



TOUT COMMENCE
P A R
UNE ADRESSE

PAR

Société canadienne d'hypothèques et de logement

RAPPORT ANNUEL **2003**

UNE ADRESSE



AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

MISSION

Favoriser la qualité, l'abordabilité et le choix en matière d'habitation, au bénéfice des Canadiens et des Canadiennes.

OBJECTIFS DE LA SOCIÉTÉ

- ▶ Accroître les choix en matière d'habitation et rendre les logements plus abordables pour les Canadiens
- ▶ Améliorer les conditions de logement et de vie des Canadiens
- ▶ Favoriser la concurrence, la création d'emplois et la prospérité du secteur de l'habitation
- ▶ Être un organisme progressif et capable d'adaptation

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 les faits nouveaux en matière de 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.

TABLE DES MATIÈRES

PROFIL DE LA SOCIÉTÉ	1
MESSAGES	6
Message du président du Conseil d'administration	
Message de la présidente de la SCHL	
PERFORMANCE PAR RAPPORT AUX OBJECTIFS	13
COMMENTAIRES ET ANALYSE DE LA DIRECTION	31
Analyse du contexte opérationnel	
Analyse financière des activités	
Gestion des risques	
RÉGIE DE LA SOCIÉTÉ	57
Conseil d'administration	
Pratiques de régie de la Société	
Comités du Conseil d'administration	
ÉTATS FINANCIERS ET NOTES	63
États financiers	
Notes complémentaires	
LISTES	93
Membres du Conseil d'administration	
Cadres supérieurs	
GLOSSAIRE	97



Votre maison n'est pas simplement l'endroit où vous vivez avec votre famille. C'est votre foyer.

Pour la majorité des Canadiens, habiter un endroit sûr et abordable procure une source de réconfort, de sécurité et de bien-être pour faire face aux aléas personnels et financiers de la vie. Mais un logement adéquat n'est pas uniquement une source de fierté ou de stabilité personnelle. C'est également une assise essentielle permettant de combler tous les autres besoins sociaux et économiques d'une collectivité. Les logements de bonne qualité attirent les gens, les entreprises et les investissements qui stimulent l'économie, ce qui contribue à améliorer la qualité de vie de l'ensemble des Canadiens.

Peu importe qu'on veuille favoriser la bonne santé des familles, soutenir le dynamisme des entreprises ou créer des collectivités fortes et durables partout au pays, **tout commence par une adresse.**

Secteur d'activité

Réalisations en 2003

Assurance et titrisation

Afin de faciliter l'accès à des options de financement abordables, la SCHL offre aux prêteurs agréés une assurance prêt hypothécaire, ce qui leur permet de consentir des prêts à l'habitation au taux d'intérêt le plus bas possible. Grâce à cette assurance, les emprunteurs peuvent accéder à la propriété en versant une mise de fonds de 5 % seulement. La Société garantit également le paiement ponctuel du principal et des intérêts se rapportant aux Obligations hypothécaires du Canada et aux titres hypothécaires, ce qui permet d'accroître l'offre de fonds à faible coût par l'entremise du marché hypothécaire secondaire.

- Réduction de 15 % des primes d'assurance prêt hypothécaire pour propriétaires-occupants et abolition des prix maximaux des logements pour propriétaires-occupants.
- Lancement de nouveaux produits d'assurance prêt hypothécaire, notamment l'assurance des marges de crédit garanties, l'assurance des prêts de refinancement relatifs à des immeubles locatifs et l'assurance prêt hypothécaire pour propriétaires-occupants dans les réserves.
- Bon accueil réservé par les propriétaires-occupants et les propriétaires de logements locatifs aux produits d'assurance des prêts de refinancement offerts par la SCHL.
- Forte demande d'Obligations hypothécaires du Canada (OHC) de la part des investisseurs au Canada et ailleurs dans le monde.
- Lancement des titres hypothécaires à taux variable, qui s'ajoutent au Programme des OHC.

Aide au logement

À titre d'organisme responsable de l'habitation au Canada, la SCHL veille à ce que les subventions fédérales contribuent à l'atteinte des objectifs nationaux en matière d'habitation. La Société aide les Autochtones à combler leurs besoins en matière de logement, en leur fournissant une aide au logement dans les réserves et en développant leur potentiel. Elle établit des partenariats à long terme afin de financer l'entretien du parc de logements sociaux et les nouveaux engagements pris dans le cadre des Ententes concernant le logement abordable. La SCHL contribue à réduire le coût des logements sociaux en accordant des prêts à des taux d'intérêt avantageux. Elle facilite en outre la production de logements abordables au moyen de partenariats entre les secteurs public et privé.

- Signature des dernières Ententes concernant le logement abordable entre le gouvernement fédéral, les provinces et les territoires, en ce qui touche la somme initiale de 680 millions de dollars; des crédits fédéraux additionnels de 320 millions de dollars ont été annoncés en 2003.
- Prolongation des programmes de rénovation de la SCHL, pour lesquels la demande continue de dépasser l'offre.
- Amélioration de la capacité de la SCHL de soutenir les partenariats entre les secteurs public et privé dans le domaine de l'habitation.
- Lancement réussi d'un programme de financement initial.
- Création de l'Association nationale des agents du bâtiment des Premières nations.
- Demande toujours forte à l'égard des programmes de logement dans les réserves.

Recherche et diffusion de l'information

La SCHL est la principale source de renseignements fiables et objectifs sur le logement, à l'échelon national et régional, et sur les marchés de l'habitation à l'étranger. La Société entreprend des recherches dans les domaines prioritaires et encourage la mise en œuvre des résultats de ces recherches en élaborant et en diffusant des produits d'information, en sensibilisant le public et en donnant des conseils et des renseignements. Le Centre d'analyse de marché de la SCHL apporte son soutien au marché de l'habitation en fournissant des analyses ponctuelles ainsi que des prévisions relatives aux tendances et à la situation de l'économie, du marché du logement et du marché hypothécaire.

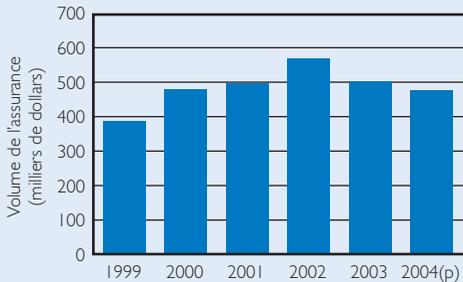
- Croissement soutenu de la demande à l'égard des rapports de recherche de la SCHL : plus de un million de documents — *Le point en recherche*, feuillets documentaires, guides des règles de l'art et autres rapports — ont été distribués en 2003.
- Lancement de la publication vedette de la SCHL sur la situation du logement au Canada, *L'Observateur du logement au Canada*, qui sert de fondement à des discussions éclairées sur les questions touchant l'habitation.
- Popularité toujours croissante des Conférences sur les perspectives du marché de l'habitation; nombre record de participants à Halifax, à Québec, à Montréal, à Edmonton et à Vancouver.

Activités internationales

La Société encourage les activités du secteur canadien de l'habitation en matière d'exportation et de commerce international, en faisant la promotion des produits, des services et du savoir-faire canadiens dans le domaine de l'habitation, afin que ceux-ci soient mieux reconnus et acceptés sur les marchés étrangers prioritaires. Elle joue le rôle d'une société de conseils pour aider d'autres pays à mettre en place un système de financement de l'habitation ou d'autres mécanismes leur permettant d'améliorer leur secteur de l'habitation. La Société reçoit également des délégations étrangères qui s'intéressent au logement et représente le Canada sur la scène internationale pour les questions relatives à l'habitation et aux établissements humains.

- Excellente année pour les clients de la SCHL qui exportent des produits reliés à l'habitation, malgré une conjoncture économique défavorable.
- Adoption, en Chine et au Royaume-Uni, de codes du bâtiment alignés sur celui du Canada, ce qui a ouvert des débouchés pour les exportateurs canadiens.
- Une des meilleures années pour ce qui est du revenu tiré des services de conseils fournis par la SCHL à des pays étrangers.
- Signature de contrats de consultation pour des projets en Algérie et en Roumanie.
- Participation à la fondation de la *India Mortgage Guarantee Company (IMGC)* et achat d'actions de cette entreprise considérés faisables.

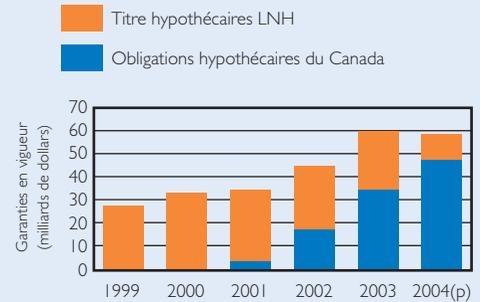
La SCHL est l'assureur hypothécaire de choix au Canada. Elle offre un large éventail de produits partout au pays.



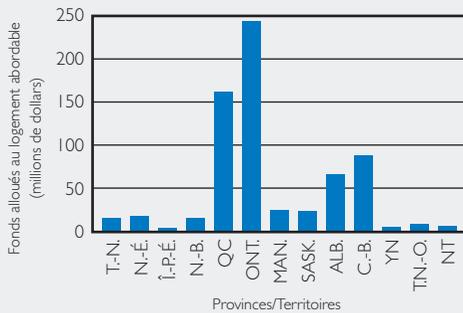
Aider les gens et les familles...

Grâce à ses programmes d'assurance prêt hypothécaire et de titrisation, la SCHL aide les Canadiens à répondre à leurs besoins en matière de logement, qu'il s'agisse de réaliser leur rêve de devenir propriétaire ou de se procurer un logement locatif de qualité.

Nos produits de titrisation contribuent à maintenir une offre de fonds à faible coût destinés au crédit hypothécaire.



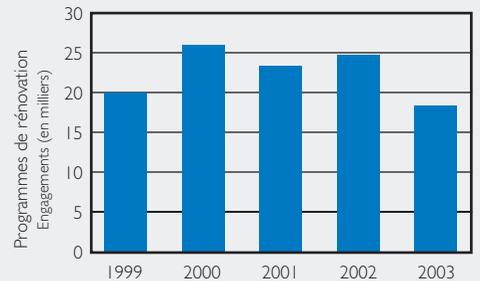
En collaborant avec les provinces, les territoires et d'autres partenaires, la SCHL aide à faire en sorte que les Canadiens à faible revenu aient accès à un logement abordable.



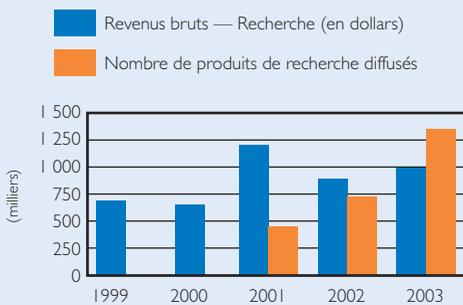
Contribuer à tisser une structure sociale solide...

Le Programme de logement abordable et les programmes de rénovation sont des composantes clés de la stratégie nationale en matière d'habitation du gouvernement du Canada, qui vise à assurer aux Canadiens l'accès à des habitations sûres, abordables et de taille convenable.

Nos programmes de rénovation ont été réaménagés de façon à être encore plus avantageux pour les personnes en ayant le plus besoin.



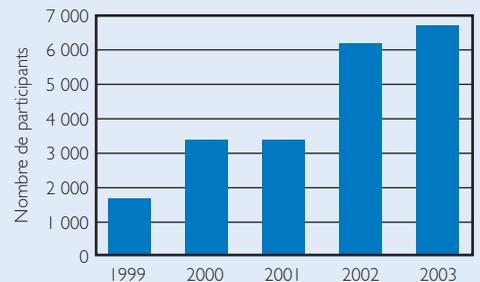
La SCHL est la principale source d'études et de renseignements fiables et objectifs sur le secteur de l'habitation.



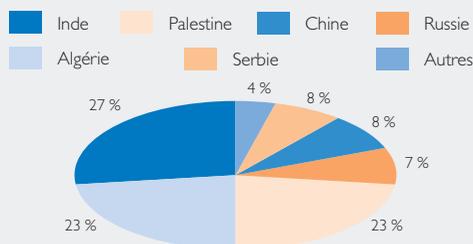
Renforcer le secteur de l'habitation et l'économie canadienne...

Les activités d'analyse de marché, de recherche et de diffusion de l'information menées par la SCHL aident le secteur de l'habitation à fonctionner de façon efficace. Elles permettent également aux parties intéressées et aux gouvernements de prendre des décisions éclairées et d'élaborer des politiques efficaces.

Comme le nombre de participants aux conférences et aux séminaires sur les perspectives du marché de l'habitation a plus que triplé depuis 1999, ceux-ci sont devenus des événements incontournables pour les membres du secteur de l'habitation.



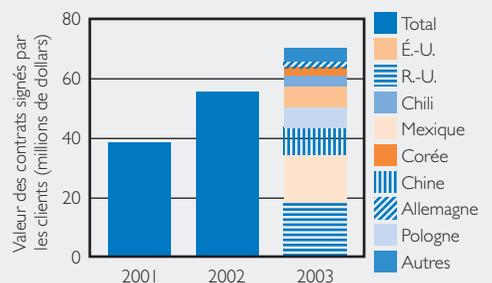
La SCHL est de plus en plus reconnue comme un fournisseur mondial de solutions en matière de financement de l'habitation. Sa liste de clients s'allonge sans cesse, et ceux-ci proviennent du monde entier.



Faire connaître le savoir-faire et le mode de vie des Canadiens au reste du monde...

Non seulement nos activités internationales stimulent-elles les exportations canadiennes, mais elles aident aussi le Canada à affirmer son rôle de chef de file en matière d'innovation et à faire valoir les façons de faire et les valeurs des Canadiens.

La stratégie de la SCHL consistant à concentrer ses efforts sur des marchés ciblés donne de bons résultats pour les clients exportateurs du secteur de l'habitation.



LE POINT SUR LES RÉALISATIONS

Le point sur les réalisations	1999	2000	2001	2002	2003
Résultats globaux					
Total de l'actif (millions de dollars)	21 976	23 244	23 822	23 502	24 968
Total du passif (millions de dollars)	21 432	22 324	22 557	21 693	22 492
Avoir du Canada (millions de dollars)	544	920	1 265	1 809	2 476
Total des revenus (millions de dollars)	4 009	4 192	4 064	4 124	4 430
Total des frais d'exploitation (millions de dollars)	175	208	201	224	255
Bénéfice net après impôts sur les bénéfices (millions de dollars)	316	376	345	544	667
Années-personnes	1 943	1 815	1 736	1 772	1 799
Assurance et titrisation					
Nouveaux prêts approuvés (nombre de logements)	398 405	498 659	507 237	583 225	514 023
Primes et droits perçus (millions de dollars)	898	850	1 049	1 330	1 263
Assurances en vigueur (millions de dollars)	187 392	201 000	211 500	224 345	230 000
Indemnités nettes payées (millions de dollars)	232	307	335	139	188
Valeur des titres garantis chaque année (millions de dollars)	12 854	11 014	8 489	20 642	27 017
Garanties en vigueur (millions de dollars)	28 000	34 000	34 684	45 473	59 994
Placements en valeurs mobilières (y compris les espèces) (millions de dollars)	3 819	4 143	4 916	6 005	6 910*
Application des programmes de logement					
Nouveaux engagements (nombre de logements)	20 850	27 600	24 850	25 900	19 435
Nombre estimatif de ménages aidés	639 200	639 300	640 800	638 850	635 900
Dépenses relatives aux programmes de logement (frais d'exploitation exclus) (millions de dollars)	1 828	1 913	1 789	1 828	1 972
Octroi de prêts					
Prêts et investissements se rapportant aux programmes de logement (millions de dollars)	16 084	15 841	15 239	14 601	14 094
Emprunts sur les marchés de capitaux (millions de dollars)	10 856	11 054	11 081	10 242	10 244
Emprunts auprès du gouvernement du Canada (millions de dollars)	6 141	5 924	5 692	5 474	5 232
Revenu net d'intérêts (millions de dollars)	17	42	58	52	65

* exclut les placements liés aux conventions de rachat

...ET LES PRÉVISIONS

Prévisions	2004	2005	2006	2007	2008
Résultats globaux					
Total de l'actif (millions de dollars)	23 357	23 705	24 214	24 769	25 554
Total du passif (millions de dollars)	20 266	19 886	19 662	19 464	19 463
Avoir du Canada (millions de dollars)	3 091	3 819	4 552	5 305	6 091
Total des revenus (millions de dollars)	4 641	4 679	4 598	4 520	4 483
Total des frais d'exploitation (millions de dollars)	300	302	299	304	311
Bénéfice net après impôts sur les bénéfices (millions de dollars)	663	728	732	753	786
Années-personnes	1 866	1 830	1 727	1 692	1 687
Assurance et titrisation					
Nouveaux prêts approuvés (nombre de logements)	488 038	457 061	461 399	463 524	468 297
Primes et droits perçus (millions de dollars)	1 182	1 143	1 182	1 214	1 252
Assurances en vigueur (millions de dollars)	233 000	232 200	231 400	229 900	228 800
Indemnités nettes payées (millions de dollars)	264	262	290	317	365
Valeur des titres garantis chaque année (millions de dollars)	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000
Garanties en vigueur (millions de dollars)	58 500	63 800	68 700	75 000	75 000
Placements en valeurs mobilières (y compris les espèces) (millions de dollars)	7 607	8 326	9 147	10 010	10 965
Application des programmes de logement					
Nouveaux engagements (nombre de logements)	22 749	19 780	6 038	1 773	1 773
Nombre estimatif de ménages aidés	633 400	632 900	632 600	627 900	622 400
Dépenses relatives aux programmes de logement (frais d'exploitation exclus) (millions de dollars)	2 133	2 135	2 092	1 990	1 863
Octroi de prêts					
Prêts et investissements se rapportant aux programmes de logement (millions de dollars)	13 999	13 659	13 350	13 045	12 856
Emprunts sur les marchés de capitaux (millions de dollars)	10 155	9 991	9 867	9 756	9 779
Emprunts auprès du gouvernement du Canada (millions de dollars)	5 043	4 846	4 650	4 444	4 234
Revenu net d'intérêts (millions de dollars)	13	14	15	15	14

MESSAGE DU PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION



Je suis heureux de vous soumettre le présent rapport annuel au nom du Conseil d'administration de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Je me joins à la SCHL à un moment où celle-ci se trouve face à la fois à de grandes promesses et à d'importants défis. La Société évolue dans un secteur d'activité en profonde mutation et elle doit s'adapter à un cadre réglementaire qui évolue sans cesse. Le logement abordable constitue indéniablement une priorité pour tous les ordres de gouvernement. Comme l'indique le thème du rapport de cette année, le logement est un élément fondamental de la structure sociale canadienne : il apporte la sécurité aux personnes, contribue à l'économie et exerce une très grande influence sur la qualité de vie dont jouissent les Canadiens et les Canadiennes.

Dans ce contexte, le Conseil d'administration de la Société travaille de concert avec la haute direction pour doter celle-ci de stratégies efficaces. Pour accroître la qualité de vie dans nos collectivités et faire de celles-ci des lieux où il fait bon vivre, travailler et investir, la SCHL doit contribuer à augmenter l'offre de logements abordables au moyen de partenariats avec les secteurs public et privé et d'options de financement novatrices. Le programme de titrisation de la Société continuera de se développer de manière à accroître l'attrait des produits offerts aux investisseurs et à fournir une source continue de fonds à faible coût destinée au crédit à l'habitation. Nous nous efforcerons de faciliter l'accession à la propriété dans les réserves pour remédier aux graves pénuries de logements en ces milieux et nous continuerons à étudier la relation qui existe entre le logement et ses effets sur l'ensemble de la société, afin que l'on comprenne bien son importance dans les instances où s'élaborent les politiques gouvernementales.

Pour assurer la réussite de ces démarches, le Conseil d'administration de la SCHL s'est fermement engagé à maintenir de saines pratiques de régie, en assurant la supervision adéquate des plans d'affaires et des activités de la Société, de manière à favoriser une gestion prudente et efficace de ses ressources, la responsabilisation de chacun de ses employés à l'égard des Canadiens et la transparence en matière de présentation de l'information. En 2003, nous avons créé le poste de vice-président du Conseil d'administration pour renforcer le leadership du Conseil lors de l'élaboration des grandes orientations de la Société.

Dans un environnement de plus en plus complexe, la Société doit tout mettre en œuvre pour que les membres du Conseil et les employés puissent assumer leurs responsabilités respectives dans le respect de ses valeurs et en s'appuyant sur des valeurs éthiques solides. Une attention particulière sera apportée à cette question en 2004.

À titre de président du Conseil, je me réjouis de constater que la SCHL a connu une année 2003 exceptionnelle et qu'elle est bien outillée pour relever les défis et saisir les occasions que l'avenir lui réserve. Je voudrais ici rendre hommage à certaines des personnes qui sont à l'origine de nos précédentes réussites et ont aidé à bâtir le présent et l'avenir. Je citerais notamment les quelques membres du Conseil qui ont terminé leur mandat en 2003, en particulier mon prédécesseur, Peter Smith, qui est entré en fonction en 1995, et Jean-Claude Villiard, qui a été président et premier dirigeant de la SCHL d'octobre 2000 à juin 2003. M. Smith a largement contribué à faire avancer la Société en ce qui a trait aux questions de régie interne et, notamment, de gestion des risques. Pour sa part, M. Villiard a été l'instigateur du cadre de mesure du rendement de la Société et d'autres outils modernes de reddition de comptes. Je voudrais également remercier Rose Marie MacDonald, dont le mandat est venu à terme en 2003, pour la précieuse contribution qu'elle a apportée, et, parallèlement, souhaiter la bienvenue à Catherine Cronin et à Roberta Hayes, qui se sont jointes au Conseil au cours de l'automne 2003.

Depuis que je suis en poste, je peux constater de beaucoup plus près à quel point la Société innove dans ses activités et excelle dans ses pratiques en matière de régie. J'ai pu constater le dévouement dont font montre les employés de la SCHL pour rejoindre les diverses préoccupations des Canadiens et des Canadiennes relativement à l'habitation. La SCHL a récemment franchi plusieurs étapes importantes : la signature des Ententes concernant le logement abordable avec chaque province et territoire et le lancement de *L'Observateur du logement au Canada*, qui suit la situation du logement au pays et fournit des données visant à étayer les discussions en matière de politique. Nous avons aussi assisté à l'introduction d'autres innovations dans le domaine du financement de l'habitation, qui permettent à davantage de Canadiens et de Canadiennes de concrétiser leur rêve d'accéder à la propriété.

Forts de ces nouveaux développements, nous allons donc tout mettre en œuvre pour que la Société canadienne d'hypothèques et de logement continue d'exercer le leadership dont elle est capable de façon à contribuer encore davantage au mieux-être général des Canadiens et des Canadiennes, plus particulièrement dans le domaine de l'habitation.



Jocelyn Proteau

MESSAGE DE LA PRÉSIDENTE

Les Canadiennes et les Canadiens sont parmi les mieux logés du monde. La vaste majorité des habitations canadiennes sont sûres, solides et abordables. Notre qualité de vie est exemplaire. Nos produits, nos techniques et nos services reliés à l'habitation sont en demande partout dans le monde. Toutefois, bon nombre d'entre nous ont tendance à considérer le fait d'avoir un logement — élément essentiel à la santé, au bonheur et au bien-être de chaque personne — comme allant de soi plutôt que comme un privilège dont nous avons eu jusqu'ici la chance de jouir. C'est la raison pour laquelle l'un des plus importants défis que la SCHL doit relever, à titre d'organisme national responsable de l'habitation, c'est de veiller à ce que les Canadiens comprennent l'importance d'être bien logés et sachent que le logement demeure une priorité quand vient le moment de prendre des décisions importantes.

Au cours de l'année 2003, la première de mon mandat de présidente et de première dirigeante de la SCHL, j'ai eu la possibilité de voyager au Canada et de rencontrer nos clients, nos publics cibles et nos employés. Le message essentiel que j'ai retenu de ces échanges, c'est qu'en réalité le logement signifie beaucoup plus que des briques et du mortier. L'accès à un logement de qualité constitue une source fondamentale de fierté sur le plan individuel et collectif et contribue à la bonne santé et au bien-être des personnes et des collectivités. Cela permet aux parents d'élever et de soutenir leurs enfants, qui grandissent heureux et en bonne santé. Cela procure un sentiment de sécurité pour faire face aux aléas de la vie ainsi qu'une assise stable pour régler d'autres problèmes d'ordre social et économique. En outre, cela stimule les investissements et la croissance économique, contribue à la durabilité de l'environnement et détermine l'endroit où les gens veulent vivre et travailler. Enfin, cela joue un rôle primordial dans l'aménagement de collectivités et de villes dynamiques et saines dans toutes les régions du pays, en contribuant à attirer des gens, des entreprises et des investissements qui, en fin de compte, favorisent la création d'une économie forte et procurent aux Canadiens une très bonne qualité de vie.

Bref, le logement, c'est important. À la SCHL, nous nous efforçons de faire une différence dans la vie de nos concitoyens en contribuant à faire progresser les dossiers reliés à l'habitation qui importent le plus pour eux.



Bâtir une économie du XXI^e siècle

Dans le discours du Trône, lu en février dernier, le gouvernement du premier ministre Paul Martin a présenté sa vision de l'avenir du Canada, qui s'articule autour de trois thèmes principaux : bâtir une véritable économie du XXI^e siècle, renforcer nos assises sociales et définir la place du Canada dans le monde. En 2003, par l'entremise de ses programmes et de ses différentes activités, la SCHL a continué d'apporter une contribution indispensable dans chacun de ces domaines.

Le secteur de l'habitation est l'un des moteurs essentiels de l'économie canadienne. En 2003, les investissements et les travaux de réparation effectués dans ce secteur ont représenté environ 6,5 % de notre produit intérieur brut. Par l'entremise de ses activités d'assurance et de titrisation, la SCHL a continué de favoriser la prospérité du secteur canadien de l'habitation en aidant un nombre considérable de Canadiens à réaliser leur rêve d'accéder à la propriété.

