

Au cours des dix dernières années (de 1976 à 1986), la proportion des hypothèques assurées en vertu de la LNH avait atteint jusqu'à 43 % en 1977, et a baissé progressivement depuis. Au cours des deux dernières années (de 1984 à 1986), ce taux de diminution s'est accéléré. La baisse de 11 points entre 1984 et 1985 a été suivie l'année suivante d'un autre recul, qui devait ramener le pourcentage de 28 % à 20 %. Contrairement à ce qui s'était produit en 1985, alors que la valeur du financement assuré de nouvelles unités de logements multiples avait surpassé la valeur du financement conventionnel de tels logements, en 1986, la valeur des prêts conventionnels a dépassé celle des hypothèques assurées dans toutes les catégories de prêts.

Le marché hypothécaire se caractérise également l'année précédente par trois intéressantes innovations. La première: les hypothèques de dix ans que les principaux prêteurs ont lancé à titre expérimental afin de sonder la demande de financement à long terme. La deuxième: un choix accru sur le marché des hypothèques sous la forme d'un financement approuvé au préalable à un taux d'intérêt garanti.

Enfin, l'année 1986 a vu l'apparition des titres hypothécaires destinés à encourager le retour à des échéances hypothécaires supérieures à cinq ans. Ce type de valeurs mobilières a reçu un accueil enthousiaste sur les marchés.

### 7.3 Société canadienne d'hypothèques et de logement

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme fédéral chargé de l'application de la Loi nationale sur l'habitation (LNH). C'est une société de la Couronne ayant un conseil d'administration qui fait rapport à un ministre responsable devant le Parlement.

En vertu de la LNH, la Société est autorisée, au nom du gouvernement, à établir un système d'assurance des prêts hypothécaires, à acquérir des terrains pour des fins publiques et à aider les Canadiens, principalement par des prêts et des contributions, à acquérir des logements convenables à titre de propriétaire, locataire ou membre de coopératives, et à améliorer les logements existants et la qualité de leur environnement communautaire. La Société a également comme mandat général d'améliorer la qualité du logement et la planification communautaire par la recherche, le développement et la diffusion de l'information, et d'agir comme conseiller en politique auprès du gouvernement.

En 1986, la Société administrait un portefeuille de \$9.7 milliards de prêts et de placements ainsi

que quelque 3,027 unités de logement qui lui appartiennent et 12,635 unités de logement appartenant au fonds d'assurance hypothécaire de la SCHL.

La SCHL a la responsabilité des subventions et des contributions, qui s'élèvent à moins de \$1.4 milliard en 1986, comparativement à un sommet de presque \$1.8 milliard en 1983. La plus grande partie de ces paiements a pris la forme d'une aide pour les logements sociaux.

#### 7.3.1 Politiques et programmes d'habitation

En 1985, les programmes de la SCHL ont fait l'objet d'une étude minutieuse au cours d'importantes consultations que le gouvernement a tenues avec les représentants des administrations provinciales, territoriales et locales, les intervenants du secteur de l'habitation et les autres parties intéressées.

Concernant les logements sociaux, une nouvelle politique de l'habitation et des programmes d'habitation entièrement révisés ont été mis en œuvre en 1986 et ont dirigé toute l'aide financière aux Canadiens qui en avaient le plus besoin.

En ce qui concerne le logement du marché, des projets de modifications du programme d'assurance des prêts hypothécaires sont prévus pour être proposés en 1987.

Au cours des prochaines années, l'attention se tournera vers un certain nombre de domaines de politiques afin d'aider la Société et le gouvernement à se préparer aux défis futurs dans le domaine de l'habitation et comprendra l'examen d'autres solutions pour le logement des personnes âgées, d'importantes révisions de la politique de rénovation et des options possibles pour la conservation du parc de logements sociaux existant.

#### 7.3.2 Aide à l'habitation

**Assurances prêts.** La SCHL assure les prêts consentis par les prêteurs approuvés aux acheteurs de propriétés nouvelles et existantes et aux constructeurs. Un prêteur approuvé est une banque, une société de prêts, d'assurance, de fiducie ou autre, un fiduciaire ou un fonds de fiducie, un entrepreneur en construction, une caisse d'épargne et de crédit, une caisse populaire ou une autre coopérative de crédit autorisée à prêter de l'argent pour le nantissement de propriétés réelles ou immeubles, et approuvées par la SCHL pour consentir des prêts en vertu de la LNH.

Le fonds d'assurance hypothécaire est créé à partir des primes payées par les emprunteurs LNH. Essentiellement, moyennant le paiement d'une prime, la SCHL convient de rembourser à l'emprunteur toute perte résultant de la défaillance