



1970

**CENTRAL MORTGAGE
AND HOUSING
CORPORATION**

**SOCIÉTÉ CENTRALE
D'HYPOTHÈQUES ET
DE LOGEMENT**

25th ANNUAL REPORT

25^{ème} RAPPORT ANNUEL

**CENTRAL MORTGAGE
AND HOUSING
CORPORATION**

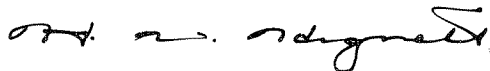
March 11, 1971

Honourable Robert Andras, P.C., M.P.
Ottawa, Canada

Dear Mr. Andras:

On behalf of the Board of Directors,
I have the honour to submit to you
the twenty-fifth annual report of
Central Mortgage and Housing
Corporation and a statement of
accounts for the year ended
December 31, 1970.

Yours very truly,



H. W. Hignett, President

**SOCIÉTÉ CENTRALE
D'HYPOTHÈQUES ET
DE LOGEMENT**

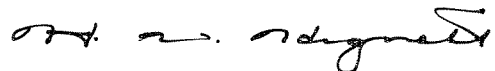
le 11 mars 1971

L'honorable Robert Andras, C.P., député,
Ottawa, Canada

Monsieur le Ministre,

Au nom du Conseil d'administration,
j'ai l'honneur de vous soumettre le
vingt-cinquième rapport annuel de la
Société centrale d'hypothèques et de
logement ainsi qu'un état des comptes
de cet organisme pour l'année financière
qui a pris fin le 31 décembre 1970.
Veuillez agréer, monsieur le Ministre,
l'assurance de ma très haute
considération.

le président,



H. W. Hignett

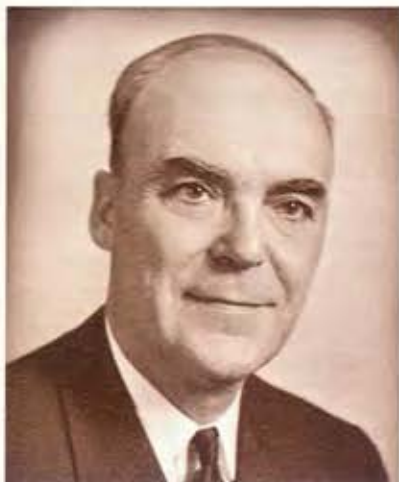
5	A REVIEW BY THE PRESIDENT	REVUE DE LA SITUATION PAR LE PRÉSIDENT
15	REPORT OF OPERATIONS:	L'ACTIVITÉ DE LA SOCIÉTÉ:
15	Low-Income Housing	Le logement pour les personnes à revenu modique
15	The Special \$200 Million Programme	Le programme spécial de 200 millions de dollars
26	Public, Low-Rental and Student Housing	Les logements sociaux, à loyer modique et pour les étudiants
30	Private Market Assistance	L'aide au marché privé
30	Loans by the Corporation	Les prêts de la Société
31	Loans by Approved Lenders	Les prêts des prêteurs agréés
32	Land Development and Servicing	L'aménagement de terrain et des services
32	Land Assembly	L'aménagement de terrain
32	Urban Renewal	La rénovation urbaine
33	Loans for Sewage Treatment Projects	Les prêts pour l'épuration des eaux-vannes
34	Mortgage and Property	Créances hypothécaires et propriétés
34	Mortgage Administration	La gestion des créances hypothécaires
34	Real Estate Administration	La gestion des immeubles
35	Research and Community Planning	La recherche et l'urbanisme
35	Technical Investigations	Les enquêtes techniques
36	Community Planning and Housing Investigations	L'urbanisme et les études sur l'habitation
36	Fellowships and Scholarships	Les bourses d'études
38	Housing Design	Les modèles de maisons
38	Design, Planning and Construction	L'architecture, l'urbanisme et la construction
39	Income	Le revenu
39	Organization and Staff	L'organisation et le personnel
42	LEGISLATION AND POLICY	LA LÉGISLATION ET LA POLITIQUE
42	Interest Rates	Les taux d'intérêt
45	FINANCIAL STATEMENTS	LES ÉTATS FINANCIERS

BOARD OF DIRECTORS

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

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

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



*President and Chairman of the Board
Président de la Société et du Conseil
H. W. Hignett, M.B.E.*



*Vice-President | Vice-président
Jean Lupien



**Edgar Gallant, Ottawa*



Murray D. Glazier, Regina



***Mrs. Rosemary Hamilton,
Vancouver*



***Thomas L. McGloan,
Saint John*



S. Reisman, Ottawa



***Jean-Marie Roy, Québec*



O. G. Stoner, Ottawa



**Mrs. R. W. I. Urquhart,
Toronto*

CANADA'S HOUSING IN 1970

A REVIEW BY THE PRESIDENT

L'HABITATION AU CANADA EN 1970

**REVUE DE LA SITUATION
PAR LE PRÉSIDENT**

Despite the variety of impediments ranged against residential construction in 1970, the year has been a period of unique and important progress for Canada.

