these programmes, the

housing was provided in new or existing buildings, or through the acquisition and conversion of existing properties, and it consisted of self-contained units for families and hostel or dormitory accommodation for single persons.

During the year, a new concept was introduced on an experimental basis in co-operation with the Province of Saskatchewan to provide subsidized home-ownership for Metis and enfranchised Indians living in sub-standard conditions in the northern areas of the Province.

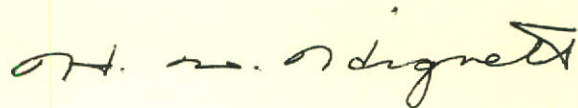
To ensure that funds were available to meet the upsurge of renewal activity — as well as the need for all types of housing — Parliament approved a Bill which increased substantially the monies the Federal Government is able to invest through the National Housing Act in support of these endeavours.

Other changes made during the year included an increase in the maximum National Housing Act loan for single dwellings to \$18,000 from \$15,600. The Corporation again made loans to builders for the construction of display houses to help them with their sales programmes and, later in the year, provided extended direct lending in support of the Winter House Building Incentive Programme.

To enable the Corporation more effectively to discharge its increased responsibilities, the Central Mortgage and Housing Corporation Act was amended to provide for two additional Vice-Presidents.

In reviewing residential construction in 1965, it is important to remember that housing starts were on the decline at year-end and that this was the result of intense competition for resources and long-term funds, reflecting a high level of economic activity particularly in the construction industry. These conditions will continue to have an effect on the housing situation in 1966. The short-term outcome is likely to be a moderate decline in housing starts, particularly of apartments, during 1966. On the other hand, demand pressures created by rising incomes, a sustained increase in population, especially in the younger age groups, and a foreseeable growth in the formation of family and non-family households suggests that any pause in residential construction will be brief.

However, the number of dwelling units built should not be, in itself, the only measure of our housing accomplishments. Our predictable and anticipated house-building achievements will have little meaning unless increasing measures of energy and resources are devoted to the housing requirements of the poor and the aged, and the problems arising out of Canada's formidable urban growth.



H. W. HIGNETT

President

and Chairman of the Board of Directors



The Board of Directors of Central Mortgage and Housing Corporation meeting in the City of Vancouver, British Columbia, in September 1965. (Photo by Artona)

Student residence at the University of Alberta, Edmonton, financed with a National Housing Act loan. The project will provide accommodation for more than 1,200 students.

Below, Cabot Park public housing project in Sudbury, Ontario, was built under a partnership agreement between the Federal Government and the government of the Province of Ontario.



2 Corporation Operations

Loans for 58,826 units, new and existing, were approved in 1965 by the Corporation and by approved National Housing Act lenders.

Direct lending by the Corporation for new housing accounted for 32,286 units in 1965, a gain of 12.6% over the 28,681 financed the previous year. Lenders operating under the National Housing Act made loans for 24,936 units, 7.5% less than the 26,959 financed in 1964. Overall, loans for 57,222 home-owner and rental dwellings were approved under the National Housing Act, an increase of 2.8% over the 55,640 financed the year before. NHA-financed units in 1965 accounted for 32.9% of the total 166,565 dwellings started.

NHA lending by approved lenders was adversely affected by the curtailment in mortgage lending during the second half of the year. Approved lenders' volume of loans for home ownership dropped to \$136.5 million from \$182.5 million in 1964. Expanded direct lending by the Corporation in the last four months of the year — up to \$331.1 million in 1965 from \$255.8 million in 1964 — was sufficient to offset the decline from approved lenders. Total NHA loans for home ownership rose by 0.9% from \$515.2 million to \$520.0 million.

Close to one-half million inspections were made by the Corporation of dwellings financed under the National Housing Act in 1965. Moreover, 57,423 inspections were undertaken by the Corporation on behalf of the Department of Labour under the 1964-1965 Winter House Building Incentive Programme. It was announced during the year that \$500 incentive payments made under the 1964-1965 Winter House Building Incentive Programme amounted to a total of \$16.8 million compared with \$14.0 million paid to owners or purchasers of winter-built houses during the 1963-1964 programme. During the winter months of 1963-1964 and 1964-1965, more than 61,000 dwelling units of all types, at a cost in excess of \$900.0 million, were approved under the programmes.

Residential Standards, Canada, 1965 — issued by the Associate Committee on the National Building Code, National Research Council — and NHA Administrative and Site Planning Requirements were prescribed for National Housing Act loans for new houses and apartment buildings approved on or after May 3, 1965. Residential Standards represents essentially a consolidation of Housing Standards, 1963 and Apartment Standards, 1963.

During 1965, the Corporation published Minimum Property Standards For Existing Residential Buildings eligible for National Housing Act financing in urban renewal areas. New minimum standards were under study for the design and construction of hostel, dormitory and elderly persons' accommodation.

Net Income

The Corporation's excess of income over expenditure in 1965 was \$11.1 million. After provision for income tax, net income was \$5.2 million compared to \$5.0 million in 1964. After transferring this amount to the Reserve Fund, adding to it \$4.8 million realized from the sale of property acquired from the Government of Canada, the sum of \$10.0 million was credited to the Receiver-General.

LOANS BY THE CORPORATION

The volume of Corporation loans for new housing increased significantly during the last three months of 1965, largely as the result of builders' loans made in support of the Winter House Building Incentive Programme. In the last quarter of 1965, loans for 17,841 units were approved compared to 16,378 during the same period in 1964. These included 1,381 units for display houses compared with 1,256 the previous year.

Loans for Home-Ownership and Rental Properties

Corporation loans to owners and builders at 27,465 units were 8.8% higher than the 25,254 in 1964. Loans to owner-applicants were made for 7,313 dwellings and to builders for 20,152 dwellings. The comparable figures for 1964 were 7,790 and 17,464.

Applications for Corporation loans for 2,328 rental units were approved in 1965. In 1964, 1,566 units were financed. Most of this activity took place in smaller centres where loans were not available from approved NHA lenders. (*CHS — Tables 29, 30, 31*)

LOANS TO NON-PROFIT AND LIMITED DIVIDEND COMPANIES

The Corporation may make loans to non-profit organizations to assist in financing rental projects for lease to elderly persons or families of low income. Loans may be as high as 90% of the lending value of the project as determined by the Corporation. Under a 1964 amendment to the National Housing Act, the housing may comprise self-contained units, hostels or dormitories or any combination of these.

Prior to this amendment, hostel accommodation was permitted on a restricted basis only. Removing the restriction gave the added flexibility required for the realization of many projects. Although some of the loans approved were for projects of self-contained units only, there was a sharp increase in the number containing hostel units only or a combination of hostel and self-contained units, in keeping with the varying needs of a community.

Fifty-six loans to non-profit and limited dividend companies amounting to \$14.2 million for 1,176 self-contained units and hostel accommodation for 1,293 persons were approved during 1965. In 1964, 44 loans were approved for \$12.0 million for 1,861 self-contained units and hostel accommodation for 244 individuals.

With the exception of a loan to the City of Toronto Limited Dividend Company for 41 units for families of low income, all other loans in 1965 were for projects for elderly persons. During 1964, the projects approved provided 153 units for families of low income and 1,708 units for elderly persons.

LOANS BY APPROVED LENDERS

For the fourth consecutive year there was a reduction in insured mortgage lending by approved National Housing Act lenders.

All approved lenders showed a decline in NHA mortgage lending activity in 1965 with the exception of trust companies which showed an increase for the second year in a row. Trust companies approved mortgage loans for 15,966 units in 1965 compared with 13,487 in 1964. Life insurance companies made loans for 7,977 units during 1965 as against 11,524 the previous year. Mortgage loan approvals by banks accounted for 599 units as opposed to 1,300 units financed during 1964. Mortgage loan companies operating under the National Housing Act approved loans for 380 units during the year compared to 622 in 1964. All other approved NHA lenders, including fraternal societies and pension funds, made loans for 14 units in 1965 as against 26 in 1964.

