

TOUS NOS CHEMINS
MÈNENT
CHEZ VOUS

SOCIÉTÉ CANADIENNE
D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT
RAPPORT ANNUEL 2004

TOUS NOS CHEMINS MÈNENT CHEZ VOUS

Le logement représente bien plus qu'une adresse. C'est un lieu de résidence sûr qui nous procure confort et stabilité face aux vicissitudes de la vie. C'est notre point d'ancrage, là où se forgent nos rêves. Trop de Canadiens ne partagent malheureusement pas ce sentiment de bien-être car ils n'ont pas les moyens de se procurer un logement décent et convenable.

La SCHL, l'organisme national responsable de l'habitation, s'emploie à concrétiser le souhait de tous les Canadiens : vivre dans un logement sûr, convenable et abordable. En 2004, la SCHL est venue en aide aux Canadiens qui ont acheté un logement neuf, effectué des travaux de rénovation ou obtenu un logement plus abordable. Ils ont tous, à n'en pas douter, ressenti honneur, fierté et confiance en pénétrant pour la première fois dans leur logement neuf ou rénové. La SCHL s'enorgueillit de les avoir conduits sur le chemin de leur chez-soi.

TABLE DES MATIÈRES

	MESSAGE DU PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION	4
	MESSAGE DE LA PRÉSIDENTE	6
NOTRE MISSION	RÉGIE DE LA SOCIÉTÉ	9
Favoriser la qualité, l'abordabilité et le choix en matière d'habitation, au bénéfice des Canadiens et des Canadiennes.	PERFORMANCE	13
	COMMENTAIRES ET ANALYSE DE LA DIRECTION	31
NOS VALEURS	ÉTATS FINANCIERS	45
AGIR AVEC INTÉGRITÉ	LISTES	76
Nous influençons par l'exemple, nous respectons nos engagements et nous sommes déterminés à :	GLOSSAIRE	78
SERVIR L'INTÉRÊT PUBLIC		
ATTEINDRE L'EXCELLENCE EN AFFAIRES		
BÂTIR UNE COMMUNAUTÉ AU TRAVAIL		
Nous acceptons volontiers de rendre compte de nos gestes et nous nous tenons personnellement et mutuellement responsables de témoigner des valeurs de la SCHL dans notre milieu de travail.		

TOUS NOS
CHEMINS
MÈNENT VERS
DES LOGEMENTS
POUR LES
CANADIENS
DANS LE BESOIN

APPLICATION DES PROGRAMMES DE LOGEMENT

- Production de logements plus abordables au Canada, au moyen d'engagements pris à l'égard de quelque 6 000 logements, aux termes de l'Initiative en matière de logement abordable
- Préservation du parc de logements abordables existants au Canada, par l'injection de fonds pour la réparation ou la rénovation de 25 539 logements
- Aide accordée à 632 650 familles canadiennes à faible revenu, grâce à 2 milliards de dollars de fonds fédéraux consacrés au logement
- Amélioration des conditions de vie des Autochtones, par l'engagement de fonds visant à construire 978 logements et à réparer 1 234 logements dans les réserves

OCTROI DE PRÊTS

- Fonds à faible coût mis à la disposition des producteurs de logements sociaux, sous la forme de prêts directs d'une valeur de 1,3 milliard de dollars, consentis à des taux inférieurs à ceux du marché

ASSURANCE

- Création de 4 082 logements abordables, grâce à des partenariats public-privé, avec l'aide de l'assurance prêt hypothécaire de la SCHL

APPLICATION DES PROGRAMMES DE LOGEMENT

- Diffusion d'informations objectives et fiables, par le biais de conférences et de séminaires sur le marché de l'habitation. Participation record de 28 500 personnes en 2004.
- Aide fournie au secteur canadien de l'habitation pour qu'il demeure concurrentiel sur la scène internationale, en facilitant des exportations canadiennes se chiffrant à 68 millions de dollars
- 200 entreprises canadiennes ont ainsi augmenté ou diversifié leur part du marché international

ASSURANCE

- Accès plus facile à des prêts à coût abordable, se rapportant à 652 573 logements, grâce à l'assurance prêt hypothécaire
- 36 % de ces prêts concernaient généralement des types d'habitations ou des endroits pour lesquels la Société est le seul assureur hypothécaire
- Protection contre les défauts de paiement visant des prêts hypothécaires assurés totalisant 243,8 milliards de dollars

TITRISATION

- Contribution au maintien des taux hypothécaires les plus bas possible, en garantissant des titres hypothécaires s'élevant à 29,6 milliards de dollars

- Participation active à de vastes consultations relatives au Cadre de référence canadien sur le logement afin de déterminer l'orientation de la politique du logement au Canada
- Conduite de la séance sectorielle sur le logement, dans le cadre de la Table ronde Canada-Autochtones, afin de trouver des moyens pratiques de transformer les conditions de logement des Autochtones du Canada
- Diffusion d'une foule d'informations sur le développement durable des collectivités, le réaménagement des sites contaminés et la situation du logement au Canada afin d'influencer la politique du logement et l'urbanisme

- Communication des réussites liées aux systèmes canadiens du logement à d'autres pays et utilisation de notre savoir-faire dans le domaine de l'habitation pour adapter les solutions canadiennes à leur réalité
- Développement de nos ressources humaines et de notre capacité technologique pour faire en sorte que la SCHL continue d'être capable de remplir son mandat

TOUS NOS
CHEMINS
MÈNENT VERS
DES LOGEMENTS
PLUS ABORDABLES
ET DE MEILLEURE
QUALITÉ

TOUS NOS
CHEMINS
MÈNENT
VERS L'AVENIR



LEADING
THE WAY HOME

WWW.CMHC.CA • 1-800-309-3388

Canada

CMHC SCHL
HOME TO CANADIANS

Afin de venir en aide au nombre considérable de Canadiens qui n'ont pas les moyens de se procurer un logement de taille ou de qualité convenable, la SCHL, l'organisme national responsable de l'habitation, s'emploie à :

- contribuer à la construction de logements abordables et à la préservation de ceux qui existent déjà au moyen d'une aide directe et indirecte
- aider les Autochtones à améliorer leurs conditions de logement par la construction résidentielle, la réparation des logements existants et l'expansion des marchés de l'habitation et du secteur du logement autochtone

La plupart des Canadiens sont logés correctement grâce au bon fonctionnement du secteur canadien de l'habitation. Afin de maintenir cet acquis, la SCHL est déterminée à :

- permettre aux Canadiens d'obtenir plus facilement un prêt hypothécaire et garantir une offre abondante de fonds à faible coût sur le marché hypothécaire résidentiel
- faire en sorte que les habitations soient durables, éconergétiques et adaptées aux besoins des Canadiens
- aider le secteur canadien de l'habitation à demeurer concurrentiel sur la scène internationale

Tournée vers l'avenir, la SCHL souhaite s'assurer que le système canadien du logement demeure l'un des meilleurs du monde. Pour ce faire, la SCHL s'engage à :

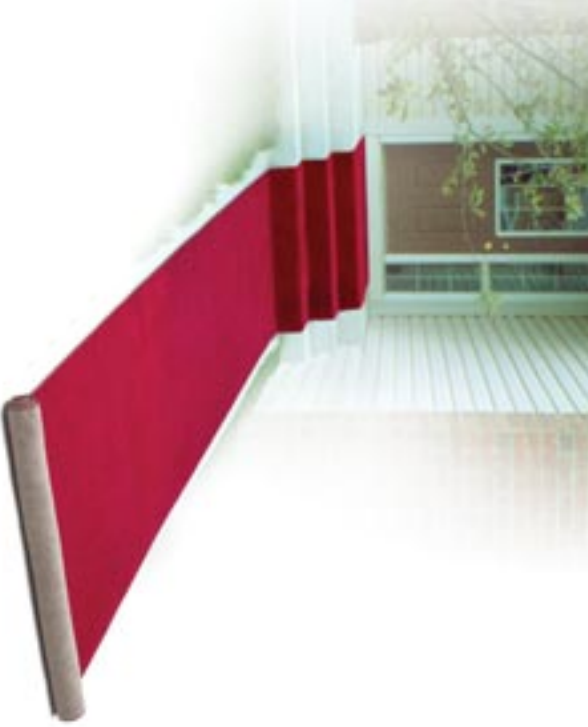
- rehausser le Cadre de référence canadien sur le logement et encourager les partenariats afin de contribuer à offrir des solutions à tous les Canadiens en matière d'habitation
- partager son savoir-faire et les avantages du système canadien du logement avec d'autres pays
- renforcer sa capacité interne afin d'être un organisme fort, capable de remplir son mandat

LE POINT SUR LES RÉALISATIONS...

Le tableau suivant résume les résultats et les prévisions de la SCHL pour chacun des principaux domaines d'activité au cours de la période de planification.

	RÉSULTATS 2000	RÉSULTATS 2001	RÉSULTATS 2002	RÉSULTATS 2003	RÉSULTATS 2004
RÉSULTATS GLOBAUX					
Total de l'actif (M\$)	23 244	23 822	23 487	24 935	26 672
Total du passif (M\$)	22 324	22 557	21 678	22 459	23 246
Avoir du Canada (M\$)	920	1 265	1 809	2 476	3 426
Total des revenus (M\$)	4 192	4 064	4 124	4 430	4 661
Total des frais d'exploitation (M\$)	208	201	224	255	261
Bénéfice net (M\$)	376	345	544	667	950
Fonds de réserve (M\$)	20	42	56	91	134
Années-personnes	1 815	1 736	1 772	1 799	1 814
ASSURANCE ET TITRISATION					
Nouveaux prêts assurés (nombre de logements)	498 659	507 237	583 225	517 795	652 573
Assurances en vigueur (M\$)	201 000	211 500	224 345	230 000	243 800
Indemnités nettes payées (M\$)	307	335	139	188	51
Valeur des titres garantis chaque année (M\$)	11 014	8 489	20 642	27 017	29 592
Garanties en vigueur (M\$)	34 000	34 684	45 473	59 994	80 800
Primes et droits perçus (M\$)	850	1 049	1 330	1 263	1 512
Placements en valeurs mobilières (y compris les espèces) (M\$) *	4 143	4 916	6 005	6 910	7 597
Bénéfice net (M\$)	367	323	530	632	907
Bénéfices non répartis non affectés (M\$)	199	260	348	123	155
Bénéfices non répartis affectés à la capitalisation (M\$)	676	938	1 380	2 237	3 112
APPLICATION DES PROGRAMMES DE LOGEMENT					
Nouveaux engagements (nombre de logements)	27 600	24 850	25 900	19 435	26 517
Nombre estimatif de ménages aidés	639 300	640 800	638 850	635 900	632 650
Dépenses relatives aux programmes de logement (frais d'exploitation exclus) (M\$)	1 913	1 789	1 828	1 972	2 006
OCTROI DE PRÊTS					
Prêts et investissements se rapportant aux programmes de logement (M\$)	15 841	15 239	14 586	14 075	13 669
Emprunts sur les marchés de capitaux (M\$)	11 054	11 081	10 242	10 244	9 212
Emprunts auprès du gouvernement du Canada (M\$)	5 924	5 692	5 474	5 232	5 045
Bénéfice net (M\$)	9	22	14	35	43

* compte non tenu des placements relatifs à des conventions de rachat



TOUS NOS CHEMINS
MÈNENT
CHEZ VOUS
WWW.SCHL.CA • 1 800 309 3388

Canada

SCHL CMHC
AU CŒUR DE L'HABITATION

...ET SUR LES PRÉVISIONS

	PRÉVISIONS 2004	PRÉVISIONS 2005	PRÉVISIONS 2006	PRÉVISIONS 2007	PRÉVISIONS 2008	PRÉVISIONS 2009
RÉSULTATS GLOBAUX						
Total de l'actif (M\$)	23 357	25 816	26 717	27 750	28 899	30 088
Total du passif (M\$)	20 266	21 658	21 667	21 720	21 782	21 795
Avoir du Canada (M\$)	3 091	4 158	5 050	6 030	7 117	8 293
Total des revenus (M\$)	4 641	4 676	4 688	4 724	4 779	4 924
Total des frais d'exploitation (M\$)	300	293	299	304	310	317
Bénéfice net (M\$)	663	817	892	981	1 087	1 175
Fonds de réserve (M\$)	83	133	136	137	137	137
Années-personnes	1 866	1 902	1 885	1 858	1 846	1 847
ASSURANCE ET TITRISATION						
Nouveaux prêts assurés (nombre de logements)	488 038	564 589	521 793	503 313	494 496	491 502
Assurances en vigueur (M\$)	233 000	254 900	257 800	256 800	254 400	251 500
Indemnités nettes payées (M\$)	264	202	216	240	257	300
Valeur des titres garantis chaque année (M\$)	15 000	18 000	18 000	18 000	18 000	18 000
Garanties en vigueur (M\$)	58 500	91 800	102 800	102 800	94 500	84 900
Primes et droits perçus (M\$)	1 182	1 503	1 441	1 411	1 402	1 413
Placements en valeurs mobilières (y compris les espèces) (M\$)*	7 607	10 367	11 546	12 779	14 008	15 289
Bénéfice net (M\$)	663	805	888	980	1 087	1 175
Bénéfices non répartis non affectés (M\$)	133	182	214	972	1 916	2 998
Bénéfices non répartis affectés à la capitalisation (M\$)	2 850	3 819	4 675	4 897	5 039	5 132
APPLICATION DES PROGRAMMES DE LOGEMENT						
Nouveaux engagements (nombre de logements)	22 749	23 567	8 217	1 642	1 642	1 642
Nombre estimatif de ménages aidés	633 400	632 000	628 200	624 600	620 600	614 400
Dépenses relatives aux programmes de logement (frais d'exploitation exclus) (M\$)	2 133	2 102	2 044	1 953	1 843	1 814
OCTROI DE PRÊTS						
Prêts et investissements se rapportant aux programmes de logement (M\$)	13 999	13 348	13 049	12 760	12 580	12 380
Emprunts sur les marchés de capitaux (M\$)	10 155	9 317	9 208	9 128	9 287	9 308
Emprunts auprès du gouvernement du Canada (M\$)	5 043	4 848	4 651	4 446	4 235	4 025
Bénéfice net (M\$)	-0,1	12,1	3,0	0,8	0,1	0,1

* compte non tenu des placements relatifs à des conventions de rachat

MESSAGES

MESSAGE DU PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION



En ma qualité de président intérimaire du Conseil d'administration de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), je suis heureux de vous présenter les réalisations de la Société pour l'année 2004.

Durant ma carrière, j'ai été employé, partenaire et client de la SCHL, avant d'assurer temporairement la présidence de son conseil d'administration. J'étais donc aux premières loges pour voir comment la Société, l'organisme national responsable de l'habitation, s'acquitte de ses responsabilités envers les Canadiens et les Canadiennes.

En raison de la nature de ses activités, la SCHL compte dans son équipe d'autres ministères et organismes fédéraux, des administrations provinciales, territoriales et municipales, des groupes communautaires, des fournisseurs de logements, des intervenants de toutes les branches du secteur de l'habitation, des organismes autochtones, des représentants du secteur du financement de l'habitation et bien d'autres groupes intéressés. La nécessité de travailler

et de collaborer avec un si grand nombre d'intervenants crée un environnement très complexe, mais combien enrichissant. Puisque nous parlons de nos réalisations, précisons d'emblée que nous n'avons pas effectué seuls cet important travail. Nous tenons à transmettre nos remerciements et à exprimer notre reconnaissance à tous nos partenaires, sans qui nous n'aurions pu obtenir ces résultats.

Vous constaterez, à la lecture du présent rapport, que la SCHL a atteint bon nombre des objectifs qu'elle s'était fixés. En fait, 2004 a été une excellente année pour la Société. Toutefois, nous sommes aussi pleinement conscients que malgré tous les efforts que nous avons déployés et malgré toutes nos réalisations, certains aspects du logement au Canada continuent de poser des défis considérables.

Même si notre pays est largement reconnu pour avoir l'un des meilleurs systèmes de logement du monde, un trop grand nombre de Canadiens n'ont toujours pas accès à un logement

sûr et abordable. Le pourcentage de ménages éprouvant des besoins impérieux en matière de logement dans certains groupes de la population est un fait particulièrement troublant. La situation du logement dans les réserves canadiennes est au nombre des défis à relever. Le discours du Trône d'octobre 2004 soulignait les écarts inacceptables observés entre les Autochtones et les autres Canadiens. Ces écarts sont particulièrement frappants dans le cas du logement.

Certains signes sont de bon augure. À la fin de 2004, on annonçait de nouveaux assouplissements destinés à éliminer certains des obstacles auxquels se heurtent les provinces et les territoires dans le cadre de l'Initiative en matière de logement abordable. Nous sommes convaincus que ces mesures faciliteront l'apport de fonds en 2005 et favoriseront ainsi la production de logements abordables pour les Canadiens.

Dans son budget de 2005, le gouvernement du Canada a prévu de nouveaux crédits pour le logement

des Premières nations. À la SCHL, nous croyons que ces sommes auront une incidence importante sur la vie des Canadiens autochtones qui habitent dans des réserves. Nous savons qu'il faut faire davantage pour accomplir la transformation vitale qui doit s'opérer, et nous savons que d'autres mesures seront prises en ce sens. L'annonce du gouvernement a été bien reçue, puisqu'elle constitue un grand pas en avant.

Du point de vue de la régie interne, le Conseil d'administration de la SCHL a continué à définir l'orientation stratégique de l'organisation, à surveiller la gestion financière et les systèmes de la Société, à cerner et à gérer les risques et les débouchés potentiels et à veiller à une reddition de comptes transparente à l'intention du gouvernement, du Parlement, des intervenants du secteur de l'habitation et des Canadiens en général, dans le but d'atteindre ses objectifs d'intérêt public et de respecter les priorités gouvernementales.

En 2004, le Conseil d'administration a mis en œuvre un certain nombre d'initiatives clés afin de renforcer le cadre de régie et d'améliorer encore davantage la planification stratégique, la gestion des risques et la reddition de comptes. En accord avec l'accent mis sur les valeurs et l'éthique, le Conseil a en outre examiné, puis approuvé et signé, un document intitulé *Nos valeurs en action*, qui servira de guide aux employés de la SCHL et aux membres du Conseil, en ce sens qu'il les aidera à assumer leur rôle et leurs responsabilités avec intégrité et dignité, de manière à gagner la confiance des Canadiens, dans un contexte opérationnel de plus en plus complexe.

La SCHL jouit d'une réputation bien méritée d'excellence en matière de régie. En effet, le Conference Board du Canada et le cabinet Spencer

Stuart lui ont décerné en 2003 le *National Award in Governance*, dans la catégorie Secteur public. En mai 2004, la Société a reçu les résultats du plus récent examen spécial, réalisé par les vérificateurs externes de la Société et la vérificatrice générale du Canada. Cet examen, prévu par les dispositions de la *Loi sur la gestion des finances publiques*, permet un contrôle approfondi de toutes les sphères d'activité de la Société en ce qui a trait, entre autres, à la régie, à la planification stratégique, à la mesure du rendement, à la gestion des risques et à la vérification et l'évaluation. Il s'agissait là du quatrième examen spécial mené en quinze ans et, une fois de plus, la SCHL a obtenu une opinion « favorable », ce qui indique que les vérificateurs n'ont découvert aucune lacune importante dans les systèmes et les pratiques ayant fait l'objet d'une inspection. Certaines améliorations ont été suggérées, et nombre d'entre elles ont été mises en œuvre en 2004, comme en témoigne le présent rapport.

Les membres du Conseil d'administration savent qu'un élément essentiel de leur mandat consiste à veiller à

l'amélioration continue des pratiques de régie de la Société. Il est ressorti des nouvelles encourageantes des récents examens du cadre de gouvernance des sociétés d'État, menés par le Bureau du vérificateur général et le Secrétariat du Conseil du Trésor. Les résultats montrent que nous allons dans la bonne direction, et d'intéressantes suggestions ont été formulées afin que nous puissions continuer à améliorer nos pratiques.

Gérer une société d'État constitue une responsabilité spéciale parce que nous devons rendre des comptes à l'ensemble des Canadiens sur ce que nous avons réussi à accomplir avec les ressources qui nous ont été accordées. Nous – les membres du Conseil d'administration, la direction et les employés de la SCHL – sommes fiers de remettre le présent rapport, qui témoigne de la façon dont nous nous sommes acquittés des responsabilités que vous, les citoyens du Canada, nous avez confiées.



Dino Chiesa

Tous nos chemins mènent vers la collectivité

Lors de leur visite à St. John's en août 2004, les membres du Conseil d'administration ont pris de leur temps et ont retroussé leurs manches en vue de participer à la campagne de construction-éclair d'Habitat pour l'humanité Cabot, l'une des plus importantes jamais entreprises. L'organisme visait en effet à bâtir six maisons en six jours en partenariat pour des familles dans le besoin.

De gauche à droite : Hugh Heron, Roberta Hayes, Michel Bérubé, Todd Harris, Gerry Colbert, Karen Kinsley, Dino Chiesa, Sophie Joncas, Luc Fournier, Catherine Cronin, Carolyn Kavanagh, Todd Selby



MESSAGE DE LA PRÉSIDENTE

« Le logement est l'un des fondements de la santé des collectivités et de la dignité des personnes. »

Discours du Trône prononcé en octobre 2004



Le logement est au cœur de notre identité canadienne. Il influe sur l'efficacité de notre économie, sur la capacité de nos familles à élever des enfants heureux et en santé et sur nos valeurs en tant que nation. Il contribue grandement à notre sécurité personnelle, offre de solides assises pour la croissance et les investissements des entreprises et a une incidence directe sur notre qualité de vie. Il est un élément vital de notre tissu national, au même titre que l'éducation, les soins de santé et l'emploi, et il est étroitement lié à ces priorités.

À la SCHL, nous aidons les Canadiens dans le besoin à se procurer un logement sûr et abordable et nous cherchons plus particulièrement à réduire l'écart observé entre de nombreux Autochtones et les autres Canadiens. Nous contribuons au bon fonctionnement des marchés de l'habitation et des marchés financiers afin que tous les Canadiens aient accès à un logement de qualité, à prix abordable. Nous déployons également beaucoup d'efforts afin que le système canadien du logement continue à évoluer de manière à demeurer l'un des meilleurs du monde.

Tous nos chemins mènent vers des logements pour les Canadiens dans le besoin

Comme le fait remarquer le président du Conseil d'administration dans son message, et la SCHL le reconnaît, il y a beaucoup à faire pour aider le 1,7 million de ménages canadiens qui n'ont pas les moyens de vivre dans un logement de qualité et de taille convenables, les quelque 150 000 sans-abri du Canada et les 35 000 familles des Premières nations qui ont besoin d'un logement décent. Aider les Canadiens dans le besoin était l'une des grandes priorités de la SCHL en 2004.

L'engagement en temps opportun des fonds alloués dans le cadre de l'Initiative en matière de logement abordable nous a posé un important défi. En collaboration avec nos partenaires provinciaux et territoriaux, des fonds ont été engagés pour la création de 6 000 logements abordables au pays, mais ce nombre est inférieur à l'objectif visé. Au fil des mois, nous nous sommes efforcés de découvrir et d'éliminer les obstacles qui nuisaient à la mise en œuvre de cette initiative, ce qui a mené à une entente, en fin d'année, sur divers assouplissements destinés à abolir les barrières et à permettre aux provinces et territoires d'agir plus rapidement. Ces mesures se traduiront par un nombre accru de logements abordables pour les Canadiens en 2005 et au cours des années suivantes.

En 2004, nous avons dépassé nos objectifs dans presque toutes les sphères de l'application de nos différents programmes de rénovation et dans l'engagement de fonds en vue de la construction d'habitations dans les réserves. Les taux d'intérêt favorables ont contribué à cette réussite, car ils nous ont permis d'en faire davantage avec les fonds disponibles. Ainsi, le nombre de Canadiens dans le besoin que nous avons pu aider en 2004 a été plus élevé que nous l'avions prévu.

Autre réalisation de taille : la SCHL a été le principal organisateur de la séance sectorielle sur le logement, tenue dans le cadre de la Table ronde Canada-Autochtones. Le logement est considéré comme l'un des secteurs clés où des changements profonds sont nécessaires afin de réduire l'écart qui existe entre tant d'Autochtones et les autres Canadiens. C'est un honneur pour la SCHL

d'avoir participé à la séance inaugurale sur le logement, qui a eu lieu à Ottawa, en novembre 2004. Nous croyons que cette démarche apportera des résultats tangibles et durables pour les peuples autochtones du Canada. Nous poursuivons par ailleurs nos efforts en vue d'accorder des fonds pour la construction et la réparation de logements dans les réserves et de soutenir le développement du potentiel autochtone, des marchés et des institutions qui permettront de plus en plus aux peuples autochtones de prendre leur situation en main dans le domaine de l'habitation.

Tous nos chemins mènent vers des logements plus abordables et de meilleure qualité

Le test ultime des résultats de nos efforts en vue de contribuer au bon fonctionnement des marchés de l'habitation et des marchés financiers est le pourcentage de Canadiens qui peuvent répondre à leurs besoins en matière de logement sans recevoir d'aide directe de l'État. Comme plus de 80 % des Canadiens réussissent à bien se loger à un prix abordable, il n'est pas étonnant de constater que le système canadien du logement suscite l'envie de nombreux pays.

L'année dernière a été exceptionnelle pour les marchés de l'habitation. Nos activités commerciales axées sur le financement de l'habitation ont atteint des records. Plus de 650 000 familles canadiennes ont pu acheter une habitation avec l'aide de l'assurance prêt hypothécaire de la SCHL, et l'offre abondante de fonds à faible coût pour les prêts résidentiels a été rendue possible par la garantie s'appliquant aux titres hypothécaires et aux Obligations

hypothécaires du Canada. Près de 30 milliards de dollars de prêts hypothécaires ont été financés de cette manière. Grâce en grande partie au succès sans précédent de nos activités commerciales axées sur le financement de l'habitation, en 2004, le bénéfice net de la Société a atteint 950 millions de dollars.

À l'heure actuelle, la SCHL assure contre les défauts de paiement des prêts hypothécaires totalisant 244 milliards de dollars et garantit des titres pour une valeur de plus de 80 milliards de dollars. En tant qu'institution financière prudente ayant reçu le mandat de mener ses activités d'une manière viable du point de vue commercial, sans qu'il en coûte quoi que ce soit au gouvernement du Canada, la SCHL a commencé ces dernières années à accumuler suffisamment de fonds pour couvrir les risques futurs. Cette réserve, qui s'établit maintenant à quelque 3 milliards de dollars, représente environ 83 % de la somme jugée appropriée pour un assureur hypothécaire par le Bureau du surintendant des institutions financières.

La SCHL continue d'être la principale source canadienne de renseignements objectifs et fiables dans le domaine de l'habitation, qu'il s'agisse de données sur les marchés ou d'informations de nature technique. Grâce à ces renseignements, les consommateurs et les membres du secteur de l'habitation sont en mesure de prendre des décisions éclairées en matière de logement. Nous travaillons aussi activement à la création de nouveaux emplois et au maintien des emplois existants, dans le secteur canadien de l'habitation, en ouvrant la voie aux exportateurs canadiens dans ce domaine.

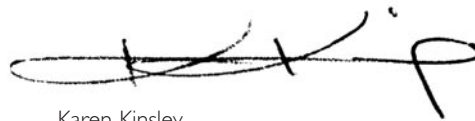
Tous nos chemins mènent vers l'avenir

Il est évident que les réalisations de la SCHL ont été nombreuses. Toutefois, il est également manifeste qu'il reste encore beaucoup à faire avant que tous les Canadiens aient accès à un logement sûr et abordable. La SCHL et ses partenaires fédéraux collaborent avec les provinces et les territoires, les spécialistes du secteur de l'habitation, les groupes intéressés et les Canadiens à l'élaboration d'un nouveau Cadre de référence canadien sur le logement qui soit innovateur et axé sur le partenariat.

Le but visé est à la fois simple et essentiel : faire fond sur nos programmes de logement actuels et lancer de nouvelles initiatives afin de définir une stratégie globale, réellement nationale, en matière d'habitation. Qu'il s'agisse de maisons d'hébergement ou d'aide d'urgence, de logements transitoires, aidés et abordables, sans oublier la disponibilité des logements locatifs ou l'accession à la propriété, ce cadre de référence tiendra compte des besoins des Canadiens dans l'ensemble du continuum du logement.

Une fois mis en place, le nouveau cadre de référence servira de guide au gouvernement fédéral pour la planification d'investissements futurs, l'élaboration de nouveaux programmes et politiques et la création de partenariats. J'espère qu'il servira aussi d'élément déclencheur pour effectuer des changements importants et durables.

Pour terminer, je tiens à féliciter les employés de la SCHL pour les efforts qu'ils ont déployés. Les succès que nous avons obtenus en 2004 sont le fruit de leur dévouement et de leur professionnalisme. Qu'ils soient à St. John's ou à Victoria, nos employés incarnent la SCHL, et leur engagement permet de faire une différence dans la vie quotidienne de nombreux Canadiens. Leur sens de la fonction publique, de l'excellence en affaires et de la collectivité a aidé la Société à ouvrir la voie dans le domaine de l'habitation en 2004. Je remercie chaleureusement chacun et chacune de nos employés. Le présent rapport témoigne de la passion et de l'enthousiasme qui les animent.



Karen Kinsley

RÉGIE DE LA SOCIÉTÉ

CONSEIL D'ADMINISTRATION	10
GÉRANCE EXERCÉE PAR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION	11
COMITÉS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION	11

CONSEIL D'ADMINISTRATION

En tant que société d'État, la SCHL rend compte au Parlement par l'entremise du ministre du Travail et du Logement. Le Conseil d'administration est chargé de la gestion des affaires de la Société et de la bonne conduite de ses activités. En sa qualité de régisseur, conformément aux priorités du gouvernement, le Conseil d'administration établit les grandes orientations de la SCHL, veille à l'intégrité de ses lignes de conduite et de ses procédés administratifs, et détermine et gère les principaux risques auxquels elle est exposée.

Le Conseil d'administration regroupe dix administrateurs : le président du Conseil, le vice-président du Conseil, le président et premier dirigeant de la SCHL et sept autres membres (un poste est actuellement vacant). La rémunération des administrateurs est fixée par le gouverneur en conseil. Le président du Conseil touche des honoraires annuels de 14 300 \$ et des indemnités journalières de 555 \$. Les autres administrateurs proviennent du secteur privé et reçoivent des honoraires annuels de 7 200 \$ et des indemnités journalières de 500 \$. Aucune rémunération n'est versée aux administrateurs en poste à la fonction publique, ni au président et premier dirigeant de la Société dans l'exercice de ses fonctions d'administrateur. La somme globale de 217 410 \$ a été versée aux membres du Conseil d'administration en 2004, comparativement à 255 668 \$ en 2003. Le Conseil d'administration s'est réuni six fois, et les comités du Conseil ont tenu 15 réunions au cours de l'année 2004.

*Debout,
de gauche à droite :*

**Michel Bérubé,
Catherine Cronin,
Louis Ranger,
Roberta Hayes,
Sophie Joncas,
Grace Kwok**

Assis, de gauche à droite :

**Dino Chiesa,
Karen Kinsley,
Hugh Heron**



GÉRANCE EXERCÉE PAR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le Conseil d'administration de la SCHL s'engage à assurer une saine gestion de la Société et à poursuivre sur sa lancée dans la mise en œuvre de pratiques avant-gardistes en matière de régie.

Régie de la Société : Durant l'année, le Conseil d'administration a examiné le mandat de ses comités, ce qui a donné lieu à une nouvelle amélioration des pratiques de régie. Il a notamment transféré la responsabilité de la gestion des risques au Comité de vérification et revu la composition de ce comité afin que tous les membres soient indépendants de la direction.