Its significance does not stem from the volume of housing produced although, at 190,528 units, it was impressive — in fact that total has only been twice exceeded.

Most important was the direction of the year's residential output. Under the influence of a variety of direct lending programmes by Central Mortgage and Housing Corporation, approximately one in every four units started in 1970 was undertaken specifically for those in the lower-income ranges.

Malgré la série d'obstacles qui se sont dressés contre la construction résidentielle en 1970, l'année qui fait l'objet de ce rapport a été une période de progrès unique et important pour le Canada.

Son importance ne se traduit pas uniquement par le volume d'habitations mises en chantier, bien que le nombre de 190,528 unités soit impressionnant et qu'il n'ait en fait été dépassé que deux fois jusqu'à maintenant.

Ce qui est plus important, toutefois, c'est l'orientation qui a été donnée à la production de logements. Grâce à une série de programmes de prêts directs mis en oeuvre par la Société centrale d'hypothèques et de logement, environ le

Throughout the first half of 1969, total starts generated a level of house-building unprecedented in Canada's experience. In the initial three months of that year new dwellings were being put in place at a rate which, if maintained, would have produced 263,000 units for the year. Although the starts from that point onward declined steadily this initial thrust was sufficient to generate a record programme of 210,415.

In the closing months of 1969 the pressures of a tightening money supply and increasing interest rates were such that both the availability and demand for mortgage funds slackened appreciably.

The first quarter of 1970 saw the trend continue and starts drop to a seasonally-adjusted rate of 167,800 and, in the second quarter, decline to a rate of 139,000 — the lowest quarterly figure since the first three months of 1967.

Although this reduced rate of residential construction caused concern because of its implications for 1970, several developments were occurring at that time which signalled a sharp reversal of this downward spiral in the second half of the year.

On the general housing scene, a strong resurgence of private lender support was beginning to take shape as the climb in interest rates tapered off in response to an improved money supply situation. While approved lender activity under the National Housing Act during the first quarter of the year fell far below the level of their participation in the similar period of 1969, their lending volume showed a year-to-year gain in the second quarter and this trend was to continue throughout the rest of the year.

Total mortgage lending under the National Housing Act by approved lending institutions reached a record level for the full year, involving a total of approximately \$858 million for the construction of 53,029 dwellings.

This recovery in mortgage lending on the part of the private sector was confined to their activity under the National Housing Act. Their total participation in the year's housing programme was, in fact, substantially below the level of their support in 1969 because of a marked withdrawal from conventional lending which far more than offset the gain in NHA operations.

quart des habitations mises en chantier en 1970 étaient destinées précisément aux personnes à faible revenu.

Durant tout le premier semestre de 1969, les mises en chantier mirent en branle une production d'habitations encore inégalée au Canada. Au cours des trois premiers mois de cette année, le taux de mise en chantier était tel que, s'il s'était maintenu, la production totale pour l'année aurait été de 263,000 unités. Bien que le rythme se soit ralenti à partir de cette date, l'élan initial suffit à assurer une production record de 210,415 unités d'habitation.

Au cours des derniers mois de 1969, la pénurie de capitaux qui commença à se faire sentir et l'augmentation des taux d'intérêt furent telles que la disponibilité et la demande de capitaux hypothécaires diminuèrent de façon marquante.

La même situation a prévalu durant le premier trimestre de 1970 et les mises en chantier ont diminué de sorte que la prévision annuelle calculée d'après la production réelle a baissé à 167,800 unités et, au second trimestre, cette baisse s'est accentuée jusqu'à 139,000 unités. Ce chiffre n'avait pas été aussi bas depuis le premier trimestre de 1967.

Bien que la réduction du volume de la construction résidentielle se soit révélée inquiétante du fait de ses conséquences sur l'ensemble de l'année 1970, il apparaissait à ce moment-là des indices qui laissaient prévoir un retournement marqué de cette spirale descendante pour le second semestre.