During 1965, approved lenders made loans for home ownership for 9,407 units as compared with 13,030 in 1964. In the same period, they made loans for 15,529 rental dwellings against 13,929 in 1964. (*CHS — Tables 29, 30, 31*)

LOANS FOR SEWAGE TREATMENT PROJECTS

The continuing and growing concern about water and soil pollution was reflected in the steady demand for National Housing Act financing for sewage treatment projects during 1965, the fifth year of this assistance programme.

A total of 180 loans was approved during the year to 162 municipalities in an estimated amount of \$27.3 million. Loans numbering 932 have been made to 677 municipalities of all sizes from coast to coast in an aggregate amount of \$172.3 million. (*CHS — Table 55*)

LOANS FOR UNIVERSITY HOUSING PROJECTS

The soaring university enrolment of recent years has caused many problems, not the least of which has been the need to provide living accommodation for out-of-town students.

Under 1960 and 1964 amendments to the National Housing Act, the Corporation may make loans to universities, colleges, co-operative associations and charitable organizations to help finance university residences. During the year, 22 loans amounting to \$23.5 million were authorized. These brought to 116 and \$137.8 million the number and amount of university housing loans approved since December, 1960 accommodating close to 27,000 students. (*CHS — Table 54*)

One of the loans approved during 1965 will assist in the construction of self-contained units to provide accommodation for 28 married students attending McGill University. This was the first such

project since the Act was amended in June, 1964 to permit the financing of married students' quarters in addition to hostel or dormitory-type of accommodation for single students. The loan approvals also included a loan to a co-operative association to provide accommodation for students attending the University of Waterloo, and a loan to a charitable association to provide accommodation for students attending Mount Saint Vincent College, Halifax.

LOANS FOR HOME IMPROVEMENTS

For the fourth consecutive year there was a decline in the volume of NHA-guaranteed bank loans for home improvement purposes. Banks approved 18,846 loans in a total amount of \$35.6 million compared with 19,800 loans for \$36.0 million in 1964. Since the start of the home improvement loan programme in 1955, 290,991 loans have been approved totalling \$383.7 million against which the Corporation's liability is \$19.2 million or 5% of total loans made by each bank. (*CHS — Table 56*)

The banks reported \$73.2 million as the outstanding debt on home improvement loans at the end of 1965. The Home Improvement Loan Insurance Fund stood at \$3.0 million. Claims and legal expenses against the Insurance Fund paid to the banks during 1965 amounted to \$309,516 compared to \$415,330 in 1964. Total claims and legal expenses paid to date amount to \$1.9 million of which \$259,811 has been recovered by the Fund.

URBAN RENEWAL

There was an enthusiastic response throughout the year to the 1964 amendments to the National Housing Act which provided for increased financial assistance to provinces and municipalities for urban renewal programmes. During the year, the Corporation financially assisted 21 municipalities to undertake urban renewal studies. Federal government contributions and increases to earlier contributions were approved to 20 municipalities to help them prepare 26 urban renewal schemes and to seven municipalities to aid in the implementation of urban renewal schemes.

Urban Renewal Studies

An urban renewal study is a broad examination of urban conditions to identify blighted or sub-standard areas of a municipality. It also helps to determine requirements and to devise an urban renewal programme based on physical, social and economic factors. The Federal Government, through Central Mortgage and Housing Corporation, will pay up to 75% of the cost of a city-wide urban renewal study.

More urban renewal study contributions were approved during 1965 than in any year since the original legislation was enacted. Federal grants totalling \$324,470 to assist in carrying out urban renewal studies were approved, including initial grants to the municipalities of Amherst, Brandon, Brantford, Chemainus, Chomedey, Drummondville, Estevan, Fort Frances, Kenora, Lethbridge, London, Lunenburg, Natal, New Westminster, Pictou, St. Thomas, Timmins, Vancouver, Wabana, Welland and Windsor, N.S. During 1964, five grants totalling \$68,035 were approved for this purpose.

Reports of studies undertaken by Dartmouth, Dawson Creek, Joliette, Moose Jaw, Niagara Falls, Prince George and Trenton, Ont., were completed and published in 1965. Since 1955, when the urban renewal study legislation was first enacted, 75 studies have been approved in communities large and small across the country. (*CHS — Table 51*)



The first approval under a 1964 amendment to the National Housing Act for mortgage loan assistance for existing dwellings in urban renewal areas was in the City of Kingston, Ontario. Under this provision, an NHA loan may be used to buy, refinance, sell or improve a housing project. The aim is to encourage the conservation and improvement of existing housing in renewal areas approved by the municipal, provincial and federal governments. Left and below are the "before" and "after" of one of the houses in the City of Kingston.



Preparation of Urban Renewal Schemes

The preparation of an urban renewal scheme entails the examination in detail of a particular area of a municipality. Normally, it is the second step in the urban renewal process, following the renewal study. The Corporation will pay half the cost of preparing schemes.

Federal Government contributions totalling \$610,000 for the preparation of 26 urban renewal schemes were approved during the year including initial contributions for the municipalities of Amherst, Burnaby, Calgary, Corner Brook, Dartmouth, Edmonton, Hull, Kitchener, London, Moncton, Montreal, Mountjoy, Port Arthur, Saint John, St. John's, Sault Ste. Marie, Sudbury, Toronto, Trois Rivières and Winnipeg.

The areas for which these schemes are being prepared range in size from five acres in Burnaby to 1,200 acres in Edmonton. Usually, the areas involved include downtown commercial districts and city centres as well as residential neighbourhoods. It is expected that renewal of these areas will involve a large measure of rehabilitation as well as redevelopment. (*CHS — Table 52*)

Implementation of Urban Renewal Schemes

Implementation of an urban renewal scheme is the undertaking of a redevelopment project or rehabilitation and conservation project or a combination of these. The Corporation may contribute half the cost of implementing an urban renewal scheme; may make a loan to a municipality or a province not exceeding two-thirds of the cost of implementation of an urban renewal scheme after deducting the Federal contribution; and may receive one-half of any revenue from the sale, lease or other disposition of acquired land.

During 1965, net Federal Government contributions estimated at \$3.2 million were approved for the cities of Kingston, Montreal, Ottawa, Regina, Saint John, Toronto and Victoria for the implementation of urban renewal schemes. In the cases of Kingston, Ottawa and Saint John, the contributions will assist in the installation of municipal works and services in projects where Federal contributions for acquisition and clearance had been approved under the previous legislation. In the Kingston project, the Corporation approved the first loan under a 1964 amendment to the National Housing Act for mortgage loan assistance for existing dwellings in urban renewal areas. (*CHS — Table 53*)

PUBLIC HOUSING

The Federal Government, through Central Mortgage and Housing Corporation, offers two forms of assistance for the production of public housing to meet the needs of low-income families and elderly citizens. Assistance may be extended through Federal-Provincial partnership arrangements and, as a result of 1964 amendments to the National Housing Act, through long-term loans to provinces or municipalities or their agencies for the construction or acquisition and conversion of housing projects. There are, in addition, grants to aid in meeting operating losses if they occur and loans for the acquisition of land for future public housing purposes.

The total public housing effort during 1965 accounted for 2,804 dwelling units, representing a substantial increase over the 565 units produced during the previous year.

Loan-Assisted Projects

There was considerable activity in the Province of Ontario under the loan and subsidy arrangement for providing public housing. There was no activity in 1965 in the other provinces to provide public housing accommodation under this technique.