La valeur des obligations et des titres hypothécaires garantis par la SCHL s'élève à 60 milliards de dollars, et l'encours de l'assurance hypothécaire a atteint 230 milliards de dollars. Grâce à de tels résultats, la Société contribue à faire en sorte que les Canadiens de toutes les régions du pays disposent d'une source régulière de fonds à faible coût destinés au crédit à l'habitation. En 2003, nous avons rendu l'accession à la propriété plus abordable en réduisant de 15 % les primes d'assurance prêt hypothécaire pour propriétaire-occupant. Nous avons également lancé plusieurs produits d'assurance novateurs qui nous permettent d'offrir aux Canadiens un choix accru d'options pour financer l'achat de leur habitation et, aux propriétaires bailleurs, davantage de façons de financer la rénovation ou la construction d'immeubles locatifs.

Nous sommes une société d'État dont le mandat consiste à aider les Canadiens à se procurer un logement de qualité, sûr et abordable. À ce titre, nous nous efforçons également d'offrir des produits d'assurance qui s'adressent aux Canadiens de toutes les régions du pays et qui s'appliquent à tous les types d'habitations, notamment aux immeubles locatifs, aux établissements de soins autorisés et aux habitations pour retraités. En 2003, plus du tiers des prêts assurés par la SCHL se rapportaient à des propriétés situées dans des endroits où les Canadiens ont toujours eu davantage de difficulté à obtenir un prêt hypothécaire.

En outre, la SCHL contribue à la prospérité du secteur de l'habitation en diffusant les résultats de recherches pertinentes, des prévisions récentes et des analyses détaillées des tendances relatives au marché du logement. Au printemps 2003, la SCHL a lancé *L'Observateur du logement au Canada*, une publication annuelle qui fait état de la situation du logement dans notre pays.

Renforcer nos assises sociales

L'engagement de la SCHL en matière de logement social et d'aide au logement est au cœur de sa mission et détermine sa façon de mener ses activités. En 2003, nous avons continué d'apporter notre soutien aux personnes qui ne parviennent pas à combler leurs besoins sur le marché et nous avons aidé plus de 630 000 ménages à se procurer une habitation sûre, à prix abordable.

Les trois dernières ententes concernant le logement abordable ont été signées en 2003. La SCHL a donc réussi à conclure une entente avec chaque province et territoire en vue de l'utilisation de la totalité des crédits fédéraux de 680 millions de dollars qui avaient été alloués pour la production de logements abordables. De plus, le gouvernement fédéral a débloqué une somme additionnelle de 320 millions de dollars en 2003, ce qui témoigne de l'importance d'offrir des logements abordables pour assurer la vigueur de nos collectivités.

Le budget fédéral de 2003 prévoyait également la prolongation des programmes de rénovation de la SCHL pour une période de trois ans, assortie de crédits de 384 millions de dollars. Cette annonce faisait suite à une consultation et à une évaluation nationales qui ont démontré que ces programmes avaient contribué à préserver l'offre de logements à coût modique, au bénéfice des Canadiens à faible revenu, notamment des Autochtones.

Pour aider les collectivités à parrainer et à créer leurs propres ensembles de logements abordables, nous avons accru les ressources en matière de consultation mises à leur disposition par le Centre canadien du partenariat public-privé dans l'habitation. Nous leur avons aussi offert de meilleurs instruments financiers et nous avons assoupli nos règles de souscription de l'assurance prêt hypothécaire pour les organismes sans but lucratif et les emprunteurs du secteur privé.

Pour régler le problème crucial de la qualité et de la disponibilité des logements dans les réserves, la Société a créé un nouveau produit d'assurance prêt pour propriétaires-occupants vivant dans les réserves, qui permet à ces derniers de contracter un prêt hypothécaire sans obtenir une garantie d'emprunt ministérielle. Maintenant, les Autochtones du Canada peuvent posséder leur propre maison et en être fiers. Ils peuvent ainsi apporter une contribution essentielle au développement du potentiel de leur propre communauté.

Il n'y a aucun doute que la qualité des habitations favorise la prospérité des collectivités et a une incidence positive sur la santé et le bien-être des Canadiens. Voilà pourquoi, par l'entremise de ses travaux de recherche sur des sujets comme la cohésion sociale, les changements climatiques et la qualité de l'air intérieur, par exemple, la SCHL fait preuve de leadership en favorisant la création de milieux de vie plus sains au Canada. En outre, nous demeurons déterminés à collaborer

avec divers groupes à la réalisation de projets de recherche et à l'élaboration d'orientations politiques portant sur l'infrastructure urbaine, la densification résidentielle et le réaménagement des sites contaminés, sujets qui témoignent des enjeux importants auxquels sont confrontées les villes et les collectivités et qui, en fin de compte, ont une incidence sur notre qualité de vie.

Jouer un rôle accru sur la scène internationale

Enfin, la SCHL a continué de s'efforcer d'accroître la présence du Canada sur les marchés internationaux et de faire bénéficier les pays étrangers de son expérience et de son savoir-faire.

En 2003, SCHL International a amélioré, encore une fois, sa feuille de route au chapitre de la promotion des entreprises, des produits et des services canadiens et de l'aide apportée aux pays qui veulent créer un système de logement visant à mieux répondre aux besoins de leurs citoyens.

Élaborer une vision de l'avenir

Comme tous les employés de la SCHL, je suis extrêmement fière de ce que nous avons réalisé au cours de l'année dernière. Mais, comme tous ceux qui travaillent à la Société, je sais qu'il reste beaucoup à faire.

En 2004 et par la suite, la SCHL continuera de sensibiliser les gens aux questions touchant l'habitation et de créer des occasions de souligner la contribution importante du logement à la prospérité du Canada. Nous tirerons profit de nos réalisations et de nos points forts — nos réseaux étendus, nos relations extraordinaires et notre crédibilité auprès des collectivités — pour accélérer la mise en œuvre de solutions novatrices en matière d'habitation. Et nous continuerons de collaborer étroitement avec nos partenaires des secteurs public et privé afin de combler les besoins des Canadiens de toutes les régions du pays.

Parce quand il est question de notre qualité de vie, de la prospérité de notre pays et du développement durable de nos collectivités..., « *tout commence par une adresse* ».



Karen Kinsley





PERFORMANCE PAR
RAPPORT AUX OBJECTIFS

PERFORMANCE PAR RAPPORT AUX OBJECTIFS

OBJECTIF UN

Accroître les choix en matière d'habitation et rendre les logements plus abordables pour les Canadiens

La SCHL aide les Canadiens à se procurer un logement sûr et abordable en leur offrant des produits et des services reliés au financement de l'habitation, en réalisant des travaux de recherche et en favorisant l'établissement de partenariats entre divers fournisseurs de logements des secteurs public et privé. En outre, elle offre une aide directe aux personnes qui ne peuvent pas trouver sur le marché un logement convenable.

Exemples des activités prévues en 2003

- Continuer d'être le chef de file en matière d'innovation dans le domaine des produits et des services d'assurance prêt hypothécaire, notamment en ce qui a trait aux options offertes dans les réserves.
- Continuer d'offrir aux propriétaires-occupants et aux promoteurs d'immeubles locatifs des produits d'assurance prêt hypothécaire, dans l'ensemble du Canada.
- Mettre à exécution et gérer des engagements nouveaux et existants visant à financer des logements sociaux et abordables.
- Négocier des ententes bilatérales concernant le logement abordable avec le reste des provinces.
- Faciliter la production de logements abordables par l'entremise de partenariats et de mécanismes de financement novateurs.
- Effectuer des travaux de recherche et distribuer des produits d'information portant sur les conditions du marché, le logement abordable et les besoins particuliers en matière d'habitation.

Mesures du rendement de la Société

	2004 Chiffres prévus	2003 Chiffres réels	2003 Chiffres prévus	Résultats par rapport aux chiffres prévus	2002 Chiffres réels
ASSURANCE PRÊT HYPOTHÉCAIRE					
Nouveaux prêts assurés (nombre de logements)	488 038	514 023	526 337	98 %	583 225
AIDE AU LOGEMENT ET PARTENARIATS EN ACTION COMMUNAUTAIRE					
Nombre estimatif de ménages aidés	633 400	635 900	639 300	99 %	638 850
Prêt direct					
– Nouveaux prêts (millions de dollars)	287,2	94	151	62 %	243
– Renouvellements ultérieurs (millions de dollars)	1 374,2	1 779	1 789	99 %	1 780
Nombre de logements créés grâce à des partenariats entre les secteurs public et privé	3 064	5 920	3 000	197 %	6 278
Financement pour la préparation de projets / Fonds de démarrage (millions de dollars)	3,0 / 4,5	1,9 / 1,5	S.O.	S.O.	S.O.

ANALYSE DES RÉSULTATS

Assurance prêt hypothécaire

Des générations de Canadiens ont pu acheter leur première maison grâce à un prêt hypothécaire assuré par la SCHL. La Société offre divers produits d'assurance prêt hypothécaire, destinés aux propriétaires-occupants, aux propriétaires d'immeubles locatifs, d'habitations pour retraités et d'établissements de soins autorisés, ainsi qu'aux Autochtones vivant dans les réserves. Ces produits d'assurance s'appliquent à tous les types de logements.

Le nombre de logements ayant bénéficié d'un prêt assuré en 2003 a été conforme aux prévisions et a dépassé les 500 000 pour la deuxième année de suite. Le succès

remporté par les produits d'assurance des prêts de refinancement, offerts par la SCHL, a largement contribué aux résultats remarquables obtenus dans l'ensemble.

Le volume des prêts de refinancement assurés, relatifs à des logements de type propriétaire-occupant, continue de croître en raison de la faiblesse des taux hypothécaires et de la récente appréciation marquée de la valeur des propriétés. En effet, le prix moyen des habitations inscrites au S.I.A. (Service inter-agences) a augmenté de près de 10 % en 2003. Depuis le milieu de l'année 2000, le taux d'intérêt s'appliquant aux prêts hypothécaires de cinq ans a baissé et il est passé d'environ 8,5 % à 6 %, voire moins. Parallèlement, le pourcentage des remboursements anticipés visant des prêts hypothécaires de cinq ans, qui se situait à environ 10 % par année, s'est accru considérablement et varie de 20 % à 40 % par année (selon les

L'EXPÉRIENCE, SOURCE D'INNOVATION

Innovations lancées par la SCHL dans le domaine de l'assurance prêt hypothécaire en 2003

- **Assurance des marges de crédit garanties :** De plus en plus, les propriétaires-occupants utilisent une marge de crédit garantie par leur avoir propre foncier plutôt que de contracter un prêt hypothécaire. L'assurance des marges de crédit, offerte par la SCHL, est un concept tout à fait nouveau pour le secteur du crédit hypothécaire. Elle facilite l'accès à ce type de financement, lorsque le prêt ne dépasse pas 90 % de la valeur de la propriété.
- **Assurance prêt pour propriétaires-occupants vivant dans les réserves (sans garantie ministérielle) :** La SCHL a aussi élaboré et mis à l'essai un nouveau produit d'assurance visant à faciliter l'obtention d'un prêt hypothécaire par des emprunteurs admissibles vivant dans les réserves, pour la construction, l'achat et la rénovation d'une habitation, sans que ces derniers aient à présenter une garantie du ministre des Affaires indiennes et du Nord canadien.
- **Assurance des prêts de refinancement relatifs à des immeubles locatifs :** Le nouveau produit d'assurance des prêts de refinancement relatifs à des immeubles locatifs offert par la SCHL a connu un vif succès. Il permet aux propriétaires d'immeubles locatifs d'obtenir des fonds à faible coût afin d'investir dans leurs propriétés ou de construire et d'acheter d'autres logements.
- **Nouvelles améliorations apportées aux produits d'assurance prêt hypothécaire pour immeubles locatifs :** La SCHL a apporté des améliorations à ses produits d'assurance prêt pour immeubles locatifs afin de faciliter le refinancement de ces propriétés, à un coût plus abordable. Les emprunteurs peuvent maintenant rembourser leur prêt hypothécaire sur une période pouvant atteindre 40 ans et, de ce fait, contracter un prêt plus élevé. Dans le cas des immeubles neufs, les emprunteurs peuvent également obtenir le montant intégral de leur prêt, dès que tous les logements sont loués. Dans le cas des petits ensembles d'habitation, la SCHL renoncera au cautionnement ou le remplacera par une autre solution acceptable.

données disponibles relatives aux TH LNH), car les emprunteurs ont probablement décidé de refinancer leur prêt hypothécaire à un taux d'intérêt inférieur.

Au deuxième semestre de 2003, la SCHL a assuré un nombre très élevé de prêts visant des immeubles locatifs par suite du lancement, le 1^{er} juin, du nouveau produit d'assurance des prêts de refinancement relatifs à des immeubles locatifs. Ce nouveau produit se révèle plus économique pour les propriétaires d'ensembles locatifs désireux de dégager leur avoir propre foncier.

La SCHL a continué de mettre au point des produits novateurs pour tenir compte des besoins changeants des Canadiens et du marché de l'habitation. La SCHL investit constamment beaucoup de temps et de ressources à la recherche de nouveaux produits. Elle collabore en outre avec le secteur du crédit hypothécaire afin de s'assurer que ses produits répondent aux besoins de ce secteur et à ceux des Canadiens. Ces innovations illustrent bien la façon dont la Société travaille à l'amélioration de la qualité de vie des Canadiens, conjointement avec le secteur du crédit hypothécaire, les organismes sans but lucratif et les Premières nations.

En 1996, la SCHL a fait figure de chef de file en lançant **emili**, un système automatisé d'évaluation des risques associés aux demandes d'assurance prêt hypothécaire. Jadis mesurés en jours, les délais d'approbation des demandes ont ainsi été ramenés à quelques secondes. Grâce à ce système en ligne, l'évaluation des risques est

aussi plus précise. Forte de ses innovations antérieures, comme le système **emili**, et de son expérience connexe, la SCHL a pu faire bénéficier les Canadiens de certains avantages, notamment sous la forme d'une réduction des primes, ce qui a rendu l'accession à la propriété plus abordable. En juillet 2003, la SCHL a en effet abaissé ses primes d'assurance prêt pour propriétaire-occupant de 15 % en moyenne.

En septembre 2003, la SCHL a éliminé les prix maximaux des logements de type propriétaire-occupant partout au pays. Ce faisant, elle a favorisé l'accès au crédit hypothécaire, tout en simplifiant les procédés administratifs, tant pour les propriétaires-occupants que pour les prêteurs. Grâce à ce changement important, les consommateurs peuvent désormais acheter l'habitation de leur choix, en versant une mise de fonds de 5 % seulement. Par ailleurs, la SCHL offre ses produits d'assurance prêt hypothécaire dans toutes les collectivités du pays, y compris dans les régions rurales et nordiques, dans les villes mono-industrielles et dans les réserves, et elle contribue ainsi à l'amélioration de la qualité de vie de l'ensemble des Canadiens. Elle est également le seul assureur des prêts hypothécaires consentis pour des logements transportables, des immeubles locatifs, des établissements de soins autorisés et des habitations pour retraités. En 2003, les prêts hypothécaires assurés par la SCHL dans ces secteurs représentaient encore environ le tiers de l'ensemble de ses activités d'assurance hypothécaire.

Particuliers, collectivités et gouvernements travaillent main dans la main pour faire une différence

L'ouverture officielle de l'ensemble d'habitation Riverside Meadows, en juillet 2003, constituait un pas important pour la municipalité de Red Deer. Il s'agissait du deuxième ensemble achevé par suite de la signature de l'Entente Canada-Alberta concernant le logement abordable, une initiative qui témoigne des efforts déployés par de nombreux partenaires. En effet, le gouvernement fédéral, par l'entremise de la SCHL, s'est associé au gouvernement provincial, à l'ensemble Riverside Meadows, à la société P&S Investments, à l'Association canadienne pour la santé mentale et à la David Thompson Health Authority, pour construire 39 logements locatifs destinés à des familles monoparentales, à des couples qui travaillent et à des personnes seules de Red Deer.



Aide au logement

Programme de prêt direct

Le Programme de prêt direct de la SCHL, créé il y a dix ans, continue de permettre au gouvernement de réaliser des économies au chapitre des subventions accordées aux ensembles de logements sociaux, car les taux d'intérêt consentis sont régulièrement inférieurs à ceux du marché. Depuis son lancement en 1993, ce programme a permis de financer des prêts visant 10 631 ensembles d'habitation et totalisant environ 11,3 milliards de dollars.

Les nouveaux prêts directs accordés se rapportent, notamment, à des habitations neuves situées dans des réserves ainsi qu'à des habitations existantes, également situées dans des réserves, et à des logements sociaux existants. Pour 2003, leur montant totalise 94 millions de dollars, répartis comme suit : 167 prêts relatifs à des habitations neuves, situées dans des réserves, pour un total de 71 millions de dollars, et 68 prêts visant des habitations

existantes, situées dans des réserves, et des logements sociaux existants, pour un total de 23 millions de dollars. Ces résultats sont inférieurs aux prévisions, principalement parce que les prêts consentis dans les réserves et le financement fédéral-provincial ont été plus bas que prévu.

Les renouvellements de prêts effectués en 2003 ont été conformes au résultat de 2002 et aux prévisions. Ils ont atteint 1,78 milliard de dollars.

Partenariats entre les secteurs public et privé

Établi en 1991, le Centre canadien du partenariat public-privé dans l'habitation (CCPPPH) est un réseau d'experts en matière de logement qui offre des informations, des conseils et d'autres outils aux fournisseurs éventuels d'habitations, en vue de favoriser la production de logements. En 2003, le mandat du CCPPPH a été redéfini et des outils nouveaux et améliorés ont été mis en place dans le but d'aider les organismes privés et sans but lucratif qui prévoient produire des logements.

Même si les résultats enregistrés par le CCPPPH en 2003 ont été légèrement inférieurs à ceux de 2002, ils ont atteint près du double des volumes escomptés. Tout comme en 2002, les résultats obtenus par le CCPPPH sont attribuables principalement aux établissements de soins de longue durée (centres d'hébergement) en Ontario, qui représentent 2 011 logements. On s'attend toutefois à ce que les centres d'hébergement de l'Ontario aient une incidence moindre sur les résultats du CCPPPH au cours des deux prochaines années, à mesure que l'initiative provinciale visant à ajouter des milliers de nouveaux lits prendra fin.

INNOVATIONS DE LA SCHL EN 2003

La gamme d'outils nouveaux et améliorés offerts aux partenariats comprenait entre autres, dès le 2 juin 2003, des assouplissements aux règles de souscription de l'assurance prêt hypothécaire pour les ensembles de logements abordables. Les résultats obtenus ont été positifs. Pendant le deuxième semestre de 2003, près de 3 300 logements issus de partenariats ont été financés par l'entremise de prêts hypothécaires assurés par la SCHL, comparativement à 1 500 seulement au cours du semestre précédent. À ces assouplissements s'ajoute le nouveau programme de financement initial, qui suscite également beaucoup d'intérêt de la part des promoteurs de logements. Parmi les 356 demandes reçues par suite de l'appel de propositions lancé en 2003, 240 ont été choisies, et chaque proposant retenu recevra un montant combiné de subventions et de prêts pouvant atteindre 20 000 \$, pour l'aider à financer les premières étapes de la préparation de projets visant à créer des ensembles de logements novateurs, intégrés à la collectivité ou abordables.

Ententes fédérales-provinciales concernant le logement abordable

Des ententes concernant le logement abordable ont été signées avec toutes les provinces et tous les territoires, et la totalité de l'enveloppe initiale de 680 millions de dollars sur cinq ans, allouée à cette initiative par le gouvernement fédéral, a été engagée. Par ailleurs, les provinces et les territoires, de même que les autres intervenants, y consacrent une somme équivalente. Les provinces et les territoires ont déclaré avoir engagé environ 220 millions de dollars depuis le début du programme, ce qui représente quelque 10 000 logements, et dépensé 185 millions de dollars des fonds fédéraux, c'est-à-dire 27 % des crédits initiaux accordés.

Dans le budget fédéral de 2003, le gouvernement du Canada a annoncé qu'il investirait 320 millions de dollars de plus, sur cinq ans, pour améliorer l'Initiative en matière de logement abordable menée conjointement avec les provinces et les territoires, ce qui portera sa contribution à un milliard de dollars d'ici la fin de l'exercice 2007-2008.

Recherche

La SCHL contribue au renforcement des assises sociales du Canada en effectuant des recherches portant sur des groupes ayant des besoins particuliers en matière de logement, notamment les Autochtones, les sans-abri, les personnes à faible revenu, les personnes handicapées et les aînés. En 2003, la SCHL a collaboré avec le Conseil canadien de la sécurité en vue de mettre au point un guide d'autoévaluation intitulé *Maintenir l'autonomie des aînés par l'adaptation des logements*. Ce guide est en forte demande, particulièrement parmi les ergothérapeutes. En outre, la SCHL participe à des recherches sur l'état des connaissances concernant la discrimination dans le domaine de l'habitation au Canada et sur le rôle que joue le logement dans la cohésion et l'inclusion sociales. Au total, 22 études ont été réalisées en 2003, toutes dans le but d'aider à accroître les choix en matière d'habitation et à rendre les logements plus abordables pour les Canadiens.

La création de logements abordables favorise le développement de l'esprit communautaire

En 2003, la SCHL a été l'hôte du Forum sur le logement abordable, qui s'est tenu à Ottawa et qui a permis aux membres de la collectivité de se réunir pour discuter de logement abordable et de partenariat. Cette rencontre a attiré environ 200 personnes provenant des secteurs privé, public et sans but lucratif. La SCHL a présenté ses assouplissements visant à faciliter la production de logements abordables par l'entremise de partenariats entre les secteurs public et privé, ainsi que d'autres programmes d'aide au logement. Elle a également fait la promotion de nombreuses études portant sur l'abordabilité. Ce forum a remporté un vif succès et a aidé la SCHL à affirmer sa position en tant que partenaire sur lequel la collectivité peut compter.



OBJECTIF DEUX

Améliorer les conditions de logement et de vie des Canadiens

Dans le cadre de ses travaux de recherche et de ses programmes d'aide directe en matière de logement, la SCHL collabore avec des partenaires gouvernementaux, des organismes communautaires de logement et des Premières nations dans le but d'offrir aux Canadiens à faible revenu des logements abordables, d'améliorer la performance des bâtiments et d'assurer le maintien en bon état des habitations existantes.

Exemples des activités prévues en 2003

- Fournir des fonds pour la rénovation et la réparation de logements et pour la construction d'habitations.
- Effectuer des recherches et fournir des renseignements sur la performance, l'entretien et les normes d'inspection des bâtiments résidentiels.
- Travailler à l'intégration des principes de la Maison saine^{MC} dans les ensembles d'habitation issus de partenariats entre les secteurs public et privé et dans les logements destinés aux Autochtones.
- Élaborer et offrir des solutions aux problèmes liés à l'infrastructure et au logement des Autochtones.
- Effectuer des enquêtes sur la qualité de l'air intérieur et fournir des informations sur le sujet.
- Favoriser la création de collectivités écologiques, particulièrement en ce qui concerne l'efficacité énergétique et les changements climatiques.
- Favoriser l'amélioration des compétences techniques des gestionnaires de logements des Premières nations et des professionnels du secteur de l'habitation.

Mesures du rendement de la Société

	2004 Chiffres prévus	2003 Chiffres réels	2003 Chiffres prévus*	Résultats par rapport aux chiffres prévus	2002 Chiffres réels
NOUVEAUX ENGAGEMENTS — NOMBRE DE LOGEMENTS AYANT BÉNÉFICIÉ D'UNE AIDE					
Programme de logement sans but lucratif dans les réserves	852	968	877	110 %	1 050
Programme d'aide à la remise en état des logements (PAREL)	16 570	12 224	11 406	107 %	14 700
Programme de réparations d'urgence (PRU)	2 148	2 984	2 212	135 %	3 200
Programme Logements adaptés : aînés autonomes (LAAA)	4 528	1 757	2 967	59 %	4 975
Programme d'amélioration des maisons d'hébergement (PAMH)	838	1 502	1 184	127 %	1 975
DÉVELOPPEMENT DU POTENTIEL DES AUTOCHTONES					
Initiative des services d'inspection par les Autochtones : pourcentage des inspections réalisées par des inspecteurs autochtones	80**	85	85	100 %	88
Initiative de stages en habitation pour les jeunes des Premières nations et les jeunes Inuits (millions de dollars)	1,00	0,94	1,00	94 %	1,28

* Les prévisions relatives aux programmes de rénovation (PAREL, PRU, LAAA, PAMH) ont été révisées par suite de l'annonce faite lors du budget fédéral au sujet de la prolongation des programmes de rénovation de la SCHL.

** Pour établir les prévisions pour 2004, la SCHL a inclus d'autres services visant le développement du potentiel des Autochtones (sommés versées aux organismes et aux fournisseurs autochtones pour l'administration du PAREL et les contrats de service), ce qui a donné lieu à une révision à la baisse de 5 %.

ANALYSE DES RÉSULTATS

Programmes d'aide au logement

Programme de logement sans but lucratif dans les réserves

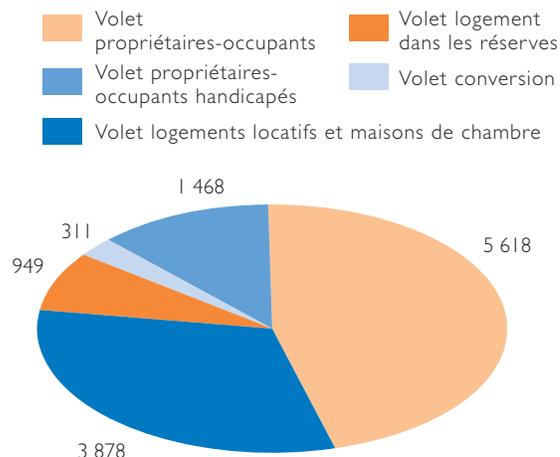
La SCHL crée des possibilités pour les Autochtones du Canada en aidant les Premières nations à construire, à acheter, à remettre en état et à gérer des logements locatifs abordables, de taille et de qualité convenables, situés dans les réserves. Le gouvernement fédéral continue de financer de nouveaux engagements, en application du Programme de logement sans but lucratif dans les réserves. En 2003, les chiffres réels enregistrés à cet égard ont dépassé les prévisions, en partie parce que les taux d'intérêt effectifs ont été inférieurs aux taux utilisés aux fins de planification. Des économies ont donc été réalisées au chapitre des subventions accordées par logement, de sorte que davantage d'habitations ont pu faire l'objet d'un engagement dans le cadre du même budget.