A la suite d'une certaine stabilisation des taux d'intérêt produite par une amélioration de la situation sur le marché des capitaux, les prêteurs du secteur privé ont repris leurs activités d'une façon assez remarquable et ont appuyé la construction d'habitations en général. Alors que l'activité des prêteurs agréés aux termes de la Loi nationale sur l'habitation au cours du premier trimestre accusait un ralentissement très sensible par rapport à la période correspondante de 1969, le volume de leurs prêts fut supérieur au second trimestre, par rapport à l'année précédente et cette tendance s'est maintenue durant tout le reste de l'année.

Le volume total de prêts hypothécaires consentis aux termes de la Loi nationale sur l'habitation par les prêteurs agréés a atteint un chiffre record pour l'ensemble de l'année, soit 858 millions de dollars, pour la construction de 53,029 habitations.



Sunrise, Ottawa.

Lever du soleil à Ottawa.

Under the existing economic conditions, the attraction of the National Housing Act mortgage insurance feature was proving a stronger enticement than the higher interest rates generally applicable to conventional lending.

Although starts in the third quarter of 1970 reflected in part the improvement taking place in the private mortgage sector, the major influence throughout that period and the remainder of the year was the exceptional level of Federal Government financial encouragement accorded housing.

The situation which existed in the latter months of 1969 clearly indicated that decisive action on the part of the Federal Government was essential if a serious deterioration of our national housing stock position was to be avoided. Only a few months before, in the Speech from the Throne opening the Second Session of the 28th Parliament, the Government had given its commitment to a total housing programme of a million new dwellings in the five-year period to the end of 1974.

A programme of this magnitude will be sufficient to meet the demands arising principally from higher levels of family formation and a continuation of migration from the rural areas. However, unless this minimum objective is exceeded, the rate of improvement will not be as great as we have enjoyed in recent years.

Nevertheless, the undertaking presented a major Federal commitment, coming as it did at a time when stringent efforts were being made to curtail total expenditures from the national treasury as a significant means of combatting inflationary pressures.

It was appreciated that, over the five-year span, the annual rate of starts might fluctuate substantially but the general trend would be towards higher levels of output as the years progressed.

However, in no circumstances could starts be allowed to fall below a level which might jeopardize realization of this target, and it was against this background that the Federal Government approved, for 1970, the largest budget in the history of Canada's national housing legislation.

As originally authorized in February the capital budget of Central Mortgage and Housing Corporation was established at \$854 million. But an important proviso was attached to the utilization of the bulk of these funds and this was to influence strongly the activities of the

Toutefois, cette participation accrue de la part du secteur privé s'est limitée aux prêts que prévoit la Loi nationale sur l'habitation. Leur participation totale à l'ensemble du programme de logement pour l'année a été, en fait, considérablement inférieure comparativement à celle de l'année 1969, parce que le volume de prêts conventionnels a diminué sensiblement, ce qui a plus que contrebalancé le succès de l'activité selon la LNH.

Etant donné la conjoncture économique, l'assurance hypothécaire prévue aux termes de la Loi nationale sur l'habitation constituait une attraction plus forte que les taux d'intérêt généralement plus élevés qui sont exigés dans le cas des prêts conventionnels.

Bien qu'au troisième trimestre de 1970, le volume de la mise en chantier ait résulté en partie d'une amélioration de la situation du côté du secteur privé, la principale influence qui s'est manifestée durant cette période et jusqu'à la fin de l'année, a été l'encouragement exceptionnel que le gouvernement fédéral a apporté à l'habitation.

La situation qui existait au cours des derniers mois de 1969 indiquait clairement que le gouvernement fédéral devait agir d'une façon décisive pour empêcher que la situation du logement au pays ne se détériore presque irrémédiablement. Seulement quelques mois auparavant, dans le discours du trône, à l'ouverture de la deuxième session du 28^e Parlement, le gouvernement s'était engagé à entreprendre un programme total de logement devant produire un million de nouvelles habitations dans une période de cinq années se terminant en 1974.

Un programme d'une telle ampleur suffira à répondre aux demandes résultant surtout de la création de nouvelles familles et du déplacement de la population des régions rurales vers les grands centres. Cependant, à moins que cet objectif minimal ne soit dépassé, le degré d'amélioration ne sera pas aussi prononcé que celui que nous avons connu ces dernières années.

Néanmoins, ce programme constituait un engagement important du gouvernement fédéral, surtout au moment où l'on s'efforçait de toute part de réduire les dépenses totales du Trésor national en vue de combattre l'inflation.

On admettait volontiers qu'au cours de cette période de cinq années, la production annuelle pourrait fluctuer considérablement, mais que la tendance générale indiquerait un désir et un

Corporation and the nature of the total housing programme throughout 1970.

This requirement directed that the main thrust of Federal support be in the area of housing which would serve those in the lower-income brackets and the financial allocations for all other NHA programmes were subordinated to this primary objective.