Forty-seven loans amounting to \$36.1 million were approved to Ontario Housing Corporation for projects comprising 2,919 units. Of these, 1,601 were made up of existing units and the balance, 1,318, through new construction. These projects were located in the municipalities of Belleville, Calvert, Cochrane, Fort Frances, Hamilton, Listowel, London, Mattawa, Metropolitan Toronto, Midland, Oakville, Ottawa, St. Thomas, Sudbury, Windsor and Woodstock. The annual 50% Federal contribution towards operating losses for the projects is estimated at \$765,000. (*CHS — Table 33*)

Federal-Provincial Projects

During 1965, approval was given for Federal-Provincial public housing projects in Kingston, St. John's, Toronto and Yarmouth. These will provide 324 dwelling units. In 1965, 514 units previously approved under the partnership arrangements were transferred to loan-assisted projects or were cancelled. During the previous year, 518 dwelling units were approved in five projects. Since the enactment of the Act of 1954, approval has been given for 12,484 rental units under Federal-Provincial partnership arrangements. Of these, 9,676 are subsidized at rents related to the income of the tenants and the remaining are operated at fixed rents related to dwelling size and at levels sufficient to recover capital costs and to meet operating expenses. The Federal Government's 75% share of the deficit of the subsidized units for 1964, paid in 1965, was \$2.0 million.

Under Federal-Provincial 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 1965, projects were approved for 63 units in Nova Scotia. Since the inception of the programme in 1953, 1,265 units have been approved and built in Nova Scotia. Since 1960, 119 units have been approved under similar arrangements in Prince Edward Island.

In April 1965, agreement was reached between the Federal Government and the Province of Saskatchewan for a joint programme to provide housing for Metis and enfranchised Indians in sparsely settled regions of northern Saskatchewan. The Province has undertaken to sponsor co-operatives to build and own the houses. The Province makes a capital grant of \$500 per unit and the co-operative is required to provide a matching \$500 in labour or cash. The remaining capital costs are shared 75% by the Federal Government and 25% by the Province. The occupants will make payments of principal, interest and taxes based on family income. If there is a deficit, this will be shared by the Federal and Provincial governments in the same manner as the capital costs. This is an experimental programme limited to two years and to 100 housing units. During 1965, approval was given for the construction of a total of 12 units located at La Ronge, Ile-à-la-Crosse, Buffalo Narrows and Cumberland.

LAND ASSEMBLY

The Federal Government through Central Mortgage and Housing Corporation may provide up to 75% of the cost of assembling raw land for residential development. The remainder is borne by the provincial partner who may ask the municipality concerned to assume a portion of the provincial government's share. Costs of land assembly projects are recoverable from the sale of lots to purchasers.

Three land assembly projects were approved in 1965 under Federal-Provincial partnership agreements as follows: Arnprior, 88 lots; Gander, 224 lots; Prince Rupert, 350 lots. During 1964, 211 lots were approved.

Since the inception of the programme in 1948, a total of 18,929 lots has been authorized for development. Of these, 13,214 have been placed in a sales position; 12,043 have been sold. (*CHS — Table 50*)

MORTGAGE ADMINISTRATION

Mortgage debt outstanding under the National Housing Acts at the end of 1965 amounted to \$6.0 billion or approximately 35% of all mortgage debt in Canada. In 1965 the increase was \$338 million compared to \$362 million in 1964.

Of the mortgage debt arising out of the operations of the various Housing Acts, \$5.3 billion or 88.8% represented insured loans made under the 1954 Act. The remainder represents debt arising from joint loan operations under Housing Acts prior to 1954; debt resulting from Corporation-made uninsured loans; and from mortgages taken on sale of Corporation-owned property.

The Corporation continued to hold the largest single share of mortgage debt under the Housing Acts with \$2.0 billion or 33.4% at the end of 1965. Of these holdings a substantial portion resulted from the direct lending programmes of 1957 and succeeding years. The life insurance companies together held \$2.0 billion of the NHA mortgage debt while other approved lenders held \$1.4 billion. The remainder of the mortgage debt, \$608 million, was held by pension funds and other purchasers in the secondary mortgage market.

Arrears, Defaults and Claims

At the end of 1965, the number of accounts in arrears for three months and over totalled 2,154 compared with 2,512 the year before. In relation to the number of loans outstanding, this represented a decrease from 0.46% to 0.38%. For loans administered by approved lenders the proportion in arrears at the end of 1965 was 0.35%, by the Corporation 0.45%. Both were slightly lower than at the end of the previous year.

Acquisitions through defaults on loan payments from all National Housing Act sources continued at approximately the same rate as the previous year with a total of 1,657 units being acquired. These acquisitions represented 0.3% of NHA loans outstanding at the end of 1965.

The Mortgage Insurance Fund paid out \$15.4 million in claims in 1965. The amount represented 0.29% of the \$5.3 billion of insured mortgages outstanding. By the end of the year there were 5,447 claims against the Fund. This represented 1.1% of the total of 512,882 insured loans approved since the insurance arrangement came into effect in 1954.

In 1965, 17 claims totalling \$503,637 were paid under the Rental Guarantee contracts. Since 1952, 133 claims have been paid totalling \$2.9 million.

MORTGAGE MARKETING

In 1965, initial sales of insured mortgages totalled \$135.5 million including sales by the Corporation of \$80.8 million. This included the offering made in December 1964, but on which settlement was not made until early 1965. It compares with \$150.0 million and \$75.3 million respectively during 1964.

During the year, the Corporation made two offerings, in March and in May, to members of the Investment Dealers' Association of Canada and to National Housing Act approved lenders who had indicated their intention of reselling their mortgage acquisitions arising from the Corporation's auctions. No offerings were made during the latter part of the year because of the unsettled money market conditions which developed in June.

Total sales by the Corporation to the end of 1965 amounted to \$308.6 million.

Under Section 11 of the National Housing Act, holders of NHA mortgages may be provided with a source of short-term credit if required. Ten loans were made under this provision of the Act in 1965, representing the first activity under this particular Section of the housing legislation. The loans were approved late in the year as a result of the difficult conditions in the mortgage market which prevailed at the time. The loans amounted to \$29.9 million on which the balance owing at year-end was \$24.4 million.

REAL ESTATE ADMINISTRATION

Corporation-owned houses under rental at the beginning of the year numbered 6,316. During the year, 894 houses were sold, in most cases to occupying tenants. The year closed with 5,432 houses under rental.

There were 5,349 apartment units under administration at the beginning of 1965. During the year, an additional 293 units were acquired bringing to 5,642 the number of apartment dwellings under administration at year end.

Combined rental revenue from all Corporation-owned houses and apartment units totalled \$8.7 million, equivalent to an average annual rental of \$762 per dwelling unit compared with \$726 per dwelling unit in 1964. At the end of the year, arrears amounted to 0.1% of annual rental revenue, compared to 0.4% in 1964.

Property expenditures, excluding office administration costs, amounted to \$11.3 million. Of this total, \$3.2 million was for maintenance and operating expenses; \$4.1 million for depreciation and interest charges; and \$2.4 million for payments in lieu of property taxes. The remaining \$1.6 million was expended for planned modernization and improvement, primarily in apartment projects to ensure a good standard of accommodation.

During 1965, the vacancy rate in Corporation-owned dwellings declined to 1.3% of the total units compared with 2.9% in 1964.

On behalf of the Mortgage Insurance Fund, the Corporation at the end of 1965 also administered an additional 502 apartment units and 2,173 houses with a total asset value of \$21.6 million. During the year, 1,301 units were acquired and 1,573 were sold. Included in the sales was an apartment project of 176 units sold to the Elliot Lake Centre for Continuing Education.

MUNICIPAL DEVELOPMENT AND LOAN ACT

The year 1965 was the second full year of activity under the Municipal Development and Loan Act. During the year, 1,135 loans for a total of \$165.6 million were approved. Of the original \$400 million fund established on November 1, 1963, \$368.9 million has been committed for 2,225 loans in 1,197 municipalities in all parts of Canada.