Pertinence de l'information : La Société cherche constamment à accroître la qualité des informations qui sont fournies au Conseil d'administration et la rapidité avec laquelle elles lui sont transmises. C'est pourquoi le Conseil a approuvé l'adoption de pratiques d'établissement de rapports simplifiées et plus transparentes dans les domaines de la gestion des risques, des finances et du rendement.

Valeurs et éthique : La SCHL et le Conseil d'administration sont conscients que les valeurs et l'éthique occupent une place primordiale dans la gestion moderne des affaires. Dans le cadre de l'élaboration d'un programme d'éthique organisationnelle, les membres du Conseil ont examiné, approuvé et signé un document intitulé *Nos valeurs en action*, qui servira de guide aux employés de la SCHL comme aux membres du Conseil et les aidera à continuer de s'acquitter de leurs fonctions avec intégrité, dans un contexte opérationnel de plus en plus complexe.

Examen spécial de 2004 : Au cours de l'année, les vérificateurs externes de la Société ont procédé à un examen spécial, conformément aux exigences de la loi. Les covérificateurs ont rédigé un rapport équilibré, dans lequel sont présentés des constatations positives au sujet des systèmes et des pratiques de la SCHL et les points à améliorer. Compte tenu de l'ensemble des constatations, aucune lacune importante n'a été signalée. En conséquence, la SCHL a obtenu une opinion « favorable », pour la quatrième fois en autant d'examen spéciaux.

Les sociétés d'État ne sont pas tenues de diffuser publiquement les résultats de leur examen spécial, bien qu'on les y encourage, comme l'indiquent les récents rapports publiés par la vérificatrice générale. Le Conseil d'administration de la SCHL a approuvé la diffusion publique du *Rapport de l'examen spécial de 2004*, que l'on peut maintenant consulter sur le site Web de la SCHL (www.schl.ca).

COMITÉS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Pour l'aider à assumer ses responsabilités, le Conseil a créé quatre comités : le Comité de régie de la Société, le Comité de vérification, le Comité des ressources humaines et le Comité de nomination.

Comité de régie de la Société

Le Comité de régie doit surveiller tous les aspects de la gestion de la Société et fournir des avis au Conseil à cet égard. Le soutien qu'il apporte au Conseil, de diverses façons, consiste notamment à l'aider à établir les grandes orientations de la Société, à vérifier la pertinence et l'intégrité des systèmes d'information et des pratiques de la SCHL, à examiner régulièrement le bien-fondé des objectifs d'intérêt public de la SCHL et du mandat qui lui est conféré par la loi et à favoriser la communication efficace avec le gouvernement du Canada, d'autres intervenants et le public en général. De plus, le Comité de régie évalue périodiquement le rendement du président et premier dirigeant de la Société et fait des recommandations au Conseil sur la rémunération de ce dernier.

Au cours de l'année, le Comité de régie a également participé à la simplification des rapports de rendement de la SCHL. Le nouveau rapport de rendement trimestriel fournit aux membres du Comité des informations transparentes et concises, en temps utile, sur l'atteinte des objectifs de la Société. Ce nouveau rapport, issu de la fusion de tous les rapports de rendement de la Société, permet aux membres du Conseil de voir plus facilement les secteurs où le rendement de la Société est insatisfaisant. Il donne également des explications lorsque le rendement est inférieur aux attentes, il propose des mesures correctives et précise les résultats attendus à la fin de l'année.

Comité de vérification

Le Comité de vérification fournit des avis au Conseil d'administration sur la qualité de la gestion financière de la Société et il l'aide à surveiller les mécanismes de contrôle interne ainsi que les processus de vérification et d'établissement des rapports financiers. Le Comité favorise la communication ouverte entre les vérificateurs internes, les vérificateurs externes et le Conseil d'administration. Il examine avec les vérificateurs externes leur plan annuel de vérification et il tient avec eux des réunions périodiques à huis clos, auxquelles la direction n'assiste pas.

Par ailleurs, le Comité de vérification assure la mise en œuvre et le maintien, par la direction, de mécanismes adéquats de contrôle interne, ce qui englobe la sécurité et la surveillance du système d'information de gestion.

En 2004, le Comité de vérification a étudié les questions relatives à l'examen spécial et a fourni des avis au Conseil à cet égard. Il continuera de surveiller les mesures correctives prises par la Société à la suite des constatations faites dans le *Rapport de l'examen spécial*. L'examen spécial constitue en quelque sorte une vérification du rendement ou de l'optimisation des ressources, car l'examineur exprime une opinion sur les pratiques et les systèmes mis en place par une société et va au-delà des questions strictement financières. Pour la direction et le Conseil d'administration de la SCHL, il s'agit là d'un outil puissant permettant de mieux comprendre les risques et les lacunes que comportent les mécanismes de contrôle et de surveillance de la Société.

Comité des ressources humaines

Le Comité des ressources humaines surveille l'application des lignes de conduite et des stratégies en matière de ressources humaines. De plus, il examine et approuve les principes sur lesquels reposent les directives régissant le recrutement, la sélection, la formation, la rémunération et l'évaluation des employés. Le Comité est chargé d'examiner le cadre de planification de la relève visant les postes de direction et de formuler des recommandations au Conseil sur la planification organisationnelle, le système de rémunération et l'intégration, dans le Plan d'entreprise, des lignes de conduite et des stratégies relatives aux ressources humaines.

Par ailleurs, le Comité des ressources humaines a participé à la mise à jour du cadre de gestion de la relève élaboré par la Société. Le nouveau cadre sera plus complet. Il facilitera l'adaptation des initiatives de formation des employés en fonction du développement des talents et des compétences en leadership

à la SCHL ainsi que la préparation de la dotation des postes critiques ou vulnérables et l'élaboration de plans pour les postes de niveau supérieur.

Comité de nomination

Créé en 2004, par suite des nouvelles lignes directrices en matière de régie émises par le gouvernement fédéral, ce comité établit, évalue et recommande une liste restreinte de candidats qualifiés pour le poste de président et premier dirigeant de la Société et le poste de président du Conseil d'administration. Il soumet cette liste au Conseil pour que ce dernier l'approuve et la recommande au ministre. Le Comité de nomination fournit des avis au Conseil d'administration sur des questions ayant trait à la composition du Conseil et de ses comités.

En outre, le Comité de nomination donne des avis au Conseil d'administration sur les critères de sélection de ses membres, notamment l'expérience, les qualités et les compétences. Il examine chaque année la composition du Conseil d'administration, détermine si des sièges se libéreront, passe en revue les profils de compétences et formule des recommandations au Conseil d'administration quant aux changements à apporter ou aux mesures à prendre.

En 2004, le Comité de nomination a mis à jour le profil de compétences du Conseil ainsi que les critères de sélection du président du Conseil et du président et premier dirigeant de la Société. Il a participé activement au processus de sélection visant à pourvoir le poste de président du Conseil. Comme il a suivi le nouveau processus de sélection établi par le gouvernement, le Comité a été en mesure de fournir une liste de candidats compétents au Conseil d'administration afin que ce dernier l'approuve et la soumette au ministre.

TABLEAU DES PRÉSENCES DES ADMINISTRATEURS AUX RÉUNIONS
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET DE SES COMITÉS EN 2004

	Conseil d'administration 6 réunions	Comité de vérification 6 réunions	Comité de régie de la Société 3 réunions	Comité des ressources humaines 4 réunions	Comité de nomination 2 réunions
Chiesa, Dino ¹	6 / 6	6 / 6	1 / 1	s.o.	s.o.
Bérubé, Michel	4 / 6	s.o.	s.o.	2 / 4	2 / 2
Cronin, Catherine ²	6 / 6	6 / 6	s.o.	s.o.	s.o.
Hayes, Roberta	6 / 6	s.o.	s.o.	s.o.	2 / 2
Heron, Hugh	6 / 6	s.o.	3 / 3	4 / 4	2 / 2
Joncas, Sophie ³	5 / 6	5 / 6	s.o.	s.o.	s.o.
Kwok, Grace	4 / 6	s.o.	2 / 3	s.o.	s.o.
Ranger, Louis	4 / 6	s.o.	s.o.	2 / 4	s.o.
Kinsley, Karen	6 / 6	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.

¹ Est devenu membre du Comité de régie de la Société en avril 2004

² L'administratrice est fiduciaire de la Caisse de retraite (présence aux réunions des fiduciaires : 3 / 3)

³ L'administratrice était en congé sans solde lors des rencontres du Conseil d'administration et du Comité de vérification de mai 2004

PERFORMANCE

TOUS NOS CHEMINS MÈNENT VERS DES LOGEMENTS POUR LES CANADIENS DANS LE BESOIN	14
TOUS NOS CHEMINS MÈNENT VERS DES LOGEMENTS PLUS ABORDABLES ET DE MEILLEURE QUALITÉ	20
TOUS NOS CHEMINS MÈNENT VERS L'AVENIR	26

Le présent rapport annuel conclut le cycle de planification de la SCHL pour l'année 2004. Ce rapport permet d'exercer un suivi sur les progrès accomplis relativement aux activités prévues et de faire en sorte que les gestionnaires rendent compte des résultats. Les plans et les priorités de la SCHL sont déterminés chaque année par les priorités établies par le gouvernement du Canada, les orientations stratégiques fournies par le Conseil d'administration ainsi que les décisions prises par le Comité de gestion de la SCHL. Ils s'appuient sur une évaluation continue de l'environnement qui présente les dernières tendances et les récents enjeux sur les plans économique, sociopolitique et industriel. Un certain nombre de ces tendances et de ces enjeux sont abordés dans les pages qui suivent afin de mettre en contexte les priorités de la Société en 2004 ainsi que les résultats obtenus.

ÉNONCÉS PROSPECTIFS

Le Rapport annuel de la SCHL contient des énoncés prospectifs concernant les objectifs, les stratégies et les résultats financiers prévus. Ces déclarations comportent des risques et des incertitudes qui sont indépendants de la volonté de la SCHL, notamment en ce qui concerne la conjoncture économique et la situation financière à l'échelle mondiale, ainsi que la réglementation au Canada et à l'étranger. Ces risques et ces incertitudes, de même que d'autres facteurs, pourraient faire en sorte que les résultats réels diffèrent sensiblement des attentes formulées de façon explicite ou implicite dans les énoncés prospectifs.

CONTEXTE

Selon les données du Recensement de 2001, plus de 1,7 million de ménages, ou 15,9 % des ménages canadiens, sont incapables de se payer un logement de taille et de qualité convenables. En d'autres termes, ces ménages éprouvent des besoins impérieux en matière de logement. L'abordabilité des logements est le principal obstacle pour les trois quarts de ces ménages, ce qui signifie souvent qu'il ne leur reste qu'une petite partie de leur revenu pour subvenir aux autres nécessités de la vie. Certains groupes de la société, dont les nouveaux immigrants, les Autochtones, les familles monoparentales et les personnes âgées, courent un risque accru d'éprouver des besoins impérieux en matière de logement. Ces groupes croissent en outre à un rythme plus rapide que la population en général.

INCIDENCE DES BESOINS IMPÉRIEUX EN MATIÈRE DE LOGEMENT EN 2001

	Total	Propriétaires	Locataires
Tous les ménages	15,8 %	8,6 %	30,4 %
Immigrants récents	33,3 %	23,0 %	38,2 %
Autochtones (extérieur des réserves)	24,8 %	11,8 %	37,8 %
Familles monoparentales	29,1 %	15,9 %	43,3 %
Aînés	21,1 %	12,2 %	43,0 %

Les conditions de logement demeurent une priorité, surtout dans le Nord, où de 15 à 20 % des habitations ont besoin de réparations importantes.

En ce qui concerne la population autochtone, les besoins sont urgents. Dans les agglomérations, près du quart des ménages autochtones éprouvaient des besoins impérieux en matière de logement en 2001. Dans les réserves, le manque de logements est évalué à 35 000 unités. Malgré la construction de 2 300 unités chaque année, le manque de logements devrait augmenter de 2 200 unités par année. Sur les 93 000 logements dénombrés dans les réserves, plus de 40 % ont besoin d'importantes réparations ou rénovations, et 6 % ne peuvent tout simplement pas être rénovés et doivent être remplacés.

De plus, bien qu'il soit difficile d'en estimer le nombre avec précision, il pourrait y avoir jusqu'à 150 000 Canadiens en situation d'itinérance. En outre, de nombreuses personnes handicapées habitent un logement qui ne leur permet pas de rester autonomes.

TOUS NOS CHEMINS MÈNENT VERS DES LOGEMENTS POUR LES CANADIENS DANS LE BESOIN

La SCHL aide les Canadiens dans le besoin à avoir accès à des logements sûrs et abordables.

Pour ce faire, elle collabore avec les provinces, les territoires, les municipalités, les collectivités, les organismes sans but lucratif et le secteur privé afin de créer des logements abordables, avec et sans l'aide de l'État. Elle s'efforce de préserver le parc de logements abordables de sorte que les Canadiens qui en ont besoin puissent en disposer pendant de nombreuses années. Pour aider à combler les besoins, la Société cherche à maximiser l'efficacité des dépenses fédérales dans le domaine du logement en consentant des prêts directement à des fournisseurs de logements à des taux d'intérêt inférieurs à ceux du marché. Dans le but d'offrir une gamme complète de solutions susceptibles de répondre aux besoins des Canadiens en matière de logement, la SCHL entreprend des recherches pour avoir une meilleure idée des personnes dans le besoin, des causes sous-jacentes et des meilleures façons de réagir.

La SCHL met tout en œuvre pour combler l'écart qui existe sur le plan du logement entre les Autochtones du Canada et les autres segments de la population canadienne. Ces efforts

prennent en partie la forme d'un financement de la construction et de la rénovation résidentielles. De plus, la SCHL fournit de la formation et des conseils pour faire en sorte que les habitations durent. Elle cherche aussi à assurer le bon fonctionnement des marchés de l'habitation pour la population autochtone en améliorant l'accès au financement et en proposant différents modes d'occupation. Enfin, elle travaille en partenariat avec les Autochtones du Canada pour qu'ils développent leur potentiel individuel et institutionnel afin qu'ils puissent accroître le contrôle qu'ils exercent sur leurs logements et prendre leurs propres décisions dans ce domaine.



Principal indicateur de rendement **Objectif 2004** **Résultat 2004**

AIDER LES CANADIENS DANS LE BESOIN À AVOIR ACCÈS À DES LOGEMENTS SÛRS ET ABORDABLES

Logements abordables ayant fait l'objet d'un engagement	10 800 logements	6 000 logements ❌
Estimation des nouveaux engagements aux termes des initiatives stratégiques ¹	24 084 logements	25 539 logements ■
Améliorations apportées aux programmes	Étendre la portée du Programme d'aide à la remise en état des logements (PAREL)	Le nombre de types de travaux admissibles au PAREL a été augmenté afin d'inclure l'efficacité énergétique, l'élimination de la moisissure et la modification des logements pour les personnes handicapées. ■
Nombre estimatif de ménages aidés grâce aux programmes de logement (à l'exclusion des frais d'exploitation)	633 400 ménages Dépenses de 2 133 M\$	632 650 ménages ■ Dépenses de 2 006 M\$ ▲
Nombre total de logements produits grâce à un partenariat public-privé	3 064 logements	4 478 logements ■
Nouveaux prêts assurés se rapportant à des logements abordables issus de partenariats public-privé	2 011 logements	4 082 logements ■
Nouveaux prêts directs	287,2 M\$	158,2 M\$ ❌
Renouvellements ultérieurs de prêts directs	1 374,2 M\$	1 161,0 M\$ ❌
Publication d'informations sur les besoins en matière de logement	Mener des activités de recherche et de diffusion d'information pour venir en aide aux personnes qui ont des besoins particuliers en matière de logement	Publication de six feuillets « Le Point en recherche » sur les besoins en matière de logement, faisant état de renseignements tirés du Recensement de 2001 ■

AMÉLIORER LES CONDITIONS DE VIE DES AUTOCHTONES

Nouveaux engagements touchant des logements sans but lucratif dans les réserves	852 logements	978 logements ■
Pourcentage de programmes et de services mis en œuvre dans les réserves par des organismes autochtones ou des Premières nations	80 %	89,2 % ■
Engagement à l'égard de l'Initiative de stages en habitation pour les jeunes des Premières nations et les jeunes Inuits	1 M\$	1 M\$ ■
Options de financement dans les réserves	Promotion des options de financement disponibles dans les réserves, notamment de l'accession à la propriété	La SCHL a assuré des prêts hypothécaires assortis d'une garantie d'emprunt ministérielle s'appliquant à 170 logements dans les réserves, soit 14 de plus qu'en 2003. D'importants progrès ont été accomplis avec les Premières nations ciblées relativement à la mise à l'essai d'un nouveau produit d'assurance hypothécaire plus flexible dans les réserves, qui ne requiert pas de garantie d'emprunt ministérielle. ■

- Objectif atteint ou dépassé
- ▲ Objectif réalisé en grande partie
- ❌ Objectif non réalisé

¹ Les initiatives stratégiques comprennent le Programme d'aide à la remise en état des logements, le programme Logements adaptés : aînés autonomes, le Programme de réparations d'urgence et le Programme d'amélioration des maisons d'hébergement.

Aider les Canadiens dans le besoin à avoir accès à des logements sûrs et abordables

La SCHL contribue à la construction de logements abordables et à la préservation de ceux qui existaient déjà en accordant une aide directe et indirecte, puisqu'elle reconnaît qu'il s'agit de l'une des façons les plus efficaces de satisfaire aux besoins en matière de logement. Pour accroître le nombre de logements abordables, le gouvernement du Canada va investir 1 milliard de dollars d'ici la fin de l'exercice 2007-2008, par l'entremise de l'Initiative en matière de logement abordable négociée avec les provinces et les territoires. L'Initiative avait été annoncée en deux phases, soit des crédits initiaux de 680 millions de dollars, somme pour laquelle des ententes ont été conclues avec toutes les administrations, et une enveloppe additionnelle de 320 millions de dollars annoncée dans le budget fédéral de 2003. Des ententes relatives à la seconde phase de l'Initiative ont été conclues avec le Québec et la Colombie-Britannique, à la fin de 2004.

La réalisation de nouveaux logements en application de cette initiative a pris du retard par rapport aux objectifs fixés. En effet, 6 000 logements ont fait l'objet d'engagements en 2004, alors que nous en avions prévu 10 800. C'est pourquoi la SCHL a entrepris une série de discussions avec ses partenaires des provinces et des territoires dans l'espoir de cerner les problèmes et de trouver des solutions susceptibles d'accélérer les progrès. De nouvelles mesures d'assouplissement ont été annoncées en décembre, et tout indique qu'elles mèneront à la signature d'un plus grand nombre d'ententes pour la seconde phase de l'Initiative et à une utilisation plus

Tous nos chemins mènent vers des logements abordables : Armitage Gardens

Premier ensemble construit dans la région de York en application de l'Entente Canada-Ontario concernant le logement abordable, Armitage Gardens procurera 58 appartements abordables à des personnes à faible revenu. Cet ensemble se distingue aussi par ses 26 appartements conçus pour des aînés et des adultes handicapés.



Tous nos chemins mènent vers des partenariats en habitation : voici comment nous contribuons à leur succès

Certains outils utilisés :

- Le financement initial aide les proposants d'ensembles d'habitation à financer les premières étapes de la préparation d'un projet.
- Les prêts pour l'élaboration de propositions couvrent les coûts nécessaires pour amener une proposition visant la création de logements abordables au point où les organismes peuvent obtenir le financement requis.
- Le développement du potentiel aide d'éventuels fournisseurs de logements à acquérir les renseignements et les compétences nécessaires à la production d'un ensemble résidentiel, puis à sa gestion efficace à long terme.
- Les assouplissements consentis aux demandeurs d'assurance prêt hypothécaire favorisent la location ou l'acquisition de logements abordables. Ces assouplissements comportent entre autres des réductions de prime, des rapports prêt-valeur plus élevés, une diminution des exigences relatives au coefficient de couverture de la dette, un plus large éventail de sources pour la mise de fonds et des périodes d'amortissement plus longues.

Exemples de techniques novatrices et fructueuses utilisées pour soutenir les logements abordables :

- municipalités qui renoncent à l'impôt foncier ou le réduisent
- promoteurs qui acceptent de diminuer leur marge de profit sur la construction
- subventions d'immobilisations fédérales-provinciales/territoriales
- location du terrain à l'organisme pour une somme symbolique
- dons provenant d'organismes de bienfaisance

rapide de l'enveloppe disponible. Plus important encore, ces mesures se traduiront par la production d'un plus grand nombre de logements abordables pour aider les Canadiens dans le besoin en 2005 et au-delà.

La SCHL est consciente qu'il existe de nombreuses façons originales de soutenir la construction de logements abordables sans aucune aide gouvernementale, ou avec très peu d'aide. La SCHL offre divers outils novateurs conçus pour faciliter la production de logements abordables grâce à des partenariats, des outils qui procurent aux groupes parrains un choix d'options personnalisables afin de répondre aux besoins particuliers de l'ensemble d'habitation qu'ils projettent de réaliser. Elle encourage aussi les projets innovants, issus de la collectivité. En 2004, la Société a facilité la formation de partenariats qui ont mené à la création ou à la préservation de près de 4 500 logements abordables.

La préservation du parc de logements abordables constitue aussi un moyen économique et pratique d'aider les Canadiens dans le besoin. En 2004, la SCHL a fourni une aide financière destinée à améliorer plus de 25 500 habitations grâce à nos programmes de rénovation et de réparation, soit 6 % de plus que les prévisions et 38 % de plus que l'année précédente. La Société constate que l'année 2004 a été exceptionnelle en raison de la prolongation des programmes survenue au cours du second trimestre de 2003, ce qui a permis de déplacer une grande partie des activités au premier trimestre de 2004. C'est pourquoi, en 2005, les volumes relatifs à ces programmes devraient revenir à des niveaux annuels plus normaux, puisque les engagements se rapporteront vraisemblablement à quelque 22 500 logements qui seront soit réparés, soit rénovés.

Tous nos chemins mènent vers des solutions novatrices :

The Waterway, Victoria (C.-B.)

La SCHL a fourni 882 000 \$ en application du PAREL pour permettre la création de 49 appartements abordables à partir d'un ancien motel.



Aperçu des programmes

Programme d'aide à la remise en état des logements – un amalgame de programmes fournissant de l'aide aux Canadiens à faible revenu pour réparer ou rénover leur logement

Logements adaptés : aînés autonomes – aide les aînés à faible revenu à faire effectuer des adaptations simples pour qu'ils puissent maintenir leur autonomie à la maison

Programme de réparations d'urgence – aide les propriétaires-occupants à faible revenu dans les régions rurales à procéder à des réparations d'urgence

Programme d'amélioration des maisons d'hébergement – sert à remettre en état et à améliorer les maisons d'hébergement existantes, destinées aux victimes de violence familiale, et à acquérir ou à construire de nouveaux refuges et des maisons de deuxième étape

En 2004, la SCHL a modifié les critères d'admissibilité au Programme d'aide à la remise en état des logements afin d'inclure un plus large éventail de travaux, notamment en ce qui concerne l'efficacité énergétique, l'élimination de la moisissure et l'adaptation des logements aux besoins des personnes handicapées. Ce programme répond désormais à un spectre de besoins plus étendu.

Chaque année, plus de 632 000 familles canadiennes à faible revenu bénéficient du parc canadien de logements sociaux soutenus par le gouvernement fédéral. Par l'intermédiaire de la SCHL, le

gouvernement du Canada a consacré, en 2004, quelque 2 milliards de dollars à ses programmes de logement. De cette somme, environ 90 % sert à tenir les engagements courants pris à l'endroit du logement social. Près de la moitié de ce montant est fourni aux provinces et territoires qui ont assumé la responsabilité d'administrer les programmes de logement aux termes des ententes touchant le logement social.

Le financement à faible coût des logements sociaux est un autre moyen que prend la SCHL pour aider les Canadiens dans le besoin. En accordant des prêts à des ensembles résidentiels



Tous nos chemins mènent vers des concepts plus flexibles

En 2004, la SCHL a travaillé avec les consommateurs, les constructeurs, les professionnels de la santé et d'autres intervenants pour mieux faire connaître et comprendre les avantages de la conception universelle sans obstacles et du Bâti-Flex afin de contribuer à répondre aux besoins des personnes handicapées.

sans but lucratif, à des coopératives d'habitation et à des ensembles de logements publics au meilleur taux d'intérêt possible, la SCHL maximise l'efficacité des subventions fédérales au logement. Le portefeuille de prêts de la SCHL s'élève à 13,7 milliards de dollars. En 2004, le nombre de nouveaux prêts et les renouvellements ultérieurs ont été inférieurs aux prévisions. Une large part de la diminution au chapitre des nouveaux prêts est attribuable à une importante débeture provinciale qui a été financée de façon autonome. Pour l'année 2005, on prévoit que les nouveaux prêts demeureront à peu près au même niveau qu'en 2004 et que les renouvellements ultérieurs reviendront à des niveaux plus habituels, soit environ 1,7 milliard de dollars.

Pour aider les Canadiens dans le besoin, il faut également savoir qui sont ces gens, pourquoi ils se retrouvent dans cette situation et quelles sont les meilleures solutions pour eux. La SCHL effectue des recherches et en diffuse les résultats pour aider les intervenants du secteur de l'habitation et les administrations publiques à comprendre les besoins des Canadiens et à trouver des moyens de les combler. En 2004, la SCHL a produit plusieurs

feuilles documentaires « Le Point en recherche » décrivant les ménages canadiens et leurs conditions de logement, grâce aux plus récentes données tirées du Recensement de 2001 sur les besoins impérieux en matière de logement.

La Société a aussi facilité l'adoption de solutions de rechange pratiques sur le plan de la conception d'habitations pour deux groupes qui font face à des défis particuliers au chapitre du logement : les personnes handicapées et la population croissante d'aînés.

Améliorer les conditions de vie des Autochtones

Comme nous l'avons indiqué plus haut, il manque de plus en plus de logements de taille et de qualité convenables dans les réserves. La SCHL a adopté une démarche en trois volets pour répondre à ce besoin critique. D'abord, elle finance la construction de logements neufs et la réparation de logements existants. En même temps, elle est bien au fait que des transformations à plus long terme sont nécessaires. C'est pourquoi elle s'efforce de créer des marchés de l'habitation efficaces dans les collectivités autochtones en améliorant l'accès au financement et à la propriété, là où cette option est viable. Enfin, la SCHL travaille en partenariat avec les Autochtones du Canada pour accroître le contrôle qu'ils exercent sur leurs logements et pour les aider à prendre leurs propres décisions dans ce domaine.

En 2004, la SCHL a engagé des fonds devant contribuer à la construction de près de 1 000 logements dans les réserves. Puisque les taux d'intérêt ont été moins élevés que prévu, la Société a été en mesure de dépasser son objectif de 15 % pour l'année. Elle a aussi contribué à la rénovation de plus de 1 200 logements dans les réserves par l'entremise du Programme d'aide à la remise en état des logements, évoqué précédemment.

La SCHL intervient sur les marchés de l'habitation pour aider à combler les besoins en logements des Autochtones. Les Premières nations sont souvent incapables de profiter des avantages propres aux marchés de l'habitation actifs et efficaces. Au cours de l'année 2004, la SCHL a assuré des prêts hypothécaires relatifs à 170 logements dans les réserves assortis d'une garantie d'emprunt ministérielle consentie par Affaires indiennes et du Nord canadien afin de protéger le prêteur contre la défaillance de l'emprunteur. Dans ces circonstances, la collectivité assume le coût total de la garantie en cas de défaut de paiement.

La mise en place d'autres mesures d'assouplissement pour le financement de l'habitation permettra d'améliorer le fonctionnement des marchés de l'habitation et contribuera à résoudre une partie des difficultés que les occupants des réserves éprouvent en ce qui concerne le logement. En 2004, la SCHL a fait activement la promotion de son nouveau produit d'assurance

hypothécaire pour propriétaires-occupants vivant dans les réserves, élaboré en 2003, qui ne requiert pas de garantie d'emprunt ministérielle. Bien qu'il s'agisse d'un produit spécialisé non conçu pour convenir à toutes les réserves, des Premières nations se sont montrées très intéressées par sa mise à l'essai dans le cadre d'un projet pilote.

La SCHL offre de la formation aux collectivités autochtones ainsi que son savoir-faire et son leadership pour les aider à gérer de plus en plus leurs propres logements. L'Initiative des services d'inspection par des Autochtones (ISIA), lancée par la Société, a été utile à cet égard puisqu'elle a contribué à créer le secteur autochtone de l'inspection. En 2004, les inspecteurs de l'ISIA ont effectué, contre rémunération, environ 90 % des inspections dans les réserves, soit un pourcentage beaucoup plus élevé que les 80 % attendus.

La SCHL continue de jouer un rôle de premier plan dans l'établissement de l'Association nationale des agents du bâtiment des premières nations (ANABPN), qui est en train d'élaborer des processus de reconnaissance professionnelle pour ce secteur. Par l'entremise de l'Initiative de stages en habitation pour les jeunes des Premières nations et les jeunes Inuits, la SCHL aide des jeunes sans travail à acquérir une formation en cours d'emploi dans le domaine de l'habitation en organisant des stages parrainés par les Premières nations.

La Société a aussi amélioré le matériel de formation et la matière des cours sur la qualité de l'air intérieur et sur les règles de l'art en construction, et elle a élaboré du nouveau matériel de formation pour l'entretien et la rénovation des bâtiments. Un compendium

Ouvrir la voie à de meilleures compétences : les inspecteurs en bâtiment autochtones

En collaboration avec l'autorité régionale des Cris et le Cégep de Val-d'Or, la SCHL a aidé à combler la pénurie de main-d'œuvre spécialisée dans les collectivités des Cris du nord du Québec; 13 nouveaux inspecteurs autochtones provenant de huit collectivités crics ont réussi la formation pour devenir « inspecteur en bâtiment » mise sur pied par la SCHL.



de cours est maintenant accessible aux chefs et aux conseils, aux gestionnaires de logements, aux occupants, aux constructeurs, aux rénovateurs et aux fournisseurs de services techniques. Pour s'attaquer à un problème de taille, la SCHL a publié, en 2004, un document d'information complet destiné à aider les collectivités autochtones à prévenir et à solutionner les problèmes de moisissure.

La SCHL estime que l'aide qu'elle fournit pour la construction de logements, dont le besoin est si criant dans les réserves, que les réparations effectuées aux logements existants, que la recherche d'options de financement plus souples, que l'acquisition de compétences et de savoir-faire et que la création d'institutions constituent, ensemble, les fondements des changements importants qui seront nécessaires pour combler les lacunes observées chez les peuples autochtones du Canada sur le plan du logement. En 2004, un premier pas important a été franchi sur la voie du changement avec la mise en route de la Table ronde Canada-

Autochtones, à l'initiative du premier ministre, et, dans le cas de l'habitation, avec la séance sectorielle sur le logement des Autochtones dirigée par la SCHL. Ce processus prendra fin en 2005, et la SCHL est persuadée qu'il servira de tremplin pour la mise en place des changements importants et durables qui s'imposent.

CONTEXTE

La plupart des Canadiens sont en mesure de se procurer, sur le marché, un logement correspondant à leurs besoins, et ce, sans aide directe de l'État. Au cours des dernières années, les marchés de l'habitation ont été remarquablement fermes, car ils ont bénéficié de taux d'intérêt exceptionnellement bas, d'un marché de l'emploi vigoureux, de la montée constante du prix des habitations et des récentes hausses de revenu. Par exemple, on a enregistré 233 431 mises en chantier en 2004, du jamais vu en 17 ans. Le marché de la revente a connu une évolution similaire : les ventes d'habitations existantes se sont chiffrées à 456 108 en 2004, atteignant ainsi un record pour une troisième année d'affilée. L'un des effets des bas taux d'intérêt a été d'inciter un grand nombre de locataires à devenir propriétaires, ce qui a entraîné un accroissement du taux d'innoculation et des augmentations de loyer modérées.