Not only were funds made available in sufficient amounts to continue the effectiveness of long-standing programmes such as public housing but, at the direction of the Minister, the Honourable Robert Andras, a variety of new approaches was initiated to strengthen the overall efforts in the field of low and modest-income housing.

Understandably, these activities focused principally on the larger metropolitan areas where vacancy rates had fallen to extremely low levels and where a growing percentage of families was being priced out of the housing market for either rental or home-ownership.

Honourable Robert Andras, Minister Responsible for Housing, listens to the problems of "the man on the street", Sault Ste. Marie, Ont.



Photo: R. J. Frost.

effort en vue de faire augmenter le volume de la production d'année en année.

De toute façon, il ne fallait à aucun prix que les mises en chantier accusent une baisse assez forte pour compromettre la poursuite de cet objectif à long terme et, c'est à partir de ce principe que le gouvernement fédéral a approuvé, en 1970, le budget le plus élevé de toute l'histoire de la législation nationale sur l'habitation.

Au mois de février, le budget des immobilisations de la Société centrale d'hypothèques et de logement était établi à 854 millions de dollars. Cependant, une clause importante était rattachée à l'utilisation de la plus grande partie de ces fonds, ce qui devait influencer fortement sur l'ensemble des activités de la SCHL et sur la nature de son programme global de logement au cours de 1970.

Cette exigence stipulait que la plus grande partie de l'aide financière du gouvernement fédéral devait servir à procurer des logements au secteur de la population dont le revenu est le plus faible et que l'attribution des capitaux pour tous les autres programmes LNH était fonction de cet objectif principal.

Non seulement le gouvernement a-t-il rendu disponibles de grandes quantités de capitaux pour maintenir l'efficacité de programmes déjà en cours, comme la construction de logements sociaux mais, sur les instructions du ministre, l'honorable Robert Andras, on a eu recours à de nouvelles façons de remédier à la situation en vue d'augmenter la production de logements pour les plus mal nantis de la société canadienne.

Il va sans dire que ces diverses activités se sont manifestées surtout dans les centres métropolitains où le nombre de logements convenables était très peu élevé et où un fort pourcentage familial était systématiquement éloigné du marché libre d'habitations à vendre ou à louer.

Dès le début du printemps, le gouvernement fédéral lança le premier de trois programmes spéciaux. La Société eut recours à des annonces publiques pour obtenir des propositions de logements à loyer modique qui seraient financés

M. Robert Andras, ministre chargé du logement, écoute les problèmes de "l'homme de la rue" à Sault Ste. Marie, Ont.

Early in the spring, the first of three special programmes was launched. A new proposal-call technique was adopted by the Corporation to stimulate the construction of low-rental accommodation under Section 16 of the NHA in five major metropolitan centres. This offer of direct financial assistance was extended to proponents of projects that could be undertaken almost immediately to place units on the market at prices well below current levels for similar accommodation. Under this Section of the Act the Corporation establishes the upper income level for occupancy of the units. Some 2,500 units were authorized under these arrangements.

Meanwhile the groundwork was being laid for a far more ambitious programme of housing for lower-income families which was to produce favourable results in the latter part of the year.

At the direction of the Minister, a sum of \$200 million was reserved out of the Corporation's capital budget to initiate a programme of innovative approaches to housing which could effectively place dwellings on the market that would be physically and financially appropriate to many families who could not afford current prices.

Conditions of eligibility for financial assistance under the programme were minimized in an effort to allow the widest possible latitude of imaginative concept. The overriding stipulation was that the accommodation provided — either rental or home-ownership — be within the financial means of those earning \$4,000 to \$6,000.

Even with this prerequisite such was the response to the programme that the assessment of proposals originating in all parts of Canada dominated the activities of the Corporation during the year. The search for methods of reducing the end cost of housing to the consumer spanned virtually all elements of building — ranging from new construction techniques and design economies to the adoption of an arrangement whereby rentals for commercial premises in a high-rise complex would, in part, be utilized to reduce the rentals charged in the residential portion of the building.

In some provinces the success of the programme came largely from the support afforded by other levels of government, particularly through the easing of local building requirements or zoning regulations and, in some instances, through such special support

aux termes de l'article 16 de la LNH et ceci dans cinq centres métropolitains. Il s'agissait de soumettre des projets qui pouvaient être mis à exécution immédiatement afin de mettre sur le marché des unités d'habitation à des prix bien plus bas que ceux qui étaient exigés couramment pour des logements semblables. Selon les dispositions de cet article de la Loi, la Société détermine le revenu maximal des gens qui peuvent occuper ces logements. Ce programme a permis de mettre en chantier quelque 2,500 unités d'habitation.