Programmes de rénovation

Dans le budget fédéral de 2003, le gouvernement a annoncé que les programmes d'aide à la rénovation de la SCHL seraient prolongés pour une période de trois ans, au coût de 384 millions de dollars. Cette décision a fait suite à une consultation et à une évaluation nationales, qui ont démontré que les programmes de rénovation avaient permis de préserver l'offre de logements à coût modique destinés aux Canadiens à faible revenu, notamment aux

Mise en application du PAREL

(Nombre de logements)



Autochtones vivant dans les réserves. À la suite du succès des programmes d'aide à la rénovation, diverses améliorations ont été apportées à compter du 1^{er} juillet 2003, notamment l'augmentation des niveaux d'aide maximale. On a en outre cessé d'utiliser une échelle mobile pour déterminer l'aide accordée, ce qui s'est traduit par le versement d'une aide maximale à tous les ménages admissibles et par l'élimination des prêts remboursables dans le cas des nouveaux engagements.

En 2003, le nombre total de logements ayant bénéficié d'un programme de rénovation a été légèrement supérieur aux prévisions, grâce aux volumes élevés que continue à enregistrer le PAREL. En revanche, les volumes relatifs au programme Logements adaptés : aînés autonomes ont été inférieurs aux chiffres prévus en raison de la réaffectation de fonds à d'autres programmes.

Développement du potentiel des Autochtones

La SCHL contribue au développement du potentiel des Autochtones dans le domaine de l'habitation en fournissant des fonds et en offrant son savoir-faire et son leadership. À titre d'exemple, l'Initiative des services d'inspection par les Autochtones (ISIA) assure une collaboration étroite avec les inspecteurs autochtones. En 2003, les inspecteurs autochtones ont réalisé environ 85 % des inspections liées au Programme de logement sans but lucratif dans les réserves.

La SCHL a joué un rôle déterminant dans la création de l'Association nationale des agents du bâtiment des Premières nations (ANABPN), ce qui dénote un mouvement vers l'établissement d'une association professionnelle dans le secteur des services techniques offerts par les

Premières nations. Afin de favoriser le développement du potentiel des Autochtones, la SCHL a organisé un certain nombre de conférences et de symposiums sur des sujets comme la Maison saine, la qualité de l'air intérieur, les moisissures et le concept Bâti-Flex, ainsi que des initiatives de démonstration connexes, concernant notamment l'ensemble d'habitation situé à Seabird Island, en Colombie-Britannique, décrit ci-dessous. En outre, des ateliers de formation ont été offerts sur plusieurs aspects de l'administration des ensembles résidentiels, dont la gestion de l'arrière et les évaluations de l'état des lieux. Les travaux visant l'élaboration d'un programme national de formation axé sur la gestion des habitations des Premières nations se sont poursuivis, en vue de sa mise à l'essai prévue en 2004.

La SCHL a continué de s'occuper des jeunes Autochtones. L'Initiative de stages en habitation pour les jeunes des Premières nations et les jeunes Inuits a été prolongée dans le cadre de la Stratégie emploi jeunesse du gouvernement fédéral. En 2003, la SCHL a consacré 940 000 \$ à cette initiative. L'écart entre le montant alloué en 2003 et en 2002 est attribuable au versement non récurrent de fonds additionnels totalisant 280 000 \$, effectué en 2002.

L'avenir est aux collectivités durables

L'ensemble d'habitation situé à Seabird Island, sur les rives du fleuve Fraser en Colombie-Britannique, est le premier du genre. En association avec la SCHL, la Première nation de Seabird Island ainsi que nombre de fournisseurs et de fabricants commanditaires préconisent des options uniques pour la construction de logements abordables et durables. Des toits métalliques dotés de systèmes héliothermiques, des tubes géothermiques, un système énergétique éolien et des matériaux de construction recyclés résistant aux moisissures comptent parmi les caractéristiques novatrices de cet ensemble, lesquelles mettent en évidence les principes de la Maison saine^{MC}, du concept Bâti-Flex^{MC} et de la planification de collectivités durables, tout en respectant les traditions culturelles des Autochtones.



La connaissance des pratiques exemplaires aide les collectivités à se prendre en main

La SCHL améliore les conditions de logement et de vie en transmettant ses connaissances sur les pratiques exemplaires en matière de développement durable et de bien-être collectif. En 2003, des représentants de plus de 60 municipalités ont assisté à des ateliers sur la planification et l'aménagement durables des petites collectivités. Adaptés aux besoins des décideurs municipaux, les ateliers s'inspirent du document d'orientation *Pratiques pour des collectivités durables*, publié par la SCHL, ainsi que des travaux de recherche effectués par la Société sur la planification des collectivités durables. Les élus, les urbanistes et les administrateurs se renseignent ainsi sur les enjeux et sur les méthodes éprouvées et examinent des études de cas concernant d'autres petites collectivités canadiennes.



Recherche

Aux termes du Protocole de Kyoto, le Canada s'est engagé à réduire, d'ici 2012, ses émissions de gaz à effet de serre de 6 % en regard des niveaux de 1990. Étant donné qu'environ 30 % de l'énergie consommée au Canada découle de l'utilisation finale que nous en faisons à la maison et dans la collectivité, le secteur de l'habitation doit contribuer à l'effort national dans ce domaine. En 2003, la SCHL a effectué 17 études portant sur les changements climatiques, notamment sur les systèmes de chauffage et de ventilation, les lignes directrices concernant les bâtiments écologiques, la conception d'habitations respectant les principes du développement durable et l'amélioration de l'efficacité énergétique. De plus, 26 projets de recherche sont prévus en 2004. Par ailleurs, la SCHL joue un rôle de chef de file dans la promotion d'un cadre de vie sain au Canada. Grâce à l'appui de la Société, l'organisme non gouvernemental Partenariat pour des environnements intérieurs sains a été créé en 2003 pour attirer l'attention des secteurs privé, public et sans but lucratif sur l'environnement intérieur et les inciter, à la longue, à participer à son amélioration, dans toutes les régions du pays.

Plusieurs ouvrages publiés par la SCHL, afin de renseigner les consommateurs et les professionnels du secteur de l'habitation, ont été bien accueillis en 2003, dont *Construction de maison à ossature de bois*, un succès d'édition, et *Logements en copropriété — Guide de l'acheteur*, lancé en mars. Au total, 35 études ont été terminées en 2003, et 1 125 000 produits d'information ont été distribués à l'échelle du pays pour favoriser l'atteinte de l'objectif de la Société, qui consiste à améliorer les conditions de logement et de vie des Canadiens.

OBJECTIF TROIS

Favoriser la concurrence, la création d'emplois et la prospérité du secteur de l'habitation

La SCHL est un chef de file en matière d'innovation; elle exploite la technologie de pointe et s'appuie sur l'information la plus récente pour répondre aux besoins du secteur de l'habitation et des consommateurs en matière de logement. À l'échelle internationale, la SCHL utilise ses produits, ses services et son savoir-faire pour favoriser l'expansion des exportations dans le domaine de l'habitation et créer des occasions d'affaires. Enfin, elle fournit des conseils à des pays étrangers relativement à leurs marchés du logement.

Exemples des activités prévues en 2003

- Améliorer l'accès aux marchés hypothécaires secondaires.
- Garantir une offre suffisante de fonds à faible coût destinés au crédit hypothécaire.
- Améliorer la qualité et l'efficacité des services.
- Aider les clients à accroître leurs activités commerciales à l'étranger.
- Faire mieux connaître le système canadien du logement et vendre le savoir-faire de la SCHL à l'étranger.
- Mener des activités de recherche, d'élaboration de données et de diffusion de l'information pour accroître l'efficacité du marché.
- Recueillir, analyser et fournir des renseignements sur le marché de l'habitation afin de favoriser la prise de décisions éclairées dans le domaine du logement.

Mesures du rendement de la Société

	2004 Chiffres prévus	2003 Chiffres réels	2003 Chiffres prévus	Résultats par rapport aux chiffres prévus	2002 Chiffres réels
ASSURANCE PRÊT HYPOTHÉCAIRE					
Pourcentage des frais d'exploitation	16,1	13,9	17,1	- 3,2 p.p.	14,8
TITRISATION					
Valeur des titres garantis chaque année (millions de dollars)	15 000	27 017	15 000	180 %	20 642
Pourcentage des frais d'exploitation	17,4	15,2	19,0	- 3,8 p.p.	20,0
SCHL INTERNATIONAL					
Valeur des contrats signés dans les pays prioritaires (millions de dollars)	55,00	70,55	42,00	168 %	55,00
Revenus générés par la vente du savoir-faire de la SCHL à l'étranger (millions de dollars)	De 1,26 à 1,95	1,676	1,859	90 %	1,024

ANALYSE DES RÉSULTATS

Assurance prêt hypothécaire

Le logement contribue non seulement à créer une solide assise sociale, mais c'est également un important moteur de l'économie. En 2003, la SCHL a soutenu la compétitivité du marché et la croissance économique, en fournissant un service exceptionnel à ses clients et en créant de nouvelles occasions d'affaires pour le secteur du crédit hypothécaire.

En mettant l'accent sur l'efficacité opérationnelle et l'innovation technologique, la SCHL a continué d'améliorer ses activités d'assurance prêt hypothécaire sur le plan de la rapidité du traitement des demandes d'assurance, de l'efficacité et du coût-efficacité, tout en appliquant des normes rigoureuses en matière de gestion des risques et de contrôle de la qualité. Grâce à sa technologie, la SCHL offre des solutions rapides et efficaces pour répondre aux besoins des Canadiens en matière de financement de l'habitation.

Le système d'approbation automatisée des demandes d'assurance prêt hypothécaire de la SCHL, **emili**, traite pratiquement la totalité des dossiers de propriétaires-occupants soumis à la Société. Grâce à sa technologie de pointe et à son personnel très qualifié et attentif aux besoins, dans toutes les régions du Canada, la SCHL continue de fournir un niveau élevé de service et de traiter rapidement les demandes d'assurance prêt hypothécaire. En 2003, la SCHL a également poursuivi la mise en œuvre de deux solutions efficaces pour les prêteurs — le traitement par **emili** des demandes de prêts à faible rapport prêt-valeur et **emiliRÈGLEMENTS**. Dans le premier cas, les prêteurs obtiennent une évaluation immédiate de l'assurabilité d'un emprunt, et une estimation des risques qui s'y rapportent lorsque le rapport prêt-valeur est inférieur à 75 %. Pour sa part, **emiliRÈGLEMENTS** offre aux prêteurs une plate-forme électronique permettant la transmission à la SCHL des demandes de règlement relatives à des logements de propriétaires-occupants.

Titrisation

La SCHL veille à ce que les Canadiens aient continuellement et facilement accès au crédit à l'habitation. Pour ce faire, elle garantit le paiement ponctuel des sommes dues aux détenteurs d'Obligations hypothécaires du Canada (OHC) et de titres hypothécaires (TH) LNH. Le montant des titres hypothécaires et celui des OHC émis en 2003 étaient

largement supérieurs aux prévisions (de 255,6 % et de 43,8 %, respectivement), et ce, malgré la jeunesse du Programme des OHC, qui n'a été lancé qu'en juin 2001. Par suite de cette forte performance, le montant des garanties en vigueur a atteint 60 milliards de dollars environ, une augmentation de 32 % par rapport au chiffre enregistré à la fin de l'année 2002. Grâce à l'augmentation considérable des activités de titrisation, la SCHL conserve sa position de chef de file dans le domaine de la titrisation des créances hypothécaires au Canada, où quatre créances hypothécaires sur cinq sont titrisées dans le cadre des programmes de la SCHL.

En 2003, le Programme des OHC a bénéficié du dynamisme du marché obligataire et du marché de l'habitation, car l'offre et la demande étaient vigoureuses. En 2003, les OHC ont fourni des fonds à des taux concurrentiels [écart moyen de 13 points de base par rapport à des obligations du gouvernement du Canada (OGC) à 5 ans], par comparaison aux autres sources de fonds. La SCHL prévoit un resserrement plus marqué des écarts à mesure que le programme parviendra à maturité. La dernière émission d'OHC (lancée en septembre puis rouverte en décembre 2003) s'élevait à 10,3 milliards de

L'EXPÉRIENCE, SOURCE D'INNOVATION

Innovations de la SCHL en matière de titrisation en 2003

Titres hypothécaires à taux variable (THTV):

La SCHL a annoncé qu'elle apportait une importante amélioration au Programme des titres hypothécaires LNH, en autorisant la mise à l'essai d'une nouvelle catégorie de bloc de créances, en vue de faciliter la titrisation des créances hypothécaires ordinaires assortie d'un taux d'intérêt variable, dans le cadre du Programme des OHC. Par le passé, seules les créances hypothécaires à taux fixe pouvaient être titrisées dans le cadre du Programme des Obligations hypothécaires du Canada (OHC). On a donc élargi les possibilités d'utilisation des TH LNH et des OHC comme mécanismes de financement, ce qui a contribué à rendre les OHC attrayantes comme instrument de financement et à en faire un outil essentiel pour offrir, par l'entremise des marchés secondaires, des fonds à faible coût destinés au crédit hypothécaire.

dollars. Jusqu'à présent, il s'agit des deux plus importantes émissions obligataires syndiquées en une seule tranche effectuées en dollars canadiens. À la fin de 2003, la valeur totale des OHC en circulation a atteint 35,2 milliards de dollars.

Les titres hypothécaires LNH ont, quant à eux, bénéficié d'un resserrement des écarts en 2003 — les investisseurs ont en effet trouvé attrayant le taux de rendement supérieur (écart moyen variant de 23 à 33 points de base en regard des OGC à 5 ans), malgré l'incertitude relative aux flux de trésorerie qui caractérise les titres hypothécaires. Les institutions financières se servent également des titres hypothécaires échéant à 5 ans comme garantie aux fins du Système de transfert des paiements de grande valeur (STPGV), lancé en 1998.

SCHL International

En s'appuyant sur le passé du Canada à titre de pays commerçant, la SCHL soutient activement les entreprises canadiennes du secteur de l'habitation dans leur recherche de débouchés sur certains marchés extérieurs très prometteurs, tels que les États-Unis, le Royaume-Uni, la France, le Mexique et la Chine. La Société fournit un appui promotionnel, favorise le jumelage d'entreprises, offre des ateliers de formation, accorde une aide technique et encadre les démarches en vue de l'obtention des agréments nécessaires auprès des organismes de garantie et de réglementation.

La démarche axée sur la clientèle, adoptée par la SCHL en 2002, a permis à ses conseillers à l'exportation d'élaborer des stratégies adaptées aux besoins de ses clients, ce qui a permis à ces derniers d'accroître considérablement leurs exportations dans le domaine de l'habitation. En 2003, la valeur des contrats conclus par les clients de la SCHL à l'étranger était de 68 % supérieure aux prévisions et de 28 % aux résultats enregistrés en 2002, et ce, malgré des conditions défavorables aux exportateurs canadiens et l'appréciation rapide de la devise canadienne.

Parmi les marchés d'exportation du Canada, c'est celui du Royaume-Uni qui connaît la plus forte expansion, après les États-Unis. En 2003, le Canada a réussi à faire admettre, par le Royaume-Uni, davantage de techniques et d'éléments du bâtiment utilisés au Canada, notamment la technologie relative à la maison Super E^{MC}, qui favorise l'adoption de normes de rendement énergétique, ainsi que l'importation d'éléments d'habitation. Le Royaume-Uni a également simplifié son processus de certification pour certains produits du bâtiment. L'acceptation des normes et des produits canadiens signifie davantage de débouchés pour les exportateurs canadiens du secteur de l'habitation et davantage d'occasions, pour le Canada, de resserrer ses liens économiques avec le reste du monde. Plusieurs réussites se sont également concrétisées en Chine, en 2003, plus particulièrement la révision du code chinois de conception des bâtiments en bois d'œuvre, en vue de le rendre plus compatible avec la technique canadienne de construction à ossature de bois.

Par ailleurs, la SCHL se fait progressivement connaître à titre de fournisseur de solutions dans le domaine du financement à l'habitation. Dans le cadre de ses services de consultation, la Société effectue des études et des analyses sur les marchés, élabore des politiques, évalue des programmes, donne des ateliers de formation opérationnelle et s'occupe de développement du potentiel. En 2003, les revenus découlant des services de consultation ont été légèrement inférieurs aux prévisions, par suite du report d'un projet avec la *National Housing Bank* (NHB) de l'Inde, visant la création de la *India Mortgage Guarantee Company* (IMGC) et la participation de la SCHL à cette entreprise à titre d'actionnaire. La limite supérieure des revenus prévus en 2004 (dans le tableau précédent), en ce qui concerne les activités internationales, représente les attentes de la SCHL, si elle commence à tirer des revenus du projet en Inde, tandis que la limite inférieure tient compte d'autres reports de la

Conception canadienne au Japon

Avec l'aide de la SCHL, Demtec International Inc., fabricant québécois de maisons usinées bien connu, fait actuellement ses preuves au Japon, pays auquel il apporte ce que le Canada a de meilleur sur le plan de la technologie du bâtiment résidentiel. En novembre 2003, l'entreprise a ouvert les portes de sa maison-témoin et inauguré officiellement son nouvel ensemble résidentiel à Kokura, sur l'île de Kyushu.



mise en œuvre du projet. Malgré le contretemps en Inde, les nouveaux contrats conclus en Algérie et en Roumanie, en 2003, ont contribué à accroître les revenus de plus de 60 % en regard des chiffres de 2002. Il s'agit d'un rendement inégalé pour ce secteur d'activité, et ce, malgré le report du projet en Inde.

Recherche

Dans le but de favoriser la concurrence et la prospérité du secteur de l'habitation, la SCHL effectue des recherches afin d'aider ce secteur à comprendre les facteurs ayant une incidence sur l'abordabilité des logements. Huit projets de recherche ont été réalisés en 2003, notamment une étude récente portant sur l'impact des impôts, des droits et des taxes sur le coût des habitations neuves.

Les membres du secteur de l'habitation se préoccupent notamment de l'assurance tous risques et de l'assurance responsabilité civile pour les constructeurs, particulièrement en ce qui a trait au coût élevé d'une protection adéquate et à son incidence sur le prix des logements, ainsi que de l'accroissement des fraudes hypothécaires dans certaines régions du Canada. Pour apaiser leurs inquiétudes, la SCHL a commandé une étude nationale sur l'assurance antérieure et postérieure à la construction et une étude sur les pratiques en matière de transport des titres fonciers et sur les recours dont disposent les victimes de fraude hypothécaire.

Centre d'analyse de marché

L'information et la communication efficace sont essentielles à la prise de décisions d'affaires judicieuses qui, à leur tour, conduisent à la prospérité économique. En 2003, le Centre d'analyse de marché a continué de recueillir, d'analyser et de fournir des données afin de faciliter la prise de décisions éclairées par les intervenants sur le marché de l'habitation, ce qui contribue au fonctionnement efficace du secteur de l'habitation. Compte tenu du rôle croissant que joue ce secteur dans l'économie canadienne en général, la demande d'informations sur le marché du logement augmente également. En 2003, près de 40 000 produits d'analyse de marché ont été distribués. Entre autres, les décideurs, les constructeurs, les prêteurs, les courtiers en immeubles et les consommateurs ont tiré profit des informations, des analyses et des prévisions fournies par la SCHL. D'autre part, les conférences et les séminaires sur les perspectives du marché de l'habitation, qui permettent aux principaux intervenants du milieu de s'entretenir avec les experts de la SCHL, gagnent en popularité. Un nombre sans précédent de personnes y ont assisté à Halifax, à Québec, à Montréal, à Edmonton et à Vancouver, si bien que le total des participants à ces conférences et à ces séminaires a atteint 6 700 en 2003, une hausse de 9 % par rapport à 2002.

La 10^e conférence annuelle sur les perspectives du marché de l'habitation attire un nombre inégalé de participants

Les conférences annuelles sur les perspectives du marché de l'habitation, organisées par la SCHL, sont devenues « un événement incontournable » pour les intervenants du secteur de l'habitation. En fournissant des analyses exactes des tendances et des prévisions fiables, la SCHL continue à se positionner comme la référence en matière de logement pour les professionnels de ce secteur. Puisque ces conférences constituent d'excellentes occasions d'établir des relations et, dans la plupart des cas, servent à l'obtention d'une accréditation professionnelle, la SCHL contribue ainsi à la prospérité des entreprises et au perfectionnement des participants. Non seulement ces conférences sont-elles très courues, mais elles suscitent également beaucoup d'attention de la part des médias en général, ce qui confirme que la SCHL est la source la plus fiable d'informations sur les marchés de l'habitation.



OBJECTIF QUATRE

Être un organisme progressiste et capable d'adaptation

La SCHL prône activement une culture d'entreprise axée sur l'innovation et s'efforce d'améliorer constamment ses activités et ses pratiques de gestion afin de bien répondre aux besoins de ses clients et de tous les Canadiens. En tant qu'organisme responsable de l'habitation au Canada, la SCHL s'efforce de faire avancer les priorités stratégiques du gouvernement du Canada en matière de logement.

Exemples des activités prévues en 2003

- Poursuivre la mise en application de la gestion des risques en entreprise (GRE) et améliorer les systèmes de trésorerie et de gestion des risques.
- Tirer profit de la technologie pour accroître l'efficacité opérationnelle.
- Lancer *L'Observateur du logement au Canada*.
- Accroître la visibilité, la compréhension et la perception de la SCHL.
- Collaborer avec d'autres organismes et des ministères reliés au logement en vue d'améliorer les habitations.
- Veiller à ce que la SCHL dispose des compétences nécessaires à titre d'organisation, par l'entremise du recrutement, du maintien en poste du personnel et de la gestion de la relève.
- Faire en sorte que la Société possède un personnel bilingue et représentatif et valoriser l'acquisition du savoir.
- Favoriser une culture organisationnelle positive, fondée sur les valeurs essentielles de la SCHL.

Mesures du rendement de la Société

	2004 Chiffres prévus	2003 Chiffres réels	2003 Chiffres prévus	Résultats par rapport aux chiffres prévus	2002 Chiffres réels
TECHNOLOGIE					
Indice de fiabilité technologique — systèmes essentiels (pourcentage)	99,7	99,7	99,7	100 %	99,7
Pourcentage du budget de fonctionnement affecté aux technologies de l'information	16	16,4	15	+ 1,4 p.p.	19
MARKETING DE LA SCHL					
Notoriété globale de la SCHL (pourcentage)	78	77	S.O.	S.O.	77
Notoriété spontanée de la SCHL (pourcentage)	19	19	S.O.	S.O.	17
RESSOURCES HUMAINES					
Montant investi dans la formation par employé (en dollars)	2 816	2 637	2 621	101 %	3 215
Pourcentage des employés ayant satisfait aux exigences linguistiques	100	99,7	100	- 0,3 p.p.	93

ANALYSE DES RÉSULTATS

Gestion des risques en entreprise

En 2003, la Société a continué de tirer parti de ses récents succès sur le plan de la gestion des risques en entreprise. Selon les résultats d'une mise à jour de l'examen des risques auxquels la SCHL est exposée, effectuée à l'automne 2003, la situation s'est nettement améliorée pour neuf catégories de risques sur treize, y compris toutes les catégories comportant des risques élevés, définies lors de l'examen initial, à l'automne 2001. En outre, quinze ateliers structurés sur l'évaluation des risques ont été organisés dans l'ensemble de la Société. Ces ateliers ont permis de déterminer les mesures à prendre et d'établir des priorités. Ces mesures et ces priorités ont ensuite été prises en compte lors de l'élaboration du Plan d'entreprise et des plans d'action des différents secteurs d'activité.

Marketing de la SCHL

Accroître la visibilité et la notoriété de la SCHL, ainsi que la connaissance de ses programmes et de ses services par les intervenants du secteur de l'habitation et par les Canadiens en général, demeure l'une des priorités de la Société. En 2003, la campagne de marketing menée par la SCHL a donné les meilleurs résultats depuis son lancement. En effet, le volume des demandes de renseignements sur les produits et services de la SCHL a augmenté, tout

comme le nombre de visites sur son site Web. En outre, les nouvelles en provenance de la SCHL ont suscité un vif intérêt de la part des médias. Dans l'ensemble, la notoriété spontanée de la SCHL, c'est-à-dire le pourcentage des personnes interrogées ayant pensé spontanément à la SCHL, a atteint 19 % au printemps 2003, contre 17 % un an plus tôt.

Recherche

En 2003, la SCHL a lancé une nouvelle publication annuelle : *L'Observateur du logement au Canada*. Cette publication de prestige offre un survol complet des conditions de logement au Canada, ainsi que des tendances et des facteurs clés qui les sous-tendent, et peut servir de fondement pour un débat éclairé sur la question du logement au Canada. La version en ligne contient des liens électroniques vers des sources de données détaillées sur le logement se rapportant aux provinces, aux territoires et aux principales agglomérations canadiennes.

En 2003, la SCHL a continué de participer à l'Initiative sur le secteur bénévole, mise en œuvre par le gouvernement fédéral, en versant 420 000 \$ sur deux ans à la Fondation Frontière et à l'organisme Habitat pour l'humanité Canada. Cette somme visait à renforcer la capacité d'action du secteur bénévole et à permettre à celui-ci de faire valoir son point de vue auprès de la SCHL dans le but d'accroître les choix en matière d'habitation et de rendre les

« Au nom de la province de la Nouvelle-Écosse, je profite de cette occasion pour féliciter la SCHL d'avoir lancé cette nouvelle publication [*L'Observateur du logement au Canada*]. Les informations qu'elle contient sont particulièrement utiles pour les provinces qui ne peuvent entreprendre de tels projets de recherche. *L'Observateur du logement au Canada* sera une ressource précieuse pour le personnel du ministère chargé de la planification des besoins futurs en matière de logement. »

Marian F. Tyson
Sous-ministre des Services communautaires
de la Nouvelle-Écosse



L'Observateur du logement au Canada et d'autres publications de la SCHL sur l'habitation se trouvent sur son site Web (www.schl.ca)

La SCHL obtient d'excellents résultats sur le plan des langues officielles

La SCHL peut être fière de ses réalisations au chapitre des langues officielles. À la fin de l'année, 99,7 % de ses employés qui devaient se conformer aux exigences linguistiques de leur poste, au plus tard en 2003, ont réussi à le faire. Le Commissariat aux langues officielles a par ailleurs cité la Société en exemple, parce que cette dernière a adopté des pratiques novatrices en matière de ressources humaines et a intégré les langues officielles dans le profil des compétences de chaque poste.



logements plus abordables. En 2003, Habitat pour l'humanité Canada a été l'hôte du premier sommet national sur l'accession à la propriété à prix abordable tenu au Canada. Ce sommet avait pour but de favoriser la mise en commun d'idées et de solutions visant à accroître l'abordabilité de l'accession à la propriété et d'amorcer des discussions concernant l'élaboration d'une politique sur l'accession à la propriété à coût abordable.