Le secteur du financement de l'habitation évolue dans un environnement en mutation, du point de vue commercial et réglementaire. De nouveaux prêteurs font leur apparition sur le marché canadien, notamment des filiales d'établissements étrangers et des institutions financières non réglementées. Cette situation, de même que les autres tendances qui se dégagent dans ce secteur, comme de nouveaux changements réglementaires, la poursuite de la mondialisation et de la consolidation des services financiers et l'évolution constante des technologies, crée un environnement de plus en plus concurrentiel donnant lieu à de nouvelles stratégies et priorités.

La présence de plus en plus grande du secteur canadien de l'habitation sur la scène mondiale constitue un autre aspect important. Les exportations permettent à ce secteur d'évaluer son degré d'innovation, son niveau de productivité et la qualité de ses produits par rapport à ce qui se fait de mieux dans le monde et, ce faisant, de créer des emplois au Canada et d'accroître sa vigueur et sa compétitivité. Les exportations représentent également pour ce secteur un facteur de stabilité car elles le protègent contre les fluctuations du marché intérieur. Les exportations canadiennes dans le domaine de l'habitation n'ont cessé de prendre de l'ampleur ces dernières années, mais la récente hausse importante du dollar canadien ne manquera pas de poser des défis à ce secteur.

TOUS NOS CHEMINS MÈNENT VERS DES LOGEMENTS PLUS ABORDABLES ET DE MEILLEURE QUALITÉ

Nous contribuons au fonctionnement efficace des marchés du financement de l'habitation de façon à permettre à la plupart des Canadiens d'être bien logés sans aide directe de l'État.

Grâce aux efforts déployés par la SCHL, un nombre accru de Canadiens peuvent obtenir un prêt hypothécaire plus tôt, à un coût moindre, et réaliser ainsi leur rêve de devenir propriétaires. En facilitant l'accès à des prêts hypothécaires à coût abordable, la SCHL contribue également à la production d'un plus grand nombre de logements locatifs. La SCHL accomplit cela en protégeant le secteur financier contre les défauts de paiement des emprunteurs, au moyen de l'assurance prêt hypothécaire, et en veillant à ce que les prêteurs disposent d'une abondante source de fonds destinés au crédit à l'habitation, grâce à la garantie s'appliquant aux titres hypothécaires.

Nous nous efforçons de faire en sorte que les habitations soient durables, éconergétiques et adaptées aux besoins des Canadiens, en fournissant au secteur de l'habitation et aux consommateurs des informations techniques et commerciales objectives et fiables.

Nous aidons le secteur canadien de l'habitation à demeurer vigoureux, concurrentiel et novateur, en ouvrant des portes pour ses exportateurs.



Principal indicateur de rendement **Objectif 2004** **Résultat 2004**

CONTRIBUER AU FONCTIONNEMENT EFFICACE DES MARCHÉS DU FINANCEMENT DE L'HABITATION

Nouveaux prêts assurés	488 038 logements	652 573 logements ■
Innovations et améliorations en matière d'assurance prêt hypothécaire	Mettre au point de nouveaux produits et améliorer les produits existants pour répondre aux besoins des Canadiens	Lancement de nouveaux produits et assouplissement des lignes de conduite en ce qui a trait à la mise de fonds, aux résidences secondaires, aux travailleurs autonomes, aux habitations éconergétiques et aux immeubles locatifs ■
Efficiency : pourcentage des frais d'exploitation relatifs aux activités d'assurance prêt hypothécaire	16,1 %	12,5 % ■
Valeur des titres garantis par année	15 G\$	29,6 G\$ ■
Efficiency : pourcentage des frais d'exploitation relatifs aux activités de titrisation	17,4 %	12,5 % ■

FAIRE EN SORTE QUE LES HABITATIONS SOIENT DURABLES, ÉCONERGÉTIQUES ET ADAPTÉES AUX BESOINS DES CANADIENS

Élaboration de solutions pour le secteur de l'habitation	Recherches portant sur des questions ayant une incidence sur le secteur et les coûts liés à l'habitation, notamment les risques et les obligations civiles des constructeurs	Achèvement des recherches sur l'assurance des risques des constructeurs en ce qui a trait à l'obtention d'une protection adéquate et aux différents moyens d'y parvenir ■
Diffusion d'information sur les marchés de l'habitation	Recueillir, analyser et diffuser des informations sur les marchés de l'habitation qui facilitent la prise de décisions éclairées dans ce domaine	Dans l'ensemble du pays, quelque 28 500 personnes ont assisté aux activités organisées par l'Analyse de marché de la SCHL. En outre, plus de 60 000 produits d'information portant sur les marchés de l'habitation ont été distribués aux consommateurs, aux professionnels du secteur et aux autres groupes de clients. ■
Diffusion d'information destinée aux consommateurs	Accroître la visibilité de la SCHL et de ses produits d'information, principalement auprès des acheteurs d'habitations et des rénovateurs	Plus de 20 000 troupes contenant divers produits d'information de la SCHL ont été distribuées aux consommateurs. ■

AIDER LE SECTEUR CANADIEN DE L'HABITATION À DEMEURER VIGOUREUX, CONCURRENTIEL ET NOVATEUR

Taux de satisfaction global des principaux clients exportateurs	70 %	79 % ■
Valeur des contrats conclus par les principaux clients exportateurs dans les pays prioritaires	55 M\$	67,8 M\$ ■

- Objectif atteint ou dépassé
- ▲ Objectif réalisé en grande partie
- ✗ Objectif non réalisé

Contribuer au fonctionnement efficace des marchés du financement de l'habitation

Les Canadiens de tous les milieux tirent profit du bon fonctionnement des marchés du financement de l'habitation. En permettant à davantage de Canadiens d'obtenir plus tôt un prêt hypothécaire assorti d'un bas taux d'intérêt, en veillant à ce que les propriétaires d'immeubles locatifs puissent contracter des prêts hypothécaires à coût abordable et en augmentant les fonds disponibles pour le crédit hypothécaire, la SCHL contribue à améliorer le fonctionnement des marchés.

Elle y parvient, entre autres, grâce à son assurance prêt hypothécaire qui protège les prêteurs contre la défaillance possible des emprunteurs. Partout au pays, les prêteurs peuvent ainsi accorder aux Canadiens des prêts hypothécaires à 95 %, assortis d'un taux d'intérêt similaire à celui consenti aux emprunteurs qui versent une mise de fonds de 25 % ou plus. De ce fait, davantage de Canadiens peuvent accéder à la propriété plus tôt.

En 2004, le volume des prêts assurés par la SCHL a atteint un niveau record. Au total, la Société a garanti des prêts hypothécaires visant 652 573 habitations appartenant à des Canadiens, ce qui représente une augmentation de 34 % par rapport à l'objectif fixé. Elle attribue ce succès principalement à la vigueur soutenue du marché de l'habitation, mais elle croit également que sa détermination à innover et à fournir des services de qualité supérieure à ses clients a joué un rôle important.

La SCHL facilite l'accès au crédit à l'habitation pour les Canadiens qui, autrement, ne pourraient peut-être pas obtenir un prêt hypothécaire. Approximativement 36 % des prêts assurés en 2004 se rapportaient à des types d'habitations que la SCHL

Ouvrir la voie grâce à de nouveaux produits et à l'assouplissement de nos lignes de conduite

Assurance prêt avec mise de fonds multisource

Les emprunteurs ayant démontré leur capacité financière peuvent faire appel à un nombre beaucoup plus grand de sources pour constituer leur mise de fonds, ce qui élimine un obstacle à l'accession à la propriété.

Travailleurs autonomes

Les travailleurs autonomes, qui constituent un segment de plus en plus important de l'économie canadienne, ont maintenant accès plus facilement à tous les produits d'assurance prêt hypothécaire pour propriétaires-occupants, offerts par la SCHL, et ce, sans règles de souscription supplémentaires ni surprimes.

Résidences secondaires

La SCHL tient compte de l'évolution du mode de vie des Canadiens qui désirent acheter une résidence secondaire par suite d'une décision de nature professionnelle ou familiale. Elle permet maintenant aux emprunteurs admissibles d'utiliser n'importe lequel de ses produits d'assurance prêt hypothécaire pour propriétaires-occupants lorsqu'ils achètent une résidence secondaire ou lorsqu'ils contractent un prêt de refinancement visant une résidence secondaire.

Afin de continuer à favoriser la compétitivité et la viabilité du secteur de la construction résidentielle, la SCHL accepte d'assurer les prêts hypothécaires garantis par des habitations de type propriétaire-occupant prévues, ce qui est particulièrement important pour les petits constructeurs aux prises avec des problèmes de trésorerie.

Efficacité énergétique – logements de propriétaires-occupants et immeubles locatifs

Afin de contribuer à l'atteinte des objectifs du Canada en matière de changements climatiques et de favoriser la création de collectivités saines et respectueuses de l'environnement, la SCHL accorde aux emprunteurs qui achètent ou construisent une habitation éconergétique ou qui effectuent des rénovations éconergétiques un remboursement correspondant à 10 % de la prime d'assurance prêt hypothécaire.

Prêts hypothécaires à taux variable pour les immeubles locatifs

Puisque la SCHL accepte d'assurer les prêts à taux variable visant des immeubles locatifs, les emprunteurs ont maintenant accès à une gamme accrue d'options de financement à moindre coût, grâce à des prêts à taux fixe ou à taux variable.

est habituellement la seule à assurer (immeubles locatifs, centres d'hébergement, maisons de retraite et logements transportables) ou à des propriétés situées dans des endroits où elle est le seul assureur hypothécaire (c'est-à-dire dans de nombreuses régions rurales et nordiques, dans les villes mono-industrielles et dans les réserves).

Fidèle à son habitude, la SCHL a continué d'innover en 2004. Elle a lancé de nouveaux produits et en a bonifié d'autres afin de combler une gamme accrue de besoins.

La Société a augmenté sa rapidité, son efficacité et sa rentabilité tout en respectant des normes de qualité élevées en matière de souscription, et

ce, malgré un volume record d'activité. Les systèmes utilisés par la SCHL dans le domaine du financement de l'habitation, particulièrement **emili**, son système automatisé d'approbation des demandes d'assurance prêt hypothécaire, demeurent rapides et efficaces. En 2004, 87 % des demandes d'assurance prêt hypothécaire présentées par des propriétaires-occupants ont été traitées dans un délai de quatre heures suivant leur réception, contre 85,2 % en 2003.

Le lancement d'un nouveau Centre de service à la clientèle a également permis à la Société de répondre plus rapidement et de façon plus appropriée aux appels provenant des prêteurs et portant sur des questions d'ordre général relatives à l'assurance prêt hypothécaire pour propriétaires-occupants. En 2004, les employés du Centre ont traité près de 94 % des appels en moins de 20 secondes, ce qui dépasse la norme de l'industrie d'environ 4 points de pourcentage.

En raison de la hausse graduelle des taux d'intérêt prévue en 2005, la demande de logements de type propriétaire-occupant et de prêts hypothécaires devrait fléchir quelque peu. La SCHL poursuivra le développement de nouveaux produits d'assurance afin d'offrir de meilleurs services aux emprunteurs, particulièrement aux populations qui sont peut-être mal desservies sur le marché, à l'heure actuelle. Elle mettra au point de nouveaux mécanismes d'évaluation de la satisfaction des clients afin de déterminer quelles améliorations elle devrait apporter à ses services. La SCHL continuera également à jouer un rôle de chef de file au sein du secteur du crédit hypothécaire en ce qui a trait à la gestion de la fraude. Pour ce faire, elle collaborera avec les membres de ce secteur afin de mieux les sensibiliser à la fraude et elle donnera des ateliers de formation sur la prévention de la fraude et les mécanismes de dépistage.

Pour faire en sorte que les taux hypothécaires demeurent les plus bas possible, la SCHL contribue à fournir constamment des sources de fonds à faible coût, destinés au crédit à l'habitation, en garantissant des titres, notamment les titres hypothécaires LNH (TH LNH) et les Obligations hypothécaires du Canada (OHC). Les investisseurs en profitent également puisqu'ils peuvent acquérir des placements sûrs et de qualité dans des créances hypothécaires résidentielles au Canada.

Les activités de titrisation de la SCHL ont atteint des records en 2004, qui dépassent considérablement les objectifs fixés en raison de la forte demande de la part des émetteurs et des investisseurs. La valeur totale des titres garantis en 2004 s'est élevée à 29,6 milliards de dollars, tandis que les garanties en vigueur se sont établies à un niveau sans précédent de 81 milliards de dollars, en hausse de 58 % depuis 2003. La plus grande partie de l'augmentation constatée en 2004 est attribuable

à la forte demande, tant sur le marché de l'habitation que sur le marché obligataire. En tenant compte de la tendance à la hausse des taux d'intérêt qui devrait refroidir le marché de l'habitation, la SCHL s'est fixé un objectif de 18 milliards de dollars de titres garantis pour 2005.

En 2004, le Programme des OHC a permis de recueillir des fonds à des taux concurrentiels, ces derniers affichant un écart moyen de 12,5 points de base par rapport aux titres à cinq ans équivalents du gouvernement du Canada. Selon les différents intervenants, le coût des fonds générés par le Programme des OHC est inférieur d'environ 15 points de base à celui des fonds provenant d'autres sources. Les Canadiens profitent de ces fonds à faible coût parce qu'ils obtiennent ainsi des taux hypothécaires plus concurrentiels. Au fil des années, la SCHL prévoit que cet écart s'amenuisera.

La croissance des activités de titrisation, en 2004, a été soutenue par le lancement des titres hypothécaires à

Ouvrir la voie dans le domaine du financement hypothécaire : améliorations en matière de titrisation

TH à taux variable

Pour tenir compte de la diversité accrue des prêts hypothécaires sur le marché canadien, la SCHL a élargi le Programme des TH LNH en 2004 en vue d'inclure les créances hypothécaires à taux variable, à la suite du succès d'un projet pilote réalisé en 2003. Les TH à taux variable sont également admissibles au Programme des OHC. Cette amélioration accroît la disponibilité de fonds à faible coût et aide les Canadiens à acheter une habitation à prix abordable.

Prêts hypothécaires de second rang

Le Programme des TH LNH a été élargi pour inclure les créances hypothécaires de second rang assurées visant des logements de propriétaires-occupants et des immeubles locatifs, ce qui a permis d'augmenter le montant des capitaux privés disponibles pour financer l'achat d'habitations ou d'immeubles locatifs et de donner aux propriétaires accès à des prêts plus abordables en vue d'effectuer des réparations ou des rénovations.

Billets à taux variable

La Fiducie du Canada pour l'habitation (FCH) a émis des billets à taux variable pour la première fois en 2004, ce qui a diversifié et accru considérablement sa capacité de financement.



Ouvrir la voie grâce à notre savoir-faire

Dans le cadre d'une entente conclue avec l'ONU-Habitat, le Programme des Nations Unies pour les établissements humains, la SCHL partage son savoir-faire et dispense de la formation sur l'utilisation des systèmes d'information géographique (SIG) pour permettre la mise en place d'observatoires urbains dans les villes, à l'échelle mondiale. La SCHL, qui a tenu son premier atelier dans le cadre de cette importante entente, à Curitiba, au Brésil, a été invitée à participer à un autre atelier qui aura lieu au Kenya, en février 2005.

taux variable (THTV), ce qui a permis d'augmenter les types de créances hypothécaires pouvant être titrisées aux termes du Programme des OHC. Au total, la valeur des THTV vendus en 2004, dans le cadre du Programme des OHC, a atteint 5,4 milliards de dollars. Le lancement des THTV a également rendu possible, en décembre 2004, la première émission de billets à taux variable totalisant 800 milliards de dollars, aux termes du Programme des OHC. Les billets à taux variable ont diversifié et accru considérablement la capacité de financement provenant du Programme des OHC.

L'augmentation importante des activités de titrisation de la SCHL, en 2004, permet à cette dernière d'occuper la position de tête sur le marché hypothécaire secondaire au Canada. Dans l'avenir, la Société continuera de chercher des occasions de titriser un éventail plus large de créances hypothécaires afin de contribuer à réduire le coût de possession d'une habitation en faveur des Canadiens.

Faire en sorte que les habitations soient durables, éconergétiques et adaptées aux besoins des Canadiens

La SCHL est d'avis que l'une des meilleures façons de faire en sorte que les Canadiens demeurent bien logés est de leur fournir des informations objectives et fiables portant sur l'habitation. La SCHL est l'expert canadien en matière d'habitation. Elle

dispose d'une documentation exhaustive : analyses et prévisions relatives aux marchés de l'habitation; renseignements techniques destinés aux constructeurs, aux rénovateurs, aux promoteurs et à d'autres personnes; guides pratiques s'adressant aux consommateurs. La SCHL croit qu'en aidant les différents intervenants du système canadien du logement à prendre des décisions plus éclairées, les Canadiens seront mieux logés, à un coût plus abordable.

Pour que le secteur de l'habitation puisse faire des investissements rentables, il lui faut des renseignements fiables sur le marché. La SCHL est la principale source canadienne d'informations objectives et fiables sur les marchés de l'habitation. L'Analyse de marché de la Société suit l'évolution des marchés du logement et soutient le secteur de l'habitation en fournissant à ce dernier, de même qu'aux consommateurs et aux administrations publiques, des prévisions, des analyses et des données relatives aux marchés national, régionaux et locaux. Les Conférences sur les perspectives du marché de l'habitation, les séminaires et les autres présentations de la SCHL permettent aux représentants du secteur de l'habitation d'avoir un accès direct aux spécialistes de la SCHL et d'obtenir des renseignements pertinents, fiables et adaptés à leurs besoins. En 2004, un nombre record de 28 500 personnes ont assisté à plus de 350 activités qui se sont déroulées dans toutes les régions du pays.

En 2005, la SCHL continuera d'examiner de nouvelles sources de données sur les marchés de l'habitation et finira de passer en revue ses produits et ses services pour qu'ils demeurent adaptés aux besoins des clients. La Société continuera également d'accroître l'utilisation de ses systèmes d'information géographique – systèmes reconnus internationalement – dans le cadre de ses analyses et de ses produits.

La SCHL est déterminée à mener des recherches pour trouver des solutions aux problèmes et aux préoccupations du secteur canadien de l'habitation. En 2004, ses efforts ont porté sur deux préoccupations importantes pouvant avoir une incidence sur l'abordabilité des logements : la pénurie de main-d'œuvre et l'assurance des risques des constructeurs. Bien que le coût de la main-d'œuvre ait augmenté modérément au cours des dernières années dans le secteur de la construction, les enquêtes révèlent l'existence, dans certains marchés locaux, d'une pénurie de main-d'œuvre dans des métiers essentiels tels que les applicateurs de cloisons sèches, les charpentiers et les briqueteurs. En 2004, en partenariat avec l'Association canadienne des constructeurs d'habitations, la SCHL a terminé des recherches sur l'évolution de la main-d'œuvre qualifiée dans le secteur résidentiel visant à mieux cerner les besoins touchant la planification de la relève à long terme et les éléments potentiels d'une stratégie de perfectionnement des ressources humaines.

Compte tenu des préoccupations du secteur de l'habitation en ce qui a trait à l'assurance des risques des constructeurs, la SCHL a mené une étude approfondie sur les questions relatives à l'obtention d'une protection adéquate et aux différentes manières d'y parvenir. L'une des sections du rapport constitue la base d'un guide pratique qui sera produit en 2005 et permettra aux constructeurs de prendre des décisions éclairées et de combler leurs besoins en matière d'assurance.

Grâce à des informations exhaustives, à jour et pertinentes, les Canadiens peuvent faire des choix judicieux en ce qui a trait à leur logement. La Société effectue périodiquement des campagnes auprès des consommateurs, qui comportent des annonces dans les journaux, des publipostages sur la rénovation et d'importantes opérations de relations avec les médias, afin que le consommateur soit au fait du vaste savoir-faire qui est mis à sa disposition. La campagne 2004 axée sur les consommateurs a permis d'accroître la fréquentation du site Web de la SCHL de 38 %, ce qui représente quelque 2,24 millions de visiteurs. La SCHL a, par ailleurs, reçu 27 000 appels et distribué aux consommateurs un nombre record de 21 000 trousseaux d'information, ce qui constitue les chiffres les plus élevés enregistrés depuis la première campagne, en 2001. Les trousseaux contenaient notamment de la documentation sur l'efficacité énergétique, la qualité de l'air intérieur, l'inspection des maisons et la planification de rénovations.

Aider le secteur canadien de l'habitation à demeurer vigoureux, concurrentiel et novateur

Lorsque le secteur de l'habitation est novateur, productif et concurrentiel, cela signifie, pour les Canadiens, des logements de meilleure qualité, à un coût plus abordable. C'est pourquoi la SCHL s'emploie à accroître les

exportations canadiennes dans le domaine de l'habitation, car elle sait que les emplois créés au Canada et les leçons apprises en mettant en concurrence nos produits sur les marchés extérieurs contribuent à la vigueur et à la viabilité du secteur canadien de l'habitation.

Les efforts déployés par l'équipe de SCHL International en vue de trouver des débouchés extérieurs pour le secteur canadien de l'habitation ont de nouveau porté fruit, en 2004, et ont profité non seulement à la Société mais au pays tout entier. Voici un chiffre clé qui donne une bonne idée de la situation : durant les trois dernières années, SCHL International a contribué à la réalisation, par le secteur canadien de l'habitation, de ventes à l'exportation totalisant environ 200 millions de dollars.

Au cours des dernières années, SCHL International a favorisé la création ou le maintien au Canada d'emplois représentant 3 000 années-personnes, et elle devrait créer ou maintenir l'équivalent de 4 000 autres années-personnes durant les trois à cinq prochaines années.

À en juger par le niveau de satisfaction global – soit 79 % – déclaré dans le dernier sondage annuel auprès des clients, effectué de façon indépendante, ceux-ci sont d'avis qu'ils tirent énormément profit des activités de la SCHL

en faveur des exportations. Selon les membres du secteur de l'habitation, le fait qu'une entreprise doive adapter ses produits aux spécifications d'autres pays lui permet de renforcer sa capacité de production et d'adopter des façons novatrices de faire face à la concurrence, y compris quand il s'agit de vendre un savoir-faire technique comme la Maison Super E^{MC}, une technologie respectueuse de l'environnement.

En travaillant en étroite collaboration avec Ressources naturelles Canada et avec le Service des délégués commerciaux d'Affaires étrangères Canada, SCHL International a ouvert la voie à la vente de maisons à ossature de bois au Royaume-Uni. Comme en témoigne le niveau d'activité des entreprises canadiennes sur ce marché, le fait d'avoir combiné la construction à ossature de bois et l'efficacité énergétique a donné lieu à une réussite canadienne.

En ce qui concerne les exportations canadiennes dans le domaine de l'habitation, les perspectives demeurent positives pour 2005 et au-delà, compte tenu de l'acceptation croissante des pratiques et des composants canadiens du bâtiment sur les marchés mondiaux, mais la récente hausse importante du dollar canadien ne manquera pas de poser des défis.

Ouvrir la voie sur la scène mondiale : la « maison de l'avenir » au Royaume-Uni

Une maison canadienne située dans le Kent, en Angleterre, a reçu le prix de la « maison de l'avenir » à l'occasion de la remise des *National Homebuilder Design Awards*. Conçue par une entreprise canadienne, la maison primée s'inscrit dans le cadre du Programme de la Maison Super E^{MC}, programme canadien d'exportation de maisons de démonstration éconergétiques de grande qualité.



CONTEXTE

La SCHL évolue dans un secteur d'activité exigeant, où les enjeux sociaux, économiques et environnementaux sont complexes et où les solutions passent par l'engagement de nos partenaires dans de multiples sphères de la société canadienne. Le logement touche aux questions de performance économique, d'éducation, de santé, de bien-être des personnes et des collectivités et de durabilité écologique. Sous la surface des tendances nationales se cachent d'importantes différences entre les régions, les collectivités, les groupes et les individus. Bien au fait de l'importance du logement et de la diversité des défis, le gouvernement du Canada a entrepris l'examen approfondi du Cadre de référence canadien sur le logement, en commençant par de vastes consultations publiques annoncées en 2004 et entamées au début de 2005, auxquelles participera la SCHL. Les résultats obtenus seront un des éléments fondamentaux sur lesquels reposeront les futures orientations stratégiques de la Société.

On s'affaire également à mettre en place les transformations mentionnées plus tôt pour les Autochtones du Canada. La vaste gamme des perspectives relatives à l'habitation ainsi que les idées concrètes issues de la séance sectorielle sur le logement des Autochtones, dirigée par la SCHL et tenue en novembre 2004, soutiendront les discussions qui auront lieu à l'occasion d'une séance de réflexion sur les politiques autochtones, prévue pour le printemps 2005. Cette séance sera suivie par la réunion des premiers ministres consacrée aux questions autochtones, à l'automne 2005, laquelle ouvrira la voie aux futures initiatives qui seront mises en œuvre pour le logement des Autochtones.

L'un des liens qui comptent particulièrement pour la SCHL est la relation entre le logement et le respect de l'environnement. Il implique un large spectre de facteurs, de la technologie de l'habitation à la façon dont les Canadiens planifient leurs collectivités. Au Canada, les quartiers résidentiels à faible densité d'occupation sont relativement coûteux à viabiliser. Ils exercent des pressions sur les terres agricoles, sur les milieux humides, sur les habitats fauniques et sur les réseaux locaux d'approvisionnement en eau et ils favorisent l'utilisation de l'automobile, ce qui détériore la qualité de l'air. Pour que les collectivités soient plus écologiques dans l'avenir, il faudra trouver de nouvelles façons de créer des habitations et des collectivités.

Plus que jamais, les organismes perçoivent l'importance de se renouveler continuellement en gérant leur réserve de talents, en peaufinant leurs capacités technologiques et en améliorant les communications avec leurs clients et avec les intervenants.

TOUS NOS CHEMINS MÈNENT VERS L'AVENIR

La SCHL fait en sorte que le système canadien du logement demeure l'un des meilleurs du monde.

Elle améliore le Cadre de référence canadien sur le logement afin de s'assurer que les gouvernements, les collectivités et le secteur de l'habitation travaillent main dans la main pour proposer des solutions répondant aux besoins des Canadiens tout au long du continuum du logement. La Société préconise des pratiques exemplaires qui favorisent la création d'habitations et de collectivités saines, durables et éconergétiques.

La SCHL fait connaître à d'autres pays les avantages du système canadien du logement en utilisant son savoir-faire pour les aider à adapter les solutions canadiennes à leur réalité.

Elle s'assure de demeurer une organisation solide pour être en mesure de relever les défis de l'avenir.



Principal indicateur de rendement **Objectif 2004**

Résultat 2004

FAIRE EN SORTE QUE LE SYSTÈME CANADIEN DU LOGEMENT DEMEURE L'UN DES MEILLEURS DU MONDE

Diffusion d'information sur le développement durable des habitations et des collectivités

Réalisation de projets de recherche et élaboration d'options stratégiques portant sur l'infrastructure urbaine, la densification résidentielle et le réaménagement des sites contaminés, mise au point d'approches novatrices pour créer des collectivités durables et saines, notamment par une plus grande efficacité énergétique des habitations

Publication d'une étude documentaire et d'une analyse sur les obstacles qui nuisent au réaménagement de sites contaminés en vue d'y construire des logements. Parution de six études de cas sur le réaménagement de sites contaminés

Aval de la direction quant à l'examen de la faisabilité de projets pilotes de partage des risques liés à l'assurance de prêts hypothécaires consentis pour le réaménagement de terrains contaminés

Publication d'un rapport de recherche, de 35 études de cas et de deux feuillets documentaires « Le Point en recherche » sur les pratiques exemplaires en matière de développement durable ■

FAIRE CONNAÎTRE À D'AUTRES PAYS LES AVANTAGES DU SYSTÈME CANADIEN DU LOGEMENT

Revenus tirés de la vente du savoir-faire de la SCHL à l'étranger

1,26 M\$

1,4 M\$ ■

S'ASSURER QUE LA SCHL DEMEURE UNE ORGANISATION SOLIDE CAPABLE DE REMPLIR SON MANDAT

Investissement dans la formation par année-personne

2 816 \$

2 243 \$ ✘

Taux de maintien en poste des récentes recrues – employés permanents

96 %

96 % ■

Indice de fiabilité technologique – systèmes essentiels

99,7 %

99,8 % ■

Pourcentage du budget de fonctionnement affecté aux technologies de l'information

16 %

16,7 % ■

Notoriété globale de la SCHL

78 %

80 % ■

Notoriété spontanée de la SCHL

19 %

21 % ■

- Objectif atteint ou dépassé
- ▲ Objectif réalisé en grande partie
- ✘ Objectif non réalisé

Faire en sorte que le système canadien du logement demeure l'un des meilleurs du monde

Le système canadien du logement est l'un des plus admirés dans le monde. Or, la plupart des Canadiens le tiennent pour acquis. Ils savent que, s'ils achètent ou rénovent une habitation, ils auront accès à une gamme d'options de financement. Ils savent aussi que le logement qu'ils occupent a été construit pour durer et pour résister aux intempéries extrêmes du climat canadien, et qu'ils bénéficieront de technologies qui ne cessent de s'améliorer dans le secteur de l'habitation. Ils sont au fait des nombreuses ressources dont ils disposent et qui peuvent les aider à prendre des décisions éclairées en matière de logement.

Au Canada, les administrations fédérale, provinciales, territoriales et municipales ont pris des mesures au fil des ans – parfois en collaboration, parfois seules – pour modeler le système du logement que nous connaissons aujourd'hui. Grâce aux consultations nationales sur le Cadre de référence canadien sur le logement et au volet logement de la Table ronde Canada-Autochtones qui servira de tremplin aux transformations à venir, le gouvernement du Canada a lancé une importante discussion sur la manière dont les Canadiens veulent voir évoluer leur système de logement afin qu'il

Le système canadien du logement

Le système canadien du logement se compose d'un réseau d'acteurs ayant chacun un rôle crucial à jouer pour que les Canadiens aient accès à un large éventail d'options en matière de logement afin de combler leurs besoins variés et changeants. Tous les ordres de gouvernement prennent part à l'établissement du cadre politique, juridique et réglementaire qui régit le financement, la production et la qualité des habitations. Les institutions financières, l'industrie de la construction et de la rénovation, les urbanistes, le secteur de l'immobilier, les gestionnaires d'immeubles, les organismes coopératifs et sans but lucratif, les universités et les instituts qui font de la recherche dans le domaine de l'habitation, tous contribuent au bon fonctionnement du système du logement. Et à la base de ce système, on trouve les décisions que prennent tous les Canadiens à propos de leur logement.

réponde aux besoins changeants de la population. La SCHL est emballée à l'idée de participer à cette discussion sur l'avenir et elle est prête à jouer son rôle afin que le système canadien du logement demeure l'un des meilleurs du monde.

La SCHL s'est toujours appliquée à façonner le système canadien du logement. Depuis sa création en 1946, elle est consciente de la nécessité de prôner de nouvelles façons de faire qui aident les gouvernements, le secteur de l'habitation et les consommateurs à créer des habitations saines, durables et éconergétiques au sein de collectivités qui le sont tout autant. En 2004, elle a poursuivi dans cette veine en menant des activités de recherche et de diffusion de l'information axées sur la technologie résidentielle et sur la

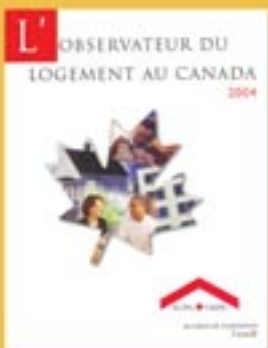
conception et la planification des collectivités. Les schémas d'aménagement et les densités résidentielles sont directement liés à l'abordabilité des logements et à l'efficacité d'importantes infrastructures urbaines comme le transport en commun, tandis que des améliorations apportées à la technologie du bâtiment résidentiel peuvent avoir une incidence substantielle sur la consommation d'énergie.