In the six provinces where the Corporation acts on behalf of the Municipal Development and Loan Board — Alberta, British Columbia, New Brunswick, Newfoundland, Nova Scotia and Prince Edward Island — 337 loans were approved in 1965 for an estimated amount of \$44.3 million. Since the inception of the programme, a total of 600 loans for an estimated total of \$97.0 million has been approved in these six provinces.

In the remaining four provinces — Quebec, Ontario, Manitoba and Saskatchewan — and the Territories, where the Corporation is not involved in the administration of the Act, there were 798 loans approved during 1965 for an estimated loan amount of \$121.3 million. Since the start of the programme, a total of 1,625 loans for an estimated \$271.8 million have been approved in these areas.

HOUSE DESIGN AND CONSTRUCTION

Under the authority of the National Housing Act, the Corporation continued, in 1965, to provide architectural and planning services for Federal-Provincial housing partnerships as well as agencies and departments of the Federal Government and to supervise the construction of housing projects.

During the year, design work was under way on housing projects for Halifax, Shelburne, Toronto and Winnipeg. Design work was completed on housing projects for Blanchford, Halifax, Ottawa, Peace River, St. John's, Toronto and Vancouver.

Following a recommendation of the United Kingdom Timber Housing Mission which toured Canada in 1963 under the sponsorship of the Canadian Department of Trade and Commerce and the subsequent building of six demonstration houses in the United Kingdom, a further 173 units will be built in the New Town of Harlow. Harlow is one of the many new towns started in 1947 to alleviate overcrowding in London. It is now almost complete. The site is about 30 miles north-east of London. The Corporation was retained as nominated architects to the Harlow Development Corporation. It has prepared designs of site layouts and house plans to meet Harlow's requirements. The units will be built using Canadian timber frame construction methods and will be centrally heated. They will also include surfaced Canadian lumber for framing. The main purpose of the project is the creation of a market in the United Kingdom for Canadian lumber.

HOUSING RESEARCH AND COMMUNITY PLANNING

The Corporation continued to sponsor investigations into housing conditions and into the adequacy of existing housing accommodation, and to distribute information to help Canadians gain a better understanding of the importance of sound community planning and good house design.

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 development. In furthering these activities during 1965, the Corporation expended \$1.5 million on its own account and through arrangements with other groups.

Technical Investigations

A grant of \$21,250 was awarded to the Ontario Research Foundation to permit continuation, during 1965, of the assessment and field trials of self-contained household sewage treatment units to provide alternative methods of disposal of household wastes. In addition, a grant of \$25,000 was made to the Ontario Research Foundation to enable it, in co-operation with the Department of National Health and Welfare, to undertake a two-point programme of sewage treatment research. A grant of \$16,000 was also made to the University of Toronto to undertake a research programme during 1965 and 1966 related to field tile disposal beds.

Investigation into house-building techniques and processes was continued in co-operation with the National Research Council and other Federal Government departments. This programme was carried out with the assistance of a \$150,000 grant.

A \$4,550 grant was made to the National House Builders Association to assist in the continuation of its programme of technical research and information.

Planning Research Grants

Financial assistance in the amount of \$94,000 was allocated to the Community Planning Association of Canada to support its work of sustaining public interest and participation in community and regional planning.

During the year, an NHA grant of \$104,000 was authorized to support the work of the Canadian Council on Urban and Regional Research. In addition to the funds made available through the National Housing Act, the Council has obtained private funds.

Educational Grants

Educational grants awarded during the year included 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 schools of planning in Canada; and four housing bursaries of \$1,000 each to assist university students in graduate courses in housing and urban development.

Housing Design

The Canadian Housing Design Council received a grant of \$32,000 to continue its work of encouraging improved house design in Canada.

The Corporation continued to work through the architectural profession in publishing a book of house designs for distribution to the Canadian public.

Studies of house design are currently under way at Toronto, McGill, Laval and British Columbia universities with the help of National Housing Act grants.

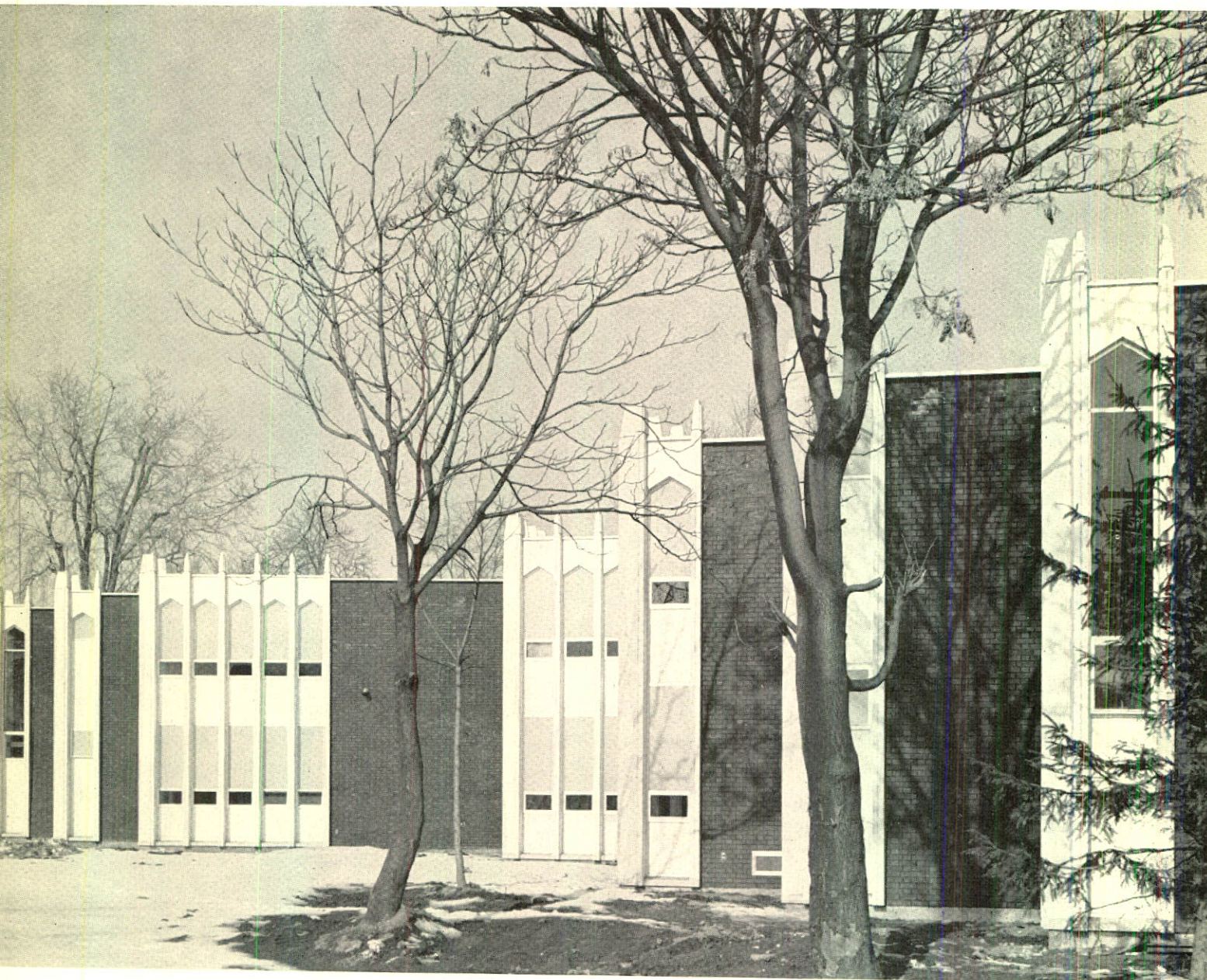
ORGANIZATION AND STAFF

The continued expansion of the responsibilities of the Corporation necessitated major changes in the organization of its senior management. On June 18, 1965 Parliament passed a Bill amending the Central Mortgage and Housing Corporation Act providing for the appointment of two additional vice-presidents. Pursuant to this amendment, the incumbent Vice-President, Jean Lupien, was designated member of the Board of Directors and the Executive Committee and alternate to the President. Executive Directors H. C. Linkletter and I. R. MacLennan were appointed the two additional vice-presidents.