Ressources humaines

Consciente que sa force réside dans son personnel, la SCHL a assuré la continuité sur le plan organisationnel en mettant l'accent sur la gestion de la relève et le perfectionnement de ses employés. Chaque région et secteur a entrepris des activités visant la gestion de la relève à tous les niveaux, et la Société a continué de consacrer des sommes considérables au perfectionnement de son personnel. Une part importante (29 %) du budget de formation de la Société a permis à cette dernière d'atteindre son objectif en matière de langues officielles, tandis que 29 % de ce budget a été affecté à l'apprentissage continu individuel et 42 %, à l'acquisition des

connaissances jugées prioritaires par la Société. En 2003, les sommes allouées à la formation ont été inférieures aux chiffres de 2002, en raison de la diminution des ressources nécessaires à l'apprentissage des deux langues officielles. Les cadres supérieurs ont pris la décision, en 2003, de faire correspondre plus étroitement les investissements en matière d'apprentissage avec les principales priorités de la Société. Le budget de formation de la SCHL servira donc au développement des compétences en leadership et à la satisfaction des besoins des différents secteurs d'activité de la Société. Par ailleurs, lors du huitième forum annuel sur la diversité, qui a eu lieu en novembre, la SCHL a renouvelé son engagement à créer un milieu de travail diversifié et représentatif, où nos valeurs essentielles sont respectées. Ce forum a donné l'occasion aux gestionnaires et aux employés de participer à un échange sur la façon dont la SCHL peut miser sur ses valeurs pour réussir dans tous les domaines, notamment en favorisant la création d'un effectif diversifié et en comblant les besoins divers et changeants des Canadiens.





COMMENTAIRES ET
ANALYSE DE LA DIRECTION

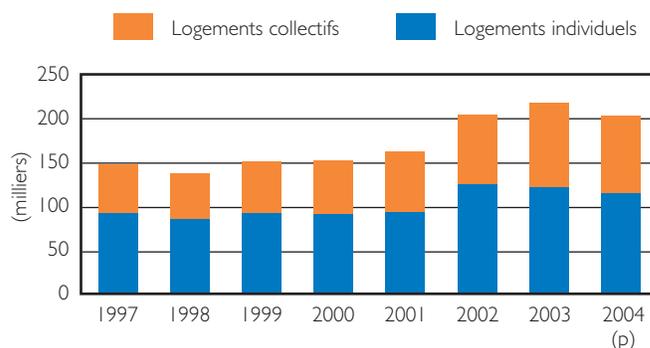
COMMENTAIRES ET ANALYSE DE LA DIRECTION

ANALYSE DU CONTEXTE OPÉRATIONNEL

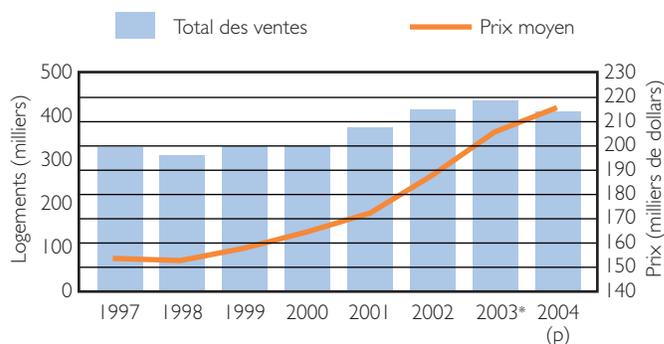
Conjoncture économique

L'incertitude économique exerce une profonde influence sur les prévisions à l'échelle mondiale depuis les événements du 11 septembre 2001. On s'attend toutefois à ce que le regain de vitalité économique amorcé aux États-Unis au cours du deuxième semestre de 2003 entraîne une reprise de l'économie mondiale. Au Canada, l'année 2003 a été marquée par une succession de crises qui ont miné la croissance du produit intérieur brut (PIB) et abaissé la productivité. Le PIB réel a progressé de 1,7 % en 2003, ce qui est nettement inférieur à la croissance de 3,3 % qu'il avait affichée en 2002. L'appréciation plus forte que prévu du dollar canadien en 2003 a contribué à ralentir la croissance économique et à réduire le volume des exportations (recul de 2,1 % entre 2002 et 2003). En revanche, les perspectives sont encourageantes, car l'économie a repris beaucoup de vigueur au cours du quatrième trimestre. Son taux de croissance annualisé a fait un bond de 3,8 %, grâce surtout à une forte remontée des exportations. Étant donné que l'écart entre les taux d'intérêt canadiens et américains continuera de se rétrécir en 2004, le dollar canadien perdra de son attrait à moyen terme, et les exportations devraient continuer de croître. Dans l'ensemble, la hausse du PIB devrait s'accroître en 2004 et atteindre 3,0 %. L'incertitude quant à la valeur future du dollar canadien et à son incidence éventuelle sur la croissance du commerce extérieur et de l'activité économique continuera néanmoins de présenter un risque lié au contexte commercial.

Canada : Total des mises en chantier d'habitations



Total des ventes S.I.A. et prix de revente moyen



Source : SCHL

* Association canadienne de l'immeuble

Marché de l'habitation

Malgré le ralentissement économique, la performance du marché de l'habitation a dépassé les prévisions en 2003, grâce à l'essor des dernières années. Alors qu'il a fallu attendre presque dix ans, soit de 1990 à 1999, pour voir croître les dépenses absolues de 5 milliards de dollars, il n'en a fallu que quatre, soit de 1999 à 2003, pour que le montant des investissements et des réparations se rapportant à des propriétés résidentielles augmente de 30,3 milliards de

dollars. Le total des mises en chantier d'habitations a lui aussi fortement progressé : il a atteint en 2003 un niveau inégalé depuis 14 ans. Alors que les mises en chantier de maisons individuelles ont légèrement reculé de 2002 à 2003, le nombre de logements collectifs mis en chantier — principalement des appartements en copropriété — a grimpé de 19,5 % par rapport à 2002. Le marché de la revente a lui aussi été beaucoup plus vigoureux que prévu en 2003. Le volume des ventes de logements existants a même atteint un sommet sans précédent (438 968).

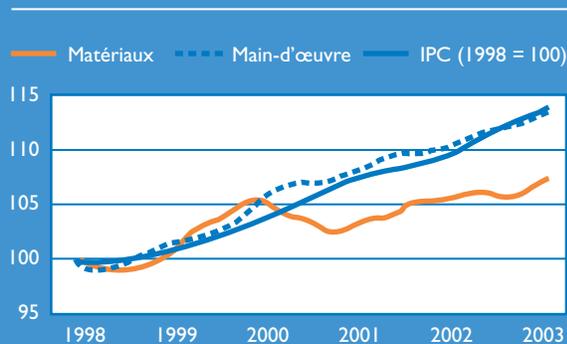
L'offre et la demande font monter les prix

Il semble que le coût de la main-d'œuvre et des matériaux ne soit pas un facteur déterminant de la hausse du prix des logements. Même si la construction résidentielle progresse et si la hausse des prix est supérieure au taux d'inflation, le coût global de la main-d'œuvre et des matériaux a augmenté à un rythme modéré au cours des dernières années. En 2003, le coût des matériaux a monté de 1,8 %, et les salaires des travailleurs qualifiés, de 2,5 %, ce qui représente des hausses relativement modestes compte tenu des pénuries de main-d'œuvre signalées ces dernières années.

Même si, dans certains marchés, des pénuries de main-d'œuvre sont observées dans les principaux corps de métier, notamment les applicateurs de cloisons sèches, les menuisiers et les briqueteurs, aucun indicateur statistique ne relève de disparité entre le nombre d'employés dans le secteur de la construction résidentielle et le rythme annuel des mises en chantier d'habitations et des achèvements à l'échelle du pays.

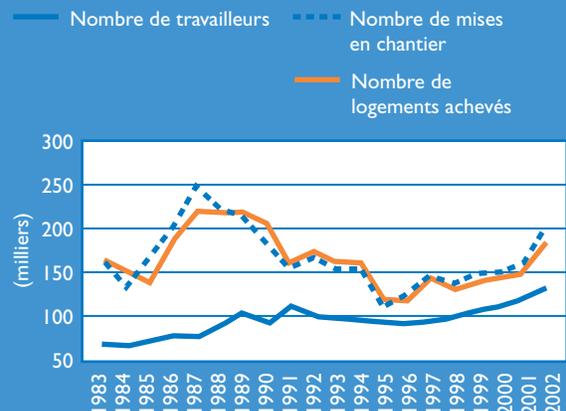
Indices des coûts de construction

De janvier 1998 à septembre 2003

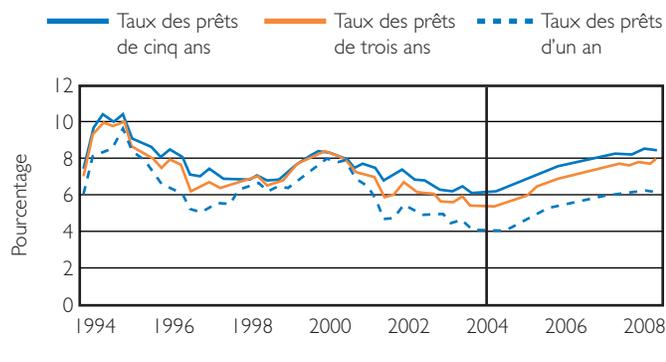


Source : Statistique Canada

Travailleurs, mises en chantier et achèvements



Taux hypothécaires affichés au Canada



Au cours des dernières années, la vigueur du marché de l'habitation a été avantageuse pour les activités d'assurance de la SCHL. L'encours du crédit hypothécaire à l'habitation a totalisé 525 milliards de dollars au troisième trimestre de 2003, ce qui représente une augmentation de 8 % par rapport au même trimestre un an plus tôt. De ce total, le montant des assurances en vigueur, qui est en progression constante, a atteint 230 milliards de dollars (chiffre estimatif) en 2003. La conjoncture économique est très avantageuse en ce qui concerne les arriérés relatifs aux prêts hypothécaires, dont la proportion baisse constamment depuis dix ans. La SCHL a profité de cet essor soutenu du marché de l'habitation pour consacrer beaucoup d'efforts et de ressources à des activités telles que l'élaboration de produits, les services aux clients et la mise en œuvre de programmes, conformément à son mandat d'intérêt public.

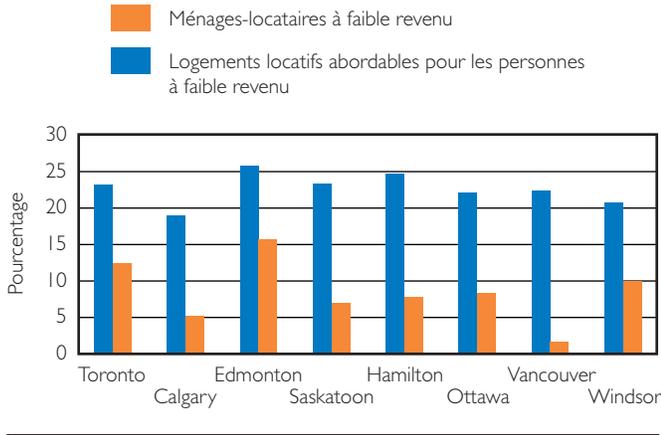
Les perspectives d'avenir demeurent encourageantes pour le marché de l'habitation. Même si la SCHL prévoit un ralentissement de la construction résidentielle en 2004, soit une diminution de 6,6 % du nombre de logements mis en chantier (qui atteindra 204 000), et un repli de 4,2 % des ventes d'habitations existantes, la demande de logements continuera d'être soutenue par des taux hypothécaires exceptionnellement bas (qui ne devraient gagner que de 0,25 % à 0,75 % en 2004), ainsi que par la stabilité du marché du travail et la croissance prévue des revenus.

Par ailleurs, le prix de revente moyen des habitations, qui a augmenté trois fois plus rapidement que le taux d'inflation, en 2003 (bond de 9,6 %), ralentira légèrement à mesure que l'offre rattrapera la demande. Toutefois, la hausse graduelle prévue des taux d'intérêt et le maintien du prix élevé des habitations dans certains marchés pourraient rendre les logements moins abordables. Ces facteurs, combinés à un ralentissement de la formation des ménages et à une diminution du nombre de locataires accédant à la propriété, continueront de faire fléchir le volume des prêts hypothécaires pour propriétaires-occupants assurés en 2004 et par la suite.

Logement abordable

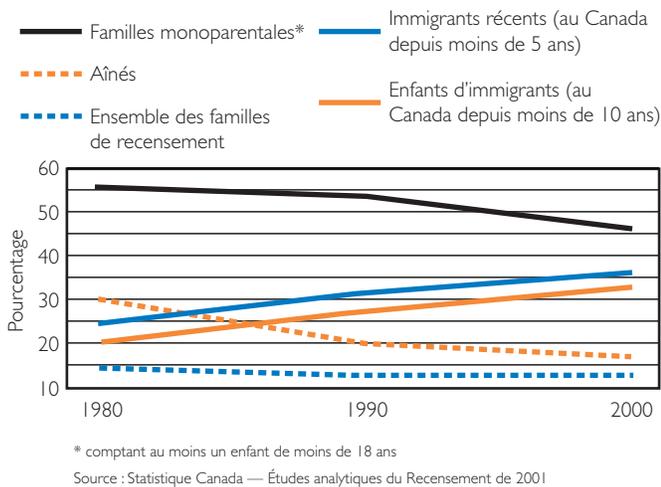
Le marché de l'habitation est actif depuis deux ans, et le taux d'inoccupation des logements locatifs est à la hausse, mais les Canadiens n'en profitent pas tous également. Il est vrai que, dans les grands centres urbains du Canada, le taux d'inoccupation moyen est passé de 1,7 % à 2,2 % en 2003. Par contre, les locataires dont le loyer se situait dans le quintile de loyers inférieur ont subi une augmentation de loyer moyenne de 2,7 %, tandis que ceux dont le loyer se situait dans le quintile de loyers supérieur avaient droit à une baisse de loyer de 0,5 %. L'écart entre l'offre et la demande de logements abordables est palpable dans de nombreux centres urbains, où une forte proportion de ménages-locataires à faible revenu ne parviennent pas à trouver un logement à leur portée.

Écarts en matière d'abordabilité des logements dans les RMR



Dans l'ensemble, compte tenu des écarts observés entre les régions sur les marchés locaux, on constate que le logement est effectivement plus abordable pour une majorité de Canadiens. La proportion des ménages éprouvant des besoins impérieux de logement — indicateur du nombre des ménages qui n'arrivent pas à trouver un logement de taille et de qualité convenable, à prix abordable — a baissé; elle est passée de 17,9 %, en 1996, à 15,8 %, en 2001. Le nombre de ménages-locataires (autochtones et non autochtones) éprouvant des besoins impérieux de logement a diminué de 12,4 %, et le nombre de familles monoparentales (locataires et propriétaires) dans cette situation a chuté de 18,7 %. Or, malgré cette amélioration sensible, quelque 1,7 million de ménages canadiens éprouvent toujours des besoins impérieux de logement, dont une forte proportion (53,3 %) de locataires âgés vivant seuls.

Pourcentage de familles ou de personnes à faible revenu



Si moins de ménages éprouvent aujourd'hui des besoins impérieux de logement, c'est surtout parce que les revenus des Canadiens ont progressé entre 1996 et 2000. Des chiffres indiquent toutefois que, malgré ces gains, l'écart entre les revenus s'accroît toujours. Les ménages appartenant à certains groupes démographiques, notamment les nouveaux immigrants et leurs enfants, continuent d'être davantage exposés à l'appauvrissement. Puisque leur nombre augmente beaucoup plus rapidement que l'ensemble de la population canadienne, la SCHL devra redoubler d'ingéniosité pour s'assurer que l'offre de logements abordables sera suffisante, au moyen notamment des engagements pris dans le cadre du Programme de logement abordable.

Contribuer au développement du potentiel des Autochtones

La SCHL juge très important d'améliorer la qualité de vie des Autochtones vivant dans des réserves. En 2003, elle est passée à l'histoire en accréditant le premier investigateur autochtone dans le domaine de la qualité de l'air intérieur. Le nouveau programme d'accréditation, parrainé conjointement par la SCHL et le ministère des Affaires indiennes et du Nord canadien, vise à former des investigateurs qualifiés pour analyser les problèmes liés à la qualité de l'air des habitations, ce qui, en bout de ligne, contribue à l'amélioration des conditions de vie des communautés des Premières nations.

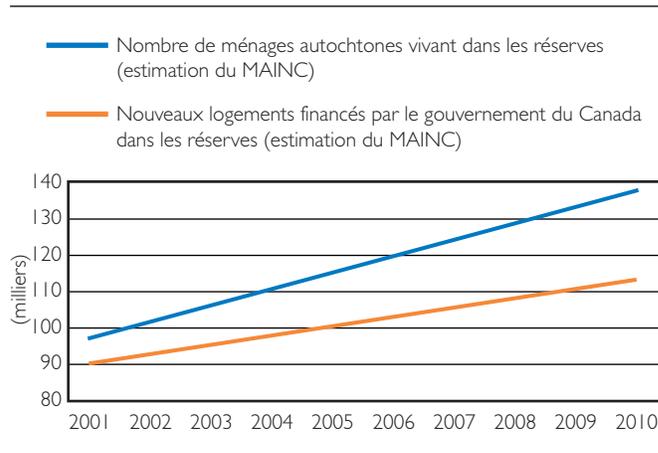


Logement des Autochtones

À moins d'un boom de la construction résidentielle, une pénurie de logements est imminente dans les réserves, car on prévoit la formation de 4 500 nouveaux ménages autochtones annuellement, au cours des dix prochaines années¹. Dans les réserves, la proportion de logements considérés convenables (on entend par « convenable » un logement qui ne nécessite ni rénovation — mineure ou majeure — ni remplacement) a augmenté d'environ 12 points de pourcentage au cours des dix dernières années, mais il reste que 44 % des logements étaient délabrés à divers degrés en 2001-2002, selon les estimations du ministère des Affaires indiennes et du Nord canadien².

Les conditions de logement des ménages autochtones vivant hors réserve se sont nettement améliorées entre 1996 et 2001 : 24,8 % d'entre eux éprouvaient des besoins impérieux de logement en 2001, contre 31,6 % en 1996. Par contre, les ménages autochtones sont encore 1,6 fois plus susceptibles d'éprouver des besoins impérieux de logement que les ménages non autochtones.

Pénurie de logements dans les réserves



¹ Ministère des Affaires indiennes et du Nord canadien, *Données ministérielles de base* — 2001, mars 2002.

² *Ibid.*

ANALYSE FINANCIÈRE DES ACTIVITÉS

Principales conventions comptables

Les conventions comptables de la Société sont essentielles à la compréhension et à l'interprétation des résultats financiers. Les principales conventions comptables appliquées par la SCHL sont résumées à la note 2 jointe aux états financiers. Il est recommandé de se reporter à ces conventions pour comprendre l'analyse financière qui suit.

FAITS SAILLANTS DES RÉSULTATS FINANCIERS GLOBAUX

- Le bénéfice net a atteint 667 millions de dollars.
- Les objectifs des activités d'octroi de prêts ont été dépassés.
- Les activités d'assurance ont encore affiché d'excellents résultats.
- Les volumes et le bénéfice net relatifs aux activités de titrisation ont augmenté.

Résultats financiers globaux

Résultats financiers globaux (en millions de dollars, sauf les années-personnes)

	2003 Chiffres réels	2003 Chiffres prévus	Résultats par rapport aux chiffres prévus	2002 Chiffres réels
Bénéfice net	667	557	120 %	544
GESTION DES RESSOURCES				
Frais d'exploitation	255	286	89 %	224
Années-personnes	1 799	1 850	97 %	1 772

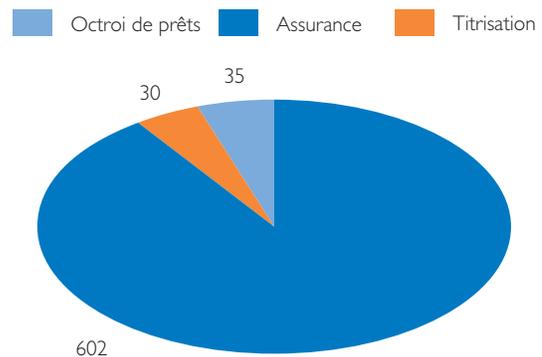
En 2003, la SCHL a continué d'enregistrer de solides résultats financiers. Le bénéfice net a dépassé celui de 2002 de 23 %, en raison du volume élevé des prêts assurés et des créances titrisées et d'une gestion efficace des ressources.

Prévisions

Selon les dernières prévisions pour la période 2004-2008, la Société continuera d'obtenir d'excellents résultats financiers. Le bénéfice net après impôts, qui se chiffrait à 667 millions de dollars en 2003, devrait se stabiliser en 2004 avant de remonter graduellement pour atteindre 786 millions de dollars d'ici 2008. Cette prévision repose sur l'hypothèse selon laquelle les revenus découlant des primes d'assurance et des placements connexes continueront d'augmenter plus vite que les frais d'assurance.

Bénéfice net sectoriel en 2003*

(en millions de dollars)



* Compte non tenu des programmes de logement, qui sont gérés en fonction du point d'équilibre.

Octroi de prêts

La Société consent des prêts et effectue des investissements dans le cadre des programmes de logement. Ces actifs sont financés au moyen d'emprunts sur les marchés de capitaux et auprès du gouvernement du Canada.

Rendement

On mesure le succès des activités d'octroi de prêts sur le plan financier essentiellement d'après leur capacité de générer des intérêts suffisants pour couvrir les frais connexes. L'important revenu net d'intérêts est principalement attribuable aux remboursements imprévus provenant du gouvernement du Canada, tant en 2002 (27 millions de dollars) qu'en 2003 (33 millions de dollars). Ces remboursements compensent certaines des pertes subies par la Société en raison des remboursements anticipés et des révisions de taux. En excluant ces remboursements, les résultats relatifs aux activités d'octroi de prêts n'auraient été que légèrement supérieurs aux prévisions pour 2003.

Prévisions

Projection pour les cinq prochains exercices

- Remboursements à l'égard des comptes existants supérieurs aux nouveaux prêts

Résultats financiers correspondants

- Réduction du portefeuille de prêts
- Marge d'intérêt étroite susceptible de ne pas contrebalancer les frais connexes, ce qui pourrait engendrer une perte annuelle

Dans l'avenir, les résultats financiers relatifs aux activités d'octroi de prêts seront touchés par les nouvelles règles comptables s'appliquant aux instruments dérivés. La SCHL utilise des instruments dérivés pour gérer le risque de marché, plus précisément le risque de taux d'intérêt et le risque de change, lié aux prêts consentis et aux emprunts connexes.

La nouvelle note d'orientation concernant la comptabilité, publiée par l'ICCA et intitulée *Relations de couverture* (NOC-13), s'applique à compter de l'exercice de la Société ouvert le 1^{er} janvier 2004. La NOC-13 établit des critères visant à déterminer si un instrument financier est une couverture admissible. Si la couverture est admissible, la Société pourra continuer de la comptabiliser comme elle le fait actuellement. Si les critères ne sont pas respectés, l'instrument dérivé doit être inscrit au bilan, à la valeur du marché, et les gains et les pertes découlant de la modification de la juste valeur doivent être imputés immédiatement aux résultats. L'obligation de se conformer à la nouvelle norme peut accroître la volatilité des résultats présentés et de certains montants inscrits au bilan. L'incertitude inhérente aux prévisions économiques servant à calculer la juste valeur marchande future des instruments dérivés empêche de faire des estimations raisonnables concernant la volatilité future.

Pour pallier la volatilité éventuelle de ses résultats, la SCHL a demandé et obtenu l'autorisation d'accroître le plafond prescrit de son Fonds de réserve. Ce dernier, qui est constitué des bénéfices non répartis accumulés par suite des activités d'octroi de prêts, est nécessaire pour protéger la Société contre le risque de pertes futures. Au 31 décembre 2003, le Fonds de réserve s'établissait à 91 millions de

Résultats financiers de l'octroi de prêts (en millions de dollars)

	2003 Chiffres réels	2003 Chiffres prévus	Résultats par rapport aux chiffres prévus	2002 Chiffres réels
Revenu net d'intérêts	65	22	295 %	52
Bénéfice avant impôts sur les bénéfices	53	3	1 766 %	30
Bénéfice net après impôts sur les bénéfices	35	2	1 750 %	14

dollars, alors que le plafond prescrit est de 100 millions de dollars. Ce plafond a été porté à 175 millions de dollars pour l'exercice 2004, ce qui comprend une tranche pouvant atteindre 50 millions de dollars pour les fluctuations des résultats découlant de l'application de la NOC-13.

Exemples d'activités stratégiques prévues en 2004

- Examiner les possibilités d'accroître les activités d'octroi de prêts pour soutenir le plan d'action du gouvernement.

Assurance

En contrepartie du paiement d'une prime d'assurance et d'un droit de demande, la Société protège les prêteurs agréés contre la défaillance des emprunteurs ayant contracté un prêt hypothécaire résidentiel.

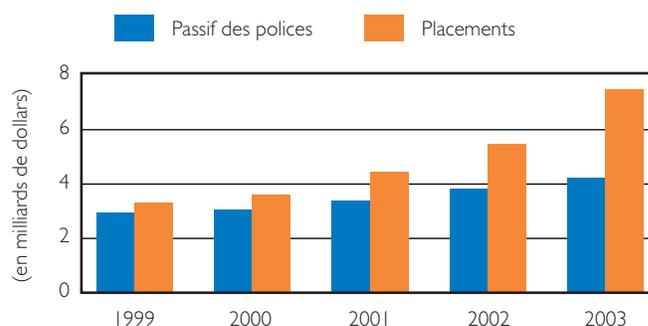
Les primes et les droits perçus sont investis en vue de conserver suffisamment de fonds pour verser les règlements futurs. Une évaluation actuarielle est effectuée chaque année pour quantifier la valeur du passif au titre des règlements futurs.

Performance

Même si le passif des polices d'assurance prêt hypothécaire continue de s'accroître, principalement en raison de l'augmentation des volumes d'activité, il a été surpassé par la valeur croissante du portefeuille de placements.