En 2004, la SCHL a publié les résultats d'études sur le réaménagement de terrains contaminés et sur la densification résidentielle. Des ateliers sur l'urbanisme et le développement durables ont été donnés à plus de 450 participants, dans toutes les régions du pays, et la Société a renouvelé le financement qu'elle accorde au programme Abordabilité et choix toujours, reconnaissant ainsi que la réforme de la réglementation municipale, surtout en ce qui a trait aux codes et aux normes, ainsi que l'efficacité des logements et des infrastructures urbaines demeurent prioritaires à l'échelon local.

La SCHL travaille en étroite collaboration avec la Ville de Stratford, en Ontario, qui essaie de mettre en application le nouveau modèle d'urbanisme mis au point par la Société, appelé « îlogramme », à des terrains nouvellement annexés.

Tous nos chemins mènent vers des informations et des analyses de qualité

En 2004, la SCHL a publié sa deuxième revue annuelle détaillée de l'état du logement au Canada, *L'Observateur du logement au Canada*. Cette publication brosse un tableau statistique complet de la qualité des habitations qu'occupent les Canadiens et illustre les grandes réalisations dans ce domaine.



Pour soutenir les efforts plus généraux de préservation des ressources et les initiatives destinées à faire échec au changement climatique, la SCHL s'efforce de s'assurer que les consommateurs et les constructeurs canadiens sont bien conscients des coûts et des avantages des systèmes et des techniques de rechange employés dans le secteur résidentiel en continuant d'effectuer des recherches techniques sur l'efficacité énergétique et l'économie de l'eau. En 2004, la Société a poursuivi son travail sur la réduction des émissions de gaz à effet de serre dans le secteur résidentiel, en terminant des études qui ont conclu que des économies d'électricité considérables seraient possibles si les gens étaient disposés à investir pour rénover leur maison et à modifier quelque peu leur mode de vie.

À compter de 2005, la SCHL va continuer d'établir des liens entre le logement et des secteurs d'intervention clés, comme l'environnement et l'infrastructure, et de promouvoir les habitations écologiques et le développement durable des villes en continuant d'effectuer des études sur la performance de l'enveloppe des bâtiments et sur les schémas d'aménagement respectueux de l'environnement.

Faire connaître à d'autres pays les avantages du système canadien du logement

Étant donné que notre système de logement a été avantageux pour les Canadiens à bien des égards, la SCHL utilise son savoir-faire en cette matière pour que d'autres pays puissent bénéficier des mêmes avantages en les aidant à adapter les solutions canadiennes à leur réalité. Ce faisant, elle en retire aussi de nouvelles idées et peut trouver de nouvelles solutions. En 2004, la SCHL a obtenu des succès dignes de mention en Afrique, en Asie et au Moyen-Orient, surtout en proposant des solutions en matière

Tous nos chemins mènent vers de meilleurs quartiers

Le quadrilatère combiné, ou îlogramme, est une façon novatrice de planifier les collectivités qui allie des méthodes traditionnelles et contemporaines d'aménagement du territoire. Il crée un milieu axé sur les gens qui combine la qualité de vie associée aux espaces verts et à des rues favorisant la sécurité et les interactions sociales de même que l'accès aux commodités locales.



de financement de l'habitation pour contribuer à la création de systèmes de logement susceptibles de mieux répondre aux besoins des habitants des pays en développement.

En 2004, les revenus que la SCHL a tirés de la vente de son savoir-faire à l'étranger ont atteint 1,4 million de dollars, soit près de 13 % de plus que les prévisions. Pour ce qui est des activités de la SCHL dans ce domaine au cours des prochaines années, les perspectives sont très encourageantes puisque des relations de travail ont été établies et des contrats, négociés avec des pays d'Amérique latine, d'Europe, du Moyen-Orient, d'Afrique et d'Asie.

De plus, la SCHL s'intéresse au plus haut point à la promotion des valeurs canadiennes à l'étranger et à la consolidation de la place qu'occupe le Canada dans le monde. Elle a d'ailleurs un rôle de première importance à jouer en ce sens. SCHL International a continué d'exercer son influence dans la transmission des valeurs et des idées canadiennes au sein d'organisations internationales, comme l'*International Union of Housing Finance* et la Banque mondiale, et à l'occasion de rencontres internationales, comme le Forum urbain mondial, qui a eu lieu à Barcelone, en Espagne, en septembre 2004.

S'assurer que la SCHL demeure une organisation solide capable de remplir son mandat

La SCHL s'efforce de demeurer un organisme progressiste et capable d'adaptation qui possède les bonnes ressources pour atteindre ses objectifs



Ouvrir la voie en ce qui a trait aux enjeux urbains mondiaux

Le Forum urbain mondial, tenu à Barcelone, en Espagne, a attiré plus de 4 000 délégués représentant 155 pays. La délégation canadienne était dirigée par l'honorable Joe Fontana, ministre du Travail et du Logement, et l'honorable Stephen Owen, ministre responsable de la Diversification de l'économie de l'Ouest canadien et ministre d'État (Sport). La SCHL jouera un rôle prépondérant dans l'organisation du troisième Forum urbain mondial à Vancouver, en 2006. L'événement marquera le 30^e anniversaire de la toute première conférence « Habitat », qui avait aussi eu lieu à Vancouver, en 1976.

De gauche à droite : John Black, conseiller spécial de la SCHL, Stephen Owen, ministre, Anna Tibajuka, représentante d'ONU-Habitat, Joe Fontana, ministre, Karen Kinsley, présidente de la SCHL

NOS VALEURS EN ACTION



Ouvrir la voie grâce à nos valeurs

À la suite de l'élaboration et de la diffusion du document intitulé *Nos valeurs en action* et des discussions qui ont porté sur la question, les employés se sont vu offrir l'occasion de déterminer et de comprendre leur responsabilité quant à la mise en application et à la promotion de l'intégrité au travail. En 2004, 44 % de tous les employés ont assisté aux séances de sensibilisation à l'éthique; la SCHL a donc dépassé l'objectif de 20 % qu'elle s'était fixé. On s'attend à ce que le reste des employés assistent aux autres séances prévues au début de 2005.

d'intérêt public. Elle cherche à renforcer sa capacité à s'acquitter de son mandat, par le perfectionnement de ses ressources humaines et l'emploi de la technologie. Elle fait aussi tout en son pouvoir pour que les Canadiens soient au fait de la contribution fédérale dans le domaine de l'habitation.

La Société a toujours été guidée par de solides valeurs qui sont fondamentales pour l'organisation. En 2004, elle a pris des mesures pour assurer la pérennité de son engagement à l'égard du comportement éthique en élaborant un énoncé de valeurs, sur lequel on a mis l'accent à tous les échelons de la Société au moyen de discussions interactives portant sur des études de cas pertinentes et instructives. Ces séances ont aussi été une excellente occasion d'informer les employés de la ligne de conduite de la Société relativement à la divulgation interne d'actes fautifs, qui a été approuvée en 2003.

La SCHL bénéficie depuis longtemps d'un excellent taux de maintien en fonction de ses employés. Néanmoins, afin de continuer de développer sa capacité de mener ses activités et d'assurer la continuité de l'organisation, la SCHL a souligné, en 2004, sa détermination à assurer la gestion de la relève et le perfectionnement de ses employés. Une stratégie de gestion

de la relève a donc été approuvée, et un plan de mise en œuvre a été élaboré et appliqué. La Société a aussi maintenu ses importants investissements dans le perfectionnement des employés, bien que les sommes qui y ont été consacrées en 2004 aient été inférieures aux prévisions, surtout à cause de la rigueur accrue que la SCHL s'est imposée pour que les sommes investies correspondent davantage à ses priorités.

La SCHL mise sur la technologie pour se donner un avantage stratégique et accroître son efficacité opérationnelle. Ses investissements dans ce domaine ont aidé les Canadiens à obtenir une approbation accélérée de leur demande d'assurance prêt hypothécaire, leur ont procuré un accès en ligne rapide et souple à la multitude de connaissances que possède la Société et ont permis d'administrer efficacement les contributions du gouvernement fédéral destinées à ceux qui en ont besoin. La Société met tout en œuvre pour que ses services soient fiables et facilement accessibles à tous les Canadiens.

Pour ce faire, la SCHL investit dans des technologies éprouvées afin que son environnement technologique soit flexible, stable et sûr; et dans de nouvelles technologies lui permettant

de fournir ses services d'une manière innovatrice. L'indice de fiabilité technologique donne une indication générale des normes techniques de la SCHL; il a atteint 99,8 % en 2004, soit le plus haut niveau jamais enregistré. En d'autres mots, les systèmes d'information de la Société ont été disponibles presque en tout temps en 2004.

En tant qu'organisme responsable de l'habitation au Canada, la SCHL croit aussi qu'il est important que les Canadiens comprennent l'importance de la qualité des logements dans leur vie et qu'ils soient au courant de la contribution du gouvernement fédéral dans ce domaine. Il demeure prioritaire pour la Société d'accroître la visibilité, la reconnaissance et la notoriété de ses programmes et de ses services. La notoriété spontanée de la SCHL en tant qu'organisme national responsable de l'habitation s'est élevée à 21 %, à l'automne 2004, en hausse par rapport au pourcentage de 19 % enregistré au printemps, tandis que la notoriété globale passait à 80 %, à l'automne, par rapport à 76 %, au printemps. Ces deux chiffres étaient supérieurs aux attentes.

En 2005, la SCHL insistera encore davantage sur la sensibilisation des Canadiens à la gamme complète des produits et services qu'elle offre et s'efforcera de les rendre encore plus faciles d'accès.

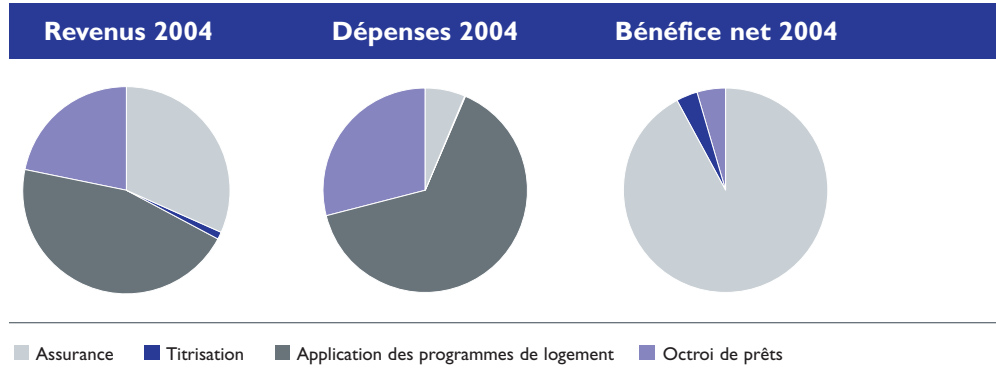
COMMENTAIRES ET ANALYSE DE LA DIRECTION

ANALYSE FINANCIÈRE DES ACTIVITÉS	32
GESTION DES RISQUES	38

ANALYSE FINANCIÈRE DES ACTIVITÉS

Résultats financiers (en millions de dollars)	2005 Objectif visé	2004 Chiffres réels	2004 Chiffres prévus	Chiffres réels/ Chiffres prévus	2003 Chiffres réels
Revenus	4 676	4 661	4 641	100 %	4 430
Dépenses	3 466	3 262	3 658	89 %	3 423
Impôts sur les bénéfices	393	449	320	140 %	340
Bénéfice net	817	950	663	143 %	667
GESTION DES RESSOURCES					
Frais d'exploitation	293	261	300	87 %	255
Années-personnes	1 902	1 814	1 866	97 %	1 799

Les résultats financiers de la SCHL englobent l'ensemble de ses activités, qui vont de l'application des programmes de logement, destinés aux personnes dans le besoin, aux activités d'assurance et de titrisation, qui font en sorte que le système canadien de financement de l'habitation demeure l'un des meilleurs du monde. Bien que les activités de la SCHL visant à aider les Canadiens dans le besoin n'entraînent ni gain ni perte pour cette dernière, les autres activités axées sur l'efficacité des marchés du financement de l'habitation sont exercées, conformément au mandat de la SCHL, de manière plus commerciale. Par conséquent, le bénéfice net est principalement tiré des activités d'assurance et de titrisation, tandis que les revenus et les dépenses se rapportent à l'ensemble des activités de la SCHL.



Dans l'ensemble, le rendement financier positif obtenu en 2004 est attribuable à une conjoncture économique favorable depuis plusieurs années. En 2005, la hausse prévue des taux d'intérêt devrait entraîner un ralentissement de la demande de prêts hypothécaires, de sorte que le bénéfice net devrait être moins élevé.

Puisque la SCHL est une société d'État, ses résultats financiers font partie intégrante des résultats financiers et des projections budgétaires du gouvernement du Canada. Par conséquent, le bénéfice net annuel de la SCHL s'ajoute à l'excédent annuel du gouvernement, et les bénéfices non répartis de la SCHL contribuent à la réduction du déficit accumulé du gouvernement.

Tous nos chemins mènent vers des logements pour les Canadiens dans le besoin

La SCHL fournit une aide directe aux Canadiens démunis par le biais de subventions et de contributions dans le cadre des programmes de logement et de prêts consentis à des taux inférieurs à ceux du marché. La SCHL affecte environ le tiers de ses ressources au maintien en bon état du parc de logements abordables existants ainsi qu'à l'élaboration et à l'application de solutions destinées aux Canadiens qui, sans cela, n'auraient pas accès au système canadien de financement de l'habitation.

Application des programmes de logement

Malgré la vigueur récente de l'économie et des marchés de l'habitation, de nombreux défis doivent encore être relevés pour aider les Canadiens ayant des besoins impérieux en matière de logement, notamment les Autochtones et les personnes âgées. La SCHL essaie de combler ces besoins grâce à divers programmes de logement, comme l'Initiative en matière de logement abordable, le Programme de

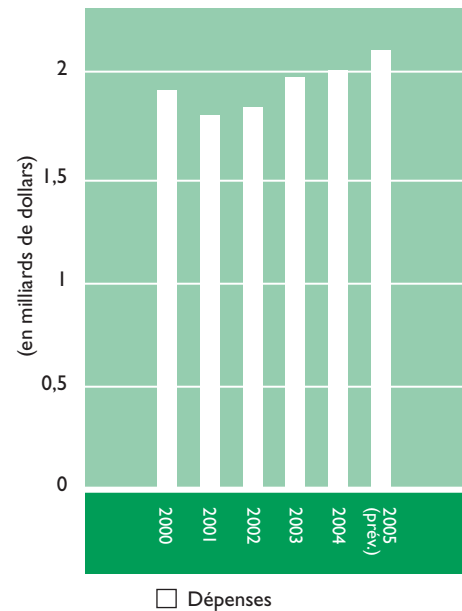
logement sans but lucratif dans les réserves et les programmes de rénovation, dont les dépenses s'élèvent à environ 2 milliards de dollars par année.

La SCHL reçoit des crédits parlementaires pour couvrir les dépenses relatives aux programmes de logement, y compris les frais d'administration connexes. Les crédits parlementaires sont déterminés chaque année par le gouvernement du Canada et devraient s'accroître légèrement en 2005 en raison de l'attention soutenue accordée aux besoins impérieux en matière de logement. Les crédits sont imputés aux revenus dans les états financiers de la SCHL et sont contrebalancés par les dépenses engagées dans le cadre des programmes.

Octroi de prêts

L'octroi de prêts permet d'accroître les choix en matière d'habitation et de rendre les logements plus abordables par le biais de divers programmes de prêts. L'initiative de prêt direct de la SCHL, le seul programme toujours en vigueur, est gérée de manière à ce que les prêts soient consentis à un taux d'équilibre. La dette contractée sur les marchés de capitaux sert à financer les prêts octroyés aux organismes de logements sociaux, lesquels profitent ainsi d'un financement à un coût inférieur pour plus de 9 000 prêts. Les anciens programmes de prêts de la SCHL étaient financés par des emprunts auprès du gouvernement du Canada et étaient conçus pour couvrir les frais financiers et administratifs, à l'exception des risques de remboursement anticipé et de révision des taux inhérents à certains programmes. La SCHL peut recouvrer auprès du gouvernement du Canada une partie des pertes subies attribuables aux remboursements anticipés et à la révision des taux s'appliquant à son portefeuille de prêts.

Dépenses relatives aux programmes de logement



Comparativement aux débuts de la Société, l'octroi de prêts représente une part moins importante de l'aide au logement accordée par la SCHL et a été remplacé par des mécanismes d'aide plus flexibles. Une tendance à la baisse a donc été constatée sur le plan du portefeuille de prêts et de la dette contractée pour financer ces prêts, qui s'établissent actuellement à quelque 14 milliards de dollars.

Le bénéfice net provenant de l'octroi de prêts est peu élevé par rapport au bénéfice net global de la Société et peut varier considérablement en raison des recouvrements auprès du gouvernement du Canada se rapportant aux remboursements anticipés et à la révision des taux et, depuis 2004, de l'incidence de la note d'orientation concernant la comptabilité NOC-13.

La nouvelle note d'orientation sur les instruments dérivés, soit la note d'orientation concernant la comptabilité NOC-13, *Relations de couverture*, est entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2004. La SCHL utilise des instruments

Octroi de prêts – sources du bénéfice net (en millions de dollars)	2005 Objectif visé	2004 Chiffres réels	2003 Chiffres réels
Recouvrements auprès du gouvernement du Canada	0	24	22
Incidence de la nouvelle note d'orientation concernant la comptabilité (NOC-13)	1	16	0
Autres	11	3	13
Bénéfice net	12	43	35

dérivés pour atténuer le risque de marché lié aux prêts et aux emprunts, mais un grand nombre de ces instruments ne sont pas conformes aux critères de la comptabilité de couverture stipulés dans la NOC-13. Par conséquent, de nombreux instruments dérivés sont maintenant rajustés et présentés à leur juste valeur actuelle au bilan, et les gains et les pertes découlant de l'évolution de la juste valeur sont imputés aux résultats, ce qui entraîne une fluctuation des revenus d'un exercice à l'autre.

La SCHL est autorisée à virer le bénéfice net annuel provenant de l'octroi de prêts dans un fonds de réserve afin de se protéger contre d'éventuelles pertes. À compter de 2004, le gouvernement a porté la limite du fonds de réserve de 100 à 175 millions de dollars. Cette nouvelle limite comprend un montant de 50 millions de dollars destiné précisément à couvrir les fluctuations du bénéfice net découlant de l'application de la NOC-13. À l'heure actuelle, le fonds de réserve s'établit à 134 millions de dollars, dont une tranche de 16 millions de dollars attribuable à la nouvelle note d'orientation.

Tous nos chemins mènent vers des logements plus abordables et de meilleure qualité

La SCHL aide les Canadiens à obtenir des prêts hypothécaires abordables par le biais de ses activités commerciales sur le marché du financement

de l'habitation. Environ 60 % des ressources de la SCHL sont affectées à ces activités, principalement à l'assurance.

Activités d'assurance

L'économie influe considérablement sur le rendement des activités d'assurance de la SCHL. La conjoncture économique récente a fortement contribué au solide rendement de ces activités.

- Depuis 2000, les taux hypothécaires ont progressivement diminué alors que les mises en chantier et les achèvements ont constamment augmenté.
- En 2003, les ventes de propriétés existantes ont atteint un record, et les prix ont grimpé à un rythme plus de trois fois supérieur au taux d'inflation.

- Après un lent départ au début de 2004, la création d'emplois a pris de l'élan et a progressé de 1,4 % à la fin de l'exercice.

- En 2004, l'économie canadienne a généré 226 300 emplois à temps plein, tandis que les gains des travailleurs ont augmenté, en moyenne, dans une proportion supérieure à l'inflation.

- En 2004, la moyenne des taux affichés pour les prêts hypothécaires à cinq ans, soit 6,23 %, est demeurée exceptionnellement basse.

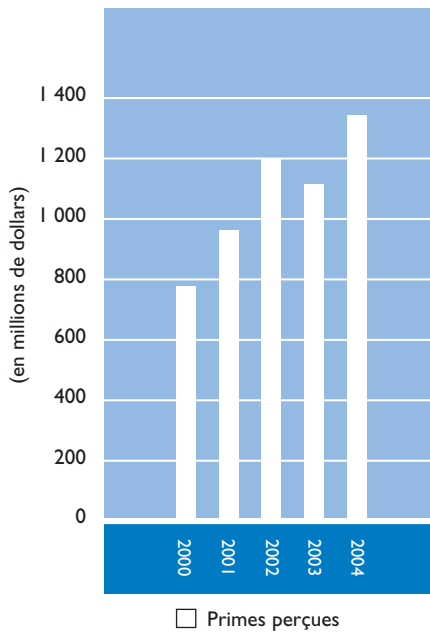
Pour les Canadiens, ces facteurs économiques se sont traduits par davantage d'occasions d'accéder à la propriété, mais aussi par des pressions à la hausse sur les prix. Pour la SCHL, ces facteurs se sont ajoutés au

Principales conventions comptables appliquées aux primes et aux droits

Assurance : Les primes sont perçues dès l'émission de la police d'assurance prêt hypothécaire. En revanche, elles ne sont pas imputées immédiatement aux résultats puisqu'elles se rapportent à d'éventuelles demandes d'indemnités, au cours des exercices futurs. Elles sont plutôt ajoutées aux revenus au cours de la période couverte par les polices d'assurance, conformément à des facteurs déterminés à l'aide de calculs actuariels fondés sur la tendance à long terme du risque de défaut. Les primes perçues, mais non encore imputées aux revenus (primes non acquises), sont ajoutées à un fonds qui doit servir à verser les indemnités éventuelles avant l'échéance des contrats d'assurance.

Titrisation : Les droits de garantie sont perçus dès l'émission des titres connexes. Ils sont imputés aux revenus, selon la méthode linéaire, sur la durée des TH LNH ou des OHC.

Primes d'assurance perçues



lancement de produits innovateurs et à son engagement envers l'excellence du service à la clientèle, de sorte que les volumes d'activité et les revenus tirés de primes se sont accrus pendant plusieurs années consécutives.

En 2004, les nouveaux prêts assurés ont atteint un record. Ils représentent 652 573 logements, soit 26 % de plus qu'en 2003 et 12 % de plus que le record précédent établi en 2002. En fait, depuis 1999, le volume des prêts assurés a grimpé de 64 %, et les revenus tirés des primes, de 77 %.

L'augmentation du volume des prêts assurés s'est traduite par un accroissement des encaissements tirés des primes. La tendance ne s'est renversée qu'en 2003, lorsque les encaissements tirés des primes ont diminué à la suite d'une réduction de 15 % des primes d'assurance prêt hypothécaire, annoncée cette année-là. Étant donné que les primes sont constatées pendant la durée des

contrats d'assurance, la quasi-totalité des revenus tirés des primes en 2004 est attribuable aux bons résultats obtenus au cours des exercices précédents. De la même manière, les primes perçues au cours de l'exercice à l'étude auront une incidence sur les résultats des exercices futurs.

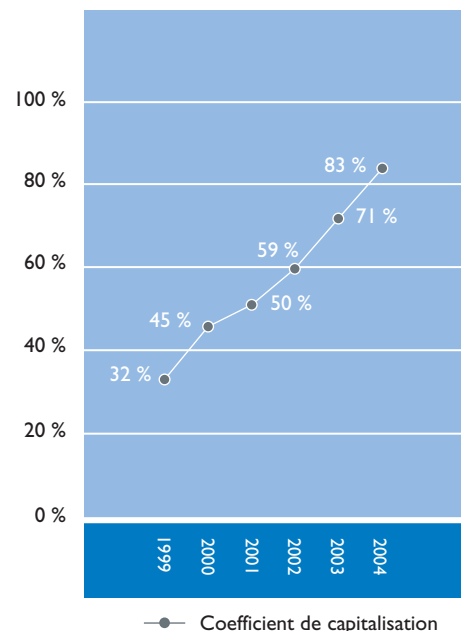
En 2004, la SCHL a adopté de nouveaux modèles de constatation des primes recommandés par son actuaire externe. Les nouveaux modèles ont donné lieu à une hausse des primes acquises de 88 millions de dollars et à une augmentation du bénéfice net de 60 millions de dollars.

La conjoncture économique influe également sur les indemnités nettes payées, lesquelles sont composées de deux éléments. Le premier correspond au montant des pertes réelles sur les indemnités versées au cours de l'exercice. Le second équivaut à la variation de la provision ou de l'estimation des défauts de paiement qui se sont produits, mais pour lesquels les prêteurs n'ont pas encore présenté de demande d'indemnité à la SCHL. Cette estimation est fondée sur l'expérience passée, sur les tendances de nature juridique, économique, sociale et réglementaire et sur les attentes relatives à l'évolution de la conjoncture (principalement au cours des 12 à 18 prochains mois). Elle est évaluée chaque année par un actuaire externe qui examine les résultats antérieurs pour déterminer s'il y a lieu de modifier les hypothèses relatives aux indemnités prévues. En 2004, ces deux éléments ont entraîné une réduction des indemnités nettes payées par rapport aux prévisions, conformément à la tendance cyclique observée. Aussi récemment qu'en 2001, les indemnités nettes payées se sont élevées à 335 millions de dollars, ce qui représente 45 % des revenus tirés des droits et des primes. Au cours de l'exercice à l'étude, elles ont

atteint 51 millions de dollars, ou 5 % des revenus tirés des droits et des primes. Si les indemnités nettes payées diminuent quand la conjoncture économique est bonne, il n'y a aucun doute qu'elles augmenteront quand le marché subira un ralentissement. Si les indemnités nettes payées en 2004 avaient été proportionnellement comparables à celles de 2001, elles auraient été de l'ordre de 500 millions de dollars.

La SCHL conserve le bénéfice net découlant de ses activités d'assurance pour accroître sa capitalisation, conformément à son Plan d'entreprise. En 2004, elle a continué à faire des progrès en vue d'atteindre son objectif de respecter la ligne directrice du Bureau du surintendant des institutions financières (BSIF) sur les normes de fonds propres applicables aux sociétés d'assurance prêt hypothécaire. Ces normes visent à ce que le capital de

Progrès accomplis sur le plan de la capitalisation



l'entreprise soit suffisant pour couvrir d'éventuelles demandes d'indemnité. Le coefficient de capitalisation de la SCHL est maintenant égal à 83 % de son objectif, ce qui signifie que la Société devrait disposer d'un capital d'assurance d'environ 3,8 milliards de dollars pour que ce coefficient respecte intégralement la ligne directrice du BSIF. Les normes de fonds propres doivent être examinées dans le contexte des activités d'assurance, étant donné que les contrats en vigueur s'élèvent à 244 milliards de dollars. Même si la conjoncture économique et les marchés de l'habitation sont actuellement favorables aux activités d'assurance prêt hypothécaire, la conjoncture est cyclique, et les assureurs doivent en tenir compte pour planifier à long terme.

Activités de titrisation

Le volume des créances hypothécaires titrisées a augmenté ces dernières années, plus particulièrement depuis le lancement du Programme des OHC, en juin 2001. Les revenus constatés en 2004 ont profité de la croissance observée au cours des exercices récents, notamment à la suite du lancement d'un nouveau produit, les TH à taux variable, qui ont fait l'objet d'un projet pilote en 2003, avant d'être offerts à grande échelle en 2004.

En 2004, le bénéfice net découlant des activités de titrisation s'est établi à 32 millions de dollars, soit 45 % de plus que le chiffre prévu. Il n'a augmenté que de 7 % par rapport à celui de 2003 en raison d'une décision en matière d'impôt sur le revenu favorable à la SCHL, qui s'est traduite par une réduction des dépenses de cet exercice, ce qui nuit à la comparaison d'un exercice à l'autre. En 2005, il est prévu que les prêteurs continueront à recourir au Programme des OHC en tant que mécanisme efficace de financement des prêts hypothécaires, mais les résultats n'atteindront peut-être pas le record établi en 2004.

Gestion des placements

Les primes d'assurance et les droits de garantie perçus au moment de l'émission des polices ou des titres visés servent à couvrir les risques pendant la durée des contrats d'assurance ou de garantie sous-jacents. Le montant des droits et des primes est investi, ce qui influe, avec le temps, sur le rendement financier. La gestion

des portefeuilles de placements est évaluée en fonction de leur rendement global, lequel dépend des variations de la valeur marchande. Ces variations ne sont pas automatiquement imputées à l'état des résultats puisque la plupart des placements sont comptabilisés à la valeur comptable. En 2004, le rendement global des portefeuilles de placements de la SCHL a été légèrement inférieur au rendement de l'indice repère. En revanche, il importe de noter que les portefeuilles de la SCHL sont structurés de manière à être moins risqués, plus particulièrement sur le plan des valeurs à revenu fixe, comme l'indique leur volatilité moindre.

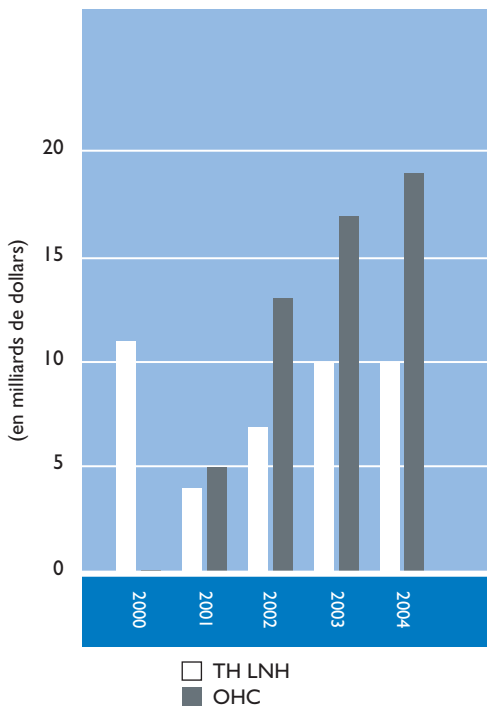
Tous nos chemins mènent vers l'avenir

La SCHL prépare l'avenir en diffusant des informations pour contribuer à l'évolution des marchés de l'habitation et du système de financement de l'habitation au Canada et pour partager son expertise avec les pays qui désirent améliorer leurs systèmes de logement. Environ 5 % de ses ressources sont affectées à la recherche et à la diffusion de l'information, en majeure partie au Canada. En outre, pour assurer son avenir, elle s'efforce de demeurer une organisation forte et solide.

Soutien et promotion du système canadien de financement de l'habitation

Conformément à son engagement, la SCHL a continué à mener des recherches et elle a affecté 45 millions de dollars à la recherche et à la diffusion de l'information en 2004. En outre,

Titres garantis par année



Rendement et volatilité des portefeuilles de placements en 2004 (%)

	Assurance	Titrisation	Indice repère
Rendement	7,58	7,54	7,65
Volatilité	3,36	3,36	3,57

N.B. : L'indice repère est fondé sur les indices sous-jacents, soit l'Indice obligataire universel Scotia Capitaux (IOUSC), l'Indice des bons du Trésor à 91 jours Scotia Capitaux, l'Indice composé S&P/TSX, l'Indice S&P 500 et l'Indice MSCI EAFE.

sa prestation de services-conseils à l'étranger lui a permis de générer des revenus de 1,4 million de dollars.

Gestion des ressources

L'efficacité et la rentabilité sont depuis longtemps des priorités pour la SCHL. Puisque les coûts relatifs au personnel constituent 69 % des frais d'exploitation, la consommation d'années-personnes est un facteur déterminant. En 2004, la consommation d'années-personnes s'est accrue de moins de 1 % malgré des volumes d'activité records et le lancement de nouveaux produits. Les frais d'exploitation ont également très peu augmenté.