Entre-temps, la Société préparait le travail de base d'un programme beaucoup plus vaste en vue de procurer des logements aux familles dont le revenu est le plus faible au pays et ce programme a d'ailleurs produit des résultats favorables durant la deuxième moitié de l'année.

Le Ministre donna des instructions pour que la somme de 200 millions de dollars prise à même le budget des immobilisations de la Société soit affectée à l'exécution d'un programme visant à faire découvrir de nouveaux moyens de produire des habitations qui, matériellement et financièrement, conviendraient à un grand nombre de familles par ailleurs incapables de payer les prix demandés sur le marché libre.

On a réduit au minimum les conditions d'admissibilité à une aide financière pour participer à ce programme afin d'accorder la plus grande latitude possible aux organismes, constructeurs ou entrepreneurs faisant preuve d'initiative et d'imagination. La condition principale était que les logements réalisés, soit pour la location ou pour la vente, devaient être à la portée des personnes ou familles dont le revenu annuel se situe entre \$4,000 et \$6,000.

En dépit de cette condition préalable, le volume des réponses en provenance de tout le pays fut tel que les activités de la Société furent largement orientées, durant le cours de l'année, vers l'identification des projets jugés satisfaisants. La recherche de méthodes susceptibles d'abaisser au maximum le prix de revient au stade de l'utilisateur a porté sur à peu près toutes les étapes de la construction. A partir des nouvelles techniques plus économiques, tant à l'échelon préparatoire qu'à celui de l'exécution, jusqu'à des moyens inédits d'alléger les charges du locataire (notamment par la location d'aires commerciales dans les tours d'appartements), tout fut mis en oeuvre pour offrir aux groupes socio-économiques peu favorisés les meilleurs



A new standard, bilingual project sign was put into use during the year. This one was erected on the construction site of an apartment building approved under the Special \$200 Million Low-Cost Housing Programme in Hamilton, Ont.

Cette enseigne bilingue et uniforme pour tous les projets de construction est érigée sur le chantier d'un immeuble d'appartements dont la construction a été approuvée à Hamilton, Ontario, dans le cadre du programme spécial de 200 millions de dollars pour l'habitation à coût modique.

as the provision of municipally-owned building lots at less than market value.

Altogether some 350 proposals were to result, from which 84 were selected for implementation with the commitment of virtually the full \$200 million allocation. It was appreciated, however, that because of the time required to develop and to assess the innovative features of many of the proposals, the full impact of the programme would not be felt in 1970.

For this reason, steps were taken in August to strengthen the volume of starts which were just then beginning to improve following the low levels of the first six months of the year. An additional \$240 million was added to the Corporation's capital budget — sufficient to support 15,000 extra starts by the end of the year. Here again the funds were to be directed to low-income housing and the full amount was quickly committed.

The combined effect of these special programmes on housing production in 1970 was dramatic. In many centres — even some of the largest metropolitan areas — housing was being made available at prices unmatched in a decade. But equally as important was development of regional responses through the fashioning of a housing product consistent with varying local conditions and needs.

It is apparent that, in 1970, Canada moved towards the achievement of the kind of housing competence which must be available if our present and future housing requirements are to be properly satisfied.

The scope of integrated and co-operative effort attained in 1970 must be developed to the point where a balance in our national housing output is capable of providing suitable accommodation at appropriate prices for families in all regions of the country, both urban and rural.

logements aux conditions les plus adaptées à leurs possibilités.

Dans certaines provinces, le succès remporté par le programme en cours fut largement le fait du soutien apporté par les autres paliers gouvernementaux, soutien qui se manifesta par l'assouplissement des règlements touchant la construction et le zonage et, dans certains cas, par des initiatives particulières telles que l'octroi par la municipalité de terrains à bâtir à des conditions plus avantageuses que celles du marché libre.

Des quelque 350 propositions reçues, 84 furent retenues à toutes fins pratiques comme devant bénéficier de presque toute l'attribution des 200 millions de dollars prévus à cette fin. On estima toutefois que, du fait de l'aspect novateur de plusieurs des plans retenus, l'effet bénéfique de l'ensemble du programme ne saurait être perçu au cours de 1970.

C'est pourquoi, les dispositions nécessaires furent adoptées en août afin d'accélérer le volume des mises en chantier qui commençaient par ailleurs à enregistrer une amélioration par rapport aux six premiers mois de l'année. Une somme supplémentaire de 240 millions fut ajoutée au budget des immobilisations de la Société en vue de mettre en chantier 15,000 nouvelles unités avant la fin de 1970. Dans ce dernier cas également, les fonds devaient être attribués à des projets à caractère social et leur totalité fut rapidement répartie à ces fins.