Le bénéfice net a été de 89 millions de dollars supérieur à celui de 2002, car les taux d'intérêt, le prix des habitations et les niveaux d'emploi sont demeurés favorables. Les innovations faites par la SCHL relativement à ses produits, à sa technologie et à sa gestion du risque d'assurance ont également fait en sorte que la Société a enregistré d'importants volumes d'activité au cours des derniers exercices, ce qui a donné lieu à une croissance annuelle des primes et des droits perçus ainsi qu'à une réduction des pertes sur indemnités.

Passif des polices par rapport aux placements*



* Le passif des polices comprend les primes non acquises et la provision pour indemnités. Les placements comprennent les espèces, les quasi-espèces et les placements en valeurs mobilières.

Résultats financiers de l'assurance (en millions de dollars)

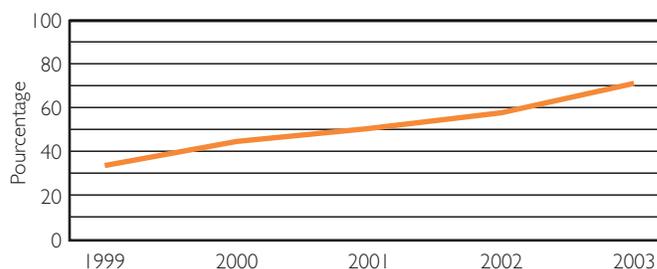
	2003 Chiffres réels	2003 Chiffres prévus	Résultats par rapport aux chiffres prévus	2002 Chiffres réels
Primes et droits perçus	915	936	98 %	797
Dépenses	342	495	69 %	293
Bénéfice avant impôts sur les bénéfices	914	827	111 %	796
Bénéfice net après impôts sur les bénéfices	602	536	112 %	513
Bénéfices non répartis				
– Non affectés	0	312	0	255
– Affectés	2 237	1 856	121 %	1 380

Au cours des trois derniers exercices, les nouveaux produits ont constamment généré environ le quart du revenu tiré des primes d'assurance. Ces nouveaux produits d'assurance prêt hypothécaire offrent aux Canadiens davantage de choix et de flexibilité en matière de financement pour répondre à leurs besoins en logement. Les innovations technologiques ont permis à la Société de maintenir des frais d'exploitation peu élevés malgré les hausses découlant des volumes d'activité. Grâce à ses innovations dans le domaine de la gestion des risques, comme le système **emili**, et aux connaissances acquises par suite de son utilisation, la SCHL a pu réduire les primes d'assurance prêt hypothécaire pour propriétaire-occupant de 15 % en 2003, et ce, au bénéfice des Canadiens. Au même moment, la SCHL a continué d'assurer des prêts hypothécaires dans toutes les régions du Canada, puisque le tiers des demandes approuvées visaient des prêts consentis dans des régions rurales et nordiques, dans des villes mono-industrielles, dans des réserves, pour des logements transportables, pour des immeubles locatifs, pour des établissements de soins autorisés et pour des habitations pour retraités.

La Société continue de mettre de côté son bénéfice net pour atteindre le capital requis, conformément aux normes de suffisance du capital s'appliquant aux sociétés d'assurance prêt hypothécaire sous réglementation fédérale établies par le Bureau du surintendant des institutions financières (BSIF). Au 31 décembre 2003, le coefficient de capitalisation de la SCHL atteignait 71 % du niveau requis. L'augmentation du coefficient est partiellement attribuable à la décision d'affecter la totalité des bénéfices non répartis découlant des activités d'assurance jusqu'à ce que le coefficient atteigne 100 %, décision prise par la Société en 2003.

La SCHL utilise l'analyse financière dynamique (AFD) pour tester la sensibilité du rendement financier prévu par rapport à l'évolution de la conjoncture économique et du climat des affaires. L'AFD est un outil de modélisation perfectionné qui permet de simuler les répercussions financières de multiples scénarios économiques sur les activités d'assurance. Les résultats des quelque 5 000 simulations effectuées, selon une gamme de conditions économiques, indiquent qu'à mesure que son coefficient de capitalisation se rapprochera de l'objectif de 100 %, la SCHL sera prête à faire face aux fluctuations des marchés et de la conjoncture économique.

Coefficient de capitalisation*



* Bénéfices non répartis affectés/capital requis.

N.B. : Une partie de l'augmentation, entre 2002 et 2003, est attribuable à un changement apporté par le BSIF dans le calcul du capital requis.

Prévisions

Projections pour les cinq prochains exercices

- Lancement de nouveaux produits et amélioration des produits existants
- Conjoncture économique et conditions du marché de l'habitation favorables — stabilité du taux de chômage, des taux hypothécaires et de la hausse du prix des habitations

Résultats financiers correspondants

- Augmentation des revenus au titre des primes en raison de l'élargissement de l'éventail et de la portée des prêts hypothécaires admissibles à l'assurance
- Maintien du niveau favorable des indemnités versées
- Revenus de placement accrus en raison de l'accroissement de l'actif à mesure que le bénéfice net augmente
- Réalisation des niveaux de capitalisation visés, au cours des cinq prochains exercices

La SCHL évolue dans un milieu fertile en défis et de plus en plus complexe. Elle continue de s'appliquer à lancer de nouveaux produits et de renforcer ses relations avec les prêteurs et d'autres intervenants du secteur du crédit hypothécaire. Le milieu du financement de l'habitation est en mutation. Les institutions financières de petite taille fusionnent pour bénéficier d'économies d'échelle, et de nouveaux concurrents s'établissent sur le marché canadien, notamment des filiales d'établissements étrangers et des institutions financières non réglementées. L'évolution technologique et la poursuite de la mondialisation et de la consolidation des services financiers risquent, entre autres, d'avoir des répercussions sur le secteur des services financiers. D'autres changements d'ordre réglementaire peuvent également avoir une incidence sur notre façon de faire des affaires, notamment le nouvel accord de Bâle fixant de nouvelles règles sur les fonds propres des institutions financières, lesquelles devraient être adoptées par le BSIF d'ici à la fin de 2006. Dans ce contexte, la SCHL continuera de s'adapter aux besoins du secteur du financement de l'habitation et de lui assurer des fonds à faible coût en améliorant ses produits, en créant des produits novateurs et en simplifiant ses lignes de conduite et ses méthodes.

En 2004 et au-delà, la SCHL continuera de lancer des innovations allant dans le sens de son mandat qui consiste à aider les Canadiens à se procurer un logement sûr et de qualité à prix abordable. Tout en veillant à sa viabilité commerciale, la SCHL utilisera ses activités d'assurance prêt hypothécaire et de titrisation de manière à servir ses grandes orientations ainsi que celles du gouvernement.

Exemples d'activités stratégiques prévues en 2004

- Établir de nouvelles lignes de conduite en matière d'assurance prêt hypothécaire visant à favoriser les prêts relatifs à des habitations éconergétiques ou situées dans des endroits permettant de réduire l'impact environnemental, et ce, en vue d'appuyer les orientations du gouvernement.
- Élaborer et mettre au point un produit offrant une plus grande souplesse en matière de mise de fonds.
- Étudier la faisabilité d'un projet pilote de partage des risques pour réaménager les sites contaminés en zone urbaine.

Titrisation

La Société garantit aux investisseurs le paiement ponctuel du principal et des intérêts se rapportant à des titres fondés sur des créances hypothécaires assurées.

Performance

Le bénéfice net de 2003 dépasse celui de 2002 ainsi que les prévisions, principalement en raison des volumes élevés de TH LNH et d'OHC garantis par la SCHL au cours des derniers exercices. Le Programme des OHC, lancé en 2001, garantit des paiements prévisibles aux investisseurs tout en offrant des taux concurrentiels aux émetteurs par rapport à d'autres sources de financement. Plus récemment, la mise à l'essai de titres hypothécaires à taux variable a augmenté l'attrait des OHC en élargissant les types de créances hypothécaires admissibles au Programme. De plus, la Société a bénéficié de la résolution d'un différend de nature fiscale, relatif aux activités de titrisation, ce qui lui a permis d'obtenir un remboursement d'impôts de 10 millions de dollars. Ce remboursement a réduit la charge d'impôts et le taux d'imposition réel de l'exercice à l'étude.

Résultats financiers de titrisation (en millions de dollars)

	2003 Chiffres réels	2003 Chiffres prévus	Résultats par rapport aux chiffres prévus	2002 Chiffres réels
Droits perçus	32	26	123 %	25
Dépenses	1	6	17 %	4
Bénéfice avant impôts sur les bénéfices	40	28	143 %	28
Bénéfice net après impôts sur les bénéfices	30	18	167 %	17

Prévisions

Projections pour les cinq prochains exercices

- Persistance de l'intérêt des prêteurs et des investisseurs pour les programmes actuels
- Innovations et amélioration des produits

Résultats financiers correspondants

- Part de marché croissante relative aux créances hypothécaires titrisées et progression continue du bénéfice net

Les prêteurs hypothécaires continueront de recourir activement aux programmes de la SCHL afin d'obtenir des fonds grâce à la titrisation des créances hypothécaires assurées. La SCHL continue de collaborer avec le milieu financier canadien à l'élaboration de nouveaux produits et au lancement de nouvelles initiatives. La valeur totale des titres garantis annuellement devrait se stabiliser à 15 milliards de dollars. Le volume de prêts hypothécaires dont les prêteurs disposent aux fins de titrisation et les conditions du marché obligataire constituent les principaux facteurs pouvant influencer sur les prévisions. Les titres hypothécaires devraient continuer à afficher de bons résultats, par suite de la demande soutenue de produits de garantie dans le cadre du Système de transfert des paiements de grande valeur (STPGV).

En 2004, la SCHL continuera d'étudier la nouvelle note d'orientation concernant la comptabilité, publiée par l'ICCA et intitulée *Consolidation des entités à détenteurs de droits variables* (NOC-15), particulièrement en raison de son rôle de caution des OHC émises par la Fiducie du Canada pour l'habitation. La note d'orientation, qui s'applique aux exercices ouverts à compter du 1^{er} novembre 2004, établit de nouveaux 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 des « EDDV ». Le principal bénéficiaire d'une EDDV devra inclure les actifs, les passifs et les résultats d'exploitation de l'EDDV dans ses états financiers.

Exemples d'activités stratégiques prévues en 2004

- Continuer d'améliorer les produits et d'innover dans ce domaine, de manière à mieux servir les clients et à conserver la même part de marché.
- Créer un titre hypothécaire distinct, fondé sur des créances hypothécaires ordinaires, assorties d'un taux variable.
- Effectuer des innovations d'ordre structurel pour accroître la souplesse des OHC et tenir compte de l'évolution du cadre juridique et comptable.

Application des programmes de logement

Le gouvernement du Canada rembourse à la SCHL les paiements que celle-ci effectue dans le cadre des programmes fédéraux d'aide au logement et pour soutenir ses activités de recherche et ses activités internationales, ainsi que ses frais d'exploitation liés aux programmes de logement.

Performance

En 2003, la SCHL a consacré deux milliards de dollars aux programmes de logement, soit 8 % de plus qu'en 2002. Les sommes allouées dans le cadre du Programme de logement abordable ont augmenté, et un total de 166 millions de dollars a été versé à neuf provinces et territoires. Lancé en application du cadre de référence concernant le logement abordable établi en 2001, ce programme a jusqu'ici permis le versement de 185 millions de dollars sur le milliard de dollars que le gouvernement s'est engagé à verser d'ici mars 2008.

Les provinces et les territoires qui ont pris en charge l'administration des programmes liés aux ententes sur le logement social ont reçu près de la moitié des deux milliards de dollars destinés aux programmes de logement, afin de couvrir leurs dépenses à cet égard. Aux termes de ces ententes, la SCHL achemine les fonds provenant du gouvernement fédéral vers les provinces et les territoires, lesquels, en contrepartie, assument la responsabilité des programmes et des risques qui en découlent. Dans le cadre des programmes de rénovation, notamment le PAREL, le PRU, le LAAA et le PAMH, 88 millions de dollars ont été versés pour venir en aide aux Canadiens à faible revenu et préserver le parc actuel de logements à prix modique.

En 2003, la SCHL a également poursuivi son engagement à l'égard des Autochtones vivant dans les réserves. Elle a affecté un total de 92 millions de dollars aux programmes de logement dans les réserves, soit 3 % de plus qu'en 2002. Un montant de un million de dollars a en outre été versé dans le cadre de l'Initiative de stages en habitation pour les jeunes des Premières nations et les jeunes Inuits.

Des fonds ont aussi été consacrés aux activités de SCHL International visant à aider les exportateurs du secteur canadien de l'habitation, de même qu'aux activités de recherche et de diffusion de l'information qui permettent à la SCHL de fournir aux membres du secteur de l'habitation des résultats d'enquêtes, des données, des analyses et des prévisions.

Prévisions

Projections pour les cinq prochains exercices

- Soutien continu des programmes actuels
- Pressions en vue du maintien des sommes consacrées à la production de logements abordables et de la remise en état du parc de logements à prix modique
- Signature des dernières ententes fédérales-provinciales-territoriales visant le transfert de l'administration du parc de logements sociaux

Résultats financiers correspondants

- Maintien des crédits annuels d'environ deux milliards de dollars destinés au parc de logements
- Possibilité d'un financement additionnel aux fins de la production de logements abordables et de la remise en état des logements existants

Résultats financiers de l'application des programmes de logement (en millions de dollars)

	2003 Chiffres réels	2003 Chiffres prévus	Résultats par rapport aux chiffres prévus	2002 Chiffres réels
Dépenses*	972	946	101 %	828

* Les chiffres prévus ne tiennent compte que des paiements effectués conformément aux crédits alloués pour l'exercice à l'étude; les chiffres réels comprennent les paiements relatifs aux dépenses de l'exercice précédent qui sont versés pendant l'exercice à l'étude. Les frais d'exploitation connexes ne sont inclus ni dans les chiffres prévus ni dans les chiffres réels.

Aide au logement

La SCHL est bien positionnée pour jouer un rôle accru dans l'établissement de collectivités dynamiques, en augmentant l'offre de logements abordables et en améliorant les conditions de logement des Autochtones vivant dans les réserves et hors réserves, de manière à réduire le nombre de ménages ayant des besoins impérieux de logement. À courte échéance, la SCHL s'occupera d'améliorer les programmes de logement existants, notamment les programmes de rénovation et les outils visant à faciliter la formation de partenariats entre les secteurs public et privé, d'augmenter le niveau de compétence et de connaissance des éventuels fournisseurs de logements et de continuer de développer le potentiel des organismes de logement autochtones. La SCHL s'efforcera également d'accroître la coopération et la coordination avec le MAINC en ce qui a trait au logement dans les réserves, et d'assurer une meilleure coordination des programmes de la Société visant les Canadiens à faible revenu, dans le cadre de l'Initiative de partenariats en action communautaire, laquelle fournit des fonds et des services destinés à aider les sans-abri. Parmi les solutions à plus long terme permettant d'améliorer les conditions de logement dans les réserves, il y a lieu de mentionner des initiatives telles que la création d'un système de logement autonome pour les réserves et un nouveau programme de logement qui élargirait la portée de la Stratégie pour les Autochtones vivant en milieu urbain.

Exemples d'activités stratégiques prévues en 2004

- Collaborer avec le MAINC et les Premières nations en vue d'accroître le potentiel des fournisseurs de services techniques en matière de rénovation et de construction d'habitations.
- Aider les communautés autochtones à mieux combler leurs besoins de logements, en cherchant des façons de favoriser l'accès à la propriété dans les réserves.

SCHL International

En ce qui concerne le soutien apporté aux exportateurs du secteur de l'habitation, la SCHL a décidé de se concentrer sur les États-Unis, le Royaume-Uni et la Chine, afin de mieux connaître et de mieux comprendre ces marchés particuliers. L'acceptation croissante, dans divers marchés, des produits, des techniques et des services canadiens continuera d'assurer aux exportateurs du secteur de l'habitation de solides avantages dans ces pays. En travaillant étroitement avec les clients et en élaborant des stratégies adaptées à chacun des marchés choisis, les conseillers à l'exportation de la SCHL pourront, à la fois, augmenter sensiblement le volume des exportations et faire un meilleur suivi des résultats de ces stratégies.

Grâce à son réseau international, qui ne cesse de s'étendre, la SCHL continuera d'obtenir de nouveaux contrats et d'accroître ses revenus de consultation, comme ce fut constamment le cas depuis 1998. La Société diversifie ses activités de consultation et développe ses ressources dans le domaine de la prestation de services spécialisés et techniques. La participation de la SCHL à la fondation de la *India Mortgage Guarantee Corporation* (IMGC) et la décision d'investir dans cette nouvelle entité, sous réserve de l'approbation du gouvernement fédéral, témoignent de cette démarche proactive. La SCHL se positionne de façon à mieux comprendre les tendances et les orientations relatives au marché du financement de l'habitation à l'étranger, la répartition sectorielle et géographique des activités, ainsi que les autres protagonistes avec lesquels elle doit collaborer ou entrer en concurrence. Grâce à ces connaissances, la SCHL sera davantage en mesure de prendre des décisions commerciales éclairées et d'élaborer des stratégies efficaces à long terme.

Exemples d'activités stratégiques prévues en 2004

- Accroître les exportations canadiennes dans le domaine de l'habitation et aider les clients à étendre leurs activités dans des marchés prometteurs.
- Faire connaître les produits, les techniques et les services canadiens liés à l'habitation et aider les pays émergents à améliorer leurs conditions de logement.

Recherche et diffusion de l'information

En 2004, les activités de recherche mettront l'accent sur des sujets visant à soutenir les grandes orientations du gouvernement. Des mesures seront prises pour harmoniser le programme de recherche avec les actions des autres parties intéressées par les questions d'environnement (Environnement Canada, Infrastructure Canada et la Société immobilière du Canada limitée) et d'autres ministères fédéraux. De concert avec les divisions du Marketing et des Communications, on continuera de veiller à ce que les résultats des travaux de recherche et les publications de la SCHL parviennent aux consommateurs, aux professionnels et aux autres groupes du secteur de l'habitation, ainsi qu'aux responsables des politiques (à tous les niveaux de la hiérarchie gouvernementale) dont les conseils peuvent influencer sur les décisions liées au logement. La publication, en 2004, d'une série de produits d'information reliés à l'habitation, élaborés à partir des données du recensement de 2001, constitue l'un des volets des activités de recherche.

À l'heure actuelle, les informations relatives aux marchés canadiens de l'habitation sont souvent incomplètes et pas toujours bien comprises. Il faut donc davantage de données pour bien comprendre le secteur de l'habitation. À cet égard, le Centre d'analyse de marché de la SCHL passera en revue les enquêtes qu'il effectue et les données qu'il recueille pour relever les lacunes et s'assurer que les enquêtes sont efficaces et conformes aux pratiques exemplaires. Pour continuer à fournir aux clients les informations dont ils ont besoin sur le marché de l'habitation, le Centre d'analyse de marché procédera à un examen de ses divers produits afin de faire en sorte qu'ils tiennent compte de l'évolution des besoins des clients du point de vue du contenu, de la rapidité de publication et des modes de livraison.

Exemples d'activités stratégiques prévues en 2004

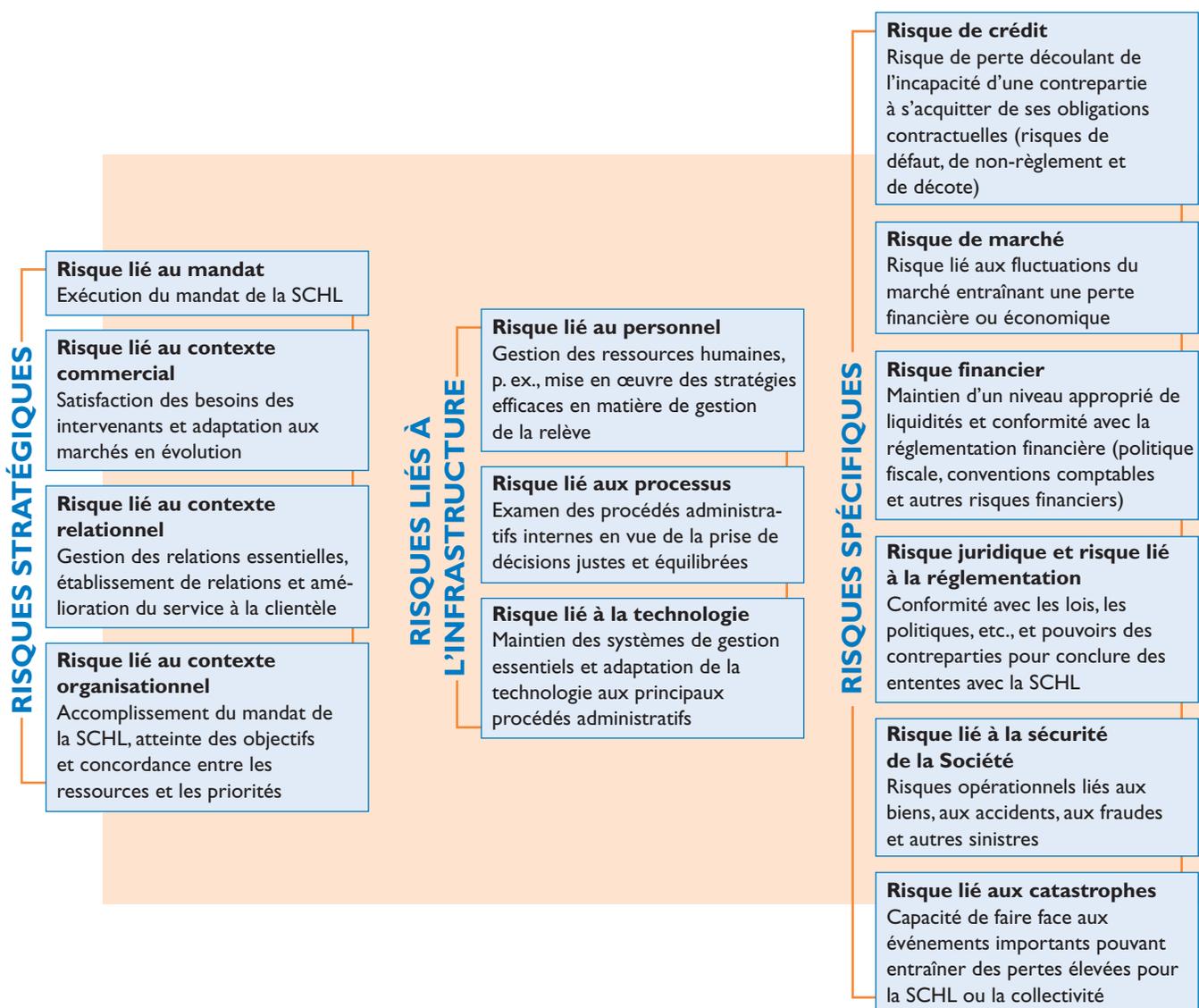
- Renforcer les assises sociales du Canada en examinant les conditions de logement et les besoins des groupes « à risque » à cet égard (personnes handicapées, nouveaux immigrants, Autochtones).
- Évaluer l'applicabilité des outils et des méthodes d'urbanisme dans les régions rurales et éloignées.
- Étudier certains enjeux comme la densification résidentielle, les obstacles au réaménagement des sites contaminés et l'infrastructure urbaine.
- Examiner des façons de réduire la consommation d'énergie dans les habitations et d'autres méthodes d'alimentation en eau potable et de traitement des eaux usées.
- Se pencher sur les questions portant sur l'innovation et la productivité, le financement de l'habitation et les défaillances du bâtiment résidentiel et examiner les divers facteurs ayant une incidence sur le coût des logements.
- Examiner des sources de données susceptibles de contribuer à une meilleure compréhension de la situation du logement au Canada.

GESTION DES RISQUES

En matière de régie interne, la SCHL a adopté un cadre de gestion des risques en entreprise (GRE) qui s'applique à l'ensemble de ses activités. La GRE est un outil conçu pour aider la haute direction et le Conseil d'administration à évaluer systématiquement et intégralement les défis auxquels la SCHL doit faire face et les possibilités qui s'offrent à elle, ainsi qu'à établir les orientations stratégiques pertinentes. L'intégration de la GRE à ses

pratiques habituelles est demeurée une priorité en 2003. La Société a fait des progrès importants en faisant fond sur les initiatives précédentes pour intégrer la détermination et l'évaluation des risques à ses processus de planification, de présentation de l'information, de mesure du rendement et d'allocation des ressources.

Le cadre de GRE comprend trois grandes catégories de risques : les risques stratégiques, les risques liés à l'infrastructure et les risques spécifiques, qui se divisent en treize risques d'entreprise, comme l'illustre le graphique ci-dessous.



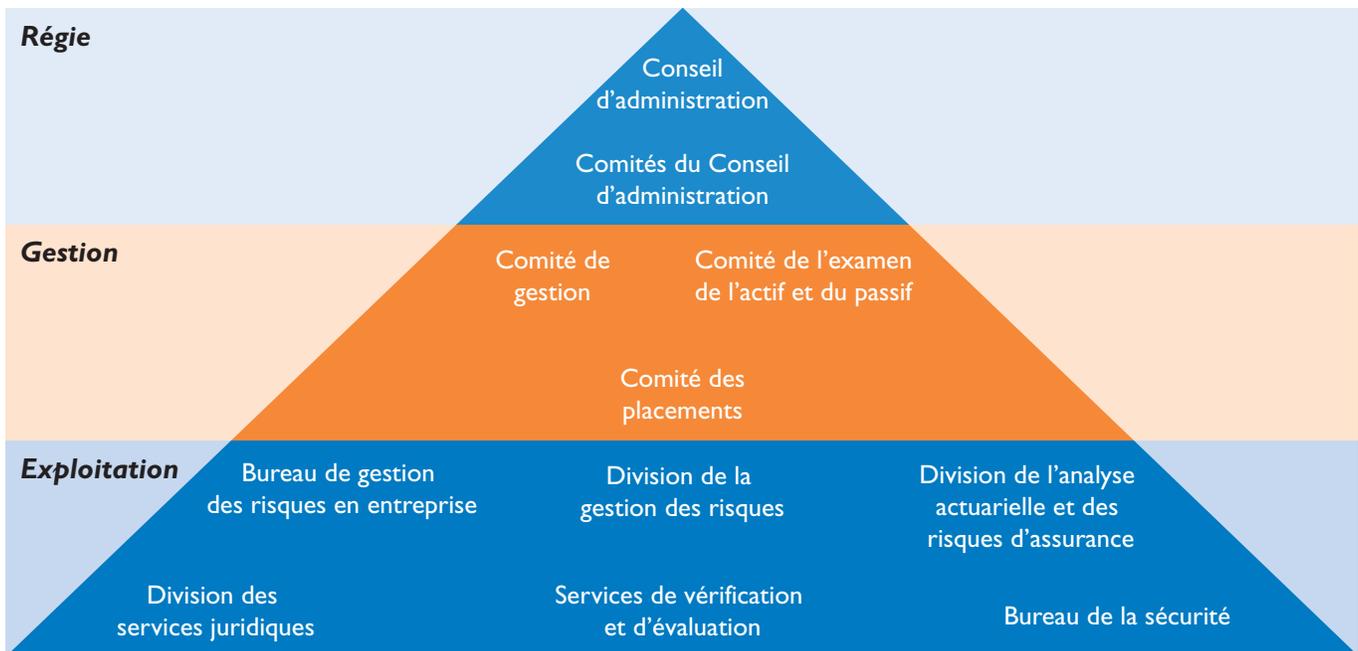
En matière de gestion des risques, l'approche de la SCHL consiste à évaluer la probabilité et l'incidence des risques, à relever toute lacune dans la gestion des risques, à établir un équilibre approprié entre les risques à prendre et les occasions à saisir, à définir les priorités pour atteindre cet équilibre et à mesurer les progrès accomplis pour réaliser l'équilibre souhaité. En 2003, le Conseil d'administration a pu constater que la Société accomplit des progrès soutenus pour atteindre le profil de risque visé.