Le niveau relatif des frais d'exploitation en pourcentage des revenus pour l'ensemble des activités de la SCHL témoigne de la réalité opérationnelle plutôt que de l'efficacité relative des opérations liées aux différentes activités. Grâce à une gestion prudente de ses ressources, la SCHL a pu faire en sorte que ses frais d'exploitation et sa consommation d'années-personnes demeurent en deçà des niveaux prévus pour l'ensemble des activités.

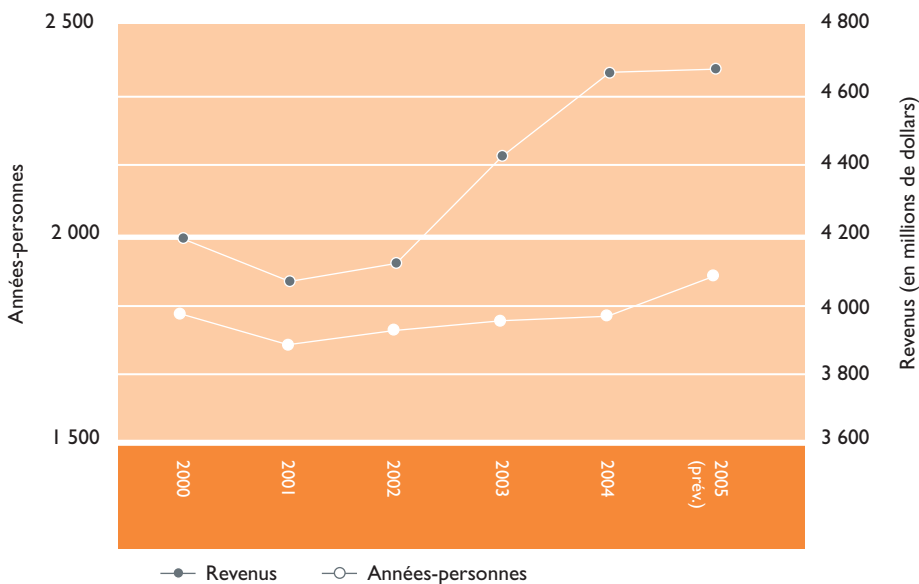
Aux termes du nouveau Cadre de référence canadien sur le logement, la SCHL renforcera son rôle dans l'élaboration des politiques, dans la constitution de réseaux communautaires

et le développement des compétences ainsi que dans la mise en place de mécanismes nouveaux et flexibles pour accroître l'abordabilité des logements. C'est dans ces domaines que les frais d'exploitation et la consommation d'années-personnes devraient augmenter en 2005.

Nouvelle norme comptable en 2005

Les normes comptables évoluent normalement, et la SCHL s'assure que ses conventions comptables restent compatibles avec les orientations et les tendances des principes comptables généralement reconnus. À l'heure actuelle, la SCHL effectue une évaluation de la note d'orientation concernant la comptabilité NOC-15, *Consolidation des entités à détenteurs de droits variables (variable interest entities)*, plus particulièrement à la lumière de son rôle de gérant des OHC émises par la Fiducie du Canada pour l'habitation. La NOC-15, qui entre en vigueur pour l'exercice de la SCHL débutant le 1^{er} janvier 2005, établit des critères pour l'application des principes de consolidation à certaines entités sur lesquelles le contrôle s'exerce autrement que par l'exercice des droits de vote. De telles entités constituent des « entités à détenteurs de droits variables » ou « EDDV ». Le principal bénéficiaire d'une EDDV doit inclure les actifs, les passifs et les résultats d'exploitation de l'EDDV dans ses états financiers.

Années-personnes/revenus



Frais d'exploitation en pourcentage des revenus

(en pourcentage)	2005 Objectif visé	2004 Chiffres réels	2004 Chiffres prévus	2003 Chiffres réels
Assurance	10,4	9,1	11,7	10,2
Titrisation	11,2	9,4	14,0	12,2
Application des programmes de logement	4,8	4,8	4,9	4,7
Octroi de prêts	2,5	1,9	2,3	2,3
Total	6,3	5,6	6,5	5,8

GESTION DES RISQUES

La gestion des risques est une activité essentielle à la SCHL, dont la responsabilité est partagée entre le Conseil d'administration, la haute direction et les unités opérationnelles. Le Conseil d'administration surveille les risques auxquels la SCHL est exposée au niveau le plus élevé, approuve les politiques de gestion des risques et s'assure que les processus et les systèmes requis sont en place pour gérer efficacement les risques. Le Comité de vérification du Conseil d'administration fournit des conseils à ce dernier en matière de gestion financière, notamment en ce qui concerne les risques financiers. Le Comité de gestion contrôle les risques et informe le Conseil d'administration au sujet du profil des risques de la Société. Le Comité d'examen de l'actif et du passif (CEAP) recommande des politiques de gestion du risque financier et surveille les positions financières, l'exposition aux risques, les stratégies financières et le rendement de la SCHL.

ANALYSE DE LA GESTION DES RISQUES

En 2001, la SCHL a adopté la gestion des risques en entreprise (GRE). Cet outil de régie interne permet au Conseil d'administration et à la haute direction d'évaluer et de traiter globalement les risques et les occasions d'affaires de la Société dans le cadre de la planification stratégique.

La GRE s'applique à treize risques d'entreprise répartis en trois grandes catégories : risques stratégiques, risques liés à l'infrastructure et risques spécifiques.

Administration

Conseil d'administration

- Surveillance des risques et approbation des politiques de gestion des risques

Comité de vérification

- Contrôle des activités financières et prestation de conseils au Conseil d'administration
- Approbation du profil des risques de la Société

Gestion

Comité de gestion – Contrôle des risques et mise à jour des politiques de gestion des risques

CEAP – Élaboration de recommandations sur les politiques de gestion du risque financier et surveillance de la gestion de l'actif et du passif

Comité des placements – Expertise technique et soutien des stratégies de placement de la SCHL

Fonctionnement

Activités précises exercées par le **Bureau de gestion des risques en entreprise**, la **Division de la gestion des risques**, la **Division de l'analyse des risques d'assurance**, le **Groupe de l'analyse actuarielle et quantitative (Finances)**, les **Services juridiques**, les **Services d'évaluation et de vérification** et le **Bureau de la sécurité**

Risques stratégiques

Risque lié au mandat

Exécution du mandat de la SCHL et contribution à sa modification

Risque lié au contexte relationnel

Gestion des relations clés et amélioration du service à la clientèle

Risque lié au contexte commercial

Compréhension et gestion des incidences sur l'environnement commercial

Risque lié au contexte organisationnel

Harmonisation des efforts de la SCHL pour atteindre les objectifs de manière responsable

Risques liés à l'infrastructure

Risque lié au personnel

Capacité de disposer des bonnes personnes, au bon endroit et au bon moment

Risque lié aux processus

Gestion des processus actuels et adaptation des processus en fonction des besoins de la Société

Risque lié à la technologie

Installation de technologies et de systèmes d'information fiables pour soutenir les secteurs d'activité

Risques spécifiques

Risque de crédit

Risque lié à la détérioration de la solvabilité

Risque de marché

Risque lié à l'évolution de la conjoncture du marché, notamment les taux d'intérêt et de change

Risque financier

Risque lié aux opérations, aux liquidités et aux rendements

Risque juridique et risque lié à la réglementation

Risque lié aux contrats, à la réglementation et à la législation

Risque lié à la sécurité

Risque lié à la sécurité des actifs de la Société et à la fraude

Risque lié aux catastrophes

Risque lié aux événements importants susceptibles d'avoir une incidence défavorable et considérable sur la SCHL

En matière de gestion des risques, l'approche de la SCHL consiste à évaluer la probabilité et l'incidence des risques, à relever toute lacune dans leur gestion, à établir un équilibre approprié entre les risques à prendre et les occasions à saisir et à mesurer les progrès accomplis. Dans l'ensemble, le risque global a diminué en 2004 par rapport à 2003, puisque onze des treize risques ont évolué favorablement en fonction du profil de risque désiré.

Parmi les treize risques d'entreprise, les principaux risques ont été les suivants en 2004 :

- risque lié au mandat – exécution efficace du mandat de la Société et contribution à sa modification;
- risque lié au contexte relationnel – gestion des relations avec les principaux clients et intervenants du secteur de l'habitation;
- risque lié au contexte commercial – compréhension et gestion des changements du contexte opérationnel.

Les risques liés au mandat et au contexte relationnel ont été les seuls à être élevés en 2004. Les risques liés au contexte relationnel et au contexte commercial ont été les seuls à ne pas se rapprocher du profil des risques désiré en matière d'incidence et de probabilité. Ces principaux risques d'entreprise sont décrits plus loin.

En raison de la nature financière des activités de la SCHL, il importe d'accorder une attention particulière et des ressources à la gestion des principaux risques financiers qui sont mentionnés ci-dessous et décrits plus loin :

- risque de crédit – lié à la détérioration de la solvabilité;
- risque de marché – lié à l'évolution de la conjoncture du marché;
- risque financier – lié aux opérations, aux liquidités et aux rendements.

PRINCIPAUX RISQUES D'ENTREPRISE

Risque lié au mandat

L'examen des risques, effectué en 2004, a confirmé que le risque lié au mandat demeure primordial pour la SCHL. Le logement a commencé à occuper une place plus importante dans la politique sociale fédérale, en 2004, comme l'a indiqué le dernier discours du Trône. Le gouvernement fédéral juge que le logement constitue une grande priorité, plus particulièrement pour les Autochtones et sur le plan de l'abordabilité. La SCHL veut s'assurer que son mandat et les programmes connexes concordent avec les défis et les priorités du gouvernement. Les consultations sur le Cadre de référence canadien sur le logement ont constitué une initiative clé pour ce qui est du risque lié au mandat, car elles ont permis d'établir un forum afin que tous les intervenants du secteur de l'habitation puissent discuter d'interventions éventuelles en matière de programmes et de politiques. Parmi les autres initiatives mises en œuvre, mentionnons le lancement de nouveaux produits d'assurance prêt hypothécaire, l'amélioration des produits existants, l'assouplissement des règles de souscription, ainsi que les progrès réalisés dans le domaine du logement des Autochtones et du logement abordable, qui sont décrits en détail dans la section intitulée « Performance » du présent rapport annuel.

Risque lié au contexte relationnel

La direction et le Conseil d'administration ont conclu que le risque lié au contexte relationnel a augmenté en raison des attentes accrues des intervenants et des clients et des relations de plus en plus complexes avec ceux-ci. Par exemple, le grand public et les médias prêtent davantage attention aux problèmes relatifs au logement, tout comme le gouvernement d'ailleurs, comme en font foi les investissements récents dans le logement abordable, de sorte que le profil et la visibilité du logement, en tant que sujet d'actualité, ont fait croître les attentes à l'égard de la satisfaction des besoins en matière d'habitation au Canada. Les consultations sur le Cadre de référence canadien sur le logement, qui ont réuni des intervenants des secteurs public, privé et sans but lucratif ainsi que du secteur de l'habitation, à l'échelle du pays, ont accentué les pressions sur le gouvernement fédéral et la SCHL pour que ceux-ci répondent à ces attentes croissantes.

À titre d'organisme national responsable de l'habitation, la SCHL doit aider et soutenir un groupe important et hétérogène de clients tout en gérant de multiples interrelations, ce qui devient de plus en plus essentiel à la réussite de ses activités. Pour relever les défis et combler toute la gamme des besoins en matière de logement, la SCHL est d'avis qu'il faut compter sur l'expertise, la coopération et les ressources de l'ensemble des intervenants du secteur de l'habitation et des parties intéressées. C'est pourquoi elle s'efforcera d'accroître l'étendue et l'efficacité de ses partenariats avec les divers intervenants.

Risque lié au contexte commercial

La SCHL exerce ses activités dans un marché de l'assurance prêt hypothécaire de plus en plus concurrentiel et complexe. À mesure que ce marché évolue, il pourrait devenir encore plus difficile en raison du cadre de réglementation et de l'accord de Bâle II sur les fonds propres relativement aux pratiques de gestion des risques sur les marchés financiers. L'environnement concurrentiel dans lequel les clients de la SCHL mènent leurs activités entraîne des pressions constantes sur la SCHL afin que celle-ci innove et réponde aux besoins changeants des clients.

Compte tenu des marchés financiers concurrentiels et complexes, le contexte commercial dans lequel la SCHL évolue exige que la Société adapte ses outils et ses façons de faire pour s'assurer que ses activités liées au financement de l'habitation continuent d'améliorer l'accès au logement au bénéfice de tous les Canadiens.

PRINCIPAUX RISQUES FINANCIERS

Risque de crédit

La SCHL s'expose au risque de crédit provenant de diverses sources, soit directement, en raison de ses opérations d'investissement, d'octroi de prêts et de couverture, soit indirectement, à cause des indemnités éventuelles découlant de ses activités d'assurance et de titrisation. Le risque de crédit est déterminé, évalué et géré en vue d'optimiser les rendements, sous réserve de la tolérance au risque approuvée par la haute direction et par le Conseil d'administration. Pour les expositions les plus importantes, la haute direction reçoit des informations sur les positions par contrepartie, sur une base consolidée à l'échelle de la Société.

Activités d'assurance

Le principal risque de perte financière qui pèse sur les activités d'assurance correspond à l'écart entre les indemnités futures liées aux prêts assurés et les primes perçues. La performance globale de l'économie est le principal facteur déterminant de la tendance relative aux indemnités futures. La fluctuation du prix des habitations, du taux hypothécaire et du taux de chômage, à l'échelle nationale et régionale, constituent des variables économiques clés ayant une incidence sur les demandes d'indemnité, car ces variables sont étroitement liées à la capacité des emprunteurs à respecter leurs obligations hypothécaires.

La SCHL assure des prêts hypothécaires en vertu de la LNH et possède une longue expérience de la gestion du risque de crédit découlant du non-remboursement des prêts hypothécaires, soit le risque d'assurance, et ce, tant en période de prospérité que de ralentissement économique. Le portefeuille de prêts assurés par la SCHL n'a cessé de croître avec les années et il s'élève maintenant à 244 milliards de dollars. La SCHL établit des réserves pour couvrir les pertes prévues. Elle teste continuellement ses hypothèses au sujet de son risque d'assurance au moyen d'une évaluation actuarielle annuelle et d'autres outils analytiques, comme l'analyse financière dynamique.

La SCHL gère activement le risque d'assurance lié aux propriétaires-occupants à l'aide de son système avant-gardiste de souscription automatisée, **emili**, lequel intègre des modèles d'évaluation des risques liés à l'emprunteur, au marché et à la propriété. Ensemble, ces modèles automatisés fournissent aux souscripteurs de la SCHL les outils leur permettant de déceler efficacement les

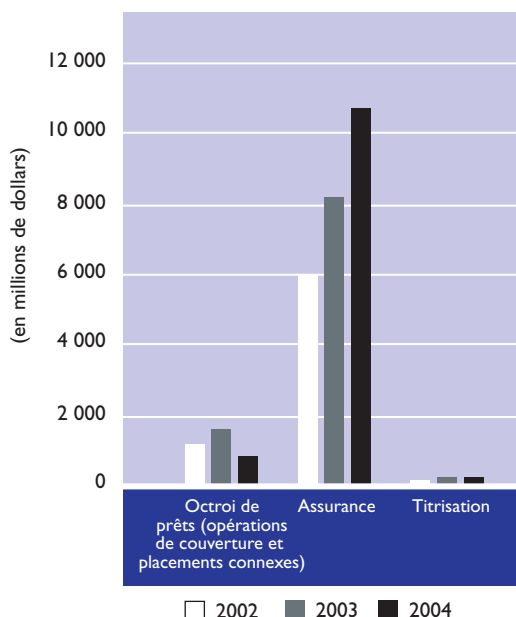
demandes d'assurance prêt hypothécaire comportant un risque élevé. Les souscripteurs peuvent ensuite déterminer si des mesures de réduction du risque global réussiraient à ramener celui-ci à un niveau acceptable pour la Société. Les mesures les plus efficaces font constamment l'objet d'un suivi et d'une mise à jour. La Société surveille et modifie les modèles d'évaluation des risques en fonction des demandes d'indemnité réelles.

La SCHL gère également son risque d'assurance au moyen de la diversification. Depuis toujours, la principale cause d'accroissement des pertes sur prêts est une conjoncture économique difficile, et il est prouvé qu'une telle situation touche habituellement toutes les régions du pays et évolue avec le temps. Puisqu'elle est présente d'un bout à l'autre du Canada, son portefeuille de prêts assurés est réparti dans l'ensemble du pays, tout comme le risque de non-remboursement des prêts hypothécaires. En outre, la SCHL procède à des évaluations de la qualité des prêts accordés par les prêteurs, conformément à son cadre d'assurance de la qualité.

Activités de titrisation

Dans le cadre de ses activités de titrisation et des programmes des titres hypothécaires (TH) LNH et des Obligations hypothécaires du Canada (OHC), la SCHL garantit le paiement ponctuel du principal et des intérêts aux investisseurs. Au 31 décembre 2004, les obligations au titre du principal garanti aux investisseurs s'élevaient à 80,8 milliards de dollars, dont 54,5 milliards de dollars s'appliquant au Programme des OHC. Les émissions de TH sont réalisées par certaines institutions financières, et celles d'OHC, par la Fiducie du Canada pour l'habitation (FCH).

Exposition selon l'activité



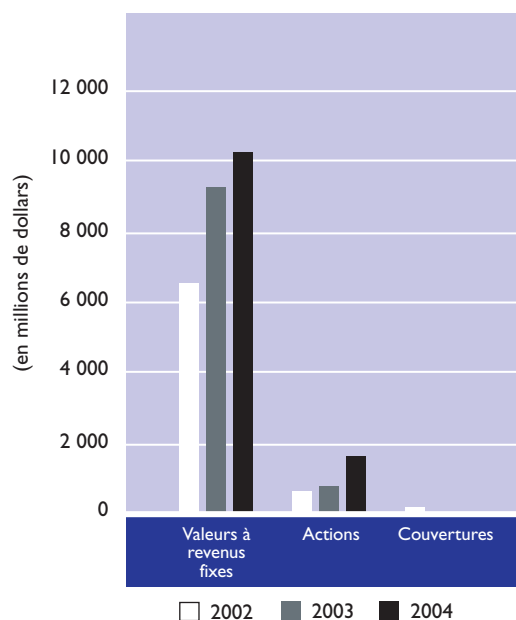
Le principal risque de perte financière associé à ces opérations correspond aux frais de financement des paiements garantis en cas de défaillance de l'emprunteur par rapport aux droits de garantie perçus. Toutes les créances hypothécaires titrisées sont entièrement couvertes par l'assurance prêt hypothécaire. Pour les TH LNH, le risque lié à la défaillance d'un émetteur est atténué par l'évaluation de la qualité des créances hypothécaires faisant partie du bloc et le contrôle des émetteurs ainsi que par l'exigence d'un écart minimal entre le taux d'intérêt des titres et le taux d'intérêt le plus bas s'appliquant aux créances. En cas de défaillance d'un émetteur, l'écart minimal est versé à un autre émetteur en contrepartie de l'administration des créances hypothécaires sous-jacentes et des paiements au titre des TH. Dans le cas des OHC, outre les mesures de réduction des risques susmentionnées à l'égard des TH, le risque lié à la défaillance d'une contrepartie à un swap est atténué conformément aux exigences du Programme selon lesquelles la contrepartie doit fournir une garantie, si sa cote de crédit est inférieure à AA-, et tous les placements de la FCH doivent être cotés R-1 (élevé) ou AAA.

sont imposées sur la durée des placements en se fondant sur des évaluations et des cotes internes, compte tenu de certains critères de solvabilité validés par des tiers. Les expositions au risque et les limites font régulièrement l'objet d'un examen. Outre les limites s'appliquant à chaque contrepartie, la SCHL a établi une série de règles visant à assurer une répartition adéquate du risque de crédit, lesquelles ont été améliorées en 2004 aux fins d'octroi de prêts.

Au 31 décembre 2004, la valeur marchande estimative du risque lié aux opérations de placement et de couverture, y compris le montant attribuable aux conventions de rachat (mise en pension) et de vente (prise en pension), s'élevait à 11,9 milliards de dollars, en hausse de 1,8 milliard de dollars depuis l'exercice précédent (10,1 milliards de dollars en 2003). Les graphiques présentent la répartition et les tendances relatives aux expositions, qui ont augmenté considérablement en raison de la croissance des placements qui sous-tendent les activités d'assurance de la Société.

En 2004, la Société a continué d'accroître ses placements dans des titres à rendement plus élevé, notamment des titres à revenu fixe cotés A et des actions étrangères. Néanmoins, le risque lié aux opérations de placement et de couverture demeure adéquatement réparti en fonction de la qualité, des secteurs et de la durée. Ainsi, au 31 décembre 2004, environ 35 % des titres acquis dans le cadre des opérations de placement et de couverture de la SCHL avaient une durée restante inférieure à un an. En outre, la SCHL a mis à jour les documents juridiques se rapportant à ses conventions de rachat et à ses opérations sur instruments dérivés afin de permettre la réduction du risque de crédit en obtenant des garanties.

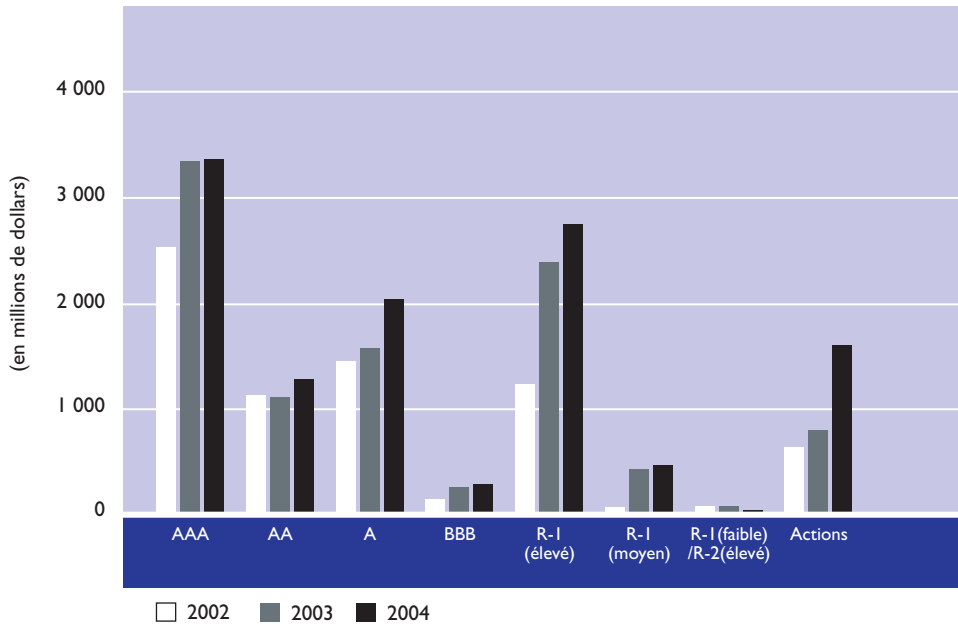
Exposition selon le type



Opérations de placement et de couverture

Le risque de crédit lié aux opérations financières et aux instruments financiers de la Société est consolidé, mesuré et contrôlé de façon globale, en fonction de chaque contrepartie, pour la totalité des opérations de placement et de couverture se rapportant à la fois aux activités d'octroi de prêts et aux portefeuilles de placements rattachés aux activités d'assurance et de titrisation. En ce qui a trait aux titres à revenu fixe et aux instruments dérivés, le risque lié à chaque contrepartie est limité, et des restrictions

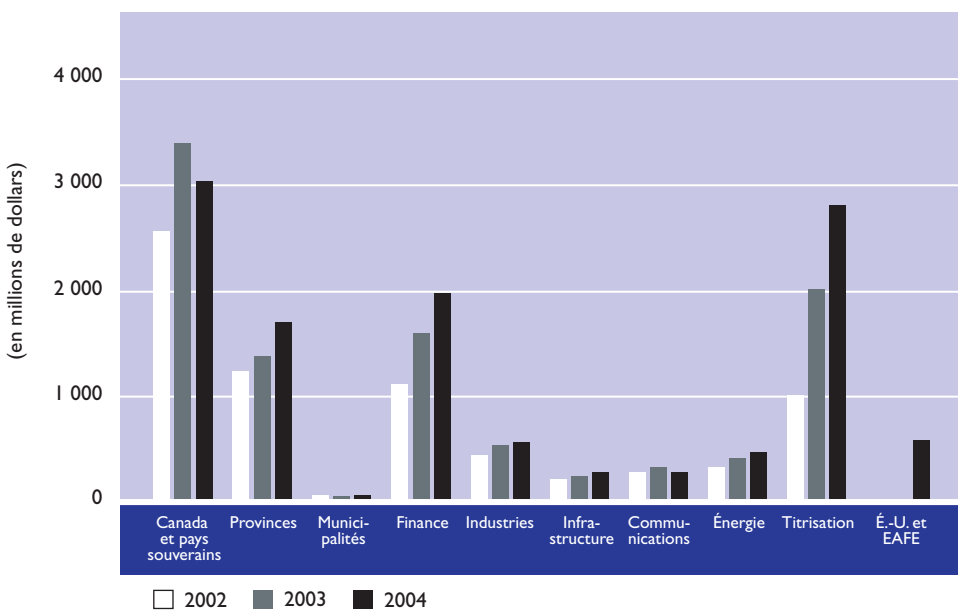
Exposition selon la cote de crédit



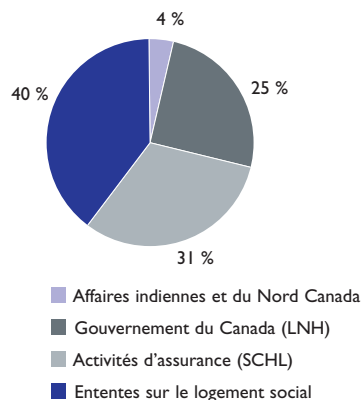
Octroi de prêts

Le risque de crédit, qui correspond à la juste valeur estimative du portefeuille de prêts non remboursés accordés par la SCHL, s'élève à 16 milliards de dollars, comparativement à une valeur comptable, y compris les intérêts courus, de 13,9 milliards de dollars. Conformément à son mandat, la SCHL doit consentir des prêts à un nombre élevé d'organismes sans but lucratif, et il est souvent impossible de leur attribuer des cotes de crédit parce que ces organismes ne sont pas évalués par des agences de cotation indépendantes. Ce risque est contrebalancé par le fait que les pertes découlant du non-remboursement de ces prêts peuvent être recouvrées en grande partie auprès des divers ordres de gouvernement. Les pertes sur prêts liées à environ 25 % du portefeuille de prêts de la SCHL peuvent être recouvrées auprès du gouvernement fédéral, dans la mesure où les montants recouverts entrent dans les crédits parlementaires accordés à la SCHL. Une tranche d'à peu près 31 % est couverte au moyen de l'assurance prêt hypothécaire de la SCHL. Des provisions ont été établies pour régler les indemnités éventuellement rattachées à ces prêts. Une tranche approximative de 40 % se rapporte aux prêts couverts conformément à diverses ententes sur le logement social conclues avec les provinces et les territoires. Dans le cadre de ces ententes, les provinces et les territoires assument le risque de crédit lié au non-remboursement de tous les prêts couverts par ces ententes. Enfin, une tranche d'environ 4 % est couverte par Affaires indiennes et du Nord Canada par le biais des garanties d'emprunt ministérielles.

Exposition selon le secteur



Octroi de prêts Recouvrement des pertes



Risque de marché

Le niveau de risque de marché auquel la SCHL est exposée varie en fonction de l'évolution du marché et des changements dans la composition de l'actif et du passif de ses portefeuilles. La Société a établi des lignes de conduite et des limites pour contrôler le risque de marché lié à ses activités et à la gestion de l'actif et du passif. Ces lignes de conduite et ces limites sont révisées annuellement, au besoin.

La SCHL limite le risque de pertes découlant des fluctuations défavorables des taux d'intérêt et de change en réalisant des opérations de couverture, en assurant une adéquation entre l'actif et le passif et en adoptant des stratégies adaptées aux marchés de capitaux.

Activités d'assurance et de titrisation

Les portefeuilles de placements de la SCHL se rapportant à ses activités d'assurance et de titrisation sont gérés de manière à limiter la sensibilité aux variations des taux d'intérêt, par rapport aux indices repères, et à maintenir une diversification adéquate de l'actif. La SCHL a modifié ses lignes de conduite sur l'affectation de l'actif

Portefeuilles de titres à revenu fixe	Durée (années)	Durée du portefeuille par rapport à l'indice repère (années)
Indice repère (IOUSC)	6,14	–
Assurance	5,91	- 0,23
Titrisation	5,92	- 0,22

pour inclure la diversification de ses placements dans des actions étrangères. En 2004, la SCHL a créé trois portefeuilles d'actions étrangères gérés à l'extérieur; soit un portefeuille d'actions américaines sous gestion passive, un portefeuille d'actions de croissance d'Europe, d'Australasie et d'Extrême-Orient (EAFE) et un portefeuille d'actions de valeur EAFE. Conformément à la stratégie de diversification de la SCHL, ces portefeuilles ne sont pas couverts.

La majeure partie des placements de la SCHL se rapportant aux activités d'assurance et de titrisation est constituée de titres à revenu fixe. La durée des placements à revenu fixe correspond à celle des titres faisant partie de l'Indice obligataire universel Scotia Capitaux (IOUSC), qui est l'indice repère. Au 31 décembre 2004, les portefeuilles de titres à revenu fixe se rapportant aux activités d'assurance et de titrisation avaient des échéances se rapprochant de celles des valeurs faisant partie de l'indice repère.

Octroi de prêts

Dans le cadre du financement des prêts que la SCHL consent, le risque de taux d'intérêt est atténué en faisant concorder les actifs et les passifs. La Société gère son exposition au risque de remboursement anticipé ou de

révision des taux en appliquant diverses stratégies de financement et stratégies commerciales, notamment en constituant un fonds de réserve pour couvrir les pertes éventuelles. En 2004, la politique sur le risque de marché a été modifiée pour améliorer la méthode d'évaluation du risque de taux d'intérêt appliquée au portefeuille de prêts consentis par la SCHL, en intégrant les incidences moins graves mais plus probables des fluctuations des taux d'intérêt, en plus de la limite de choc courante de 200 points de base. Des rapports additionnels ont été préparés pour assurer une meilleure compréhension de la sensibilité de la Société aux variations des taux d'intérêt.

En outre, les vérificateurs externes de la Société et la vérificatrice générale du Canada ont conclu dans le cadre de l'examen spécial de 2004 qu'il existe un degré raisonnable d'assurance que les systèmes et pratiques examinés ne comportent aucune lacune importante. Ces systèmes et pratiques incluaient les pratiques de gestion de la SCHL relativement au risque de remboursement anticipé. Pour le portefeuille de prêts accordés par la Société, cette dernière réduit entièrement le risque de change en couvrant son exposition à l'aide de swaps de devises.

Agence de cotation	DBRS	Moody's	Standard & Poor's
Court terme	R-1 (élevé)	P-1	A-1 (élevé)
Long terme (dollars canadiens)	AAA	Aaa	AAA
Long terme (devises)	AAA	Aaa	AAA

Risque financier

La Société examine régulièrement les changements apportés à la réglementation financière, notamment les travaux courants visant à évaluer l'incidence des développements en matière de fiscalité et de comptabilité de couverture ainsi que les lignes directrices sur les normes de fonds propres susceptibles d'avoir une incidence sur les entités présentes sur les marchés financiers. La Société continue d'améliorer son cadre de gestion des risques en fonction des normes de fonds propres et des principes de gestion de la valeur, conformément aux pratiques appliquées par les principales institutions financières et aux lignes directrices établies par les organismes de réglementation, ce qui lui a permis d'améliorer considérablement sa gestion et la mesure de son rendement.