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

The number of Corporation employees at the end of 1965 was 1,990, down from the 2,055 employed at the end of 1964.

The President and Members of the Board of Directors extend their thanks and appreciation for the loyal and efficient manner in which the staff performed throughout 1965.



Senior public school and community centre under construction in the City of Hamilton North End Urban Renewal Project. The renewal project was the first comprehensive redevelopment, rehabilitation and conservation programme approved under the substantial 1964 amendments to the National Housing Act.
(Photo by Argus)

Auditors' Report

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

We have examined the balance sheet of Central Mortgage and Housing Corporation as at December 31 1965 and the statement of net income for the year ended on that date. Our examination included a general review of the accounting procedures and such tests of accounting records and other supporting evidence as we 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, the accompanying balance sheet and statement of net income are in agreement with the books of account of the Corporation and present a true and fair view of the state of affairs of the Corporation as at December 31 1965 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.

 F.C.A.

of the firm
Price Waterhouse & Co.

 C.A.

of the firm
Anderson & Valiquette

Ottawa, February 17 1966

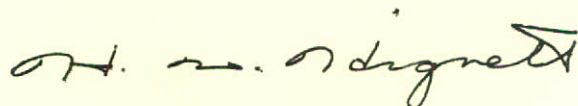
CENTRAL MORTGAGE AND
BALANCE SHEET
(with comparative figures)

ASSETS

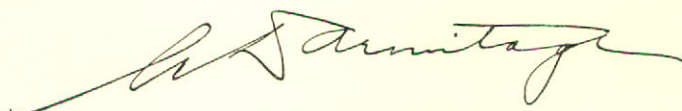
	1965	1964
CASH	\$ 4,300,784	\$ 7,462,008
ACCOUNTS RECEIVABLE:		
Due from the Minister	3,230,301	2,685,350
Other	507,822	878,871
OTHER ASSETS	1,841,045	1,865,055
LOANS – Statement IV	2,135,640,016	1,856,196,158
INVESTMENT UNDER FEDERAL-PROVINCIAL AGREEMENTS – Statement VI	116,909,832	114,588,290
REAL ESTATE – Statement V	62,369,894	64,693,253
AGREEMENTS FOR SALE AND MORTGAGES, arising from sales of real estate, including \$419,782 accrued interest	89,427,573	92,704,351
BUSINESS PREMISES, OFFICE FURNITURE AND EQUIPMENT, at cost, less \$3,240,981 accumulated depreciation	2,495,860	2,587,827
	<u>2,416,723,127</u>	<u>2,143,661,163</u>
ASSETS OF THE INSURANCE AND GUARANTEE FUNDS – Statement VIII	156,810,958	137,272,434
	<u>\$2,573,534,085</u>	<u>\$2,280,933,597</u>

LIABILITIES

	1965	1964
ACCOUNTS PAYABLE AND ACCRUED LIABILITIES:		
Due to the Receiver General:		
Income Tax	\$ 2,128,620	\$ 2,113,169
Excess in Reserve Fund	10,038,329	8,644,850
Other	4,873,776	3,807,982
DEPOSITS, CONTRACTORS' HOLDBACKS AND DEFERRED INCOME .	6,326,690	6,827,995
BORROWINGS FROM THE GOVERNMENT OF CANADA — Statement VII	2,328,022,605	2,053,981,636
UNREALIZED PROFITS on sales of Real Estate	35,333,107	38,285,531
RESERVE FUND — Statement III	5,000,000	5,000,000
CAPITAL — Authorized and fully paid by the Government of Canada	25,000,000	25,000,000
	<u>2,416,723,127</u>	<u>2,143,661,163</u>
RESERVES OF THE INSURANCE AND GUARANTEE FUNDS — Statement VIII	156,810,958	137,272,434
	<u>\$2,573,534,085</u>	<u>\$2,280,933,597</u>



President



Chief Accountant

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 \$2,116,759 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:

Expenses include:

Depreciation
Directors' Remuneration

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

Statement II

Statement III

1965	1964
\$ 5,000,000	\$ 5,000,000
5,252,801	5,001,804
4,785,528	5,007,331
15,038,329	15,009,135
	1,364,285
15,038,329	13,644,850
10,038,329	8,644,850
\$ 5,000,000	\$ 5,000,000

Statement IV

LOANS

	1965		1964	
	Number of loans	Value	Number of loans	Value
Uninsured Loans:				
Made jointly with Lending Institutions (NHA 1944) – Corporation's share	77,265	\$ 80,113,402	86,007	\$ 97,620,310
Homeowners (NHA 1944)	3,974	18,669,409	4,363	21,494,653
Limited-Dividend Housing Companies	417	192,185,066	397	186,633,919
Rental Guarantee Contracts	544	57,494,367	551	60,679,019
Primary Industry Housing	10	2,063,191	10	2,350,012
University Housing	100	93,978,522	73	54,031,846
Municipal Sewage Treatment Projects	673	92,388,295	518	74,326,154
Non-Profit Corporations	30	3,055,963	–	–
Public Housing	19	14,321,286	–	–
Made to Approved Lenders	8	24,450,000	–	–
Insured Loans:				
Made directly by the Corporation	122,981	1,344,397,007	106,048	1,137,616,650
Made by agents of the Corporation	18,287	196,338,887	18,919	207,828,709
Purchased from Approved Lenders	290	2,649,500	314	2,954,384
Accrued interest		13,535,121		10,660,502
	<u>224,598</u>	<u>\$2,135,640,016</u>	<u>217,200</u>	<u>\$1,856,196,158</u>

Statement V

REAL ESTATE

	Dwelling units	Cost	1965 Accumulated depreciation	Net book value	1964 Net book value
Constructed by the Corporation or acquired from the Government of Canada:					
Single houses	4,728	\$33,458,695	\$10,695,918	\$22,762,777	\$26,606,389
Multiple dwellings	623	4,400,857	2,292,019	2,108,838	2,232,103
Acquired as a result of default:					
Single houses	681	5,824,739	1,283,801	4,540,938	4,691,628
Multiple dwellings	5,018	39,531,133	6,993,961	32,537,172	30,703,689
Other	–	462,559	42,390	420,169	459,444
	<u>11,050</u>	<u>\$83,677,983</u>	<u>\$21,308,089</u>	<u>\$62,369,894</u>	<u>\$64,693,253</u>

Statement VI

INVESTMENT UNDER FEDERAL-PROVINCIAL AGREEMENTS

	1965	1964
Rental Housing Projects	\$ 95,204,748	\$ 92,763,811
Land Assembly Projects	12,210,043	11,753,089
Advances to Municipalities repayable by instalments	4,791,662	5,148,453
Current accounts with Provincial Governments	1,434,468	1,779,992
Advances and current accounts with Municipalities and Housing Authorities	3,172,183	3,042,910
Accrued interest	96,728	100,035
	<u>\$116,909,832</u>	<u>\$114,588,290</u>

Statement VII

BORROWINGS FROM THE GOVERNMENT OF CANADA

	December 31 1964	Borrowed 1965	Repaid 1965	December 31 1965
For Loans	\$1,848,679,687	\$496,972,940	\$222,904,556	\$2,122,748,071
For Investment under Federal-Provincial Agreements	112,558,872	4,500,000	3,189,415	113,869,457
For Real Estate	78,325,880	–	3,297,600	75,028,280
	<u>2,039,564,439</u>	<u>\$501,472,940</u>	<u>\$229,391,571</u>	<u>2,311,645,808</u>
Accrued interest	14,417,197			16,376,797
	<u>\$2,053,981,636</u>			<u>\$2,328,022,605</u>