STRUCTURE DE GESTION DES RISQUES

Un Comité d'examen de l'actif et du passif (CEAP) et un Comité des placements fournissent une expertise dans le domaine de la gestion du risque financier. Relevant directement du Comité de régie du Conseil d'administration, le CEAP est un organe décisionnel chargé d'évaluer et de surveiller la gestion de l'actif et du passif et d'examiner et d'approuver les positions et les politiques financières, les risques, le rendement et les stratégies financières de la SCHL. En tant que comité consultatif du CEAP, le Comité

des placements apporte son expertise technique et le concours de spécialistes externes pour appuyer les stratégies et les activités d'investissement de la SCHL concernant la gestion des portefeuilles de placements se rapportant à l'assurance et à la titrisation. Dans le cadre de ses efforts constants pour intégrer les pratiques et les principes essentiels en matière de gestion des risques, la Société surveille régulièrement les participants du marché financier et les tendances relatives à la réglementation.

Sur le plan de l'exploitation, le Bureau de gestion des risques en entreprise (BGRE) aide les secteurs d'activité et les unités organisationnelles à déterminer, à évaluer et à mesurer les risques et à élaborer les plans d'action connexes. L'objectif consiste à intégrer les plans d'action découlant du processus de GRE (classés par ordre de priorité) aux activités de réflexion et de planification stratégiques à l'échelle de la Société. Plus particulièrement, la gestion des risques spécifiques relève de la Division de l'analyse actuarielle et des risques d'assurance (risques liés à l'assurance et à la titrisation), de la Division de la gestion des risques (risque de crédit, risque de marché et risque financier), du Bureau de la sécurité (risques liés à la sécurité de la Société et aux catastrophes) et de la Division des services juridiques (risque juridique et risque lié à la réglementation).



ANALYSE DE LA GESTION DES RISQUES

Risques stratégiques

Les risques stratégiques sont ceux que la haute direction et le Conseil d'administration prennent en considération lorsqu'ils évaluent et établissent l'orientation et la stratégie générales de la Société.

Risque lié au mandat

La SCHL doit être en mesure d'accomplir son mandat ou d'exercer une influence sur les changements devant y être apportés pour que celui-ci demeure pertinent. L'importance accrue accordée au logement abordable en 2003 a été une initiative positive qui a permis de renforcer le mandat de la Société. De plus, l'évaluation récente des programmes de rénovation et du programme des coopératives d'habitation a confirmé la valeur de ceux-ci en raison de leur contribution à la production de logements convenables et abordables destinés aux ménages canadiens.

L'assurance prêt hypothécaire vise à faciliter l'accès à des options de financement à coût abordable. Pour atteindre cet objectif, la Société doit constamment évaluer et améliorer ses produits et services d'assurance prêt hypothécaire pour maximiser les avantages d'intérêt public. Des innovations ont été annoncées en 2003 pour favoriser la production de logements abordables, notamment l'assouplissement des règles de souscription à l'intention des partenariats entre les secteurs public et privé et la création d'un produit d'assurance destiné aux propriétaires-occupants vivant dans les réserves.

Le défi consistera à maintenir le rythme des investissements fédéraux dans le domaine du logement abordable. De plus, la SCHL continuera d'examiner les répercussions des changements qui seront éventuellement apportés à la réglementation tant à l'échelle internationale que nationale, pour s'assurer que ses activités d'assurance et de titrisation lui permettent de répondre efficacement aux besoins.

Risque lié au contexte commercial

Tout au long de l'année, de façon formelle et informelle, la Société examine son contexte opérationnel, consulte ses principaux clients et les intervenants clés et participe à des groupes de travail et à des groupes d'étude intergouvernementaux.

La Société a un énorme défi à relever : la complexité croissante de l'assurance prêt hypothécaire. Pour atténuer ce risque inhérent et accru, la SCHL compte sur sa vaste connaissance du secteur du crédit hypothécaire et du contexte commercial et sur sa capacité de mettre au point de nouveaux produits pertinents et novateurs. En 2003, la Société a maintenu sa position de chef de file en matière d'innovation et elle a lancé un certain nombre de nouveaux produits pour raffermir sa position sur le marché à moyen et à long terme et pour soutenir ses objectifs d'intérêt public.

Risque lié au contexte relationnel

Pour atteindre ses objectifs et générer de solides résultats financiers, la Société doit entretenir de bonnes relations avec les clients et avec les principaux intervenants. En 2003, elle a consacré d'importants efforts à l'élargissement de la capacité de l'Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine, ce qui lui a permis d'améliorer ses relations avec le secteur communautaire. Les liens avec la Fédération canadienne des municipalités ont également été renforcés par des discussions sur le logement abordable. Les relations avec les prêteurs restent excellentes. Un processus centralisé de communication avec les clients a été mis en œuvre pour assurer un suivi des besoins des prêteurs, en temps opportun. Dans le cadre d'un plan pluriannuel, la SCHL a peaufiné sa stratégie axée sur ses principaux clients pour s'assurer que les renseignements échangés avec eux sont mieux utilisés.

La Société fera également des efforts additionnels pour déterminer le niveau optimal d'investissement en vue de promouvoir la visibilité et la notoriété de la SCHL.

Risque lié au contexte organisationnel

La SCHL continue d'harmoniser ses processus de planification, d'affectation des ressources et de mesure pour atteindre les bons objectifs à l'aide des ressources appropriées. Le processus de planification vise à intégrer les priorités du Conseil d'administration, les activités commerciales prévues, les plans d'action de la GRE et l'affectation des ressources. En 2003, la SCHL a amélioré son système d'information pour la direction, lequel permet à tous les gestionnaires d'évaluer les progrès accomplis par rapport aux objectifs prioritaires et de rajuster les ressources, au besoin, pour réussir à les atteindre. L'une des valeurs sous-jacentes de la Société consiste à faire en sorte que tous les employés comprennent le rôle qu'ils doivent jouer dans la réalisation des objectifs généraux de la Société. Pour y parvenir, certains moyens sont utilisés, notamment la Visite du président, qui permet de souligner les succès remportés et de discuter des orientations générales de la Société avec l'ensemble du personnel, ainsi que les mises à jour périodiques présentées aux employés par les différents secteurs d'activité.

Risques liés à l'infrastructure

*Les risques liés à l'infrastructure concernent principalement le **personnel**, les **processus** et la **technologie** qui soutiennent les activités internes ainsi que les ressources nécessaires pour assurer le bon fonctionnement de l'organisation.*

Risque lié au personnel

La Société a entrepris certaines initiatives en vue de s'assurer que son personnel est tout à fait prêt à relever les défis à venir. En 2003, tous les superviseurs et les gestionnaires ont élaboré un plan de perfectionnement dans le cadre d'un exercice de rétroaction à 360 degrés, conçu pour déterminer leurs besoins à cet égard. L'utilisation accrue du recrutement électronique a permis d'accroître la rapidité et l'efficacité du processus, tout en améliorant la pénétration des marchés de l'emploi visés. La révision de la rémunération globale de la SCHL, effectuée en 2003, a servi à confirmer que la rémunération accordée par la Société demeure concurrentielle.

L'effectif de la SCHL est stable, mais la Société pourrait être sensible au risque lié aux titulaires de postes essentiels. Les répercussions des départs à la retraite pourraient également être importantes dans quelques secteurs d'activité. La Société entend faire des efforts pour préparer ses employés à occuper ces postes sensibles et essentiels si ces derniers deviennent vacants, pour accroître la diversité de son effectif et pour renforcer la planification des ressources humaines à long terme.

Risque lié aux processus

En 2003, la SCHL a entrepris un examen pour déterminer si ses procédés administratifs l'exposent à des risques opérationnels importants. Elle a la possibilité d'améliorer les systèmes de documentation et de sauvegarde des lignes de conduite et des méthodes et de préserver la mémoire de l'organisation à mesure que les employés prennent leur retraite ou partent occuper d'autres fonctions à l'extérieur de la SCHL. Elle entend bien s'attaquer à cette tâche en 2004.

Risque lié à la technologie

Le système **emili**, mis au point par la SCHL, est à la fine pointe de la technologie. Il permet le traitement électronique des demandes d'assurance prêt hypothécaire et doit évoluer constamment pour tenir compte des nouveaux produits. En 2003, la SCHL a fait des investissements importants dans ses systèmes, comme **emili** et les systèmes de trésorerie et de gestion des risques, ainsi que dans l'architecture d'autres applications. La Société a également mis en œuvre des contrôles additionnels, notamment des lignes de communication de secours, des gardes-barrières et des serveurs. En raison de ses efforts soutenus pour améliorer ses systèmes, la SCHL peut compter sur des systèmes très fiables qui continuent de répondre aux besoins opérationnels courants.

Risques spécifiques

Les risques spécifiques peuvent avoir des répercussions telles qu'ils méritent d'être décrits, mesurés et surveillés séparément.

À titre d'importante institution financière, la SCHL doit porter une attention particulière au risque de crédit, au risque de marché et au risque financier dans le cours normal des activités. La Société gère ces risques conformément à des seuils de tolérance établis par son Comité de gestion et approuvés par son Conseil d'administration. La politique de gestion du risque financier définit un cadre pour les opérations financières de la SCHL, y compris des mesures pour gérer et limiter les risques de crédit et de marché connexes. L'information financière concernant les positions couvertes, l'exposition aux risques, la performance et les stratégies de gestion des risques fait l'objet de rapports périodiques à la haute direction et au Conseil d'administration.

En raison de la complexité du cadre juridique et réglementaire dans lequel la Société exerce ses activités, il est nécessaire que cette dernière reste au courant des événements qui pourraient influencer sur son fonctionnement. De la même manière, les questions globales concernant les risques liés à la sécurité de la Société et aux catastrophes doivent également être prises en considération.

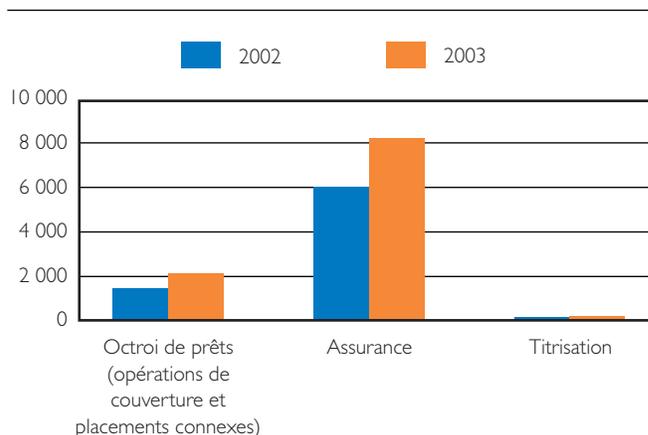
Risque de crédit

La SCHL s'expose au risque de crédit directement, en raison de ses activités d'investissement, d'octroi de prêts et de couverture, et indirectement, à cause des indemnités qu'elle pourrait être appelée à verser dans le cadre de ses activités d'assurance et de titrisation. Le risque de crédit est déterminé, évalué et géré de manière à réduire au minimum les pertes prévues et à optimiser les rendements, sous réserve des niveaux de risque appropriés.

Conjointement avec la mise en œuvre de la GRE, la Société a entrepris de mieux comprendre et présenter le risque de crédit lié aux contreparties à l'échelle de l'organisation. Une méthode de cotation interne est utilisée pour mesurer et gérer le risque de crédit relatif aux portefeuilles de placements et aux instruments de couverture. En 2003, la Société a révisé les limites s'appliquant aux placements dans des produits financiers structurés. La répartition détaillée du risque de crédit auquel la Société est exposée et les mesures d'atténuation connexes sont présentées ci-dessous.

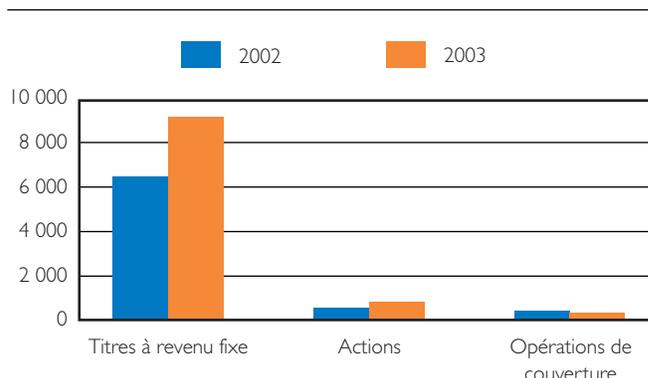
Exposition selon l'activité

(en millions de dollars)



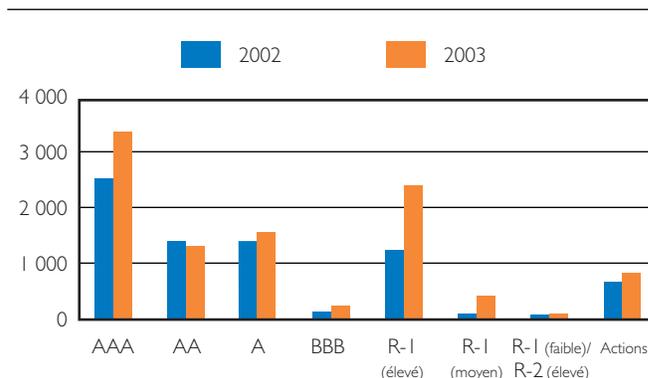
Exposition selon le type

(en millions de dollars)



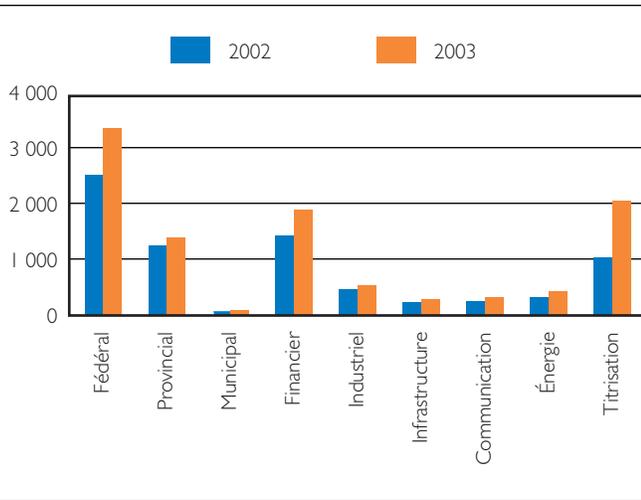
Exposition selon la cote de crédit

(en millions de dollars)



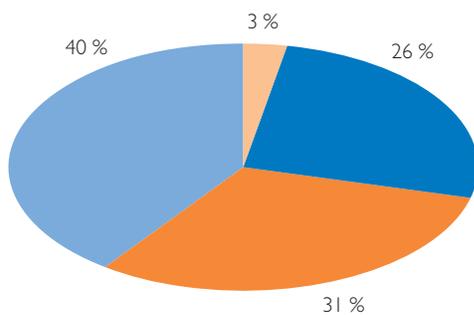
Exposition selon le secteur

(en millions de dollars)



Octroi de prêts — Recouvrement des pertes

- Affaires indiennes et du Nord Canada
- Gouvernement du Canada (LNH)
- Activités d'assurance — SCHL
- Ententes sur le logement social



Placements et opérations de couverture

Le risque de crédit associé aux opérations financières et aux instruments financiers de la Société est consolidé, mesuré et contrôlé pour chaque contrepartie, et ce, pour toutes les opérations d'investissement et de couverture se rapportant à la fois à ses programmes de prêts et aux portefeuilles de placements reliés à ses activités d'assurance et de titrisation. En ce qui a trait aux placements à revenu fixe et aux opérations sur instruments dérivés, le risque lié à chaque contrepartie est limité, et des restrictions sont imposées sur la durée des placements en se fondant sur des évaluations internes, compte tenu de certains critères relatifs à la solvabilité, comme les cotes de crédit et la santé financière. Les degrés d'exposition au risque et les limites permises sont revus régulièrement. 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. Au 31 décembre 2003, le risque total estimé à la valeur au marché et lié aux placements et aux opérations de couverture était évalué à 10 387 millions de dollars, en hausse de 2 749 millions de dollars par rapport à l'exercice précédent (7 638 millions de dollars). Les graphiques présentent la distribution et les tendances relatives à ce type de risque. Tel qu'il est illustré, la plus grande partie de la hausse de 2,7 milliards de dollars découle de la croissance des placements à revenu fixe qui sous-tendent les activités d'assurance de la Société. De ces investissements additionnels de 2,7 milliards de dollars, 73 % étaient cotés AAA ou R-1 (élevé), et 85 % étaient répartis entre les secteurs fédéral, financier et de la titrisation, qui jouissent de cotes de crédit élevées.

Octroi de prêts

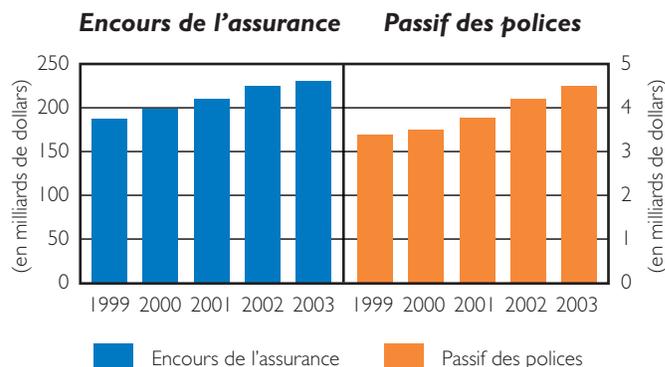
Le risque de crédit, qui correspond à la juste valeur estimative des prêts accordés par la SCHL, s'élève à 16,4 milliards de dollars, comparativement à une valeur comptable de 14,3 milliards de dollars (y compris les intérêts courus). Conformément à son mandat, la SCHL doit consentir des prêts à un nombre élevé d'organismes sans but lucratif, et il est souvent impossible de leur attribuer des cotes de crédit parce qu'ils ne sont pas évalués par des agences de cotation indépendantes. Ce risque est contrebalancé par le fait que les pertes découlant des défauts de paiement relatifs à ces prêts peuvent être recouvrées en grande partie auprès de tiers, comme l'indique le graphique.

Assurance

Le principal risque de perte financière qui pèse sur les activités d'assurance repose sur l'écart entre le montant des indemnités éventuelles à payer pour des prêts assurés et les primes perçues. L'ampleur des demandes d'indemnité éventuelles dépend principalement de la performance économique en général. Les fluctuations 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, ces variables étant étroitement liées à la capacité des emprunteurs de continuer à respecter leurs obligations hypothécaires.

Depuis longtemps déjà, la SCHL assure des prêts hypothécaires en vertu de la LNH, et elle possède une longue expérience de la gestion du risque de crédit découlant du non-paiement des mensualités hypothécaires, c'est-à-dire le risque d'assurance, 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 totalise maintenant 230 milliards de dollars. Pour couvrir les pertes prévues, la SCHL établit des réserves qui permettront de régler les demandes d'indemnité futures et, ainsi, de faire en sorte que les prêteurs puissent continuer d'accorder aux Canadiens des prêts hypothécaires à rapport prêt-valeur élevé, à des taux d'intérêt concurrentiels. Les réserves comprennent également des marges pour écarts défavorables afin d'atténuer le risque d'écart éventuel entre les estimations des indemnités et des dépenses. Le graphique illustre le lien qui existe entre le passif des polices et le portefeuille de prêts assurés.

La SCHL respecte les normes de solvabilité fixées par le Bureau du surintendant des institutions financières (BSIF) pour les sociétés d'assurance prêt hypothécaire en ce qui a trait à l'établissement du passif des polices. Les primes sont reportées et imputées aux résultats pendant la période couverte par les polices d'assurance, conformément à des facteurs historiques qui tiennent compte des tendances à long terme en ce qui concerne le risque de défaut selon l'âge de la police d'assurance prêt hypothécaire.



La SCHL gère activement le risque d'assurance lié aux propriétaires-occupants à l'aide de son système avant-gardiste de souscription automatisée, **emili**, qui comporte trois modèles pour évaluer les 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 le risque d'assurance auquel elle s'expose au moyen de la diversification. Comme 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 défaillance. Par le passé, on s'est rendu compte que les périodes de difficultés économiques, qui constituent d'ailleurs la principale cause d'accroissement des pertes sur prêts, affectent aussi toutes les régions du pays et qu'elles évoluent avec le temps.

En assurant des prêts hypothécaires partout au Canada — dans les villes et les régions rurales, à l'est et à l'ouest, au nord et au sud — la SCHL a réellement diversifié le risque de crédit lié aux prêts assurés. De plus, elle gère son risque d'assurance en se fondant sur les évaluations des tendances relatives à la qualité des prêts effectuées par les prêteurs.

La SCHL teste continuellement ses hypothèses concernant l'importance du risque d'assurance auquel elle s'expose au moyen d'une évaluation actuarielle annuelle et elle vérifie sa capacité de s'acquitter de ses obligations en matière d'assurance dans des circonstances défavorables par le biais de l'analyse financière dynamique (AFD). L'évaluation actuarielle annuelle sert à déterminer si les réserves sont suffisantes pour couvrir les pertes prévues. L'actuaire désigné examine les règlements d'assurance antérieurs pour déterminer s'il faut modifier les hypothèses concernant les indemnités prévues. L'AFD permet d'évaluer la sensibilité du rendement financier prévu à l'évolution de la conjoncture économique et de la situation des entreprises. L'AFD s'appuie sur 5 000 scénarios économiques indépendants pour simuler l'incidence financière des fluctuations économiques sur les activités d'assurance de la SCHL. Les corrélations entre les scénarios économiques, d'une part, et les prêts assurés et les demandes d'indemnité, d'autre part, sont fondées sur les résultats antérieurs et les hypothèses actuarielles.

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 2003, les obligations au titre du principal garanti aux investisseurs s'élevaient à 60 milliards de dollars, dont 35,2 milliards de dollars aux termes du Programme des OHC.

Le principal risque de perte financière associé à ces activités correspond aux frais de financement des paiements garantis en cas de défaillance par rapport aux droits de garantie perçus. Pour les TH LNH, le risque lié à la défaillance d'un émetteur est atténué par l'évaluation de la qualité des émetteurs, par la surveillance de ces derniers et par l'exigence d'un écart minimal obligatoire entre le taux d'intérêt des titres et le taux d'intérêt le plus bas s'appliquant aux créances hypothécaires faisant partie du bloc. 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 émetteurs de TH LNH, le risque lié à la défaillance

d'une contrepartie à un swap est atténué en exigeant que la contrepartie fournisse une garantie, si sa cote de crédit est inférieure à AA-, et que tous les placements soient cotés R-1 (élevé) ou AAA.

Risque de marché

Le niveau de risque de marché auquel la Société est exposée varie en fonction de la conjoncture et des changements dans la composition de l'actif et du passif de ses portefeuilles. La SCHL a établi des lignes de conduite et des seuils pour contrôler et limiter son exposition au risque de marché lorsqu'elle exerce ses activités et effectue des opérations de gestion de son actif et de son passif. Ces lignes de conduite et ces seuils sont révisés 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 pour évoluer sur les marchés de capitaux.

Octroi de prêts

Conformément à ses crédits autorisés, la SCHL octroie des prêts en réduisant au minimum les frais de financement et en conservant des liquidités suffisantes pour répondre à ses besoins opérationnels prévus. 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 2003, la Société a examiné le processus suivi pour gérer le risque de remboursement anticipé et a apporté des améliorations considérables sur le plan de la quantité et de la qualité des données utilisées aux fins de l'analyse courante. La Société se couvre entièrement contre le risque de change au moyen de swaps de devises.

Assurance et titrisation

Les portefeuilles de placements de la SCHL se rapportant à ses activités d'assurance et de titrisation sont gérés conformément aux lignes de conduite en vigueur, pour faire en sorte que le degré de sensibilité aux variations des taux d'intérêt par rapport à l'indice repère soit contrôlé, et que des normes adéquates concernant la diversification des actifs et les caractéristiques des placements soient appliquées pour compenser les passifs respectifs. Des limites aux placements en actions sont établies pour chaque contrepartie. En 2003, les portefeuilles de l'assurance et de la titrisation ne contenaient aucun actif libellé en devises. En vue de l'avenir, la SCHL a également modifié ses lignes de conduite relatives à la composition de l'actif pour assurer la diversification de ses placements en titres étrangers, et il est prévu qu'une telle diversification débutera en 2004.

Le tableau ci-dessous présente les rendements annuels et les niveaux de risque des portefeuilles de placements se rapportant aux activités d'assurance et de titrisation. La faiblesse des rendements par rapport à l'indice découle principalement de la performance des portefeuilles d'actions.

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 sert de point de référence. Au 31 décembre 2003, les portefeuilles de titres à revenu fixe se rapportant aux activités d'assurance et de titrisation avaient des échéances égales à celles des titres faisant partie de l'indice repère.