La capacité de la SCHL à s'acquitter de ses obligations financières est renforcée par sa situation de société d'État. De fait, ses titres d'emprunt constituent des obligations du Canada et ont une pondération du risque de 0 % selon la Banque des règlements internationaux. La Société a élaboré une politique sur le risque d'illiquidité comprenant les limites appropriées et faisant en sorte que la SCHL dispose des ressources suffisantes pour répondre à ses besoins de trésorerie courants

et prévus. Dans le cours normal des activités de la SCHL, le programme de papier commercial permet à celle-ci de maintenir les liquidités nécessaires pour répondre chaque jour à ses besoins de trésorerie. Conformément à cette politique, la SCHL a recours à d'autres sources de liquidités, notamment les facilités de trésorerie, les marges de crédit consenties par plusieurs institutions, l'encaisse et les placements à court terme dans des titres négociables. Le tableau de la page précédente présente les cotes de crédit obtenues par la SCHL.

PERSPECTIVES

La SCHL continue à faire des progrès dans la gestion des autres risques auxquels elle est exposée : les risques liés au contexte organisationnel, au personnel, aux processus, à la technologie, le risque juridique et le risque lié à la réglementation, ainsi que les risques associés à la sécurité et aux catastrophes. Ces types de risques concernent les structures et les processus internes ou découlent de facteurs externes. Dans tous les cas, l'exposition aux risques a été réduite par suite d'initiatives précises ou au moyen de mesures de réduction.

Dans l'avenir, la SCHL continuera de mettre l'accent sur la gestion des risques d'entreprise, en encourageant les responsables de la gestion des

risques à renforcer les pratiques de gestion des risques auxquels la Société doit faire face dans un environnement commercial en constante évolution. En plus de relever les défis posés par les principaux risques d'entreprise et risques financiers, la SCHL s'efforcera d'améliorer les connaissances générales et la sensibilité de son personnel à l'égard des risques ainsi que la mesure et la présentation des risques.

ÉTATS FINANCIERS

LES RAPPORTS FINANCIERS, UNE RESPONSABILITÉ DE LA DIRECTION

Exercice terminé le 31 décembre 2004

La direction de la SCHL est tenue de garantir l'intégrité et l'objectivité des états financiers et des données financières connexes publiés dans le présent rapport annuel. Les états financiers ont été dressés conformément aux principes comptables généralement reconnus du Canada et, si nécessaire, ils contiennent des chiffres fondés sur les meilleures estimations de la direction et sur l'exercice, par cette dernière, du meilleur jugement possible. Les données financières mentionnées ailleurs dans le présent rapport annuel concordent avec celles qui sont présentées dans les états financiers.

Pour s'acquitter de ses responsabilités, la direction tient à jour les systèmes financiers appropriés et exerce les contrôles internes connexes qui lui permettent, avec un degré d'assurance raisonnable, de produire des données financières fiables; de protéger les actifs de la Société; d'autoriser, à raison, ses opérations et de les diriger conformément aux lois et règlements qui la régissent; de gérer ses ressources de manière efficiente et économique et d'exercer efficacement ses activités. Les systèmes de contrôle interne sont renforcés par des vérifications internes périodiques portant sur différents aspects des activités de la SCHL.

Pour sa part, le Conseil d'administration, par l'entremise du Comité de vérification, dont les membres ne sont pas des dirigeants de la Société, veille à ce que la direction s'acquitte de ses responsabilités en matière de présentation de l'information financière et de contrôle interne. Le Conseil d'administration a approuvé les états financiers, sur la recommandation du Comité de vérification.

Raymond Chabot Grant Thornton, société en nom collectif à responsabilité limitée, et Sheila Fraser, FCA, vérificatrice générale du Canada, ont vérifié les états financiers. Les vérificateurs indépendants ont pleinement accès aux membres du Comité de vérification et ils les rencontrent régulièrement pour discuter de leur vérification et de questions connexes.

La Présidente et première dirigeante,



Karen Kinsley

Le Vice-président, Finances, et Directeur financier,



Pierre Serré

8 mars 2005



Auditor General of Canada
Vérificatrice générale du Canada

Raymond Chabot Grant Thornton 

RAPPORT DES VÉRIFICATEURS

Au ministre du Travail et du Logement

Nous avons vérifié le bilan de la Société canadienne d'hypothèques et de logement au 31 décembre 2004 et les états des résultats, des bénéfices non répartis et des flux de trésorerie de l'exercice terminé à cette date. La responsabilité de ces états financiers incombe à la direction de la Société. Notre responsabilité consiste à exprimer une opinion sur ces états financiers en nous fondant sur notre vérification.

Notre vérification a été effectuée conformément aux normes de vérification généralement reconnues du Canada. Ces normes exigent que la vérification soit planifiée et exécutée de manière à fournir l'assurance raisonnable que les états financiers sont exempts d'inexactitudes importantes. La vérification comprend le contrôle par sondages des éléments probants à l'appui des montants et des autres éléments d'information fournis dans les états financiers. Elle comprend également l'évaluation des principes comptables suivis et des estimations importantes faites par la direction, ainsi qu'une appréciation de la présentation d'ensemble des états financiers.

À notre avis, ces états financiers donnent, à tous les égards importants, une image fidèle de la situation financière de la Société au 31 décembre 2004 ainsi que des résultats de son exploitation et de ses flux de trésorerie pour l'exercice terminé à cette date selon les principes comptables généralement reconnus du Canada. Conformément aux exigences de la *Loi sur la gestion des finances publiques*, nous déclarons qu'à notre avis, à l'exception des changements apportés à la méthode de comptabilisation des instruments financiers dérivés, des placements en valeurs mobilières destinés à gérer le risque de taux d'intérêt pesant sur les activités de financement et des titres vendus, mais non encore achetés, expliqués à la note 3 afférente aux états financiers, ces principes ont été appliqués de la même manière qu'au cours de l'exercice précédent.

De plus, à notre avis, les opérations de la Société dont nous avons eu connaissance au cours de notre vérification des états financiers ont été effectuées, à tous les égards importants, conformément à la partie X de la *Loi sur la gestion des finances publiques* et ses règlements, à la *Loi sur la Société canadienne d'hypothèques et de logement*, à la *Loi nationale sur l'habitation* et aux règlements administratifs de la Société.

Les états financiers de l'exercice terminé le 31 décembre 2003, présentés aux fins de comparaison, ont été vérifiés par la vérificatrice générale du Canada et d'autres vérificateurs.

La vérificatrice générale du Canada,

Raymond Chabot Grant Thornton, S.E.N.C.R.L.

Sheila Fraser, FCA

Ottawa, Canada
Le 8 mars 2005

Montréal, Canada

BILAN

Au 31 décembre

(en millions de dollars)

	NOTES	2004	2003
ACTIF			
Prêts et investissements se rapportant aux programmes de logement	4	13 669	14 075
Placements en valeurs mobilières	5	8 594	7 191
Espèces et quasi-espèces		2 841	2 485
Titres achetés en vertu de conventions de revente		576	314
Intérêts courus à recevoir		332	387
Sommes à recevoir du gouvernement du Canada		203	147
Débiteurs et autres éléments d'actif		179	146
Actifs d'impôts futurs	6	111	100
Biens immobiliers repris		87	90
Montants se rapportant aux instruments dérivés	3	80	–
		26 672	24 935
PASSIF			
Emprunts sur les marchés de capitaux	7	9 207	10 193
Emprunts auprès du gouvernement du Canada	7	5 045	5 232
Primes et droits non acquis	8	4 355	3 965
Titres vendus en vertu de conventions de rachat		2 976	1 554
Créditeurs et autres charges à payer	9	869	709
Provision pour indemnités	8	507	622
Intérêts courus à payer		128	182
Titres vendus, mais non encore achetés		121	2
Montants se rapportant aux instruments dérivés	3	38	–
		23 246	22 459
AVOIR DU CANADA			
Capital autorisé et entièrement libéré		25	25
Bénéfices non répartis	12	3 401	2 451
		3 426	2 476
		26 672	24 935

Voir les notes complémentaires.

Approuvé par le Conseil d'administration :

Le Président intérimaire du Conseil d'administration,



Dino Chiesa

La Présidente du Comité de vérification,



Sophie Joncas

ÉTAT DES RÉSULTATS

Exercice terminé le 31 décembre

<i>(en millions de dollars)</i>	NOTES	2004	2003	2002
REVENUS				
Intérêts créditeurs sur les prêts et investissements se rapportant aux programmes de logement	13	1 011	1 069	1 100
Primes et droits	8	1 135	947	822
Revenus de placement		408	345	293
		2 554	2 361	2 215
Crédits parlementaires alloués aux Programmes de logement	13	2 006	1 972	1 828
Frais d'exploitation		101	97	81
		2 107	2 069	1 909
		4 661	4 430	4 124
DÉPENSES				
Programmes de logement	13	2 006	1 972	1 828
Intérêts débiteurs		937	999	1 042
Frais d'exploitation		261	255	224
Indemnités nettes		51	188	139
Autres dépenses	14	7	9	37
		3 262	3 423	3 270
BÉNÉFICE AVANT IMPÔTS SUR LES BÉNÉFICES		1 399	1 007	854
IMPÔTS SUR LES BÉNÉFICES				
Exigibles	6	460	383	284
Futurs		(11)	(43)	26
		449	340	310
BÉNÉFICE NET		950	667	544

Voir les notes complémentaires.

ÉTAT DES BÉNÉFICES NON RÉPARTIS

(NOTE 12)

<i>(en millions de dollars)</i>	BÉNÉFICES NON RÉPARTIS NON AFFECTÉS	BÉNÉFICES AFFECTÉS À LA CAPITALISATION	RÉSERVE POUR L'OCTROI DE PRÊTS	TOTAL
Solde au 31 décembre 2001	260	938	42	1 240
Bénéfice net	530	–	14	544
Virement aux bénéfices affectés à la capitalisation	(442)	442	–	–
Solde au 31 décembre 2002	348	1 380	56	1 784
Bénéfice net	632	–	35	667
Virement aux bénéfices affectés à la capitalisation	(857)	857	–	–
Solde au 31 décembre 2003	123	2 237	91	2 451
Bénéfice net	907	–	43	950
Virement aux bénéfices affectés à la capitalisation	(875)	875	–	–
Solde au 31 décembre 2004	155	3 112	134	3 401

Voir les notes complémentaires.

ÉTAT DES FLUX DE TRÉSORERIE

Au 31 décembre

(en millions de dollars)

	2004	2003	2002
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES (AFFECTÉS AUX) ACTIVITÉS D'EXPLOITATION			
Bénéfice net	950	667	544
Éléments sans incidence sur les espèces et quasi-espèces			
Amortissement des primes et des escomptes	12	23	27
Impôts futurs	(11)	(43)	26
Ajustement de la valeur marchande des actions	(32)	(5)	3
Gain sur la vente de titres de placement	(79)	(58)	(24)
Fluctuation nette de l'actif et du passif d'exploitation sans effet sur la trésorerie	155	394	458
	995	978	1 034
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES (AFFECTÉS AUX) ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT			
Prêts et investissements se rapportant aux programmes de logement			
Remboursements	673	715	1 100
Sorties de fonds	(267)	(204)	(447)
Placements en valeurs mobilières			
Ventes et titres venant à échéance	8 106	8 252	5 126
Achats	(9 355)	(9 778)	(6 256)
Fluctuation du montant des titres achetés en vertu de conventions de revente	(262)	891	261
	(1 105)	(124)	(216)
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES (AFFECTÉS AUX) ACTIVITÉS DE FINANCEMENT			
Titres d'emprunt à moyen terme sur les marchés de capitaux			
Émissions	850	2 290	1 561
Remboursements	(2 350)	(1 890)	(2 123)
Fluctuation du montant des emprunts à court terme sur les marchés de capitaux	612	(166)	(147)
Remboursement des emprunts auprès du gouvernement du Canada	(187)	(242)	(218)
Fluctuation du montant des titres vendus en vertu de conventions de rachat	1 422	438	(124)
Fluctuation du montant des titres vendus, mais non encore achetés	119	(71)	(155)
	466	359	(1 206)
Augmentation (diminution) des espèces et quasi-espèces	356	1 213	(388)
Espèces et quasi-espèces			
Au début de l'exercice	2 485	1 272	1 660
À la fin de l'exercice	2 841	2 485	1 272
Représentées par des			
Espèces	4	6	(13)
Placements temporaires	2 837	2 479	1 285
	2 841	2 485	1 272
Informations supplémentaires concernant les flux de trésorerie			
Intérêts versés au cours de l'exercice	960	989	1 103
Impôts sur les bénéfices payés au cours de l'exercice	476	390	188

Voir les notes complémentaires.

NOTES COMPLÉMENTAIRES

Exercice terminé le 31 décembre 2004

1. MANDAT ET ACTIVITÉS DE LA SOCIÉTÉ

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est une société d'État créée en 1946, par suite de l'adoption de la *Loi sur la Société canadienne d'hypothèques et de logement* (Loi sur la SCHL), afin de respecter les dispositions de la *Loi nationale sur l'habitation* (LNH). Elle est également régie par la *Loi sur la gestion des finances publiques* (LGFP) et elle est la propriété exclusive du gouvernement du Canada.

Dans les Comptes publics du Canada, le bénéfice net annuel de la SCHL entraîne un accroissement de l'excédent annuel du gouvernement; son capital et ses bénéfices non répartis occasionnent une réduction du déficit accumulé du gouvernement.

Le mandat de la SCHL consiste à favoriser la construction résidentielle, la réparation et la modernisation des habitations existantes ainsi que l'amélioration des conditions de logement et de vie, à accroître les choix en matière de logement, à rendre les habitations plus abordables, à faciliter l'accès à des fonds à faible coût pour l'habitation et à contribuer à la prospérité du secteur canadien de l'habitation. Elle s'acquitte de son mandat par l'entremise de trois activités principales : l'assurance et la titrisation, l'application des programmes de logement et l'octroi de prêts.

Assurance et titrisation :

La Société protège les prêteurs contre la défaillance des emprunteurs ayant contracté un prêt hypothécaire résidentiel et garantit le paiement ponctuel des sommes dues (principal et intérêts) aux détenteurs de titres fondés sur des créances hypothécaires assurées.

Application des programmes de logement :

La Société reçoit des crédits parlementaires qui servent à financer les programmes de logement.

Octroi de prêts :

La Société consent des prêts et effectue des investissements dans le cadre des programmes de logement. Ces prêts et ces investissements sont financés au moyen d'emprunts et sont assortis, dans une large mesure, de subventions versées conformément à ces programmes.

2. PRINCIPALES CONVENTIONS COMPTABLES

Ces états financiers sont dressés conformément aux principes comptables généralement reconnus du Canada. Pour ce faire, la direction doit établir des estimations et des hypothèses ayant une incidence sur les montants indiqués dans les états financiers et sur les informations connexes. Les résultats pourraient différer de ces estimations.

Prêts et investissements se rapportant aux programmes de logement

Séparément ou conjointement avec les administrations provinciales, territoriales et municipales, la Société consent des prêts et effectue des investissements dans le cadre de ses programmes de logement.

Les prêts sont inscrits au coût. Les prêts comportant une clause de remise sont comptabilisés au moment où ils sont versés, déduction faite de la remise, qui est remboursée par l'entremise des crédits parlementaires.

Les prêts consentis dans le cadre de certains programmes portent intérêt à des taux inférieurs à ceux des emprunts contractés pour accorder ces prêts. Les pertes en intérêts ainsi subies sont remboursées par l'entremise des crédits parlementaires.

Les investissements relatifs aux programmes de logement représentent la part de la Société dans divers ensembles d'habitation. Ils sont inscrits au coût, moins l'amortissement cumulé, lequel est calculé selon la méthode linéaire sur la durée de l'investissement. La quote-part de la Société relativement aux pertes d'exploitation nettes ainsi qu'aux pertes sur cession est remboursée par l'entremise des crédits parlementaires.

Les intérêts créditeurs sur les prêts et les investissements se rapportant aux programmes de logement sont comptabilisés suivant la méthode de la comptabilité d'exercice.

La Société est assurée de recouvrer intégralement le principal et de percevoir la totalité des intérêts courus sur la majeure partie des prêts et des investissements se rapportant aux programmes de logement, comme il est indiqué à la note 4. Le reste du portefeuille des prêts et des investissements est couvert par l'entremise des activités d'assurance de la Société. Les pertes relatives à ces prêts ont été prises en compte lors du calcul de la provision pour indemnités et des primes non acquises.

Quasi-espèces et placements en valeurs mobilières

La Société possède des quasi-espèces et des placements en valeurs mobilières pour lui permettre de mener ses activités d'assurance et de titrisation et d'octroyer des prêts. Les conventions comptables sont décrites dans le tableau ci-dessous :

	VALEUR COMPTABLE	CONSTATATION DES GAINS ET DES PERTES RÉALISÉS	CONSTATATION DE LA MOINS-VALUE
<p>Assurance, titrisation et octroi de prêts – Les quasi-espèces représentent des placements à court terme très liquides, venant à échéance dans trois mois ou moins, facilement convertibles en un montant connu d'espèces et dont la valeur ne risque pas de changer de façon importante.</p>	Coût ou valeur marchande, selon le moins élevé des deux.	Les gains et les pertes sont imputés aux résultats, au moment de la vente des titres.	Sans objet.
<p>Octroi de prêts – Placements en valeurs mobilières utilisés aux fins de gestion de la trésorerie.</p>	Fraction non amortie du coût. Les primes et les escomptes sont reportés et amortis, selon un taux de rendement constant, jusqu'à l'échéance des titres visés.	Les gains et les pertes sont comptabilisés dans les intérêts créditeurs sur les prêts et investissements se rapportant aux programmes de logement, au moment de la vente des titres.	Si certains titres en particulier subissent une moins-value durable, ils sont réduits à leur valeur marchande. La perte qui en découle est comptabilisée durant l'exercice au cours duquel la moins-value se produit.
<p>Octroi de prêts – Placements en valeurs mobilières servant à gérer le risque de taux d'intérêt pesant sur les activités de financement.</p>	Fraction non amortie du coût. Les primes et les escomptes sont reportés et amortis, selon un taux de rendement constant, jusqu'à l'échéance des titres visés.	Les gains et les pertes sont imputés aux résultats, au moment de la vente des titres.	Si certains titres en particulier subissent une moins-value durable, ils sont réduits à leur valeur marchande. La perte qui en découle est comptabilisée durant l'exercice au cours duquel la moins-value se produit.
<p>Assurance et titrisation – Titres à revenu fixe généralement achetés avec l'intention de les conserver jusqu'à leur échéance, afin de respecter des obligations à long terme.</p>	Fraction non amortie du coût. Les primes et les escomptes sont reportés et amortis, selon un taux de rendement constant, jusqu'à l'échéance des titres visés.	Les gains et les pertes sont reportés et amortis dans les revenus de placement, selon la méthode linéaire, sur la période à courir jusqu'à l'échéance du placement original.	Si certains titres en particulier subissent une moins-value durable, ils sont réduits à leur valeur marchande. La perte qui en découle est comptabilisée durant l'exercice au cours duquel la moins-value se produit.
<p>Assurance et titrisation – Actions</p>	Coût, plus redressement en fonction du cours du marché calculé selon une moyenne mobile de 5 % par trimestre.	Les gains et les pertes nets sont reportés et amortis dans les revenus de placement, selon la méthode de l'amortissement dégressif, au taux de 5 % par trimestre.	Si le portefeuille subit une moins-value durable, les titres sont réduits à leur valeur marchande. La perte qui en découle est comptabilisée durant l'exercice au cours duquel la moins-value se produit.

Titres acquis en vertu de conventions de revente et titres vendus en vertu de conventions de rachat

Lorsque la Société achète des titres en vertu de conventions de revente (prise en pension de titres), normalement des bons du Trésor ou des obligations d'État, elle s'engage à revendre ces titres au vendeur initial à une date et à un prix prédéterminés. De même, lorsqu'elle vend des titres dans le cadre de conventions de rachat (mise en pension de titres), elle s'engage à les racheter de l'acquéreur initial, à une date et à un prix fixés d'avance. Les titres sont inscrits au coût, plus les intérêts courus. Le produit de la vente de titres en vertu de conventions de rachat est investi dans le but de générer un revenu additionnel pour la Société. De telles transactions sont effectuées simultanément de manière à faire correspondre la période à courir jusqu'à l'échéance des titres. Par conséquent, les intérêts créditeurs et les intérêts débiteurs se contrebalancent et sont imputés aux résultats, selon la méthode de la comptabilité d'exercice.

Titres vendus, mais non encore achetés

Les titres vendus, mais non encore achetés, représentent l'obligation qu'a la Société de livrer des titres qu'elle ne détenait pas au moment de la conclusion de la vente. Ces titres sont inscrits à leur juste valeur. Les gains et les pertes réalisés et non réalisés sont imputés aux résultats de l'exercice.

Biens immobiliers repris

Les biens immobiliers repris sont inscrits au coût ou à leur juste valeur, selon le moins élevé des deux. Le coût correspond au coût d'acquisition, plus les frais de modernisation et d'amélioration, le cas échéant. La juste valeur équivaut à la valeur marchande actuelle de la propriété, déterminée par la Société, moins la valeur actualisée des frais estimatifs de possession et de revente.

Pour certains biens immobiliers, les pertes d'exploitation nettes et les pertes sur cession sont remboursées par l'entremise des crédits parlementaires, tandis que les bénéfices d'exploitation nets et les gains sur cession sont versés au gouvernement du Canada.

Emprunts sur les marchés de capitaux

Les frais d'émission des titres d'emprunt sur les marchés de capitaux sont reportés et amortis sur la durée de l'emprunt selon la méthode linéaire.

Les primes et les escomptes s'appliquant aux emprunts sur les marchés de capitaux sont reportés et amortis selon un taux de rendement constant, sur la durée des emprunts.

Primes et droits

Les primes d'assurance prêt hypothécaire découlant des activités d'assurance de la SCHL sont exigibles au moment de l'octroi du prêt assuré. Elles sont reportées et comptabilisées comme revenu pendant la période couverte par les polices d'assurance, conformément à des facteurs déterminés à l'aide de calculs actuariels. Ces facteurs tiennent compte des tendances à long terme en ce qui a trait au risque de défaut selon l'âge de la police d'assurance prêt hypothécaire.

Les primes non acquises représentent le montant des primes souscrites s'appliquant à la portion non échue de la police à la date du bilan et, par conséquent, elles sont liées aux demandes d'indemnité susceptibles d'être présentées de la date du bilan à l'échéance des polices d'assurance. Annuellement, le montant des primes non acquises est comparé avec les estimations de la Société relatives à la valeur actualisée des indemnités totales qui seront payées, et ce, afin de vérifier si ce montant est suffisant.

Les droits de garantie se rapportant aux activités de titrisation sont perçus au moment de l'émission des titres visés. Ils sont reportés et comptabilisés comme revenu selon la méthode linéaire, pendant la période à courir jusqu'à l'échéance des titres correspondants (cinq ans généralement).

Les droits de demande sont comptabilisés suivant la méthode de la comptabilité d'exercice.

Les coûts liés à l'émission des polices d'assurance prêt hypothécaire et à la garantie de paiement ponctuel sont comptabilisés suivant la méthode de la comptabilité d'exercice.

Provision pour indemnités

La provision pour indemnités correspond au montant estimatif des demandes d'indemnité prévues et des dépenses relatives aux règlements versés, moins le produit prévu des saisies hypothécaires connexes, se rapportant aux défauts de paiement reliés aux activités d'assurance, qui se sont produits à la date du bilan ou avant. La provision est calculée en tenant compte des estimations relatives aux pertes attribuables aux défauts de paiement, subies mais non comptabilisées, et de la valeur temporelle de l'argent. De plus, une marge précise pour écarts défavorables a été prévue, conformément à la pratique actuarielle reconnue.

Le calcul de la provision pour indemnités repose sur des estimations fondées sur les tendances historiques ainsi que sur les tendances et les prévisions courantes, de nature juridique, économique, sociale et réglementaire, se rapportant aux événements à venir. La méthode d'établissement de la provision pour indemnités comporte nécessairement un risque que les résultats diffèrent parfois considérablement des estimations effectuées.

La perte attribuable aux défauts de paiement réels et la révision de l'estimation de la provision pour indemnités sont comptabilisées au poste « Indemnités nettes », durant l'exercice au cours duquel elles se produisent.

Application des programmes de logement

Les crédits parlementaires et les dépenses se rapportant à l'application des programmes de logement sont enregistrés selon la méthode de la comptabilité d'exercice. Les frais engagés, mais non remboursés, sont inscrits au poste « Sommes à recevoir du gouvernement du Canada ».

Avantages sociaux futurs

La Société possède un régime de retraite à prestations déterminées et un régime de retraite complémentaire. Elle offre également d'autres avantages sociaux postérieurs à l'emploi, notamment une indemnité de départ, une assurance-vie et une assurance soins médicaux.

Selon les modalités du régime de retraite à prestations déterminées, les prestations sont calculées en fonction du salaire moyen des cinq meilleures années consécutives du prestataire et de ses années de service. Elles sont indexées annuellement en fonction d'un pourcentage correspondant à l'augmentation moyenne de l'indice des prix à la consommation, enregistrée l'année précédente. Les obligations de la Société au titre de ce régime de retraite et les frais connexes sont comptabilisés, déduction faite de l'actif du régime.

Le coût des prestations et des autres avantages sociaux postérieurs à l'emploi auxquels les employés ont droit est déterminé par des calculs actuariels fondés sur la méthode de répartition des prestations au prorata des années de service et sur les meilleures estimations de la direction au sujet du rendement à long terme prévu des placements des régimes de retraite, des augmentations salariales, de l'âge auquel les employés prendront leur retraite, du taux de mortalité des membres et du coût prévu des soins de santé. Il s'agit d'hypothèses à long terme, qui tiennent compte de la nature des avantages sociaux futurs. Les résultats pourraient différer des meilleures estimations.

Le coût des régimes de retraite comprend le coût des prestations pour services rendus au cours de l'exercice considéré, les intérêts débiteurs se rapportant à l'obligation au titre des prestations constituées, le rendement prévu de l'actif des régimes de retraite, fondé sur sa juste valeur, et l'amortissement de l'actif ou de l'obligation transitoire, des gains ou des pertes actuariels reportés et du coût reporté des services passés.

L'actif ou l'obligation transitoire et le coût des services passés sont amortis sur la durée moyenne résiduelle d'activité des membres actifs des régimes de retraite. La perte ou le gain actuariel net excédant 10 % du solde de l'obligation au titre des prestations constituées ou de la juste valeur de l'actif des régimes de retraite, selon le plus élevé des deux, est amorti sur la durée moyenne résiduelle d'activité des membres actifs des régimes.

Instruments dérivés

La Société a recours à des instruments dérivés, tels que des swaps de taux d'intérêt et des swaps de devises, pour gérer les risques de marché. Les instruments dérivés permettent de réduire les risques de marché, tant lors de la mise en place de la couverture que pendant la durée de l'instrument dérivé. La Société n'utilise pas d'instruments dérivés autonomes aux fins de transaction ni de spéculation.

Pour qu'un instrument dérivé puisse être considéré comme une couverture admissible aux fins de comptabilisation, il faut que la Société établisse et justifie la relation de couverture en bonne et due forme, au moment de la mise en place de celle-ci. La Société consigne en dossier, en bonne et due forme, l'objectif et la stratégie de gestion des risques visés par la relation de couverture, ainsi que l'actif, le passif ou le flux de trésorerie couvert et la façon dont l'efficacité de la relation de couverture sera mesurée. La Société vérifie également, en bonne et due forme, au moment de la mise en place de la relation de couverture et périodiquement par la suite, si l'instrument dérivé utilisé est très efficace pour compenser les fluctuations de la juste valeur des éléments couverts ou des flux de trésorerie futurs attribuables à ceux-ci.

Dans le cas des instruments dérivés considérés comme des couvertures admissibles, les revenus ou les dépenses sont constatés à titre d'ajustements des intérêts débiteurs selon la méthode de la comptabilité d'exercice. Les montants connexes, payables aux contreparties ou exigibles de ces dernières, sont inclus dans les intérêts courus. Les gains ou les pertes découlant de la conversion de swaps de devises considérés comme des couvertures admissibles sont compensés par les gains ou les pertes résultant de la conversion des emprunts connexes.

La Société doit cesser d'appliquer la comptabilité de couverture de façon prospective si la relation de couverture n'est plus efficace, si l'instrument dérivé n'est plus désigné comme une couverture admissible ou si l'élément couvert arrive à échéance, est vendu ou est résilié. L'instrument dérivé est alors inscrit au bilan, à sa juste valeur; à la date à laquelle la Société cesse d'avoir recours à la comptabilité de couverture, et les fluctuations subséquentes de sa juste valeur sont comptabilisées au poste « Autres dépenses ».

Les instruments dérivés qui ne sont pas admissibles ou qui n'ont pas été désignés comme des couvertures admissibles aux fins de comptabilisation sont inscrits à leur juste valeur dans le bilan, au poste « Montants se rapportant aux instruments dérivés », et les fluctuations subséquentes de leur juste valeur sont comptabilisées au poste « Autres dépenses ».

Conversion des devises

Tous les éléments d'actif et de passif monétaires, libellés en devises, sont convertis en dollars canadiens aux taux de change en vigueur à la date du bilan. Les gains ou les pertes découlant de la conversion des soldes libellés en devises sont inscrits au poste « Intérêts débiteurs ».

Modification d'une convention comptable pour l'exercice 2005

La note d'orientation concernant la comptabilité NOC-15, *Consolidation des entités à détenteurs de droits variables*, publiée par l'Institut Canadien des Comptables Agréés, entrera en vigueur pendant l'exercice de la SCHL débutant le 1^{er} janvier 2005. Cette note définit les critères relatifs à l'application des principes de consolidation à certaines entités sur lesquelles le contrôle s'exerce autrement que par la détention de droits de vote. Ces entités sont appelées « entités à détenteurs de droits variables (EDDV) ». Conformément à la NOC-15, une entreprise doit consolider une EDDV lorsqu'elle détient un droit variable qui l'amènera à assumer la majorité des pertes prévues de l'EDDV et/ou à recevoir la majorité des rendements résiduels prévus de l'EDDV. La SCHL analyse présentement la NOC-15, particulièrement dans le contexte de sa relation avec la Fiducie du Canada pour l'habitation (FCH).

3. MODIFICATION DES CONVENTIONS COMPTABLES

Depuis le 1^{er} janvier 2004, la Société a adopté la note d'orientation concernant la comptabilité NOC-13, *Relations de couverture*, publiée par l'Institut Canadien des Comptables Agréés. Cette modification a été mise en application de façon prospective.

La Société a déterminé qu'un grand nombre de ses relations de couverture ne sont pas conformes aux nouveaux critères relatifs à l'utilisation de la comptabilité de couverture. Par conséquent, ces instruments dérivés ont été inscrits au bilan, à leur juste valeur, ce qui a entraîné une augmentation de l'actif et du passif de 74 millions de dollars et de 42 millions de dollars, respectivement, au 1^{er} janvier 2004. Ce gain transitoire de 32 millions de dollars a été reporté et comptabilisé au poste « Crédeurs et autres charges à payer ». Il est constaté dans les résultats sur la durée restante des instruments sous-jacents. Au cours de l'exercice 2004, une partie de ce gain transitoire, soit 12 millions de dollars, a été comptabilisée comme revenu.