INSURANCE AND GUARANTEE FUNDS

Statement VIII

ASSETS

RESERVES

MORTGAGE INSURANCE FUND

	1965	1964		1965	1964
Cash	\$ 1,128,485	\$ 242,440	Balance, January 1	\$130,606,345	\$115,866,845
Account receivable - Department of Labour	450,440	-	Add:		
Securities issued or guaranteed by the Government of Canada, at amortized cost, including \$1,302,248 accrued interest (approximate market value \$84,128,000)	89,956,267	85,927,540	Fees	13,500,496	12,063,480
Mortgages arising from sales of real estate, including \$193,574 accrued interest	36,644,609	21,481,113	Income from securities (less loss on sales - 1964)	4,046,278	3,861,979
Real estate at Elliot Lake, at estimated realizable value	8,093,190	7,555,800	Income from mortgages	1,803,707	1,015,949
Other real estate, at lower of cost or estimated realizable value	13,563,880	15,399,452	Real estate acquired on claims	15,400,770	14,731,488
	<u>\$149,836,871</u>	<u>\$130,606,345</u>		<u>165,357,596</u>	<u>147,539,741</u>
			Deduct:		
			Claims paid and legal expenses	15,400,770	14,731,488
			Loss on operation and disposal of real estate	907,095	200,659
			Allowance for revaluation of real estate	(787,140)	2,001,249
				<u>15,520,725</u>	<u>16,933,396</u>
			Balance, December 31	<u>\$149,836,871</u>	<u>\$130,606,345</u>

Insurance in force December 31 1965 \$5,321,000,000
 Claims in process for payment December 31 1965 2,212,000

HOME IMPROVEMENT LOAN INSURANCE FUND

	1965	1964		1965	1964
Cash	\$ 47,567	\$ 30,064	Balance, January 1	\$ 2,764,660	\$ 2,639,760
Securities issued or guaranteed by the Government of Canada, at amortized cost, including \$40,576 accrued interest (approximate market value \$2,752,000)	2,899,426	2,686,903	Add:		
Mortgages arising from sales of real estate, including \$930 accrued interest	42,232	16,785	Fees	354,906	356,193
Real estate at cost	27,367	30,908	Income from securities (and profit on sales - 1964)	128,407	121,097
			Income from mortgages	2,211	694
			Recoveries on claims paid	79,131	62,909
	<u>\$ 3,016,592</u>	<u>\$ 2,764,660</u>		<u>3,329,315</u>	<u>3,180,653</u>
			Deduct:		
			Claims paid and legal expenses	309,516	415,330
			Loss on operation and disposal of real estate	3,207	663
				<u>312,723</u>	<u>415,993</u>
			Balance, December 31	<u>\$ 3,016,592</u>	<u>\$ 2,764,660</u>

Insurance in force December 31 1965 \$ 17,341,000
 Claims in process for payment December 31 1965 29,000

RENTAL GUARANTEE FUND

	1965	1964		1965	1964
Cash	\$ 84,267	\$ 31,189	Balance, January 1	\$ 3,901,429	\$ 3,933,453
Securities issued or guaranteed by the Government of Canada, at amortized cost, including \$51,798 accrued interest (approximate market value \$3,499,000)	3,873,228	3,870,240	Add:		
			Premiums	342,952	359,936
			Income from securities (and profit on sales - 1964)	177,122	187,348
			Other income	39,629	6,310
	<u>\$ 3,957,495</u>	<u>\$ 3,901,429</u>		<u>4,461,132</u>	<u>4,487,047</u>
			Deduct:		
			Claims paid and legal expenses	503,637	585,618
			Balance, December 31	<u>\$ 3,957,495</u>	<u>\$ 3,901,429</u>

Current rentals covered by guarantee December 31 1965 \$ 13,876,000
 Claims in process for payment December 31 1965 35,000

TOTAL ASSETS	<u>\$156,810,958</u>	<u>\$137,272,434</u>	TOTAL RESERVES	<u>\$156,810,958</u>	<u>\$137,272,434</u>
------------------------	----------------------	----------------------	--------------------------	----------------------	----------------------

4 Legislation and Policy

LEGISLATION

The National Housing Act was amended on June 2, 1965 as follows:

The amount authorized for direct lending by the Corporation was increased from \$2.5 billion to \$3.25 billion.

The amount authorized for loans and grants relating to urban renewal and to meet obligations incurred under redevelopment agreements was increased from \$100 million to \$300 million.

The amount authorized for public housing projects under Federal- Provincial agreements was increased from \$50 million to \$150 million.

The amount authorized for university housing projects was increased from \$150 million to \$200 million.

The amount authorized for all loans on which insurance policies may be issued was increased from \$6 billion to \$8.5 billion.

The Central Mortgage and Housing Corporation Act was amended on June 22, 1965 as follows:

The senior management structure of the Corporation was changed to provide for the appointment of two additional vice-presidents.

The National Housing Loan Regulations were amended May 6, 1965 as follows:

The maximum loan for self-contained housing units, other than apartments, was increased to \$18,000 from \$15,600 and \$14,900, eliminating the bedroom count as the determining factor in establishing the maximum loan.

PRINCIPAL POLICY CHANGES

On March 24, 1965 it was announced by the Department of Labour that the completion date for houses built under the Winter House Building Incentive Programme was postponed from March 31, 1965 to April 15, 1965.

On July 7, 1965 the Corporation was authorized to make one or two direct loans to any builder to permit construction of display houses as an aid in attracting buyers. The programme closed December 31, 1965.

On August 13, 1965 the Corporation was authorized to make loans to merchant builders without regard to the pre-sale requirements that are the usual condition of Corporation builders' loans. Loan applications were considered during the period September 15, 1965 to December 31, 1965.

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, 7, 23D

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

*LOUIS DE G. GIGUÈRE,
Montreal

**DR. A. F. LAIDLAW,
Ottawa

DONALD A. S. LANSKAIL,
West Vancouver

**MRS. J. D. NEWMAN,
Toronto

*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

*LOUIS DE G. GIGUÈRE,
Montréal

**A. F. LAIDLAW,
Ottawa

DONALD A. S. LANSKAIL,
West Vancouver

**MADAME J. D. NEWMAN,
Toronto

*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
VINGTIÈME
RAPPORT
ANNUEL
1 9 6 5

FURVIS HALL
LIBRARIES

APR 11 1966

STATE UNIVERSITY





SOCIÉTÉ CENTRALE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

VINGTIÈME RAPPORT ANNUEL 1965

Matière

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

SOCIETE CENTRALE D'HYPOTHEQUES ET DE LOGEMENT

le 10 mars 1966

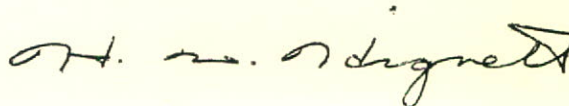
L'honorable J.R. Nicholson, C.P., O.B.E., c.r., député,
Ottawa, Canada