Risque financier

Afin de répondre à ses besoins financiers et d'obtenir des rendements appropriés, la Société s'efforce de déterminer et d'évaluer les autres risques financiers. La SCHL continue d'améliorer son cadre de gestion des risques selon les principes de la suffisance du capital et de la gestion par l'analyse de la valeur, conformément aux pratiques appliquées par les grandes institutions financières et aux directives établies par les organismes de réglementation, ce qui a contribué à des améliorations considérables sur le plan de la mesure et de la gestion du rendement. En matière de réglementation financière, la SCHL s'emploie à analyser les développements en matière de fiscalité et

Rendement et volatilité des portefeuilles de placements en 2003 (pourcentage)

	Assurance	Titrisation	Indice
Rendement	7,76	7,76	8,23
Volatilité	3,12	3,15	3,20

N.B. Les indices présentés sont fondés sur l'Indice obligataire universel Scotia Capitaux, sur l'Indice des bons du Trésor à 91 jours Scotia Capitaux et sur l'Indice composé S&P/TSX.

Portefeuilles de titres à revenu fixe	Durée (en années)	Durée du portefeuille par rapport à l'indice (en années)
Indice repère (IOUSC)	6,03	—
Assurance	6,03	0,00
Titrisation	6,03	0,00

Les feux de forêt en Colombie-Britannique... L'ouragan Juan dans la région de l'Atlantique

La SCHL a pris bonne note des préjudices subis par de nombreux Canadiens à la suite des feux de forêt dévastateurs en Colombie-Britannique et de l'ouragan Juan dans la région de l'Atlantique. En Colombie-Britannique, des mesures d'aide financière aux propriétaires-occupants ont été appliquées par l'intermédiaire des prêteurs agréés. Les droits ont été éliminés à l'égard des demandes d'assurance prêt hypothécaire pour propriétaire-occupant présentées par les prêteurs au nom des victimes dont les habitations ont été incendiées ou endommagées. Des propriétés appartenant à la SCHL ont été mises à la disposition des gens qui avaient besoin de se reloger rapidement. Lorsque l'ouragan Juan a soufflé sur la côte est, la SCHL a réagi promptement pour donner des informations aux victimes afin d'assurer leur remise sur pied et leur sécurité. Des feuillets de la série « Votre maison » ont été diffusés par le biais de Canada NewsWire, et des reportages télévisés, intitulés *Précautions à prendre lors de la réparation du toit* et *Alimentation de secours pour votre maison*, ont été préparés.



de comptabilité de couverture. La Société a adopté une politique de gestion du risque de liquidité qui établit des limites appropriées et fait en sorte que son encaisse soit suffisante pour répondre à ses besoins de trésorerie courants et futurs. Dans le cours normal de ses activités, la Société a recours à son programme de papier commercial afin d'obtenir les liquidités nécessaires pour satisfaire ses besoins de trésorerie sur une base quotidienne. La Société dispose également de facilités de trésorerie et de marges de crédit auprès de plusieurs institutions et elle possède aussi des espèces et des titres négociables qui lui fournissent d'autres sources de liquidités.

Relativement au risque opérationnel lié à la trésorerie, la Société a fait des efforts importants pour mettre à niveau ses systèmes informatiques nécessaires aux activités de financement, d'investissement et de couverture.

Risque juridique et risque lié à la réglementation

La SCHL juge que son exposition aux risques et sa responsabilité liées à l'environnement juridique et à l'environnement réglementaire sont faibles. Toutefois, elle a entrepris de mettre en place un système de surveillance des modifications législatives et réglementaires et

d'améliorer la coordination entre les Services juridiques et le Secteur des politiques et des programmes pour avoir une compréhension approfondie des répercussions éventuelles de l'évolution de ces environnements.

Risque lié à la sécurité de la Société et risque lié aux catastrophes

Les probabilités que la SCHL soit exposée aux risques liés à sa sécurité et aux catastrophes sont jugées faibles. Toutefois, si une catastrophe survenait, la SCHL est prête à réagir de manière efficace et responsable. Des événements comme la panne d'électricité généralisée ayant frappé une bonne partie de l'Est du Canada en août 2003 ont démontré à quel point il importe de pouvoir compter sur des plans de reprise des activités. Durant la panne, les systèmes de la SCHL ont continué de fonctionner, et les problèmes connus ont été sans gravité. En revanche, la situation a posé quelques problèmes mineurs sur le plan des communications avec les employés. De tels événements fournissent l'occasion de découvrir les lacunes éventuelles des plans anticatastrophes ou des lignes de conduite et des méthodes. Une analyse exhaustive des leçons à dégager a été entreprise, ce qui a permis de mettre à jour et de tester les plans de reprise des activités pour l'ensemble de la Société.





RÉGIE
DE LA SOCIÉTÉ

RÉGIE DE LA SOCIÉTÉ

CONSEIL D'ADMINISTRATION

En tant que société d'État, la SCHL rend compte au Parlement par l'entremise de son ministre responsable. Le Conseil d'administration est chargé de suivre la gestion des affaires de la Société et la bonne conduite de ses activités. À titre de régisseur, 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, 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, la présidente et première dirigeante de la SCHL et sept autres membres. 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 à la présidente et première dirigeante de la Société dans l'exercice de ses fonctions d'administrateur. La somme globale de 255 668 \$ a été versée aux membres du Conseil d'administration en 2003, comparativement à 227 300 \$ en 2002. Le Conseil d'administration s'est réuni six fois, et les comités du Conseil ont tenu dix réunions au cours de l'année 2003.

PRATIQUES DE RÉGIE DE LA SOCIÉTÉ

Les nombreuses initiatives mises en œuvre par la SCHL en matière de planification stratégique, de gestion des risques et de reddition des comptes démontrent qu'elle entend maintenir une structure de régie interne solide et pertinente. En 2003, le Conseil d'administration a adopté une mesure novatrice, selon laquelle une partie de la rémunération incitative des employés est liée à des priorités précises établies par la haute direction et approuvées par le Conseil



Debout (de gauche à droite) : Michel Bérubé, Sophie Joncas, Karen Kinsley (présidente et première dirigeante), Louis Ranger, Hugh Heron, Roberta Hayes, Catherine Cronin, Grace Kwok. Assis (de gauche à droite) : Jocelyn Proteau (président du Conseil), Dino Chiesa (vice-président du Conseil).

d'administration. Cette nouvelle pratique permet à la SCHL de garantir l'harmonie et la clarté de ses activités, indispensables à sa réussite. De plus, en associant la rémunération incitative individuelle aux objectifs prioritaires de la Société, on renforce l'obligation de rendre compte, et les employés comprennent mieux leur contribution individuelle à la réalisation des objectifs communs.

De même, l'autoévaluation du Conseil d'administration, effectuée en 2003, s'est traduite par d'autres améliorations apportées aux pratiques de régie, notamment une orientation plus approfondie, au niveau du Conseil et des comités, et la présentation de rapports formels sur les pratiques exemplaires en matière de régie interne et de gestion des risques en entreprise. Au mois de décembre 2003, le Conseil d'administration a entrepris l'examen du mandat de chacun des comités du Conseil pour s'assurer de leur efficacité et de leur pertinence constantes à titre de comités consultatifs. Par ailleurs, conformément aux exigences de la *Loi sur la gestion des finances publiques*, le Conseil a chargé ses vérificateurs externes de réaliser un examen spécial, dont les résultats seront communiqués en 2004.

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 code d'éthique des affaires plus strict, les membres du Conseil ont examiné la version préliminaire d'un énoncé des valeurs éthiques et ont présenté des suggestions. Cet énoncé servira de guide aux employés de la SCHL comme aux membres du Conseil et les aidera à s'acquitter de leurs fonctions avec intégrité. Le document sera terminé et approuvé par le Conseil en 2004.

Le Conseil d'administration de la SCHL s'engage à assurer une saine gestion de la Société et à continuer dans cette voie afin d'appliquer des pratiques de régie efficaces et utiles. En reconnaissance de cet engagement, la SCHL a reçu en 2003 le prix « National Award in Governance » remis par le Conference Board du Canada et le cabinet Spenser Stuart.

COMITÉS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Comité de régie de la Société

Créé en 1996, ce comité doit surveiller tous les aspects de la gérance 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 déterminer et à gérer les principaux risques auxquels elle est exposée, à donner des avis au Conseil concernant les politiques de financement, de placement et de gestion des risques, à veiller à l'application de pratiques et à la mise en place de systèmes d'information intègres et adéquats, à examiner régulièrement le bien-fondé continu 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.

En 2003, le Comité de régie de la Société a supervisé l'évaluation du Conseil d'administration et l'élaboration de lignes de conduite visant la planification de la relève. Le Comité a également eu la possibilité d'examiner la version préliminaire de l'énoncé des valeurs éthiques et de donner son avis au Conseil à ce sujet. Il a en outre suivi de près, avec tous les membres du Conseil, l'examen annuel des normes de déontologie.

LA SCHL RESPECTE SES OBLIGATIONS À L'ÉGARD DES COLLECTIVITÉS

En tant qu'organisme national responsable de l'habitation, la SCHL s'emploie tout particulièrement à réaliser des objectifs de nature sociale. Elle effectue des recherches sur la maison saine et les besoins particuliers en matière de logement; elle contribue au développement du potentiel des Premières nations et elle joue un rôle actif sur le plan économique en favorisant la prospérité du secteur de l'habitation par l'entremise de ses activités d'assurance et de titrisation. Voici pourquoi *tout commence par une adresse*.

La SCHL est fière de ces efforts. Pourtant, elle sait bien que l'exécution de son mandat ne constitue qu'une partie du travail. En tant qu'organisme responsable, la SCHL doit apporter son appui à la collectivité sous d'autres formes. C'est pour cette raison qu'en 2003, la SCHL et son personnel ont continué de soutenir la Campagne de charité en milieu de travail du gouvernement du Canada en recueillant plus de 148 000 \$. Ses employés ont également participé aux projets de construction de l'organisme Habitat pour l'humanité dans toutes les régions du pays et organisé d'autres activités de bienfaisance, comme le concours de maisons en pain d'épice, à Toronto, qui a permis d'amasser des fonds pour les maisons d'hébergement d'urgence de la région, ainsi qu'un concours semblable, à Ottawa, en faveur d'Habitat pour l'humanité. Dans l'ensemble de l'Ontario, les employés ont participé

à la campagne « Mardi des tuques » au profit de la campagne de bienfaisance « Levez le toit » pour combattre l'itinérance. Le Centre d'affaires de l'Atlantique a coparrainé une activité de bienfaisance au profit de la Phoenix House Youth Charity afin de fournir des logements et d'autres services à des jeunes à risque. Dans le cadre de la campagne « VanCity Social Responsibility », notre point de service de Vancouver a mis en œuvre un projet pilote écologique en distribuant à 200 accédants à la propriété un bac de recyclage portant l'inscription SCHL et des publications de la SCHL utiles aux propriétaires de maison. Enfin, lorsque des événements inattendus sont survenus en 2003, la SCHL a fait son possible pour apporter son soutien aux collectivités touchées. Cette année, elle a mis en œuvre un certain nombre de mesures, notamment la renonciation à certains frais ou leur report, l'offre de logements d'urgence et la distribution d'informations aux propriétaires-occupants concernant les réparations et la sécurité, et ce, afin de venir en aide aux Canadiens frappés par le SRAS en Ontario ou victimes d'incendies de forêt en Colombie-Britannique et de l'ouragan Juan dans le Canada atlantique.

Par ces mesures et bien d'autres encore, la SCHL entend continuer de servir les collectivités dans lesquelles ses employés vivent et travaillent.

Participation communautaire : Habitat pour l'humanité

La SCHL a parrainé l'une des 40 maisons construites par l'organisme Habitat pour l'humanité de Toronto, au cours du plus vaste projet de construction « *Breakthrough Build* » jamais entrepris par cet organisme caritatif au Canada. Les employés de la SCHL ont aussi fourni bénévolement leurs services sur le chantier de construction, et la Société offrira aux 40 familles partenaires d'Habitat pour l'humanité un programme de formation sur l'accèsion à la propriété, adapté à leurs besoins, et leur remettra un exemplaire de son *Manuel du propriétaire-occupant*. Au cours de la campagne-éclair d'une durée de deux semaines à l'usine de construction des maisons d'Habitat pour l'humanité, à Toronto, près de 100 employés et clients de la SCHL ont aidé à fabriquer des centaines de planchers et de sections de murs ainsi que d'autres éléments d'habitation.



Comité de vérification

Le Comité de vérification donne son avis au Conseil d'administration sur la qualité de la gestion financière de la Société. Il a pour tâche d'aider le Conseil à surveiller les mécanismes de contrôle interne ainsi que les processus d'établissement des rapports financiers et de vérification. En 2003, à l'appui de sa fonction d'encadrement, le Comité de vérification a examiné les états financiers trimestriels de la Société, les projets et les rapports des vérificateurs internes, ainsi que le rapport des vérificateurs externes et le plan annuel de vérification, et il a fourni des avis au Conseil d'administration. En outre, conformément à la *Loi sur la gestion des finances publiques*, le Comité a examiné les points relatifs à l'examen spécial entrepris par le Conseil d'administration et fourni des avis au Conseil.

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 aux postes de direction et de formuler des recommandations au Conseil sur le plan d'organisation, le système de rémunération et l'intégration, dans le Plan d'entreprise, des lignes de conduite et des stratégies relatives aux ressources humaines.

En 2003, le Comité a examiné les lignes de conduite relatives à la rémunération et a mis en œuvre une méthode approuvée par le Conseil d'administration, selon laquelle une partie de la rémunération incitative des employés est fonction de la réalisation des objectifs de la Société.





ÉTATS FINANCIERS

ET NOTES

LES RAPPORTS FINANCIERS, UNE RESPONSABILITÉ DE LA DIRECTION

EXERCICE TERMINÉ LE 31 DÉCEMBRE 2003

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 efficace et économique et d'exercer efficacement ses activités. Les contrôles internes 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 la plupart des membres ne sont pas des dirigeants de la Société, veille à ce que la direction s'acquitter 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.

Jean-Guy Poulin, CA, du cabinet Mallette, 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

La Vice-Présidente intérimaire, Finances,



Coleen Volk

le 25 février 2004

RAPPORT DES VÉRIFICATEURS

AU MINISTRE DE L'ENVIRONNEMENT

Nous avons vérifié le bilan de la Société canadienne d'hypothèques et de logement au 31 décembre 2003 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 2003 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 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.

La vérificatrice générale du Canada,



Sheila Fraser, FCA

Ottawa, Canada
le 25 février 2004

Mallette, SENCRL



Jean-Guy Poulin, CA

Ville de Québec, Canada

BILAN

Au 31 décembre

<i>(en millions de dollars)</i>	Notes	2003	2002
ACTIF			
Prêts et investissements se rapportant aux programmes de logement	3	14 094	14 601
Placements en valeurs mobilières	4	7 191	5 585
Espèces et quasi-espèces		2 485	1 272
Intérêts courus à recevoir		387	372
Titres achetés en vertu de conventions de revente		314	1 205
Sommes à recevoir du gouvernement du Canada		147	106
Débiteurs et autres éléments d'actif		146	178
Actifs d'impôts futurs	5	114	77
Biens immobiliers repris		90	106
		24 968	23 502
PASSIF			
Emprunts sur les marchés de capitaux	6	10 193	10 147
Emprunts auprès du gouvernement du Canada	6	5 232	5 474
Primes et droits non acquis	14	3 965	3 649
Titres vendus en vertu de conventions de rachat		1 554	1 116
Créditeurs et autres charges à payer		742	442
Provision pour indemnités	14	622	620
Intérêts courus à payer		182	172
Titres vendus, mais non encore achetés		2	73
		22 492	21 693
AVOIR DU CANADA			
Capital autorisé et entièrement libéré		25	25
Bénéfices non répartis	7	2 451	1 784
		2 476	1 809
		24 968	23 502

Voir les notes complémentaires.

Approuvé par le Conseil d'administration :

Le Président du Conseil d'administration,



Jocelyn Proteau

Le Président du Comité de vérification du Conseil d'administration,



Dino Chiesa

ÉTAT DES RÉSULTATS

Exercice terminé le 31 décembre

(en millions de dollars)	Notes	2003	2002	2001
REVENUS				
Intérêts créditeurs sur les prêts et investissements se rapportant aux programmes de logement	8	1 069	1 100	1 184
Primes et droits		947	822	745
Revenus de placement		345	293	278
		2 361	2 215	2 207
Crédits parlementaires alloués aux	8			
Programmes de logement		1 972	1 828	1 789
Frais d'exploitation		97	81	68
		2 069	1 909	1 857
		4 430	4 124	4 064
DÉPENSES				
Programmes de logement	8	1 972	1 828	1 789
Intérêts débiteurs		999	1 042	1 120
Frais d'exploitation		255	224	201
Indemnités nettes		188	139	335
Autres dépenses	9	9	37	55
		3 423	3 270	3 500
BÉNÉFICE AVANT IMPÔTS SUR LES BÉNÉFICES		1 007	854	564
IMPÔTS SUR LES BÉNÉFICES				
Exigibles	5	383	284	185
Futurs		(43)	26	34
		340	310	219
BÉNÉFICE NET		667	544	345

Voir les notes complémentaires.

ÉTAT DES BÉNÉFICES NON RÉPARTIS (note 7)

<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 2000	199	676	20	895
Bénéfice net	323	—	22	345
Virement aux bénéfices affectés à la capitalisation	(262)	262	—	
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

Voir les notes complémentaires.

ÉTAT DES FLUX DE TRÉSORERIE

Exercice terminé le 31 décembre

<i>(en millions de dollars)</i>	2003	2002	2001
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES (AFFECTÉS AUX) ACTIVITÉS D'EXPLOITATION			
Bénéfice net	667	544	345
Éléments sans incidence sur les espèces et quasi-espèces			
Amortissement des primes et des escomptes	23	27	18
Impôts futurs	(37)	26	7
Variation nette de l'actif et du passif d'exploitation sans effet sur la trésorerie	392	477	690
	1 045	1 074	1 060
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES (AFFECTÉS AUX) ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT			
Prêts et investissements se rapportant aux programmes de logement			
Remboursements	711	1 085	867
Sorties de fonds	(204)	(447)	(265)
Placements en valeurs mobilières			
Ventes et titres venant à échéance	8 192	5 103	4 955
Achats	(9 781)	(6 258)	(5 297)
Variation du montant des titres achetés en vertu de conventions de revente	891	261	(193)
	(191)	(256)	67
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES (AFFECTÉS AUX) ACTIVITÉS DE FINANCEMENT			
Titres d'emprunt à moyen terme sur les marchés de capitaux			
Émissions	2 290	1 561	1 868
Remboursements	(1 890)	(2 123)	(1 265)
Variation du montant des emprunts à court terme sur les marchés de capitaux	(166)	(147)	(660)
Remboursement des emprunts auprès du gouvernement du Canada	(242)	(218)	(232)
Variation du montant des titres vendus en vertu de conventions de rachat	438	(124)	249
Variation du montant des titres vendus, mais non encore achetés	(71)	(155)	(58)
	359	(1 206)	(98)
Augmentation (diminution) des espèces et quasi-espèces	1 213	(388)	1 029
Espèces et quasi-espèces			
Au début de l'exercice	1 272	1 660	631
À la fin de l'exercice	2 485	1 272	1 660
Représentées par			
Espèces	6	(13)	70
Placements temporaires	2 479	1 285	1 590
	2 485	1 272	1 660
Informations supplémentaires concernant les flux de trésorerie			
Intérêts versés au cours de l'exercice	989	1 103	1 134
Impôts sur les bénéfices payés au cours de l'exercice	390	188	174

Voir les notes complémentaires.

NOTES COMPLÉMENTAIRES

Exercice terminé le 31 décembre 2003

I. 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*. Son mandat 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.

La SCHL s'acquitte de son mandat par l'entremise de trois activités principales : l'octroi de prêts, l'assurance et la titrisation, ainsi que l'application des programmes de logement. Les états financiers rendent compte des résultats combinés de ces activités.

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.

Assurance et titrisation : La Société protège les prêteurs contre les défauts de paiement d'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.

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 chiffres réels pourraient différer des montants estimatifs.

Prêts et investissements se rapportant aux programmes de logement

Séparément ou conjointement avec les administrations provinciales, territoriales et municipales du Canada, 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 à la perte d'exploitation nette ainsi qu'à la perte nette sur les cessions 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, et ce, auprès des provinces et des

territoires, conformément aux ententes sur le logement social, auprès du gouvernement du Canada, en vertu des dispositions de la LNH, et auprès du ministère des Affaires indiennes et du Nord canadien, grâce à des garanties ministérielles. Par conséquent, la Société n'a pas comptabilisé de provision pour les pertes pour insolvabilité se rapportant à ces prêts et à ces investissements. Le reste du portefeuille 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. Les pertes sont incluses dans les indemnités nettes au moment où elles sont payées.

Espèces, quasi-espèces et placements en valeurs mobilières

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

	Valeur comptable	Constatation des gains et des pertes réalisés	Constatation de la moins-value
Espèces et quasi-espèces — Fonds en caisse et placements à court terme très liquides, facilement convertibles en un montant connu d'espèces et dont la valeur ne risque pas de changer de façon significative	Coût	Les gains et les pertes sont pris en compte dans la détermination du résultat, au moment de la vente des titres.	Sans objet
Octroi de prêts — Placements en valeurs mobilières utilisés aux fins de gestion de la trésorerie	Fraction non amortie du coût	Les gains et les pertes sont pris en compte dans la détermination du résultat, au moment de la vente des titres.	Si les titres 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.
Octroi de prêts — Placements en valeurs mobilières destinés à gérer le risque de taux d'intérêt pesant sur les activités de financement	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 selon la méthode linéaire, par imputation au poste « Intérêts débiteurs » sur la durée de l'emprunt connexe.	Si les titres 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.
Assurance et titrisation — Titres à revenu fixe	Généralement achetés avec l'intention de les conserver jusqu'à leur échéance, afin de respecter les obligations à long terme. Inscrits au coût après amortissement. 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 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.
Assurance et titrisation — Actions	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 selon la méthode de l'amortissement dégressif, au taux de 5 % par trimestre.	Si l'ensemble du portefeuille d'actions subit une moins-value durable, certaines actions en particulier sont réduites à leur valeur marchande.

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, 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, elle s'engage à les racheter à l'acquéreur initial, à une date et à un prix fixés d'avance. Les valeurs mobilières achetées et vendues conformément à de telles ententes sont inscrites au coût, plus les intérêts courus. L'écart entre le prix de vente et le prix de rachat fixé dans une convention de rachat et l'écart entre le coût d'achat et le produit à recevoir préétabli en vertu d'une convention de revente sont comptabilisés au net comme un revenu 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 découlant de l'achat de ces titres sont reportés et amortis dans les résultats, suivant la méthode de l'amortissement linéaire, sur la durée de l'emprunt connexe.

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'achat, 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. Les bénéfices d'exploitation nets et les gains réalisés 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 perçues au moment de l'octroi du prêt assuré. Elles sont reportées et comptabilisées comme un 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 se rapportent aux demandes d'indemnité susceptibles d'être présentées de la date du bilan à l'échéance des polices d'assurance. Sur une base annuelle, 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 s'assurer que le passif est suffisant et qu'une somme appropriée a été portée aux résultats.

Les droits de garantie découlant des activités de titrisation de la SCHL sont perçus au moment de l'émission des titres visés. Ils sont reportés et comptabilisés comme un 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 constatés à titre de revenu, au moment de leur encaissement.

Les coûts liés à l'émission des polices d'assurance prêt hypothécaire et à la garantie de paiement ponctuel sont imputés à l'exercice au cours duquel ils sont engagés.

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 découlant des activités d'assurance de la SCHL, qui se sont produits à la date du bilan ou avant. La provision est calculée en tenant compte des estimations de la SCHL relatives aux pertes pour insolvabilité, 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 chiffres réels diffèrent parfois considérablement des estimations effectuées.

La perte attribuable aux défauts de paiement réels et la variation de l'estimation de la provision pour indemnités, effectuées d'année en année, sont inscrites au poste « Indemnités nettes ».

La Société n'a établi aucune provision pour indemnités en ce qui a trait à sa garantie de paiement ponctuel des sommes dues (principal et intérêts) aux détenteurs de titres hypothécaires. Cette décision repose sur une évaluation fondée sur les résultats historiques et sur la conception du Programme des titres hypothécaires, seules les créances hypothécaires assurées pouvant être titrisées.

Application des programmes de logement

Les dépenses relatives à l'application des programmes de logement comprennent les frais reliés aux ententes sur le logement social conclues avec les provinces et les territoires du Canada, les frais se rapportant aux programmes de logement administrés par les provinces et les territoires en vertu d'autres accords, ainsi que les frais relatifs aux programmes de logement administrés par la Société. Font également partie de ces dépenses : le remboursement, à la Société, des intérêts courus et des pertes pour insolvabilité reliées à certains prêts et investissements se rapportant aux programmes de logement, des pertes sur certains biens immobiliers et des frais de modernisation et d'amélioration de certains immeubles locatifs.

Les dépenses relatives à l'application des programmes de logement sont financées au moyen des crédits parlementaires. 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. Les rentes sont calculées en fonction du salaire moyen des cinq meilleures années consécutives du prestataire et de ses années de service. Les obligations au titre de ce régime de retraite et les frais connexes sont comptabilisés, déduction faite de l'actif du régime.

La Société dispose également d'un régime de retraite complémentaire sans capitalisation et accorde d'autres avantages sociaux postérieurs à l'emploi, comme une indemnité de départ, une assurance vie et une assurance soins médicaux.

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.

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. Aux fins du calcul du rendement prévu de l'actif des régimes, celui-ci est évalué à sa juste valeur.

L'actif ou l'obligation transitoire et le coût des services passés sont amortis sur les années de service restantes 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 les années de service restantes des membres actifs des régimes.

Instruments dérivés

La Société a recours à des instruments dérivés (swaps de taux d'intérêt et swaps de devises) pour gérer les risques de marché, comme le risque de taux d'intérêt et le risque de change. Sur le plan macroéconomique, les instruments dérivés permettent de réduire efficacement les risques de marché, tant lors de la mise en place de la couverture que pendant la durée de l'instrument. Ils sont donc comptabilisés selon la méthode de la comptabilité d'exercice. La Société n'utilise pas d'instruments dérivés autonomes aux fins de transaction ni de spéculation.

Les gains et les pertes réalisés, liés aux instruments dérivés servant à gérer le risque de taux d'intérêt, 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 et les pertes découlant de la conversion d'un instrument dérivé servant à gérer le risque de change sont compensés par les gains et les pertes résultant de la conversion de l'emprunt connexe.