La Société a également modifié sa méthode de comptabilisation des placements en valeurs mobilières servant à gérer le risque de taux d'intérêt pesant sur les activités de financement et sur les titres vendus, mais non encore achetés. Les gains et les pertes relatifs à ces éléments sont maintenant imputés aux résultats de l'exercice au cours duquel ils se produisent. Avant la mise en application de la NOC-13 concernant les relations de couverture, ces gains et ces pertes étaient reportés et amortis selon la méthode linéaire, sur la période à courir jusqu'à l'échéance du placement original.

Au total, une fois le gain transitoire pris en compte, la mise en application de la NOC-13 a entraîné une augmentation du bénéfice avant impôts sur les bénéfices et du bénéfice net après impôts de 24 millions de dollars et de 16 millions de dollars respectivement.

4. PRÊTS ET INVESTISSEMENTS SE RAPPORTANT AUX PROGRAMMES DE LOGEMENT

La Société consent des prêts et effectue des investissements dans le cadre de ses programmes de logement, et ce, séparément ou conjointement avec les administrations provinciales, territoriales et municipales. Ces prêts et ces investissements ont des termes de 50 ans au maximum, et 98 % ou 13 450 millions de dollars (99 % ou 13 866 millions en 2003) ont une échéance supérieure à cinq ans.

Environ 95 % des prêts et des investissements se rapportant aux programmes de logement ou 12 916 millions de dollars (94 % ou 13 261 millions en 2003) sont assortis de subventions versées dans le cadre de ces programmes.

Au 31 décembre 2004, la Société était assurée de recouvrer intégralement le principal et de percevoir la totalité des intérêts courus sur la majeure partie du portefeuille des prêts et des investissements se rapportant aux programmes de logement, et ce, de la façon suivante : 40 % auprès des provinces et des territoires, conformément aux ententes sur le logement social, 25 % auprès du gouvernement du Canada, en vertu des dispositions de la LNH, et 4 % auprès du ministère des Affaires indiennes et du Nord canadien, grâce à des garanties ministérielles.

Les pertes attribuables aux défauts de paiement se rapportant au reste du portefeuille (31 %) ont été prises en compte dans les activités d'assurance de la Société.

5. PLACEMENTS EN VALEURS MOBILIÈRES

Le tableau ci-dessous indique l'échéance et le rendement moyen des placements en valeurs mobilières.

(en millions de dollars)	PÉRIODE À COURIR JUSQU'À L'ÉCHÉANCE				2004	2003
	MOINS DE 1 AN	DE 1 À 3 ANS	DE 3 À 5 ANS	PLUS DE 5 ANS		
Titres à revenu fixe						
émis ou garantis par						
le gouvernement du Canada	878	476	688	1 014	3 056	2 974
les provinces ou les municipalités	26	151	282	1 203	1 662	1 364
les entreprises ou d'autres entités	328	612	410	1 109	2 459	2 147
Total des titres à revenu fixe	1 232	1 239	1 380	3 326	7 177	6 485
Rendement	3,00 %	4,04 %	4,49 %	5,53 %	4,64 %	4,90 %
Actions (à échéance non déterminée)						
Actions canadiennes					827	706
Actions américaines					296	–
Actions étrangères					294	–
Total	1 232	1 239	1 380	3 326	8 594	7 191

Les ventes de titres effectuées au cours de l'exercice 2004 ont généré un gain net de 80 millions de dollars (54 millions en 2003; 33 millions en 2002). De cette somme, 58 millions de dollars (44 millions en 2003) ont été reportés. Les gains cumulatifs reportés s'élèvent maintenant à 109 millions de dollars (83 millions en 2003). Ils sont inscrits au poste « Crédeurs et autres charges à payer » et ils seront portés aux résultats, conformément aux conventions comptables décrites dans la note 2.

6. IMPÔTS SUR LES BÉNÉFICES

La SCHL est assujettie à l'impôt fédéral, mais pas à l'impôt provincial. Le taux d'imposition prévu par la loi et qui s'applique à la Société comprend l'impôt de base, la surtaxe et l'impôt des grandes sociétés.

Voici la charge d'impôts de la Société, selon le taux prévu par la loi et le taux d'imposition réel :

(en millions de dollars)	2004	2003	2002
Taux d'imposition prévu par la loi	33 %	35 %	37 %
Impôts, selon le taux prévu par la loi	454	349	311
Incidence de la réduction des taux d'imposition sur les actifs d'impôts futurs	(2)	(8)	3
Autres	(3)	(1)	(4)
Charge d'impôts	449	340	310
Taux d'imposition réel	32 %	34 %	36 %

Les actifs d'impôts futurs sont constitués des écarts temporaires suivants entre la valeur fiscale des éléments d'actif et de passif et leur valeur comptable inscrite au bilan.

<i>(en millions de dollars)</i>	2004	2003
Provisions	(10)	16
Revenus reportés	35	32
Dépenses reportées	12	10
Frais engagés, mais non déboursés	8	10
Plus-value des actions	65	31
Autres	1	1
Actifs d'impôts futurs	111	100

7. EMPRUNTS

Avant 1993, les prêts et les investissements se rapportant aux programmes de logement étaient financés au moyen d'emprunts auprès du gouvernement du Canada. Depuis, la Société emprunte les fonds nécessaires uniquement sur les marchés de capitaux, à titre de mandataire de l'État.

Emprunts auprès du gouvernement du Canada

Le tableau ci-dessous indique les remboursements de principal et le taux d'intérêt moyen s'appliquant aux emprunts auprès du gouvernement du Canada.

<i>(en millions de dollars)</i>		
2005	197	8,79 %
2006	196	8,79 %
2007	206	8,86 %
2008	211	8,90 %
2009	210	8,88 %
2010-2014	1 063	8,58 %
Au-delà	2 962	9,33 %
	5 045	9,07 %

Les intérêts débiteurs se rapportant aux emprunts auprès du gouvernement du Canada s'élèvent à 469 millions de dollars (488 millions en 2003; 506 millions en 2002).

Emprunts sur les marchés de capitaux

Le tableau suivant donne la valeur comptable et le taux d'intérêt moyen s'appliquant aux emprunts sur les marchés de capitaux, selon la période à courir jusqu'à l'échéance.

<i>(en millions de dollars)</i>	EMPRUNTS À COURT TERME		EMPRUNTS À MOYEN TERME		TOTAL
2005	1 287	2,51 %	2 214	5,95 %	3 501
2006			1 453	4,78 %	1 453
2007			1 257	4,95 %	1 257
2008			1 201	4,48 %	1 201
2009			1 049	3,80 %	1 049
2010-2014			746	5,31 %	746
	1 287	2,51 %	7 920	5,01 %	9 207

La Société a le droit d'emprunter jusqu'à 20 milliards de dollars sur les marchés de capitaux.

Les emprunts à court terme sont constitués de papier commercial, et leur échéance est inférieure à 365 jours. Les emprunts à moyen terme sont composés d'obligations et de billets à moyen terme, assortis d'un taux d'intérêt variable ou fixe, et leur échéance varie de deux à dix ans. La part des emprunts à moyen terme représentée par les billets à taux variable s'élève à 550 millions de dollars (150 millions en 2003).

Les emprunts contractés sur les marchés de capitaux comprennent des créances libellées en dollars américains, converties en dollars canadiens au taux de change en vigueur à la date du bilan. Le remboursement du principal et le paiement des intérêts libellés en devises sont entièrement couverts au moyen de swaps en dollars canadiens.

Les emprunts libellés en devises se répartissent comme suit :

<i>(en millions de dollars)</i>	2004	2003
Dette en dollars américains	1 500	1 530
Dette en devises convertie en dollars canadiens		
calculée selon le taux de change en vigueur le 31 décembre	1 802	1 986
calculée en fonction du taux de change établi dans les swaps de devises	2 119	2 160

Marges de crédit

Au 31 décembre 2004, la Société disposait de 450 millions de dollars (450 millions en 2003), sous la forme de marges de crédit non utilisées et non engagées. La Société peut également emprunter des fonds à un jour auprès de son principal banquier jusqu'à concurrence de 100 millions de dollars (100 millions en 2003), mais aucun prélèvement n'a été effectué.

8. ASSURANCE

Rôle de l'actuaire désigné

L'actuaire est nommé par la direction de la Société. Dans le cadre de la préparation des états financiers, il doit effectuer une évaluation du passif des polices d'assurance prêt hypothécaire et faire part, à la direction de la Société, de son opinion concernant le caractère approprié de celui-ci à la date de l'évaluation. Les facteurs et les techniques utilisés durant l'évaluation sont conformes à la pratique actuarielle reconnue, aux lois pertinentes et aux règlements connexes. La mission d'évaluation porte sur le passif des polices, qui est constitué d'une provision pour indemnités se rapportant à la période courue des polices et des obligations futures relatives à la période non échue de celles-ci (primes non acquises). Lors de l'évaluation du passif se rapportant à ces événements éventuels qui, de par leur nature même, sont fondamentalement variables, l'actuaire formule des hypothèses en ce qui a trait au pourcentage des demandes d'indemnité qui seront présentées, à la perte moyenne sur indemnités, aux tendances, aux frais et aux autres éventualités, tout en tenant compte de la situation de la Société et de la nature des polices d'assurance.

L'évaluation est fondée sur des projections relatives aux pertes futures sur indemnités et aux frais connexes. Les indemnités qui seront réellement versées ne correspondront peut-être pas exactement aux projections. De fait, les résultats pourront varier considérablement par rapport à celles-ci. De plus, les projections ne portent pas sur les nouvelles catégories de demandes d'indemnité dont on ne tient pas suffisamment compte dans la base de données sur les demandes d'indemnité.

Projections fondées sur l'évaluation de septembre

L'évaluation actuarielle est effectuée au 30 septembre de chaque année. La Société détermine la provision pour indemnités et la provision pour les primes non acquises au 31 décembre à l'aide de facteurs actuariels qui tiennent compte des primes perçues et des indemnités payées durant la période de décalage.

Nature de la provision pour indemnités

Le calcul de la provision pour les indemnités d'assurance hypothécaire repose sur des faits connus et sur l'interprétation de la situation. Il s'agit d'un processus complexe et dynamique, influencé par un grand nombre de facteurs. Ces facteurs ont une incidence sur les principales hypothèses actuarielles, comme il est indiqué ci-dessous :

Nouvelles demandes d'indemnité : Ce facteur englobe la fréquence et le volume des nouvelles demandes d'indemnité.

Il est fondé sur les tendances historiques relatives à la présentation de l'information sur les demandes d'indemnité et aux délais de paiement.

Importance des indemnités versées : L'importance des indemnités versées, ou la perte moyenne sur indemnités, dépend du montant des indemnités versées, des pertes découlant de la vente de biens immobiliers, des frais d'administration et des retards se rapportant aux ventes. Ces facteurs sont fondés sur l'expérience passée.

Conditions économiques : Les facteurs économiques récents et projetés, notamment le taux de chômage, le taux hypothécaire et la fluctuation du prix des habitations, ont une incidence sur les prévisions relatives au volume des demandes d'indemnité.

Les facteurs qui influent sur ces hypothèses changent continuellement, car ils dépendent du processus de souscription et de règlement des demandes d'indemnité, des études actuarielles, de l'expérience professionnelle, de la qualité des données utilisées aux fins des projections, de la conjoncture économique et des habitudes générales en matière de crédit. Par conséquent, la méthode d'établissement de la provision pour indemnités comporte nécessairement un risque que les résultats diffèrent parfois considérablement des meilleures estimations.

Les provisions sont examinées et évaluées régulièrement en fonction des nouvelles demandes d'indemnité et de l'évolution de la situation. Les nouvelles estimations relatives à la provision pour indemnités sont inscrites au poste « Indemnités nettes », durant l'exercice au cours duquel elles sont établies.

Primes

Les primes d'assurance prêt hypothécaire sont comptabilisées comme revenu pendant la période couverte par les polices d'assurance, conformément à des facteurs déterminés annuellement à l'aide de calculs actuariels. À compter du 1^{er} janvier 2004, ces facteurs ont été modifiés afin de mieux tenir compte de l'expérience passée en ce qui a trait au volume des demandes d'indemnité. Les revenus générés en 2004 par les primes et les droits sont supérieurs de 88 millions de dollars par suite de ce changement.

Assurances en vigueur

L'article 11 de la LNH stipule que le montant global des polices d'assurance prêt hypothécaire ne doit pas excéder 300 milliards de dollars. Au 31 décembre 2004, la valeur des assurances en vigueur s'élevait à 244 milliards de dollars (230 milliards en 2003).

9. CRÉDITEURS ET AUTRES CHARGES À PAYER

Le tableau suivant présente la composition du poste « Crédeurs et autres charges à payer » :

<i>(en millions de dollars)</i>	2004	2003
Ajustement relatif au taux de change applicable aux swaps de devises	317	174
Charges à payer se rapportant aux programmes de logement	166	178
Gains reportés découlant de la vente de titres de placement	109	83
Passif au titre des prestations constituées s'appliquant au régime de retraite complémentaire et aux autres avantages sociaux postérieurs à l'emploi	67	57
Impôts à payer	62	81
Droits payables au gouvernement du Canada	25	31
Gain transitoire non amorti découlant de la mise en application de la NOC-13	20	–
Autres éléments de passif	103	105
Total	869	709

10. TITRISATION

La Société garantit le paiement ponctuel des sommes dues (principal et intérêts) aux détenteurs de titres fondés sur des créances hypothécaires assurées, et ce, en vertu du Programme des titres hypothécaires LNH (TH LNH) et du Programme des Obligations hypothécaires du Canada (OHC).

Les TH LNH sont émis par des émetteurs agréés (principalement des établissements de crédit), et les OHC, par la Fiducie du Canada pour l'habitation (FCH), tel qu'il est indiqué dans la note 11.

La Société a décidé qu'il n'était pas nécessaire de constituer une provision pour indemnités en ce qui a trait à ces programmes. Cette décision repose sur une évaluation fondée sur les résultats historiques et sur la conception de ces programmes, seules les créances hypothécaires assurées pouvant être titrisées. De plus, la SCHL exige que la FCH ne traite qu'avec des contreparties à des swaps ayant un degré de solvabilité élevé, qu'une garantie soit fournie si la cote de solvabilité de la contrepartie est révisée à la baisse et que tous les placements soient cotés R-1 (élevé) ou AAA.

Garanties en vigueur

L'article 15 de la LNH stipule que le montant global du principal garanti ne doit pas dépasser 300 milliards de dollars. Au 31 décembre 2004, les garanties en vigueur totalisaient 81 milliards de dollars (60 milliards en 2003), ce qui comprend les garanties relatives aux TH LNH, évaluées à 26 milliards de dollars (25 milliards en 2003) et aux OHC, évaluées à 55 milliards de dollars (35 milliards en 2003).

11. FIDUCIE DU CANADA POUR L'HABITATION

La Fiducie du Canada pour l'habitation (FCH) achète, auprès des vendeurs agréés, des titres adossés à des créances résidentielles admissibles, principalement des titres hypothécaires LNH, et émet des Obligations hypothécaires du Canada (OHC).

Le fiduciaire de la FCH a conclu des ententes avec un certain nombre de parties, dont la SCHL, pour la prestation de divers services à la fiducie. En vertu d'un tel accord, la SCHL garantit le paiement ponctuel des intérêts et du principal (à l'échéance) se rapportant à toutes les OHC émises par la FCH jusqu'à présent. Une fois accordée, la garantie de la SCHL lie le gouvernement du Canada jusqu'au remboursement intégral des OHC, à leur échéance (généralement cinq ans après leur émission).

En outre, en vertu d'une convention de services financiers, la SCHL fournit d'autres services à la FCH. Elle évalue notamment la demande d'obligations sur le marché et l'offre de créances hypothécaires résidentielles susceptibles d'être montées en titres hypothécaires qui seront vendus à la FCH.

12. BÉNÉFICES NON RÉPARTIS

Les bénéfices non répartis comprennent les bénéfices affectés à la capitalisation, les bénéfices non répartis non affectés et la réserve pour l'octroi de prêts.

Les bénéfices affectés à la capitalisation représentent la portion du bénéfice net cumulatif découlant des activités d'assurance et de titrisation qui a été mise de côté, conformément aux directives du Bureau du surintendant des institutions financières (BSIF) concernant la capitalisation. À l'heure actuelle, les bénéfices affectés à la capitalisation atteignent approximativement 83 % de la somme recommandée par le BSIF. La partie des bénéfices devant être affectée à la capitalisation est déterminée annuellement lors de l'approbation du Plan d'entreprise. Depuis 2003, la totalité des bénéfices non répartis découlant des activités d'assurance a été mise de côté à cette fin. Les bénéfices non répartis non affectés représentent le bénéfice net découlant des activités d'assurance et de titrisation qui n'a pas été mis de côté aux fins de capitalisation.

La Société place dans sa réserve pour l'octroi de prêts tous les bénéfices non répartis découlant des activités liées à l'octroi de prêts. Cette réserve est composée des éléments suivants :

	2004		2003	
	LIMITE PERMISE	SOLDE AU 31 DÉCEMBRE	LIMITE PERMISE	SOLDE AU 31 DÉCEMBRE
<i>(en millions de dollars)</i>				
Réserve servant à compenser les fluctuations du bénéfice net découlant de l'application de la NOC-13 – Relations de couverture	50	16	–	–
Réserve se rapportant aux autres éléments liés à l'octroi de prêts	125	118	100	91
Réserve pour l'octroi de prêts	175	134	100	91

13. PROGRAMMES DE LOGEMENT

La Société verse une aide financière pour soutenir les programmes de logement qui sont financés au moyen des crédits parlementaires.

Le tableau ci-dessous indique la répartition des dépenses relatives aux principaux programmes de logement.

(en millions de dollars)	2004	2003	2002
Programmes transférés aux provinces ou aux territoires en vertu des ententes sur le logement social	957	961	964
Programmes non transférés			
Logement sans but lucratif	250	242	252
Logement public	141	130	129
Logement dans les réserves	92	92	89
Coopératives d'habitation	80	83	86
Supplément au loyer	74	78	71
Logement pour les Autochtones en milieu urbain	55	54	49
Logement pour les ruraux et les Autochtones	24	27	24
Compagnies de logement à dividendes limités	12	12	13
Total partiel	728	718	713
Programme de logement abordable	173	166	19
Programmes de rénovation	114	88	105
Recherche et diffusion de l'information	8	9	9
Autres	26	30	18
Total	2 006	1 972	1 828

Les chiffres indiqués dans ce tableau comprennent les dépenses de programme entièrement prises en charge par la Société et la quote-part assumée par le gouvernement fédéral en vertu des accords à frais partagés signés avec les provinces et les territoires. L'application et l'administration de ces programmes varient en fonction des ententes conclues entre la Société, d'une part, et les provinces et les territoires, d'autre part.

Les dépenses relatives aux programmes de logement comprennent le remboursement, à la Société, des pertes mentionnées ci-dessous :

- pertes en intérêts découlant du fait que certains prêts portent intérêt à un taux inférieur à celui exigé pour les emprunts connexes;
- pertes d'exploitation nettes relatives à certains investissements se rapportant aux programmes de logement et à certains biens immobiliers;
- pertes nettes attribuables aux défauts de paiement relatives à certains prêts et pertes nettes découlant de la cession de certains investissements se rapportant aux programmes de logement et de certains biens immobiliers.

Ces dépenses sont résumées dans le tableau suivant.

(en millions de dollars)	2004	2003	2002
Pertes en intérêts			
subies au cours de l'exercice considéré	97	99	77
subies au cours des exercices antérieurs	-	-	21
Total partiel	97	99	98
Pertes d'exploitation nettes	4	11	18
Pertes nettes attribuables aux défauts de paiement et pertes nettes sur cessions	1	2	4
Total	102	112	120

Le montant total du remboursement des pertes en intérêts comprend une somme de 35 millions de dollars (33 millions en 2003; 27 millions en 2002) correspondant aux pertes subies par la Société par suite du remboursement anticipé de certains prêts et de la révision des taux contractuels, comme il est indiqué dans la note 16.

Le montant total du remboursement des pertes en intérêts est également inscrit au poste « Intérêts créditeurs sur les prêts et les investissements se rapportant aux programmes de logement ». Les pertes nettes d'exploitation, les pertes nettes attribuables aux défauts de paiement et les pertes nettes sur cessions sont comptabilisées comme des sommes à recevoir du gouvernement du Canada et comme des dépenses relatives à l'application des programmes de logement, suivant la méthode de la comptabilité d'exercice.

De plus, les frais d'exploitation liés à l'application des programmes de logement sont remboursés à la Société. Pour l'exercice 2004, le remboursement des frais d'exploitation s'élevait à 101 millions de dollars (97 millions en 2003; 81 millions en 2002). Il est inscrit dans l'état des résultats, au poste « Crédits parlementaires alloués aux frais d'exploitation ».

14. AUTRES DÉPENSES

Le tableau ci-dessous présente la répartition des autres dépenses.

(en millions de dollars)	2004	2003	2002
Droits versés au gouvernement du Canada	21	29	38
Fluctuation de la juste valeur des montants se rapportant aux instruments dérivés	(10)	-	-
Autres	(4)	(20)	(1)
Total	7	9	37

En contrepartie de la garantie publique relative aux activités d'assurance et de titrisation, la Société verse des droits au gouvernement du Canada, qui sont comptabilisés selon la valeur d'échange, c'est-à-dire le montant convenu entre les parties.

La fluctuation de la juste valeur des montants se rapportant aux instruments dérivés s'applique uniquement aux instruments dérivés qui ne sont pas considérés comme des couvertures aux fins de comptabilisation, tel qu'il est indiqué à la note 2.

15. INSTRUMENTS DÉRIVÉS

Les instruments dérivés sont des contrats financiers dont la valeur dépend de la fluctuation des indices sous-jacents ou encore de la fluctuation du cours des titres ou des instruments financiers ou dérivés qui les sous-tendent. La Société a recours aux instruments dérivés pour gérer les risques auxquels elle s'expose.

Ces contrats financiers sont utilisés pour gérer les risques de marché. Ils comprennent :

- des swaps de taux d'intérêt visant à gérer le risque de réinvestissement, le risque de refinancement ou les effets de la non-concordance entre la date de perception des fonds se rapportant aux éléments d'actif et la date des paiements relatifs aux éléments de passif. Les swaps de taux d'intérêt sont des opérations par lesquelles deux parties échangent des paiements d'intérêts fondés sur un montant nominal précis et un échéancier préétabli, calculés selon des taux fixes et variables convenus d'avance. Les montants nominaux ne font pas l'objet de l'échange.
- des swaps de devises visant à gérer le risque de change se rapportant aux emprunts libellés en devises. Les swaps de devises sont des opérations par lesquelles deux parties échangent des devises et des paiements d'intérêts fondés sur un montant nominal précis et un échéancier préétabli. Le montant nominal est échangé à la date de conclusion de l'accord de swap et à son échéance.

Le tableau ci-dessous donne le montant nominal des opérations sur instruments dérivés effectuées par la Société. Le montant nominal, non inscrit au bilan, sert de point de référence pour le calcul des paiements, mais ne représente ni la juste valeur ni le gain ou la perte possible, compte tenu du risque de crédit ou du risque de marché lié à de tels instruments.

<i>(en millions de dollars)</i>	2004	2003
Instruments dérivés (pour lesquels la comptabilité de couverture ne s'applique pas)		
Swaps de taux d'intérêt	15 562	–
Swaps de devises	–	–
Montant nominal	15 562	–
Instruments dérivés (pour lesquels la comptabilité de couverture s'applique)		
Swaps de taux d'intérêt	300	17 316
Swaps de devises	2 119	2 160
Montant nominal	2 419	19 476

16. RISQUE DE MARCHÉ

Le risque de marché représente la possibilité que des fluctuations des facteurs sous-jacents du marché, notamment les taux d'intérêt et de change ainsi que le cours des actions, aient des répercussions financières négatives.

Risque de taux d'intérêt

La Société gère le risque de taux d'intérêt en adoptant des lignes de conduite visant à limiter le risque lié aux placements effectués dans le cadre des activités d'assurance et de titrisation ainsi qu'à l'octroi de prêts.

Les portefeuilles de placements de la SCHL se rapportant à ses activités d'assurance et de titrisation sont gérés en tenant compte du profil du passif, de manière à ce que le degré de sensibilité aux fluctuations des taux d'intérêt par rapport aux indices repères soit contrôlé et que des normes adéquates concernant la diversification des éléments d'actif soient appliquées.

La Société gère le risque de taux d'intérêt lié à l'octroi de prêts en assurant un appariement entre l'actif et le passif, en réalisant des opérations de couverture et en mettant en œuvre des stratégies pour évoluer sur les marchés de capitaux.

ÉTATS FINANCIERS

Le tableau ci-dessous présente en détail le risque de taux d'intérêt auquel la Société est exposée. Les instruments financiers inscrits ou non au bilan sont présentés selon la plus rapprochée des deux dates suivantes : date de révision des taux contractuels ou date d'échéance. Les taux d'intérêt effectifs sont précisés, le cas échéant. Les taux effectifs mentionnés correspondent aux taux historiques s'appliquant aux instruments à taux fixe et aux taux révisés relatifs aux instruments à taux variable.

(en millions de dollars)	MOINS DE 1 AN	DE 1 À 5 ANS	PLUS DE 5 ANS	ÉCHÉANCE NON DÉTERMINÉE	INSENSIBLE AUX TAUX D'INTÉRÊT	2004	2003
Actif							
Prêts et investissements se rapportant aux programmes de logement	2 581	6 399	4,632	–	57	13 669	14 075
Taux d'intérêt effectif	6,40 %	5,40 %	8,30 %	–	–	–	–
Placements en valeurs mobilières	1 232	2 619	3 326	1 417	–	8 594	7 191
Taux d'intérêt effectif	3,02 %	4,26 %	5,55 %	–	–	–	–
Espèces et quasi-espèces	2 841	–	–	–	–	2 841	2 485
Taux d'intérêt effectif	2,59 %	–	–	–	–	–	–
Titres achetés en vertu de conventions de revente	576	–	–	–	–	576	314
Taux d'intérêt effectif	2,55 %	–	–	–	–	–	–
Passif							
Emprunts sur les marchés de capitaux	3 501	4 960	746	–	–	9 207	10 193
Taux d'intérêt effectif	4,69 %	4,54 %	5,31 %	–	–	–	–
Emprunts auprès du gouvernement du Canada	197	823	4 025	–	–	5 045	5 232
Taux d'intérêt effectif	8,79 %	8,86 %	9,13 %	–	–	–	–
Titres vendus en vertu de conventions de rachat	2 976	–	–	–	–	2 976	1 554
Taux d'intérêt effectif	2,53 %	–	–	–	–	–	–
Titres vendus, mais non encore achetés	–	–	121	–	–	121	2
Taux d'intérêt effectif	–	–	4,56 %	–	–	–	–
Instruments dérivés (montant nominal)							
Instruments dérivés pour lesquels la comptabilité de couverture ne s'applique pas							
Actuellement en vigueur							
Position débitrice	3 690	5 455	969	–	–	10 114	–
Taux d'intérêt effectif	4,12 %	4,84 %	5,41 %	–	–	–	–
Position créditrice	4 112	5 244	758	–	–	10 114	–
Taux d'intérêt effectif	4,60 %	4,73 %	5,15 %	–	–	–	–
En vigueur à une date ultérieure							
Position débitrice – taux fixe	571	2 450	241	–	–	3 262	–
Taux d'intérêt effectif	6,15 %	5,87 %	6,65 %	–	–	–	–
Position créditrice – taux variable	571	2 450	241	–	–	3 262	–
Taux d'intérêt effectif	s.o.	s.o.	s.o.	–	–	–	–
Position débitrice – taux variable	369	1 569	248	–	–	2 186	–
Taux d'intérêt effectif	s.o.	s.o.	s.o.	–	–	–	–
Position créditrice – taux fixe	369	1 569	248	–	–	2 186	–
Taux d'intérêt effectif	6,68 %	5,96 %	6,64 %	–	–	–	–
Instruments dérivés pour lesquels la comptabilité de couverture s'applique							
Actuellement en vigueur							
Position débitrice	1 026	1 393	–	–	–	2 419	19 476
Taux d'intérêt effectif	5,85 %	3,15 %	–	–	–	–	–
Position créditrice	726	1 693	–	–	–	2 419	19 476
Taux d'intérêt effectif	6,70 %	4,41 %	–	–	–	–	–

Certains prêts et investissements se rapportant aux programmes de logement de la Société sont assortis d'un privilège de remboursement anticipé ou d'une option de révision des taux contractuels. Comme la Société ne peut pas rembourser par anticipation, sans pénalité, les sommes qu'elle emprunte au gouvernement du Canada, elle est exposée au risque de taux d'intérêt. Bien qu'il soit difficile de prévoir les remboursements anticipés, la Société évalue leur impact possible sur ses bénéficiaires à l'aide de divers scénarios. Même si cela est peu probable, compte tenu de l'expérience passée, les bénéficiaires de la Société pourraient diminuer, dans le pire des cas, de 718 millions de dollars sur une période de 25 ans, ce qui représente une moyenne de 29 millions de dollars par année.

Risque de change

Le risque de change lié aux emprunts libellés en devises est couvert conformément à la ligne directrice de la Société à cet égard.

En 2004, la Société a commencé à investir dans des portefeuilles d'actions américaines et étrangères gérés à l'extérieur. Le risque de change associé à ces placements en actions (juste valeur exprimée en dollars canadiens) est établi à 609 millions de dollars (zéro en 2003).

17. RISQUE DE CRÉDIT

On entend, par risque de crédit, le risque que la Société subisse des pertes si une contrepartie n'est pas en mesure de respecter ses obligations contractuelles. Le risque de crédit comprend le risque de défaut, le risque de non-règlement et le risque de décote. Il englobe autant la probabilité de perte que l'ampleur probable de celle-ci, moins les recouvrements et la garantie, et ce, sur une période appropriée. La SCHL s'expose au risque de crédit de différentes façons : directement, en raison des prêts qu'elle consent et des placements et des opérations de couverture qu'elle effectue et, indirectement, à cause des indemnités qu'elle pourrait être appelée à verser dans le cadre de ses activités d'assurance et de titrisation.

La Société gère le risque de crédit associé aux placements et aux instruments dérivés en adoptant des lignes de conduite visant notamment à limiter le niveau de risque lié à chaque contrepartie et à diversifier le risque de crédit.

Quasi-espèces et placements en valeurs mobilières

Le tableau ci-dessous présente la répartition du risque de crédit qui est divisé en risque à court terme (moins d'un an) et à long terme (plus d'un an). La plus grande part du risque à court terme (87 %) est cotée « R-1 élevé » ou l'équivalent, et 66 % du risque à long terme est associé à des contreparties ayant une cote « AAA » ou « AA ».

Le risque de crédit lié aux quasi-espèces et aux placements en valeurs mobilières représente la juste valeur des positions relatives à ce type de risque, y compris les intérêts courus. Lorsque les conventions de rachat ou de revente le permettent, l'exposition nette totale au risque de crédit lié aux contreparties ayant conclu de telles conventions correspond au risque de crédit global net, moins le montant de la garantie fournie.

<i>(en millions de dollars)</i>	QUASI-ESPÈCES	PLACEMENTS EN VALEURS MOBILIÈRES	2004	2003
Titres à revenu fixe				
Court terme	2 842	1 244	4 086	2 935
Long terme	–	6 150	6 150	6 316
Total des titres à revenu fixe	2 842	7 394	10 236	9 251
Actions	–	1 619	1 619	809
Total	2 842	9 013	11 855	10 060

Voici la répartition sectorielle du risque de crédit inhérent à la concentration des placements :

<i>(en millions de dollars)</i>	QUASI- ESPÈCES	PLACEMENTS EN VALEURS MOBILIÈRES	2004	2003
Titres à revenu fixe				
émis ou garantis par				
le gouvernement du Canada	28	2 996	3 024	3 392
les provinces ou les municipalités	2	1 778	1 780	1 468
les entreprises ou d'autres entités	2 812	2 620	5 432	4 391
Total des titres à revenu fixe	2 842	7 394	10 236	9 251
Actions				
Actions canadiennes	—	1 010	1 010	809
Actions américaines	—	293	293	—
Actions étrangères	—	316	316	—
Total	2 842	9 013	11 855	10 060

Instruments dérivés

Le tableau ci-dessous présente le risque de crédit associé aux instruments dérivés utilisés par la Société, selon la période à courir jusqu'à l'échéance.