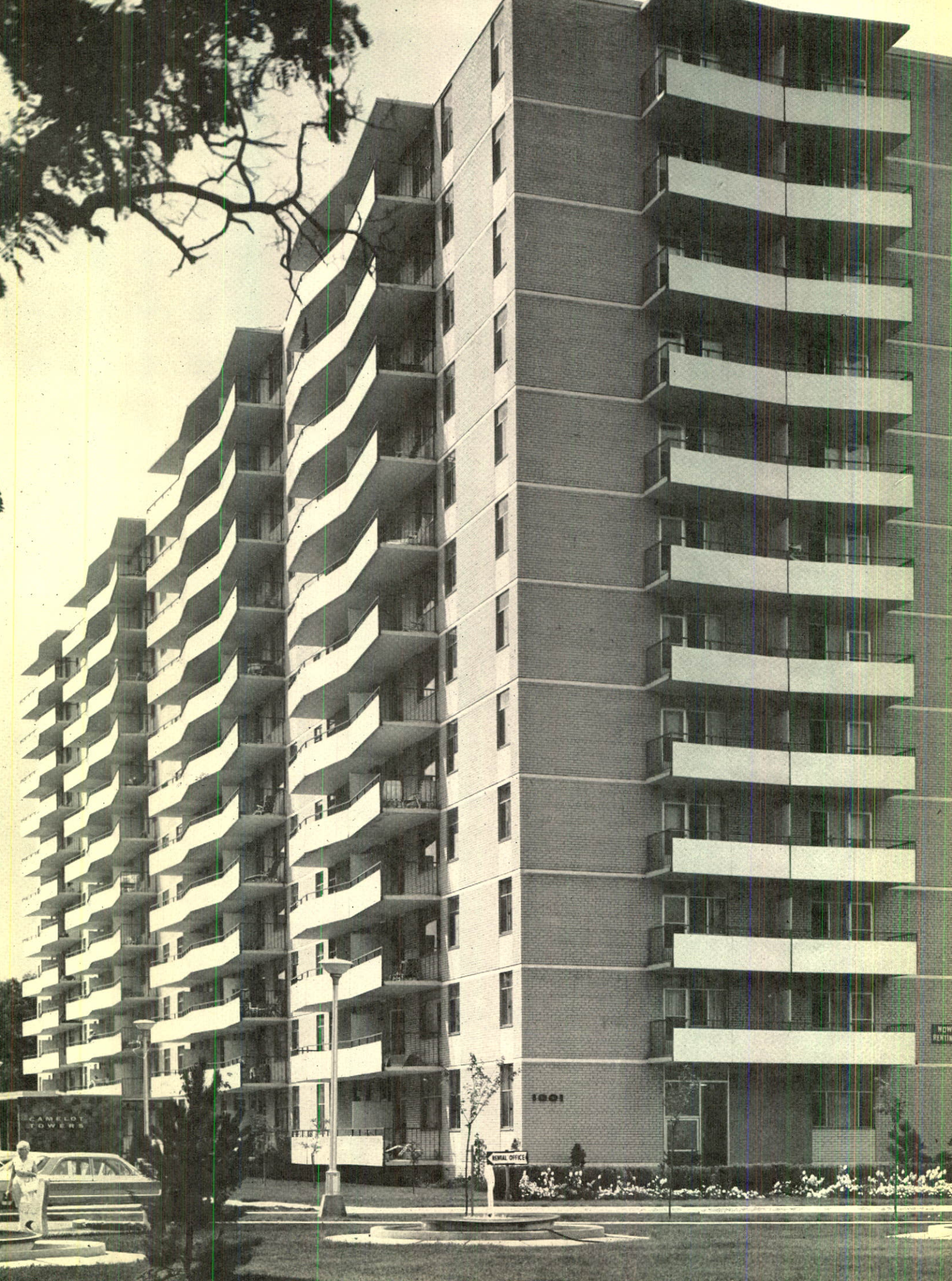
Monsieur le Ministre,

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

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

le président,

A handwritten signature in dark ink, appearing to read "H. M. Dignea". The signature is fluid and cursive, with a small dot above the "i" in "Dignea".



1 *Revue de la situation par le Président*

Le logement au Canada en 1965

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

le président,



Président du Conseil d'administration

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



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

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



2 Activité de la Société

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

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

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

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

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

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

Revenu net

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



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

PRÊTS DE LA SOCIÉTÉ

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

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

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

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

PRÊTS AUX COMPAGNIES SANS BUT LUCRATIF ET À DIVIDENDES LIMITÉS

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

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

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

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

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

PRÊTS DES PRÊTEURS AGRÉÉS

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

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

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

PRÊTS POUR L'ÉPURATION DES EAUX-VANNES

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

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

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

PRÊTS POUR LOGER LES ÉTUDIANTS

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

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

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

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

PRÊTS POUR L'AMÉLIORATION DE MAISONS

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

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

RÉNOVATION URBAINE

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

Études de rénovation urbaine

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

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

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

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

Préparation des programmes de rénovation urbaine

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

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

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

Exécution des programmes de rénovation urbaine

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

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

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

LOGEMENTS SOCIAUX

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

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

Projets qui ont bénéficié d'un prêt

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

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

Projets fédéraux-provinciaux

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

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

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

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

AMÉNAGEMENT DE TERRAIN

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

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

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

ADMINISTRATION DES HYPOTHÈQUES

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

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

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

Arrérages, défauts de paiement et réclamations

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

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

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

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

MARCHÉ DES HYPOTHÈQUES

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

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

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

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

ADMINISTRATION DES IMMEUBLES

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

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

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

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

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

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

LOI SUR LE DÉVELOPPEMENT ET LES PRÊTS MUNICIPAUX

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

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

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

MODÈLES DE MAISONS ET CONSTRUCTION

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

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

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

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

RECHERCHES SUR L'HABITATION ET L'URBANISME

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

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

Enquêtes techniques

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

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

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

Subventions à des fins de recherches

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

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

Subventions à des fins d'éducation

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

Modèles de maisons

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

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

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

ORGANISATION ET PERSONNEL

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

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

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

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



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

Rapport des vérificateurs

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

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

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

A notre avis, le bilan et l'état du revenu net ci-joints sont conformes aux livres de comptes de la Société et présentent un aperçu juste et fidèle de la situation financière de la Société au 31 décembre 1965 et du résultat de ses opérations pour l'année terminée à cette date, suivant les principes comptables généralement acceptés et appliqués de la même manière qu'au cours de l'année précédente.

 F.C.A.

de la firme
Price Waterhouse & Co.

 C.A.

de la firme
Anderson & Valiquette

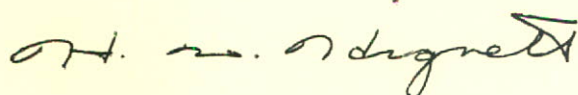
Ottawa, le 17 février 1966

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

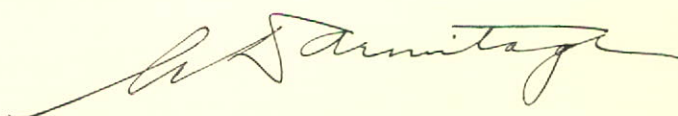
ACTIF		1965	1964
ENCAISSE	\$	4,300,784	\$ 7,462,008
COMPTES À RECEVOIR:			
Dû par le ministre		3,230,301	2,685,350
Autres		507,822	878,871
AUTRES ACTIFS		1,841,045	1,865,055
PRÊTS – État IV		2,135,640,016	1,856,196,158
PLACEMENTS EN VERTU D'ENTENTES FÉDÉRALES- PROVINCIALES – État VI		116,909,832	114,588,290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

PASSIF

	1965	1964
COMPTES À PAYER ET PASSIF COURU:		
Dû au receveur général:		
Impôt sur le revenu	\$ 2,128,620	\$ 2,113,169
Excédent du fonds de réserve	10,038,329	8,644,850
Autres	4,873,776	3,807,982
DÉPÔTS, RETENUES D'ENTREPRENEURS ET		
REVENU À REPORTER	6,326,690	6,827,995
EMPRUNTS AU GOUVERNEMENT DU CANADA – État VII	2,328,022,605	2,053,981,636
PROFITS NON RÉALISÉS sur ventes d'immeubles	35,333,107	38,285,531
FONDS DE RÉSERVE – État III	5,000,000	5,000,000
CAPITAL – Autorisé et payé par le gouvernement du Canada . .	25,000,000	25,000,000
	<u>2,416,723,127</u>	<u>2,143,661,163</u>
RÉSERVES DES FONDS D'ASSURANCE ET DE GARANTIE – État VIII .	156,810,958	137,272,434
	<u>\$2,573,534,085</u>	<u>\$2,280,933,597</u>