Les gains et les pertes attribuables à la résiliation anticipée de ces contrats de couverture sont reportés et amortis, à titre d'intérêts débiteurs, selon la méthode linéaire, sur la durée restante de la couverture.

Modifications apportées aux conventions comptables en 2004

La note d'orientation n° 13 concernant les relations de couverture, publiée par l'Institut Canadien des Comptables Agréés, sera prise en compte par la SCHL à compter de l'exercice qui débutera le 1^{er} janvier 2004. Les nouvelles normes établissent les critères précis auxquels doivent se conformer les relations de couverture pour que la Société puisse continuer à comptabiliser les instruments dérivés comme il a été indiqué précédemment dans la note 2. Si ces critères ne sont pas respectés, l'instrument dérivé doit être évalué à sa juste valeur dans le bilan, et toutes les variations de la juste valeur doivent être constatées dans les résultats.

La Société a déterminé qu'un bon nombre de ses instruments dérivés ne seront pas conformes aux nouveaux critères. Par conséquent, à compter du 1^{er} janvier 2004, ces instruments seront inscrits à leur juste valeur dans le bilan, ce qui entraînera une augmentation de l'actif et du passif de 74 millions de dollars et de 42 millions de dollars, respectivement. Les gains et les pertes non réalisés attribuables à cette transition seront reportés et amortis dans les résultats, sur la durée restante de la couverture.

3. 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 la majorité d'entre eux, soit 99 % ou 13 886 millions de dollars (99 % ou 14 404 millions en 2002) ont une échéance supérieure à cinq ans.

Environ 94 % des prêts et des investissements se rapportant aux programmes de logement ou 13 261 millions de dollars (94 % ou 13 679 millions en 2002) sont assortis de subventions versées dans le cadre de ces programmes.

Au 31 décembre 2003, 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, 26 % auprès du gouvernement du Canada, en vertu des dispositions de la LNH, et 3 % auprès du ministère des Affaires indiennes et du Nord canadien, grâce à des garanties ministérielles.

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

4. 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				2003	2002
	Moins de 1 an	De 1 à 3 ans	De 3 à 5 ans	Plus de 5 ans		
Titres à revenu fixe						
Titres émis ou garantis par						
le gouvernement du Canada	148	646	1 078	1 102	2 974	1 930
les provinces ou les municipalités	5	146	196	1 017	1 364	1 233
les entreprises ou d'autres entités	294	512	372	969	2 147	1 756
Total des titres à revenu fixe	447	1 304	1 646	3 088	6 485	4 919
Rendement	3,01 %	4,39 %	4,45 %	5,63 %	4,90 %	5,50 %
Actions (à échéance non déterminée)					706	666
Total	447	1 304	1 646	3 088	7 191	5 585

Les ventes de titres effectuées au cours de l'exercice 2003 ont généré un gain net de 54 millions de dollars (33 millions en 2002; 51 millions en 2001), qui a été reporté. Les gains cumulatifs reportés s'élèvent maintenant à 83 millions de dollars (67 millions en 2002). 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.

5. 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 :

<i>(en millions de dollars)</i>	2003	2002	2001
Taux d'imposition prévu par la loi	35 %	37 %	39 %
Impôts, selon le taux prévu par la loi	349	311	219
Incidence de la réduction des taux d'imposition sur les actifs d'impôts futurs	(8)	3	(5)
Autres	(1)	(4)	5
Charge d'impôts	340	310	219
Taux d'imposition réel	34 %	36 %	39 %

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>	2003	2002
Provisions	30	31
Revenus reportés	32	33
Dépenses reportées	10	9
Frais engagés, mais non déboursés	10	9
Plus-value des actions	31	(6)
Autres	1	1
Actifs d'impôts futurs	114	77

6. EMPRUNTS

Depuis 1993, les prêts et les investissements se rapportant aux programmes de logement sont financés au moyen d'emprunts sur les marchés de capitaux. Auparavant, la Société empruntait les fonds nécessaires auprès du gouvernement du Canada.

Le tableau ci-dessous indique l'échéance et le taux d'intérêt s'appliquant aux emprunts.

<i>(en millions de dollars)</i>	Marchés de capitaux				Gouvernement du Canada		Total
	Emprunts à court terme		Emprunts à moyen terme				
2004	673	2,68 %	2 346	5,39 %	187	8,72 %	3 206
2005			2 264	5,96 %	197	8,79 %	2 461
2006			1 254	4,95 %	196	8,79 %	1 450
2007			1 214	4,70 %	206	8,86 %	1 420
2008			1 298	4,48 %	211	8,90 %	1 509
2009-2013			1 144	4,90 %	1 073	8,67 %	2 217
Au-delà					3 162	9,27 %	3 162
	673	2,68 %	9 520	5,20 %	5 232	9,06 %	15 425

La Société peut emprunter jusqu'à 20 milliards de dollars sur les marchés de capitaux.

Les emprunts à court terme sont constitués de papier commercial, et ceux à moyen terme, d'obligations et de billets à moyen terme.

Parmi les emprunts contractés sur les marchés de capitaux, il y a des créances libellées en dollars américains, converties en dollars canadiens au taux de change en vigueur à la date du bilan. Le risque de change est entièrement couvert, principal et intérêts, au moyen de swaps de devises. Les contrats de swap en cours transforment la créance libellée en dollars américains en une dette nette prévue en dollars canadiens, dont le montant est calculé en fonction du taux de change établi dans les contrats de swap correspondants.

Les emprunts libellés en devises se répartissent comme suit :

<i>(en millions de dollars)</i>	2003	2002
Dette en dollars américains	1 530	500
Dette en dollars américains, convertie en dollars canadiens		
calculée selon le taux de change à la date de fin de l'exercice	1 986	789
calculée en fonction du taux de change établi dans le contrat de swap	2 160	726

7. BÉNÉFICES NON RÉPARTIS

Les bénéfices affectés à la capitalisation représentent le bénéfice net cumulatif découlant des activités d'assurance et de titrisation qui a été mis de côté par la Société, conformément aux directives du Bureau du surintendant des institutions financières (BSFI) concernant la capitalisation. À l'heure actuelle, les bénéfices affectés à la capitalisation atteignent approximativement 70 % de la somme recommandée par le BSFI. 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.

Chaque année, le Conseil d'administration détermine le montant des bénéfices devant être mis de côté aux fins de capitalisation. Au cours de l'exercice 2003, le Conseil d'administration a décidé qu'au 31 décembre 2003, la totalité des bénéfices non répartis découlant des activités d'assurance serait mise de côté (80 % en 2002 et en 2001). Par conséquent, tous les bénéfices non répartis générés par les activités d'assurance au 31 décembre 2002 ont été affectés à la capitalisation en 2003.

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 établie par une loi et, à l'heure actuelle, elle ne doit pas dépasser 100 millions de dollars.

8. 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)	2003	2002	2001
Programmes transférés aux provinces ou aux territoires en vertu des ententes sur le logement social	961	964	963
Programmes non transférés			
Logement sans but lucratif	242	252	248
Logement public	130	129	125
Logement dans les réserves	92	89	92
Coopératives d'habitation	83	86	85
Supplément au loyer	78	71	63
Logement pour les Autochtones en milieu urbain	54	49	52
Logement pour les ruraux et les Autochtones	27	24	23
Compagnies de logement à dividendes limités	12	13	13
Total partiel	718	713	701
Logement abordable	166	19	—
Programmes de rénovation	88	105	123
Recherche et diffusion de l'information	9	9	9
Autres	30	18	(7)
Total	1 972	1 828	1 789

Les chiffres indiqués dans ce tableau comprennent les dépenses de programme entièrement prises en charge par la Société et la 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.

Comme il est indiqué dans la note 2, 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 pour insolvabilité 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.

<i>(en millions de dollars)</i>	2003	2002	2001
Pertes en intérêts			
subies au cours de l'exercice considéré	99	77	83
subies au cours des exercices antérieurs	—	21	26
Total partiel	99	98	109
Pertes d'exploitation nettes	11	18	17
Pertes nettes pour insolvabilité et pertes nettes sur cessions	2	4	4
Total	112	120	130

Le montant total du remboursement des pertes en intérêts comprend une somme de 33 millions de dollars (27 millions en 2002; 33 millions en 2001) 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 11.

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 pour insolvabilité 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 2003, le remboursement des frais d'exploitation s'élevait à 97 millions de dollars (81 millions en 2002; 68 millions en 2001). Il est inscrit dans l'état des résultats, au poste « Crédits parlementaires alloués aux frais d'exploitation ».

9. AUTRES DÉPENSES

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

<i>(en millions de dollars)</i>	2003	2002	2001
Droit versé au gouvernement du Canada	29	38	33
Contribution au Programme d'aide aux propriétaires de bâtiments résidentiels endommagés par la pyrite, mis sur pied par le gouvernement du Québec	—	—	18
Autres	(20)	(1)	4
Total	9	37	55

En contrepartie de la garantie publique relative aux activités d'assurance et de titrisation, la Société verse un droit annuel au gouvernement du Canada.

10. INSTRUMENTS DÉRIVÉS

Les instruments dérivés sont des contrats financiers dont la valeur dépend de la variation des indices sous-jacents ou des fluctuations du cours des titres ou encore 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 (risque de taux d'intérêt et risque de change). 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. En général, 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, selon la période à courir jusqu'à l'échéance. Le montant nominal, non inscrit au bilan, sert de point de référence pour le calcul des paiements, mais ne représente pas 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.

(en millions de dollars)	Moins de 1 an	De 1 à 3 ans	De 3 à 5 ans	Plus de 5 ans	2003	2002
Swaps de taux d'intérêt	4 989	6 666	4 445	1 216	17 316	17 369
Swaps de devises	41	726	1 393	—	2 160	726
Montant nominal	5 030	7 392	5 838	1 216	19 476	18 095

11. 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 à l'octroi de prêts et aux placements effectués dans le cadre des activités d'assurance et de titrisation.

La Société gère le risque de taux d'intérêt lié à l'octroi des prêts en assurant une adéquation 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.

Les portefeuilles de placements de la SCHL se rapportant à ses activités d'assurance et de titrisation sont gérés de manière à ce que le degré de sensibilité aux variations des taux d'intérêt par rapport à l'indice repère soit contrôlé et que des normes adéquates concernant la diversification des éléments d'actif soient appliquées pour tenir compte du passif.

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, inscrits au coût après amortissement, et aux taux révisés relatifs aux instruments à taux variable.

<i>(en millions de dollars)</i>	Moins de 1 an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	Échéance non déterminée	Insensible aux taux d'intérêt	2003	2002
Actif							
Prêts et investissements se rapportant aux programmes de logement	1 920	7 380	4 769		25	14 094	14 601
Taux d'intérêt effectif	5,93 %	5,65 %	8,42 %				
Placements en valeurs mobilières	447	2 950	3 088	706		7 191	5 585
Taux d'intérêt effectif	2,88 %	3,53 %	5,00 %				
Espèces et quasi-espèces	2 485					2 485	1 272
Taux d'intérêt effectif	2,73 %						
Titres achetés en vertu de conventions de revente	314					314	1 205
Taux d'intérêt effectif	2,74 %						
Passif							
Emprunts sur les marchés de capitaux	3 019	6 030	1 144			10 193	10 147
Taux d'intérêt effectif	4,78 %	5,18 %	4,90 %				
Emprunts auprès du gouvernement du Canada	187	810	4 235			5 232	5 474
Taux d'intérêt effectif	8,72 %	8,83 %	9,12 %				
Titres vendus en vertu de conventions de rachat	1 554					1 554	1 116
Taux d'intérêt effectif	2,72 %						
Titres vendus, mais non encore achetés	2					2	73
Taux d'intérêt effectif	4,66 %						
Instruments financiers hors bilan							
Instruments dérivés (montant nominal)							
Position débitrice	3 786	8 398	750		6 542	19 476	18 095
Taux d'intérêt effectif	4,51 %	5,05 %	5,26 %				
Position créditrice	3 786	8 398	750		6 542	19 476	18 095
Taux d'intérêt effectif	3,85 %	5,18 %	4,97 %				

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 bénéfices à l'aide de divers scénarios. Même si cela est peu probable, compte tenu de l'expérience passée, les bénéfices de la Société pourraient diminuer, dans le pire des cas, de 491 millions de dollars sur une période de 18 ans, ce qui représente une moyenne de 27 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.

12. 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 de temps 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. À la Société, il existe une fonction de gestion du risque de crédit, indépendante des activités commerciales, qui permet de surveiller et d'évaluer régulièrement l'exposition à ce type de risque et la solvabilité des contreparties.

Quasi-espèces et placements en valeurs mobilières

Le tableau ci-dessous donne 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 (92 %) est cotée « R-1 élevé » ou l'équivalent, et 70 % 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 de la Société 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	2003	2002
Titres à revenu fixe				
Court terme	2 484	451	2 935	1 808
Long terme	—	6 316	6 316	4 710
Total des titres à revenu fixe	2 484	6 767	9 251	6 518
Actions	—	809	809	644
Total	2 484	7 576	10 060	7 162

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	2003	2002
Titres à revenu fixe				
Titres émis ou garantis par				
le gouvernement du Canada	334	3 058	3 392	2 557
les provinces ou les municipalités	—	1 468	1 468	1 312
les entreprises ou d'autres entités	2 150	2 241	4 391	2 649
Total des titres à revenu fixe	2 484	6 767	9 251	6 518
Actions	—	809	809	644
Total	2 484	7 576	10 060	7 162

Instruments dérivés

Le tableau ci-dessous présente le risque de crédit associé aux instruments dérivés de 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		2003	2002
Swaps de taux d'intérêt	16	30	14	14	236	310	324
Swaps de devises	—	—	—	—	9	9	152
Total	16	30	14	14	245	319	476

(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 variation 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 indique 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	2003	2002
Exposition totale au risque de crédit	26	293	319	476

13. 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.

(en millions de dollars)	2003		2002	
	Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur
Actif				
Prêts et investissements se rapportant aux programmes de logement	14 094	16 159	14 601	16 660
Placements en valeurs mobilières	7 191	7 507	5 585	5 752
Espèces et quasi-espèces	2 485	2 485	1 272	1 273
Intérêts courus à recevoir	387	387	372	372
Titres achetés en vertu de conventions de revente	314	314	1 205	1 205
Sommes à recevoir du gouvernement du Canada	147	147	106	106
Débiteurs et autres éléments d'actif	146	146	178	178
Passif				
Emprunts sur les marchés de capitaux	10 193	10 491	10 147	10 579
Emprunts auprès du gouvernement du Canada	5 232	7 182	5 474	7 447
Titres vendus en vertu de conventions de rachat	1 554	1 554	1 116	1 116
Créditeurs et autres charges à payer	742	742	442	442
Intérêts courus à payer	182	182	172	172
Titres vendus, mais non encore achetés	2	2	73	73
Instruments financiers hors bilan				
Instruments dérivés				
Position débitrice nette		74		194
Position créditrice nette		242		41

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
- Instruments dérivés

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

14. 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. Il est certain que les indemnités qui seront réellement versées ne correspondront pas exactement aux projections. De fait, les chiffres réels 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 nouvelles polices d'assurance, des demandes d'indemnité et des intérêts se rapportant au dernier trimestre.

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 variation 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 chiffres réels 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.

Assurances en vigueur

L'article 11 de la LNH stipule que le montant global des polices d'assurance prêt hypothécaire ne doit pas excéder 250 milliards de dollars. Au 31 décembre 2003, la valeur des assurances en vigueur s'élevait à 230 milliards de dollars (224 milliards en 2002).

15. 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 titres hypothécaires 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 16.

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 250 milliards de dollars. Au 31 décembre 2003, les garanties en vigueur totalisaient 60 milliards de dollars (45 milliards en 2002), ce qui comprend les garanties relatives aux titres hypothécaires LNH, évaluées à 25 milliards de dollars (27 milliards en 2002) et aux Obligations hypothécaires du Canada, évaluées à 35 milliards de dollars (18 milliards en 2002).

16. FIDUCIE DU CANADA POUR L'HABITATION

La Fiducie du Canada pour l'habitation (FCH) est une fiducie à vocation spécifique qui achète, auprès de diverses institutions financières, des titres adossés à des créances résidentielles admissibles, principalement des titres hypothécaires LNH, et vend 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 s'appliquant aux OHC 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.

17. 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. Voici les informations relatives aux avantages sociaux futurs :

(en millions de dollars)	Régimes de retraite		Autres avantages sociaux postérieurs à l'emploi	
	2003	2002	2003	2002
Obligation au titre des prestations constituées				
Solde au début de l'exercice	874	857	82	82
Coût des prestations pour services rendus au cours de l'exercice	15	15	1	1
Cotisations des employés	2	2	—	—
Intérêts débiteurs	59	57	6	5
Prestations versées	(47)	(47)	(2)	(3)
(Gain) perte actuariel(le)	44	(10)	9	(3)
Solde à la fin de l'exercice	947	874	96	82
Actif des régimes de retraite				
Juste valeur au début de l'exercice	872	964	—	—
Rendement réel de l'actif des régimes	132	(48)	—	—
Cotisations de l'employeur	1	1	2	3
Cotisations des employés	2	2	—	—
Prestations versées	(47)	(47)	(2)	(3)
Juste valeur à la fin de l'exercice	960	872	—	—
Niveau de provisionnement — Excédent (déficit)	13	(2)	(96)	(82)
Perte actuarielle nette non amortie	158	205	18	9
Coût non amorti des services passés	70	74	—	—
(Actif) obligation transitoire non amorti(e)	(210)	(241)	35	38
Actif (passif) au titre des prestations constituées	31	36	(43)	(35)

Il faut aussi tenir compte des montants suivants se rapportant au régime de retraite complémentaire sans capitalisation.

<i>(en millions de dollars)</i>	Régime de retraite complémentaire	
	2003	2002
Juste valeur de l'actif du régime	—	—
Obligation au titre des prestations constituées	23	22
Niveau de provisionnement — Déficit	23	22

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 de l'obligation au titre des prestations constituées se rapportant au régime de retraite complémentaire et aux autres avantages sociaux postérieurs à l'emploi est comptabilisé au poste « Crédoiteurs et autres charges à payer ».

Lors de l'évaluation actuarielle des avantages sociaux futurs, certaines hypothèses ont été retenues, notamment un taux d'actualisation et de rendement à long terme de l'actif du régime de retraite à prestations déterminées de 7 % et une augmentation de la rémunération de 4 %. Ces hypothèses sont identiques à celles qui ont été utilisées en 2002. Pour les exercices 2003 et 2002, la Société a retenu l'hypothèse selon laquelle le coût des soins de santé a augmenté de 10 % et diminuera ensuite de 1,3 % par année pour atteindre un taux tendanciel de 5 %. Le nombre moyen des années de service restantes est de 11 ans, pour les régimes de retraite, et de 12 ans, pour les autres avantages sociaux postérieurs à l'emploi.

Comme le régime de retraite à prestations déterminées enregistre un excédent depuis 1997, la loi oblige la Société à cesser de cotiser à ce régime.

Voici la charge nette relative aux avantages sociaux accordés par la Société :

<i>(en millions de dollars)</i>	Régimes de retraite		Autres avantages sociaux postérieurs à l'emploi	
	2003	2002	2003	2002
Coût des prestations pour services rendus au cours de l'exercice, déduction faite des cotisations des employés	15	15	1	1
Intérêts débiteurs	59	57	6	6
Rendement prévu de l'actif des régimes de retraite	(57)	(63)	—	—
Amortissement de l'(actif) obligation transitoire	(30)	(30)	3	3
Amortissement du coût des services passés	9	8	—	—
Amortissement de la perte actuarielle nette	10	—	—	—
(Crédit) charge net(te) au titre des avantages sociaux	6	(13)	10	10

18. INFORMATIONS SECTORIELLES

Comme il est indiqué dans la note 1, la Société s'acquitte de son mandat par l'entremise de trois activités principales : l'octroi de prêts, l'assurance et la titrisation et l'application des programmes de logement. Afin de présenter des informations sectorielles, les activités d'assurance et de titrisation ont été 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 de prêts, tel qu'il est indiqué dans la note 8. Ces remboursements ne sont pas éliminés dans le tableau ci-dessous.

(en millions de dollars)	Octroi de prêts		Assurance		Titrisation		Application des programmes de logement		Élimination d'éléments intersectoriels		Total	
	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002
Intérêts créditeurs	1 069	1 100							—	—	1 069	1 100
Revenus de placement	—	—	341	292	9	7			(5)	(6)	345	293
Primes, droits et crédits parlementaires	—	—	915	797	32	25	2 069	1 909	—	—	3 016	2 731
Total des revenus	1 069	1 100	1 256	1 089	41	32	2 069	1 909	(5)	(6)	4 430	4 124
Intérêts débiteurs	1 004	1 048							(5)	(6)	999	1 042
Frais d'exploitation	25	20	128	118	5	5	97	81	—	—	255	224
Programmes de logement, indemnités nettes et autres dépenses	(13)	2	214	175	(4)	(1)	1 972	1 828	—	—	2 169	2 004
Total des dépenses	1 016	1 070	342	293	1	4	2 069	1 909	(5)	(6)	3 423	3 270
Impôts sur les bénéfices	18	16	312	283	10	11					340	310
Bénéfice net	35	14	602	513	30	17					667	544
Prêts directs	8 724	8 938							—	—	8 724	8 938
Autres prêts et investissements se rapportant aux programmes de logement	5 370	5 663							—	—	5 370	5 663
Placements en valeurs mobilières	812	352	6 245	5 192	185	136			(51)	(95)	7 191	5 585
Autres éléments d'actif	1 725	1 301	1 935	1 976	45	47			(22)	(8)	3 683	3 316
Total de l'actif	16 631	16 254	8 180	7 168	230	183			(73)	(103)	24 968	23 502
Emprunts sur les marchés de capitaux	10 244	10 242							(51)	(95)	10 193	10 147
Emprunts auprès du gouvernement du Canada	5 232	5 474							—	—	5 232	5 474
Primes et droits non acquis			3 863	3 575	102	74			—	—	3 965	3 649
Autres éléments de passif	1 039	457	2 080	1 958	5	16			(22)	(8)	3 102	2 423
Total du passif	16 515	16 173	5 943	5 533	107	90			(73)	(103)	22 492	21 693
Avoir	116	81	2 237	1 635	123	93					2 476	1 809

19. 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.

Les intérêts débiteurs relatifs aux emprunts contractés auprès du gouvernement du Canada se chiffrent à 488 millions de dollars (506 millions en 2002).

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 38 millions de dollars (36 millions en 2002).

20. 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 53 millions de dollars au 31 décembre 2003 (45 millions en 2002). Ces engagements concernent des prêts consentis pour des ensembles de logements sociaux, qui sont normalement versés dans un délai de deux ans.
- b) Les obligations financières contractuelles restantes, au titre des programmes de logement, couvrent des périodes pouvant atteindre 35 ans.

Voici les obligations estimatives :

(en millions de dollars)	2004	2005	2006	2007	2008	2009 et au-delà
	1 789	1 736	1 717	1 705	1 696	23 687

- c) La Société fait l'objet de poursuites totalisant 22 millions de dollars (23 millions en 2002). Puisqu'il est actuellement impossible d'en prévoir le dénouement, aucune provision pour pertes n'a été inscrite.

21. CHIFFRES CORRESPONDANTS

Les chiffres correspondants des exercices antérieurs ont été reclassés de façon à les rendre conformes à la présentation adoptée pour l'exercice 2003.





LISTES

LISTES

MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

(au 31 décembre 2003)

Jocelyn Proteau

Président du Conseil d'administration

Avant sa nomination, en septembre 2003, Jocelyn Proteau exerçait les fonctions de président du conseil d'administration et de président et chef de la direction à la Fédération des caisses populaires Desjardins de Montréal et de l'Ouest du Québec. Par ailleurs, il siège, à divers titres, au conseil d'administration de plusieurs organismes et associations.

Karen Kinsley

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.

Dino Chiesa

Vice-président du Conseil d'administration

Dino Chiesa est président-directeur général de Residential Equities Real Estate Investment Trust. Il siège au Conseil d'administration depuis juin 2001.

Michel Bérubé

Charlesbourg (Québec)

Michel Bérubé est vice-président de Ciment Québec Inc. Il 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)

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), Karen Kinsley, Sophie Joncas, Catherine Cronin

Comité de régie de la Société : Jocelyn Proteau (président), Karen Kinsley, Hugh Heron, Grace Kwok

Comité des ressources humaines : Michel Bérubé (président), Karen Kinsley, Hugh Heron, Louis Ranger

CADRES SUPÉRIEURS

(au 31 décembre 2003)

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 conduite de cinq 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.

Présidente et première dirigeante

Karen Kinsley

Bureau national — Vice-présidents

Sharon Matthews

Assurance et Titrisation (par intérim)

Jim Millar

Planification stratégique, Gestion des risques et Communications

William G. Mulvihill

Technologies de l'information, et directeur financier

Douglas A. Stewart

Politiques et Programmes

Berta Zaccardi

Ressources humaines, Services juridiques et Services généraux

Centres d'affaires régionaux — Directeurs généraux

Charles D. Chenard

Région du Québec

Nelson Merizzi

Région de la Colombie-Britannique et du Yukon

Elizabeth Huculak

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

Peter Friedmann

Région de l'Ontario

Bill Smith

Région de l'Atlantique

Secrétaire générale

Sharon Rosentzveig





GLOSSAIRE

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.

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).

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

Convexité — La convexité mesure la courbure de la ligne représentant l'évolution de la valeur d'un titre ou d'un portefeuille en fonction des taux d'intérêt, ce qui indique l'incidence des fluctuations des taux d'intérêt sur la durée.

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 tout 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 universel Scotia Capitaux des bons du Trésor à 91 jours (instruments du marché monétaire) et l'Indice composé S&P/TSX (actions).

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 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^{MC} (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.

Système de transfert des paiements de grande valeur (STPGV) — Le STPGV est un système de virement électronique en temps réel, administré par l'Association canadienne des paiements (ACP), servant à traiter des paiements de grande valeur ou à durée critique, 24 heures par jour. Les opérations sont réglées le même jour, directement par des inscriptions dans les livres de la Banque du Canada, et ce, peu importe ce qui arrivera par la suite aux participants au STPGV.

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'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 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 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 maison 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**.

© 2004 Société canadienne d'hypothèques et de logement

N° de catalogue : NH1-1/2003

ISSN : 0226-0336

ISBN : 0-662-68197-5

Imprimé au Canada