<i>(en millions de dollars)</i>	VALEUR DE REMPLACEMENT ⁽¹⁾				RISQUE ESTIMATIF ÉVENTUEL ⁽²⁾	EXPOSITION TOTALE	
	MOINS DE 1 AN	DE 1 À 3 ANS	DE 3 À 5 ANS	PLUS DE 5 ANS		2004	2003
Swaps de taux d'intérêt	8	35	12	25	208	288	310
Swaps de devises	—	—	—	—	—	—	9
Total	8	35	12	25	208	288	319

(1) Représente la valeur de remplacement actuelle de tous les contrats en cours ayant une juste valeur positive, avant la prise en compte des accords généraux de compensation.

(2) Majoration représentant la fluctuation estimative éventuelle de la valeur marchande de l'opération jusqu'à l'échéance.

La Société limite son exposition au risque de crédit lié aux instruments dérivés en traitant avec des contreparties ayant une cote de crédit conforme aux directives du ministère des Finances et en signant des accords généraux de compensation avec toutes les contreparties. Le risque de crédit associé aux opérations sur instruments dérivés correspond au montant total des valeurs de remplacement positives, plus le risque estimatif éventuel, calculé en fonction du montant nominal des contrats d'instruments dérivés et de facteurs établis par le Bureau du surintendant des institutions financières. Le tableau ci-dessous présente l'exposition de la Société au risque de crédit lié aux instruments dérivés, selon la cote de crédit des contreparties.

<i>(en millions de dollars)</i>	AAA	AA	2004	2003
Risque de crédit total	268	20	288	319

18. JUSTE VALEUR DES INSTRUMENTS FINANCIERS

Les montants indiqués ci-dessous représentent la juste valeur des instruments financiers inscrits ou non au bilan, calculée d'après les méthodes d'évaluation et les hypothèses énoncées ci-dessous. La juste valeur constitue le montant estimatif auquel des instruments pourraient être échangés dans le cadre d'une opération courante entre parties consentantes.

Comme beaucoup d'instruments financiers de la Société n'ont pas de débouchés sur le marché, leur juste valeur est fondée sur des estimations établies à l'aide de la valeur actualisée et d'autres méthodes d'évaluation. Ces méthodes dépendent largement des hypothèses utilisées pour déterminer le montant estimatif des flux de trésorerie futurs et le moment où ceux-ci se produiront, ainsi que les taux d'actualisation, lesquels dénotent divers degrés de risque. Comme il faut tenir compte des jugements subjectifs et des incertitudes, le montant de la juste valeur ne saurait être interprété comme étant réalisable en cas de règlement immédiat des instruments.

	2004		2003	
	VALEUR COMPTABLE	JUSTE VALEUR	VALEUR COMPTABLE	JUSTE VALEUR
<i>(en millions de dollars)</i>				
Actif				
Prêts et investissements se rapportant aux programmes de logement	13 669	15 959	14 075	16 140
Placements en valeurs mobilières	8 594	9 062	7 191	7 507
Espèces et quasi-espèces	2 841	2 841	2 485	2 485
Titres achetés en vertu de conventions de revente	576	576	314	314
Intérêts courus à recevoir	332	332	387	387
Sommes à recevoir du gouvernement du Canada	203	203	147	147
Débiteurs et autres éléments d'actif	179	179	146	146
Montants se rapportant aux instruments dérivés	80	80	–	–
Passif				
Emprunts sur les marchés de capitaux	9 207	9 769	10 193	10 491
Emprunts auprès du gouvernement du Canada	5 045	7 056	5 232	7 182
Titres vendus en vertu de conventions de rachat	2 976	2 976	1 554	1 554
Créditeurs et autres charges à payer	869	869	709	709
Intérêts courus à payer	128	128	182	182
Titres vendus, mais non encore achetés	121	121	2	2
Montants se rapportant aux instruments dérivés	38	38	–	–
Instruments dérivés				
Instruments pour lesquels la comptabilité de couverture s'applique				
Position débitrice nette	–	–	–	74
Position créditrice nette	–	378	–	242

La juste valeur des instruments financiers suivants est déterminée en fonction des cours du marché :

- Placements en valeurs mobilières
- Espèces et quasi-espèces
- Emprunts sur les marchés de capitaux (moyen terme)

La juste valeur des instruments financiers suivants est établie à l'aide de la méthode de la valeur actualisée nette :

- Prêts et investissements se rapportant aux programmes de logement
- Emprunts auprès du gouvernement du Canada
- Montants se rapportant aux instruments dérivés
- Instruments dérivés (pour lesquels la comptabilité de couverture s'applique)

En raison de leur échéance à court terme, la juste valeur des autres instruments financiers correspond à leur valeur comptable.

19. AVANTAGES SOCIAUX FUTURS

La Société possède un régime de retraite à prestations déterminées et un régime de retraite complémentaire. Elle offre également d'autres avantages sociaux postérieurs à l'emploi.

L'actif au titre des prestations constituées relatif au régime de retraite à prestations déterminées est inscrit au poste « Débiteurs et autres éléments d'actif ». Le montant total du passif au titre des prestations constituées se rapportant au régime de retraite complémentaire et aux avantages sociaux postérieurs à l'emploi est comptabilisé au poste « Crédeurs et autres charges à payer ». La charge nette au titre des avantages sociaux est inscrite au poste « Frais d'exploitation ».

Le montant total des paiements relatifs aux avantages sociaux futurs s'élève à 14 millions de dollars (3 millions en 2003). Il comprend les cotisations versées par la Société à son régime de retraite par capitalisation ainsi que les paiements se rapportant au régime de retraite complémentaire, sans capitalisation. Sont également inclus dans ce montant, les débours relatifs aux autres avantages sociaux postérieurs à l'emploi, notamment les sommes versées à un tiers fournissant des services, pour le compte des retraités de la Société, et les paiements faits directement aux employés, à leurs bénéficiaires ou à leur succession.

Voici les informations relatives aux avantages sociaux futurs :

	RÉGIMES DE RETRAITE		AUTRES AVANTAGES SOCIAUX POSTÉRIEURS À L'EMPLOI	
(en millions de dollars)	2004	2003	2004	2003
Obligation au titre des prestations constituées				
Solde au début de l'exercice	947	874	96	82
Coût des prestations pour services rendus au cours de l'exercice	17	15	2	1
Cotisations des employés	4	2	–	–
Intérêts débiteurs	57	59	6	6
Prestations versées	(49)	(47)	(3)	(2)
Perte actuarielle (gain actuariel)	8	44	(3)	9
Solde à la fin de l'exercice	984	947	98	96
Juste valeur de l'actif des régimes de retraite				
Solde au début de l'exercice	960	872	–	–
Rendement réel de l'actif des régimes	116	132	–	–
Cotisations de l'employeur	11	1	3	2
Cotisations des employés	4	2	–	–
Prestations versées	(49)	(47)	(3)	(2)
Solde à la fin de l'exercice	1 042	960	–	–
Niveau de provisionnement – excédent (déficit)	58	13	(98)	(96)
Perte actuarielle nette non amortie	102	158	15	18
Coût non amorti des services passés	61	70	–	–
(Actif) obligation transitoire non amorti(e)	(180)	(210)	31	35
Actif (passif) au titre des prestations constituées	41	31	(52)	(43)

Il faut aussi tenir compte des montants suivants se rapportant au régime de retraite complémentaire sans capitalisation qui sont inclus ci-dessus sous l'en-tête « Régimes de retraite ».

	RÉGIME DE RETRAITE COMPLÉMENTAIRE	
(en millions de dollars)	2004	2003
Juste valeur de l'actif du régime	–	–
Obligation au titre des prestations constituées	27	23
Niveau de provisionnement – déficit	27	23

Aux fins de comptabilisation, l'actif du régime et l'obligation au titre des prestations constituées ont été établis au 31 décembre 2004. La plus récente évaluation actuarielle servant à déterminer le niveau de provisionnement a été effectuée le 30 juin 2003, et la prochaine aura lieu le 31 décembre 2005. Lors de l'évaluation actuarielle des régimes de retraite et des autres avantages sociaux postérieurs à l'emploi, les hypothèses suivantes ont été retenues.

	2004	2003
Obligation au titre des prestations constituées		
Taux d'actualisation	6 %	7 %
Taux de croissance de la rémunération	3 %	4 %
Coûts au titre des prestations constituées		
Taux d'actualisation	6 %	7 %
Taux de croissance de la rémunération	3 %	4 %
Taux de rendement de l'actif des régimes, à long terme	6 %	7 %
Durée résiduelle moyenne d'activité – régimes de retraite	11 ans	11 ans
Durée résiduelle moyenne d'activité – autres avantages sociaux postérieurs à l'emploi	13 ans	12 ans

Pour l'exercice 2004, la Société a retenu l'hypothèse selon laquelle le coût des soins de santé a augmenté de 8,8 % (10 % en 2003) et diminuera ensuite de 0,4 % (1,3 % en 2003) en moyenne par année pour atteindre un taux tendanciel de 5,1 % en 2014. Une fluctuation d'un point de pourcentage s'appliquant aux taux tendanciels hypothétiques du coût des soins de santé aurait l'impact suivant sur les éléments ci-dessous :

(en millions de dollars)	AUGMENTATION	DIMINUTION
Total du coût des prestations au titre des services rendus et des intérêts débiteurs	1	(1)
Obligation au titre des prestations constituées, à la fin de l'exercice	11	(9)

Voici les coûts constatés par la Société au titre des prestations déterminées, durant l'exercice :

	RÉGIMES DE RETRAITE		AUTRES AVANTAGES SOCIAUX POSTÉRIEURS À L'EMPLOI	
(en millions de dollars)	2004	2003	2004	2003
Coûts engagés durant l'exercice				
Coût des prestations pour services rendus au cours de l'exercice, déduction faite des cotisations des employés	17	15	2	1
Intérêts débiteurs	57	59	6	6
Rendement réel de l'actif des régimes de retraite (Gain actuariel) perte actuarielle sur l'obligation au titre des prestations constituées	(116)	(132)	–	–
	8	44	(3)	9
Total des coûts avant ajustements	(34)	(14)	5	16
Ajustements visant à prendre en compte la nature à long terme des avantages sociaux futurs				
Écart entre le rendement prévu et le rendement réel de l'actif des régimes de retraite	59	75	–	–
Écart entre le montant de la perte actuarielle constatée (du gain actuariel constaté) et le montant réel de la perte actuarielle (du gain actuariel) sur l'obligation au titre des prestations constituées	(3)	(34)	4	(9)
Amortissement du coût des services passés	9	9	–	–
Amortissement de l'obligation transitoire	(30)	(30)	3	3
Total des ajustements	35	20	7	(6)
Coût net constaté au titre des avantages sociaux	1	6	12	10

Répartition de l'actif des régimes de retraite à prestations déterminées :

CATÉGORIES D'ACTIFS DU RÉGIME	POURCENTAGE DE LA JUSTE VALEUR DE L'ACTIF TOTAL DES RÉGIMES	
	2004	2003
Placements à court terme	1,6 %	0,9 %
Obligations et débetures	19,1 %	21,2 %
Actions	65,1 %	64,1 %
Titres à rendement réel	4,9 %	4,7 %
Biens immobiliers	9,3 %	9,1 %
Total	100 %	100 %

Au 31 décembre 2004, l'actif des régimes comprenait des placements dans des organismes apparentés à la SCHL, dont la valeur atteignait 76 millions de dollars (89 millions en 2003).

20. INFORMATIONS SECTORIELLES

Comme il est indiqué dans la note 1, la Société s'acquitte de son mandat par l'entremise de trois activités principales : Assurance et titrisation, Application des programmes de logement et Octroi de prêts. Afin de présenter des informations sectorielles, les activités d'assurance et de titrisation sont divisées en deux volets. Les résultats relatifs à chacune de ces activités sont établis conformément aux conventions comptables décrites dans la note 2.

La colonne « Octroi de prêts » comprend certains éléments qui ne sont pas attribués à chaque activité. La colonne « Application des programmes de logement » contient les remboursements qui se rapportent aux activités d'octroi de prêts, tel qu'il est indiqué dans la note 13. Ces remboursements ne sont pas éliminés dans le tableau ci-dessous.

	ASSURANCE		TITRISATION		APPLICATION DES PROGRAMMES DE LOGEMENT		OCTROI DE PRÊTS		ÉLIMINATION D'ÉLÉMENTS INTERSECTORIELS		TOTAL	
	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003
<i>(en millions de dollars)</i>												
REVENUS												
Intérêts créditeurs	-	-	-	-	-	-	1 011	1 069	-	-	1 011	1 069
Revenus de placement	397	341	13	9	-	-	-	-	(2)	(5)	408	345
Primes, droits et crédits parlementaires	1 095	915	40	32	2 107	2 069	-	-	-	-	3 242	3 016
	1 492	1 256	53	41	2 107	2 069	1 011	1 069	(2)	(5)	4 661	4 430
DÉPENSES												
Intérêts débiteurs	-	-	-	-	-	-	939	1 004	(2)	(5)	937	999
Frais d'exploitation	136	128	5	5	101	97	19	25	-	-	261	255
Programmes de logement, indemnités nettes et autres dépenses	70	214	(1)	(4)	2 006	1 972	(11)	(13)	-	-	2 064	2 169
	206	342	4	1	2 107	2 069	947	1 016	(2)	(5)	3 262	3 423
Impôts sur les bénéfices	411	312	17	10	-	-	21	18	-	-	449	340
BÉNÉFICE NET	875	602	32	30	-	-	43	35	-	-	950	667
ACTIF												
Prêts directs	-	-	-	-	-	-	8 556	8 724	-	-	8 556	8 724
Autres prêts et investissements se rapportant aux programmes de logement	-	-	-	-	-	-	5 113	5 351	-	-	5 113	5 351
Placements en valeurs mobilières	7 707	6 245	262	185	-	-	630	812	(5)	(51)	8 594	7 191
Autres éléments d'actif	3 171	1 935	18	31	-	-	1 244	1 725	(24)	(22)	4 409	3 669
	10 878	8 180	280	216	-	-	15 543	16 612	(29)	(73)	26 672	24 935
PASSIF												
Emprunts sur les marchés de capitaux	-	-	-	-	-	-	9 212	10 244	(5)	(51)	9 207	10 193
Emprunts auprès du gouvernement du Canada	-	-	-	-	-	-	5 045	5 232	-	-	5 045	5 232
Primes et droits non acquis	4 227	3 863	128	102	-	-	-	-	-	-	4 355	3 965
Autres éléments de passif	3 539	2 080	(3)	(9)	-	-	1 127	1 020	(24)	(22)	4 639	3 069
	7 766	5 943	125	93	-	-	15 384	16 496	(29)	(73)	23 246	22 459
AVOIR	3 112	2 237	155	123	-	-	159	116	-	-	3 426	2 476

21. OPÉRATIONS ENTRE APPARENTÉS

La Société se trouve apparentée à tous les ministères, organismes et sociétés d'État du gouvernement du Canada, leur propriétaire commun. Elle conclut des opérations avec certaines de ces entités dans le cours normal de ses activités. Des informations sont fournies ci-dessous, ou dans les notes pertinentes, sur toutes les opérations importantes menées avec ces entités.

En échange des biens cédés à la Société immobilière du Canada CLC limitée en 1998 et en 1999, la Société possède des effets à recevoir portant intérêt à 7,35 % et arrivant à échéance en 2014. La somme due à la Société, y compris les intérêts courus, s'élève à 41 millions de dollars (38 millions en 2003).

22. ENGAGEMENTS ET PASSIF ÉVENTUEL

a) Les engagements en cours au chapitre des prêts et des investissements se rapportant aux programmes de logement, déduction faite des remises, s'élevaient à 48 millions de dollars au 31 décembre 2004 (53 millions en 2003). Ces engagements sont normalement versés dans un délai de deux ans. Au 31 décembre 2004, les engagements en cours relatifs aux avances consenties sur des prêts assurés visant des ensembles de logements aidés qui éprouvent des difficultés financières atteignaient 56 millions de dollars (35 millions en 2003). Ces avances sont normalement versées dans un délai de dix ans.

b) Les obligations financières contractuelles restantes, au titre des programmes de logement, couvrent des périodes pouvant atteindre 34 ans.

Voici les obligations estimatives :

(en millions de dollars)	2005	2006	2007	2008	2009	2010 ET AU-DELÀ
	1 761	1 744	1 701	1 711	1 716	22 449

c) La Société dispose d'une facilité de crédit de 50 millions de dollars (50 millions en 2003) pour des lettres de crédit. Au 31 décembre 2004, le montant des lettres de crédit émises s'élevait à 40 millions de dollars (38 millions en 2003).

d) La Société fait l'objet de poursuites totalisant 14 millions de dollars (22 millions en 2003). Puisqu'il est actuellement impossible d'en prévoir le dénouement, aucune provision pour pertes n'a été inscrite.

23. CHIFFRES CORRESPONDANTS

Les chiffres correspondants des exercices antérieurs ont été reclassés de façon à les rendre conformes à la présentation adoptée pour l'exercice 2004.

LISTES

MEMBRES DU CONSEIL
D'ADMINISTRATION

(au 31 décembre 2004)

Dino Chiesa**Président intérimaire du Conseil d'administration**

Dino Chiesa est vice-président du Conseil des fiduciaires du CAP REIT, une des plus importantes fiducies de placement immobilier résidentiel au Canada. Avant d'exercer ces fonctions, il a été président et chef de la direction de RESREIT, sous-ministre adjoint au ministère des Affaires municipales et du Logement de l'Ontario, chef de la direction de la Société de logement de l'Ontario et de la Société d'hypothèques de l'Ontario et titulaire de divers postes à la SCHL, entre 1975 et 1987. *(Nota : Le 22 mars 2005, Dino Chiesa a été nommé au poste de président du Conseil d'administration de la SCHL.)*

Karen Kinsley, CA**Présidente et première dirigeante**

Karen Kinsley est entrée à la Société canadienne d'hypothèques et de logement en 1987. Elle a exercé plusieurs fonctions au sein de la haute direction et a été nommée présidente et première dirigeante en juin 2003.

Michel Bérubé**Charlesbourg (Québec)**

Ingénieur, Michel Bérubé siège au Conseil d'administration depuis juin 2001.

Catherine C. Cronin, CA**Winnipeg (Manitoba)**

Comptable agréée, Catherine Cronin joue un rôle actif au sein de plusieurs organismes communautaires de la région de Winnipeg. Elle a été nommée au Conseil d'administration en septembre 2003.

Roberta Hayes**Moncton (Nouveau-Brunswick)**

Roberta Hayes est copropriétaire et directrice de la firme HomeLife Hayes Realty. Elle a été nommée au Conseil d'administration en octobre 2003.

Hugh Heron**Schomberg (Ontario)**

Hugh Heron est directeur et associé du Heron Group of Companies. Il siège au Conseil d'administration depuis juin 2001.

Sophie Joncas, CA**Saint-Hubert (Québec)**

Comptable agréée, Sophie Joncas est associée du cabinet Lapointe, Gagné, Pétrone CA. Elle siège au Conseil d'administration depuis août 2001.

Grace Kwok**Vancouver (Colombie-Britannique)**

Grace Kwok est propriétaire et vice-présidente de la firme Anson Realty Ltd. Elle siège au Conseil d'administration depuis janvier 2001.

Louis Ranger**Ottawa (Ontario)**

Louis Ranger est sous-ministre à Transports Canada. Il siège au Conseil d'administration depuis septembre 2002.

COMITÉS DU CONSEIL

Comité de vérification : Dino Chiesa (président), Sophie Joncas, Catherine Cronin (*Nota : Le 5 mars 2005, Sophie Joncas a pris la relève de Dino Chiesa au poste de président du Comité de vérification, et Hugh Heron en est devenu membre.*)

Comité de régie de la Société : Dino Chiesa (président), Sophie Joncas, Grace Kwok

Comité des ressources humaines : Michel Bérubé (président), Hugh Heron, Louis Ranger (*Nota : Le 5 mars 2005, Roberta Hayes est devenue membre du Comité des ressources humaines.*)

Comité de nomination : Hugh Heron (président), Roberta Hayes, Michel Bérubé (*Nota : Le 5 mars 2005, Dino Chiesa est devenu président du Comité de nomination.*)

CADRES SUPÉRIEURS

(au 31 décembre 2004)

Le Bureau national de la SCHL est situé à Ottawa, en Ontario. La Société possède également cinq centres d'affaires régionaux, qui représentent les régions suivantes : Atlantique; Québec; Ontario; Prairies, Nunavut et Territoires du Nord-Ouest; Colombie-Britannique et Yukon. Sous la direction de sept vice-présidents, le personnel du Bureau national fournit une vaste gamme de services concernant les lignes de conduite, les programmes, l'assurance, la titrisation, la stratégie, la recherche, l'analyse de marché, la gestion des risques, le marketing, les communications, les finances, l'administration, les ressources humaines, le développement organisationnel, les services juridiques, la trésorerie et les technologies de l'information. Le Bureau national et les centres d'affaires régionaux offrent aux Canadiens un accès de première ligne aux programmes, produits et services de la SCHL. Chaque centre d'affaires est administré par un directeur général qui est responsable de l'exploitation au niveau régional, tout en collaborant étroitement avec le Bureau national.

La SCHL est chargée, contre rémunération, de gérer et d'administrer Granville Island pour le compte du gouvernement du Canada. Propriété de ce dernier, l'île est un espace à vocation culturelle, récréative et commerciale situé en plein cœur de Vancouver. On s'attend à ce que l'île devienne viable commercialement, compte tenu des revenus, essentiellement locatifs, qu'elle génère. Les acquisitions d'immobilisations sont financées soit par les activités d'exploitation, soit par des subventions et des dons.

Karen Kinsley, CA

Présidente et première dirigeante

BUREAU NATIONAL – VICE-PRÉSIDENTS

Sharon Matthews

Assurance et Titrisation

Gilles Proulx (par intérim)

Gestion des risques et Caisse de retraite

Pierre Serré, CA

Finances et directeur financier

Mel Skinner

Ressources humaines

Bill Smith

Aide au logement

Douglas A. Stewart

Politiques et Planification

Berta Zaccardi

Services généraux

CENTRES D'AFFAIRES RÉGIONALES – DIRECTEURS GÉNÉRAUX

Charles D. Chenard

Région du Québec

Nelson Merizzi

Région de la Colombie-Britannique et du Yukon

Trevor Gloyn

Région des Prairies, du Nunavut et des Territoires du Nord-Ouest

Peter Friedmann

Région de l'Ontario

Carolyn Kavanagh

Région de l'Atlantique

SECRÉTAIRE GÉNÉRAL

Luc Fournier

GLOSSAIRE

TERMES FINANCIERS

Analyse financière dynamique (AFD) – Approche systématique globale de la modélisation financière et de l'analyse de la sensibilité de l'actif et du passif, qui consiste à examiner les résultats financiers selon divers scénarios possibles afin de déterminer comment ceux-ci peuvent varier en fonction de l'évolution de la conjoncture économique.

Conformité – La conformité est un terme utilisé relativement à des politiques établies qui définissent la tolérance au risque de la Société.

Conventions de rachat et de revente – Il s'agit d'opérations par lesquelles la Société achète des titres et convient simultanément de les revendre (titres achetés en vertu de conventions de revente), ou vend des titres et s'engage à les racheter (titres vendus en vertu de conventions de rachat).

Cote de crédit – Les cotes de crédit sont le reflet d'opinions courantes sur la solvabilité d'un débiteur concernant une obligation financière particulière, une catégorie particulière d'obligations financières ou un programme financier particulier (notamment, les cotes relatives à des programmes de billets à moyen terme et à des programmes de papier commercial). Elles tiennent compte de la solvabilité des cautions, des assureurs ou de toute autre forme d'amélioration de la solvabilité concernant l'obligation en question, ainsi que de la devise dans laquelle celle-ci est libellée.

Durée – La durée est une mesure du temps moyen nécessaire pour qu'une série de flux de trésorerie prévus suffise à rembourser le placement original (p. ex. : une durée plus courte signifie que le placement original est recouvré plus rapidement) ainsi que de la sensibilité du cours des titres à revenu fixe aux fluctuations des taux d'intérêt.

Évaluation à la valeur du marché – Ajustement de la valeur d'un instrument financier en fonction du taux ou du cours du marché à la date de l'ajustement.

Indice repère – Un repère fournit un point de référence objectif pour mesurer le rendement. Les indices repères utilisés par la SCHL pour les portefeuilles de placements se rapportant aux activités d'assurance et de titrisation sont l'Indice obligataire universel Scotia Capitaux (titres à revenu fixe), l'Indice des bons du Trésor à 91 jours Scotia Capitaux (instruments du marché monétaire) et l'Indice composé S&P/TSX (actions), l'indice S&P 500 et l'indice MSCI EAFE.

Instruments dérivés – Un instrument dérivé est un contrat dont la valeur est fonction des fluctuations de prix d'un ou de plusieurs titres, indices ou autres instruments financiers ou instruments dérivés sous-jacents.

Obligations hypothécaires du Canada (OHC) – Obligations garanties à coupons semestriels, remboursables uniquement à l'échéance, émises par une fiducie à vocation spécifique, connue sous le nom de Fiducie du Canada pour l'habitation (FCH).

Papier commercial – Le papier commercial est un type d'emprunt à court terme contracté par les entreprises pour une durée ne dépassant pas un an.

Prêts directs – Prêts consentis à un taux d'équilibre, à des groupes qui parrainent des ensembles de logements sociaux. Ces prêts sont financés au moyen d'emprunts sur les marchés de capitaux.

Swap – Le swap est une forme d'instrument dérivé. Un swap de taux d'intérêt est une entente contractuelle entre deux parties portant sur l'échange d'une série de flux de trésorerie. Les contreparties échangent généralement des paiements d'intérêts à taux fixe et à taux variable fondés sur un montant nominal exprimé en une seule devise. Dans le cas des swaps de devises, des montants de principal et des paiements d'intérêts à taux fixe et variable sont échangés dans des devises différentes. Habituellement, les swaps servent à réduire ou à éliminer le risque de taux d'intérêt ou le risque de change.

Titres hypothécaires créés en vertu de la Loi nationale sur l'habitation (TH LNH) – Les titres hypothécaires représentent un intérêt indivis dans un bloc (groupe) de créances hypothécaires résidentielles, assurées par la SCHL ou par un assureur privé approuvé. Ces instruments financiers sont garantis par la valeur du bien immobilier sous-jacent.

Valeur – Le concept de valeur et la façon dont celle-ci peut varier selon divers scénarios sont primordiaux pour l'analyse de la gestion des risques. Même s'il existe diverses méthodes de calcul des estimations de la valeur d'un portefeuille, la valeur indiquée se rapporte généralement à la somme des flux de trésorerie futurs d'un portefeuille, redressée pour tenir compte de sa valeur actuelle, calculée au moyen d'un taux d'actualisation approprié.

Volatilité – La volatilité est une mesure de l'écart d'une série de valeurs observées par rapport à la moyenne. En statistique, la volatilité s'entend de l'écart-type d'une série de valeurs observées.

TERMES GÉNÉRAUX

Centre canadien du partenariat public-privé dans l'habitation (CCPPPH) – Le Centre, qui fait partie de la SCHL, est formé d'une équipe dont les activités sont axées sur les besoins de la collectivité. Il favorise l'utilisation de modes d'occupation et de mécanismes de financement novateurs pour aider les groupes communautaires à produire des logements abordables, sans recourir à des subventions à long terme.

Développement du potentiel des Autochtones – En transmettant les connaissances et l'expérience de la SCHL aux groupes autochtones, ce programme vise à faciliter la création d'infrastructures adéquates et la formation des Autochtones de façon à ce qu'ils puissent prendre en charge la gestion de leurs habitations et en assurer la durabilité.

Logements adaptés : aînés autonomes (LAAA) – Ce programme de la SCHL offre une aide financière aux aînés à faible revenu pour leur permettre d'apporter des adaptations mineures à leur logement, de manière à faciliter leurs activités quotidiennes.

Loi nationale sur l'habitation (LNH) – Cette loi a pour objet de favoriser la construction résidentielle, la réparation et la modernisation des habitations existantes et l'amélioration des conditions de logement et de vie.

Programme d'aide à la remise en état des logements (PAREL) – Offert tant à l'intérieur qu'à l'extérieur des réserves, ce programme de la SCHL fournit une aide financière aux ménages à faible revenu afin qu'ils puissent réparer leur logement. Le PAREL comporte plusieurs volets : PAREL pour propriétaires-occupants, PAREL pour personnes handicapées (propriétaires-occupants), PAREL locatif et maisons de chambres, PAREL conversion et PAREL dans les réserves.

Programme d'amélioration des maisons d'hébergement (PAMH) – Ce programme de la SCHL offre une aide financière pour réparer, remettre en état et améliorer les maisons d'hébergement existantes destinées aux femmes, aux enfants et aux jeunes qui sont victimes de violence familiale. Il vise également à faciliter l'acquisition ou la construction de nouvelles maisons d'hébergement et maisons de transition.

Programme de réparations d'urgence (PRU) – Ce programme de la SCHL offre aux propriétaires-occupants ou aux locataires à faible revenu des régions rurales une aide financière leur permettant d'effectuer les réparations d'urgence requises pour qu'ils puissent continuer à vivre dans leur habitation en toute sécurité.

BUREAUX DE LA SCHL

BUREAU NATIONAL

700, chemin de Montréal
Ottawa (Ontario)
K1A 0P7 Canada
(613) 748-2000

CENTRES D'AFFAIRES RÉGIONAUX

Atlantique

7001, chemin Mumford, tour 1, bureau 300
Halifax (Nouvelle-Écosse) B3L 4N9
(902) 426-3530

Québec

1100, boul. René-Lévesque Ouest, 1^{er} étage
Montréal (Québec) H3B 5J7
(514) 283-4464

Ontario

100, av. Sheppard Est, bureau 300
Toronto (Ontario) M2N 6Z1
(416) 221-2642

Prairies, Nunavut et Territoires du Nord-Ouest

1000, 7^e Avenue Sud-Ouest, bureau 200
Calgary (Alberta) T2P 5L5
(403) 515-3000

Colombie-Britannique et Yukon

1111, rue West Georgia, bureau 200
Vancouver (Colombie-Britannique) V6E 4S4
(604) 731-5733

AUTRES SOURCES DE RENSEIGNEMENTS UTILES

Carrefour de produits d'analyse de marché sur le Web

www.schl.ca/infomarche/magasin
(613) 748-2313

SCHL International

(613) 748-2461

Centre des titres hypothécaires LNH

mbs@schl.ca
(416) 250-2700

POUR COMMANDER DES EXEMPLAIRES ADDITIONNELS DU RAPPORT ANNUEL, COMPOSEZ LE

1 800 668-2642

LA SCHL SUR INTERNET

www.schl.ca

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1 800 668-2642. La SCHL offre une vaste gamme de renseignements relatifs à l'habitation. Pour obtenir des précisions, composez le 1 800 668-2642 ou visitez son site Web à l'adresse www.schl.ca.

© 2005 Société canadienne d'hypothèques et de logement
N° de catalogue : NHI-1/2005 ISSN : 0226-0336 ISBN : 0-660-69008-7

Imprimé au Canada