Président



Comptable en chef

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

PRÊTS:

Intérêt gagné des emprunteurs
Intérêt débité par le gouvernement du Canada

ENTENTES FÉDÉRALES-PROVINCIALES:

Intérêt gagné des commissions de logement et des municipalités
Intérêt débité par le gouvernement du Canada

CONVENTIONS DE VENTE ET HYPOTHÈQUES:

Intérêt gagné des acheteurs
Intérêt débité par le gouvernement du Canada

IMMEUBLES — APPARTENANT À LA SOCIÉTÉ:

Revenu-loyer
Entretien et autres frais d'exploitation des propriétés, y compris
\$2,116,759 d'intérêt débité par le gouvernement du Canada

DROITS DE DEMANDE GAGNÉS SUR LES PRÊTS HYPOTHÉCAIRES ASSURÉS

FRAIS IMPUTÉS À DIFFÉRENTS MINISTÈRES

INTÉRÊT GAGNÉ — TITRES À COURT TERME DU GOUVERNEMENT DU CANADA

AUTRES REVENUS

MOINS:

SALAIRES ET FRAIS D'ADMINISTRATION
PERTES SUR PRÊTS ASSURÉS

REVENU NET AVANT IMPÔT SUR LE REVENU

IMPÔT SUR LE REVENU

REVENU NET, viré au fonds de réserve

NOTES:

Les frais incluent:

Amortissement
Rémunération des directeurs

FONDS DE
POUR L'ANNÉE TERMINÉE
(avec chiffres)

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

Nouvelles cotisations d'impôt pour les années 1959 à 1963

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

Solde le 31 décembre

comparatifs pour 1964)

État II

1965		1964	
\$ 114,022,812		\$ 100,030,229	
92,506,487	\$ 21,516,325	80,328,548	\$ 19,701,681
4,878,083		4,627,662	
4,658,925	219,158	4,384,553	243,109
4,955,029		5,118,285	
1,099,333	3,855,696	1,106,348	4,011,937
8,664,827		8,702,213	
11,322,992	(2,658,165)	10,710,292	(2,008,079)
	2,147,672		2,064,861
	464,485		592,714
	181,421		272,249
	837,274		521,822
	26,563,866		25,400,294
15,323,990		14,599,145	
122,075	15,446,065	154,345	14,753,490
	11,117,801		10,646,804
	5,865,000		5,645,000
	\$ 5,252,801		\$ 5,001,804
\$ 2,227,807		\$ 2,265,368	
56,275		50,720	

RÉSERVE
LE 31 DÉCEMBRE 1965
comparatifs pour 1964)

État III

1965	1964
\$ 5,000,000	\$ 5,000,000
5,252,801	5,001,804
4,785,528	5,007,331
15,038,329	15,009,135
—	1,364,285
15,038,329	13,644,850
10,038,329	8,644,850
\$ 5,000,000	\$ 5,000,000

État IV

PRÊTS

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

État V

IMMEUBLES

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

État VI

PLACEMENTS EN VERTU D'ENTENTES FÉDÉRALES-PROVINCIALES

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

État VII

EMPRUNTS AU GOUVERNEMENT DU CANADA

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

ACTIF

FONDS D'ASSURANCE HYPOTHÉCAIRE

RÉSERVES

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

Assurance en vigueur le 31 décembre 1965 \$5,321,000,000
 Réclamations en voie de règlement le 31 décembre 1965 2,212,000

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

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

Assurance en vigueur le 31 décembre 1965 \$ 17,341,000
 Réclamations en voie de règlement le 31 décembre 1965 29,000

FONDS DE GARANTIE DE LOYER

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

Loyers courants faisant l'objet de contrats de garantie au 31 décembre 1965 \$ 13,876,000
 Réclamations en voie de règlement le 31 décembre 1965 35,000

TOTAL DE L'ACTIF \$156,810,958 \$137,272,434 TOTAL DES RÉSERVES \$156,810,958 \$137,272,434

4 Législation et politique

LÉGISLATION

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PRINCIPAUX CHANGEMENTS DE POLITIQUE

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

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

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

Société centrale d'hypothèques et de logement

La Société centrale d'hypothèques et de logement est une compagnie de la Couronne fédérale, constituée par une Loi du Parlement, en 1945 (S.R.C. 1952, chap. 46). Aux termes de cette Loi, de la Loi nationale de 1954 sur l'habitation et des lois antérieures sur l'habitation, la Société a le pouvoir

D'assurer des prêts hypothécaires consentis par les banques, les compagnies d'assurance sur la vie, les compagnies de fiducie et de prêts et d'autres prêteurs agréés pour la construction de logements et pour des logements existants dans des secteurs de rénovation urbaine;

LNH
Articles 6, 7, 23D

De consentir des prêts hypothécaires aux emprunteurs qui ne peuvent obtenir un prêt assuré des prêteurs particuliers pour la construction de logements et pour des logements existants dans des secteurs de rénovation urbaine;

LNH
Article 40

De consentir des prêts hypothécaires aux compagnies à dividendes limités et aux corporations sans but lucratif pour la construction de logements à bas loyer;

LNH
Articles 16 et 16A

De consentir des prêts aux universités, aux associations coopératives et aux corporations de charité en vue d'aider à fournir des facilités de logement aux étudiants des universités et à leur famille;

LNH
Article 36B

De consentir des prêts aux provinces, aux municipalités ou aux corporations municipales de système d'égout pour aider à y construire ou agrandir des projets d'épuration des eaux-vannes, en vue d'enrayer la pollution des eaux et des sols;

LNH
Article 36F

De donner une assurance aux banques à l'égard des prêts consentis pour l'amélioration de maisons, et de garantir aux compagnies d'assurance sur la vie et aux particuliers qui investissent des capitaux, un revenu sur les projets de logements à loyer modique qu'ils construisent;

LNH
Articles 14, 15, 24, 25, 30

D'acheter et de vendre des prêts hypothécaires assurés, de consentir des prêts aux prêteurs hypothécaires sur garantie d'hypothèques et d'acheter les obligations des institutions prêteuses;

LNH
Article 11
Loi SCHL
Article 28

D'aider aux provinces et aux municipalités à réaménager et à restaurer suivant un plan officiel, certains secteurs choisis à des fins de rénovation urbaine;

LNH
Article 23

De consentir des prêts à long terme aux provinces, aux municipalités ou à un organisme de celles-ci pour la construction ou l'acquisition d'ensembles d'habitations et de leur verser des contributions pour leur aider à payer les pertes d'exploitation; de consentir des prêts pour l'acquisition de terrains à des fins de logements sociaux; enfin, de s'associer au gouvernement d'une province et de conclure une entente avec lui en vue de construire et d'exploiter des ensembles de logements sociaux et d'aménager des terrains à des fins de construction résidentielle;

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

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

LNH
Article 37
Loi SCHL
Article 29

D'encourager la réalisation de meilleurs logements et d'un urbanisme bien pensé et, en s'acquittant de cette responsabilité, d'entreprendre ou de faire faire des études et des recherches sur les aspects techniques, économiques et sociaux du logement.

LNH
Articles 31, 32, 33

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

Siège social / Head Office

Ottawa, Canada

Bureaux régionaux / Regional Offices

Halifax

Montréal

Toronto

Winnipeg

Vancouver

Bureaux locaux / Local Offices

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

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

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

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

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