L'effet conjoint de ces divers programmes se révéla des plus spectaculaire dans le domaine de la production domiciliaire de 1970. Dans beaucoup de centres urbains — et même dans certaines zones métropolitaines à forte densité — le logement devint accessible à des conditions jugées parmi les plus favorables de la décennie. Mais tout aussi importante se révéla une réaction régionale appropriée dans la production de types de logements adaptés aux conditions locales.

Il est évident qu'au cours de 1970, le Canada s'est acheminé vers une compétence dans le domaine du logement qu'il nous est indispensable d'encourager si nous décidons d'être toujours en mesure de faire face à la demande de cette nature.

L'envergure des divers efforts déployés l'an passé doit être stimulée de sorte que, sur le plan national, il devienne possible à chaque famille, dans chaque région, de disposer à des prix abordables d'un logement digne de ce nom.

There is every indication that 1971 will afford an opportunity for further progress in that direction. The carry-over of dwellings under construction at the year end was at a record level of approximately 148,000 units — many of which will serve those in the lower-income categories. Not only is this activity reinforced by a high volume of units not yet started for which funds were committed in 1970, but Federal Government participation in housing in 1971 will substantially match — in amount and purpose — the support provided in 1970.

These factors, together with major improvements that are becoming increasingly evident in the private lending market, virtually assure an outstanding housing performance in the year ahead.

Tout nous incite à croire que 1971 sera témoin de sensibles progrès dans ce sens. Le nombre de logements en voie de construction atteignait à la fin de l'année le niveau record de 148,000 unités, la plupart destinées aux catégories sociales peu favorisées. Les résultats déjà enregistrés se verront renforcés par les futures mises en chantier prévues sur le budget de 1970 et, de plus, la participation fédérale pour l'année en cours se révélera tout aussi importante, tant sur le plan financier proprement dit que sur celui de ses objectifs.

L'ensemble de ces facteurs, de pair avec la tendance manifestement positive du marché privé des prêts, permettent d'entretenir les espoirs les plus optimistes dans le domaine de l'habitation pour l'année qui s'ouvre à nous.

*H. W. Hignett,
President and Chairman
of the Board of Directors*

*Le président de la Société
et du Conseil d'administration,
H. W. Hignett*

Photo: CMHC/SCHL



Town housing of unusual hexagonal design approved under the Special \$200 Million Low-Cost Housing Programme in Laval, Que. Some 10,000 people visited the model home display during one week-end.

Ensemble d'habitations du genre "town house" de forme hexagonale, réalisé à Laval, Québec, en vertu du programme spécial de 200 millions de dollars pour l'habitation à coût modique. Environ 10,000 personnes ont visité la maison modèle dans cet ensemble au cours d'une fin de semaine.

REPORT OF OPERATIONS

L'ACTIVITÉ DE LA SOCIÉTÉ

LOW-INCOME HOUSING

The Special \$200 Million Low-Cost Housing Programme

Changes to the National Housing Act during the 1960's were designed to increase the flow of private funds into open-market operations. These measures, however, produced neither a volume nor a variety of housing within the means of the lower ranges of income. The pattern of residential construction continued to be directed towards those in the middle and upper-income groups who could meet the rising costs of shelter.

Consequently, the latter half of the decade witnessed a strong shift of emphasis of direct support under the Act to the provision of subsidized public housing for low-income groups. Beginning with 5,556 units in 1961, the stock of subsidized low-rental housing rose sharply to a total of 43,092 units by the end of 1970. Similarly, rental subsidies provided by all levels of government accelerated from \$1.6 million to \$26.2 million over the same period.

Notwithstanding, the number of low-income families, individuals, and elderly people being excluded from a free choice on the open market, continued to grow.

In a sociological sense, the concept of public housing cannot lay claim to unqualified success in Canada. While recognizing the importance of physical improvement in the housing stock for low-income families, the Task Force on Housing and Urban Development questioned the social integrity of public housing projects. Anticipated gains in terms of individual and community spirit had not materialized. In contrast to volume production of good physical housing, an environment had not generally emerged from such projects of sufficient character and of a quality to nourish the growth of personal incentives and dignity in living styles.

These social and economic considerations became a matter of serious concern. They underlined compelling reasons for exploring options to penetrate the income scale to the lowest possible level and, without the use of subsidy, to offer a choice in good housing.

Last February, within the authority provided by the Minister, a special Motivating and

LE LOGEMENT POUR LES PERSONNES À REVENU MODIQUE

Le programme spécial de \$200 millions pour l'habitation à coût modique

Les changements apportés à la Loi nationale sur l'habitation, au cours des années '60, avaient pour objet de faire affluer un plus fort volume de capitaux provenant du secteur privé sur le marché libre de l'habitation. Ces mesures, toutefois, n'ont suffi à produire ni un volume ni une variété d'habitations à la portée des gens à faible revenu. La construction d'habitations a continué de répondre aux besoins des personnes appartenant aux classes moyenne et supérieure de revenus qui étaient en mesure d'absorber l'augmentation du coût de l'habitation.

En conséquence, durant la deuxième partie de la décennie, il s'est produit un revirement considérable en faveur d'une aide directe accordée selon les termes de la Loi à la construction de logements sociaux subventionnés pour les groupes de personnes à faible revenu. Alors qu'en 1961, on n'avait réalisé que 5,556 logements de ce genre, à la fin de 1970, le nombre de logements à caractère social s'élevait à 43,092. De même, les subventions de loyer versées par les gouvernements à tous les paliers passèrent de 1.6 million de dollars à 26.2 millions au cours de la même période.

Néanmoins, le nombre de familles et de personnes à faible revenu ainsi que le nombre de personnes âgées qui ne pouvaient toujours pas avoir accès au marché libre à cause de leur situation financière, continuait d'augmenter.

Sur le plan sociologique, on ne peut pas dire que le concept du logement social ait progressé de façon notable au Canada. Tout en reconnaissant l'importance de l'amélioration matérielle des logements réalisés pour les familles à faible revenu, le Groupe d'étude sur le logement et le développement urbain a mis en doute la valeur des ensembles de logements à caractère social. Les avantages escomptés, autant pour les individus que pour les collectivités, ne s'étaient pas toujours concrétisés. Par contraste avec le volume de bonnes habitations matériellement bien charpentées, il n'était pas résulté de ces ensembles, d'une façon générale, un "milieu" d'un caractère et d'une qualité assez remarquables pour susciter et entretenir un souci de dignité chez ses occupants.

Review Group was organized in Central Mortgage and Housing Corporation to initiate a low-cost housing programme. This group, composed of senior Head Office officials, a representative from each region, and chaired by the President, was temporarily superimposed upon the existing organization of the Corporation.

The amount of \$200 million was reserved from the capital budget of the Corporation for the programme.

As a new course was being set for Corporation involvement with the private market, and as there was no certainty of direction the programme might take, objectives were broadly framed.

Within a concept of innovation, proposals were sought that would place housing realistically within reach of families earning from \$4,000 to \$6,000 a year.

Innovation was considered in terms of:

- (a) new tenures, sponsors, integration of lower and middle-income groups, and mixes of commercial and residential uses;
- (b) economic land uses, building methods, and advantageous financial arrangements; and
- (c) the development of new attitudes within the building industry, financial institutions, provincial and municipal governments, and the public towards low-cost housing.

Differing regional population densities and the necessity of easing hardship among the urban poor were considerations in the allocation of funds. The programme was therefore directed to major urban and metropolitan areas to the greatest extent possible so that the effectiveness of projects could be visibly contrasted with difficult market situations.

Housing starts were sought by the end of 1970 with exceptions being made for a few experimental projects requiring additional time to develop.

Fundamental to these broad objectives, and to the outcome of the Special \$200 Million Low-Cost Housing Programme was the development of positive attitudes towards low-cost housing and opportunities for social and community growth. Together with Regional Supervisors and Branch Managers, members of the group formed a nation-wide team to motivate a serious response from the building industry, municipalities, provinces and private proponents.

Ces considérations d'ordre social et économique devenaient l'objet d'une grande préoccupation. Elles soulignaient d'une façon non équivoque les raisons pressantes d'étudier les possibilités offertes pour atteindre les classes les plus basses sur le plan du revenu et, sans avoir recours à des subventions, pour leur offrir un choix de bonnes habitations.

En février 1970, en vertu de l'autorité conférée par le Ministre, un groupe spécial fut formé au sein de la Société pour amorcer et lancer un programme d'habitations à coût modique. Ce groupe, dirigé par le Président lui-même et composé d'employés des cadres supérieurs du Siège social et d'un représentant de chaque région, fut temporairement détaché de l'organisation ordinaire de la Société.

Par ailleurs, une somme de 200 millions de dollars avait été réservée à même le budget d'immobilisations de la Société pour l'exécution de ce programme.

Etant donné qu'il s'agissait d'établir un nouveau plan de participation de la Société au marché privé, et comme personne ne pouvait être certain de la direction que ce programme pourrait prendre, les objectifs en furent conçus dans des cadres assez flexibles.

Dans l'espoir que des innovations pourraient être introduites dans la construction elle-même, les constructeurs furent invités à soumettre des projets pour réaliser des habitations à la portée des personnes ou des familles gagnant de \$4,000 à \$6,000 par année. La nature des innovations se définit de la façon suivante:

- (a) nouveaux modes d'occupation, promoteurs, intégration des groupes de gens à revenus modique et moyen et mélange de bâtiments à vocation commerciale et résidentielle;
- (b) utilisation économique du terrain, méthodes de construction et arrangements financiers avantageux;
- (c) enfin, le développement ou l'adoption de nouvelles attitudes à l'intérieur de l'industrie de la construction, au sein des institutions financières, auprès des gouvernements provinciaux et des administrations municipales et dans le public en général à l'égard de l'habitation à coût modique.

Pour l'attribution des fonds, on a tenu compte des densités de population, qui diffèrent d'une région à l'autre, et de la nécessité de soulager la misère dont souffre la population pauvre des villes. Dans toute la mesure du possible, on a donc conçu le programme en fonction des plus

The Special Programme represented a departure from the standard Corporation procedure of decentralizing normal lending operations to field offices. Heavy reliance continued to be placed on the existing organization but, for a number of reasons, administrative and financial controls were vested in the Motivating and Review Group.

The amount of \$200 million could not possibly match the nation's low-cost housing needs. Consequently, it was essential to distribute funds wisely in support of experimental projects. At the same time, it was equally important to place projects in areas where need was manifest so that maximum experience could be gained from fresh approaches to forms of housing, tenure, land use and the mortgage instrument.

Crowds viewing detached, semi-detached and row model homes in Laval (Fabreville) approved under the Special \$200 Million Low-Cost Housing Programme.

grands centres urbains et métropolitains, de sorte que l'efficacité des projets produise un contraste bien évident avec la conjoncture économique.

L'objectif était de mettre des habitations en chantier avant la fin de 1970, sauf dans le cas de certains projets expérimentaux qui exigeaient plus de temps.

Vu ces objectifs ambitieux et le résultat que l'on escomptait de ce programme spécial de 200 millions de dollars pour l'habitation à coût modique, il fallait adopter des attitudes positives à l'égard de l'habitation à coût modique et ne pas négliger les occasions de favoriser le développement de milieux sociaux et communautaires. Avec la collaboration des directeurs régionaux et des gérants de succursales, les membres du groupe spécial ont formé une

Vue de la foule visitant des maisons unifamiliales, des maisons jumelées et des maisons en bande proposées comme modèles à Laval (Fabreville). Cet ensemble est réalisé en vertu du programme spécial de 200 millions de dollars.



Photo: Studio Alain Enrg., Montréal

Intrinsic to the programme were the willingness and the ability of the building industry to produce and distribute low-cost housing through the mechanics of the private market. If full impact was to be realized, two conditions had to be met. There had to be reasonable evidence of economic lending operations, and a demonstrated ability to penetrate urban and metropolitan areas where high shelter costs were the most persistent.

A further technique to control the distribution of funds was the use of approvals-in-principle. An approval-in-principle by the Minister provided the Corporation with the authority to negotiate with a proponent. In many cases, it was possible, after an approval-in-principle, to negotiate social improvements into a project or to reduce end costs of a house through changes in design or land use. When agreement was reached, a loan commitment was issued.

Finally, in the absence of rigid rules and firm administrative procedures, it was essential during the final review process to examine proposals from the broadest possible purview.

Thus, for reasons of budgetary control, an equitable and effective distribution of funds, and ensuring a broadly-based selection of proposals, centralized control became mandatory.

Throughout the country, discussions took place between interested proponents and Corporation branch personnel on a very large number of possible approaches to low-cost housing projects. Of these, nearly 350 were forwarded by Branch Offices and reviewed by the Head Office group. As well, an additional 300 inquiries and proposals were received directly from the public.

From these, a total of 97 proposals was approved-in-principle and issued in four lists during April, June, August and September. Prospective loans grossed \$218 million. The \$200 million was consciously exceeded with the certain expectation that some proposals would not proceed to the loan commitment stage. This assumption was correct because, for one reason or another, mainly land and local zoning difficulties encountered by proponents, 12 proposals were dropped from the programme.

As of December 31, 1970, loans amounting to \$187.2 million had been committed to 84 projects. From these, 14,129 new dwelling units will be realized. Additionally, 399 existing units were purchased and will be rehabilitated for

équipe à caractère national qui s'est efforcée d'obtenir une réponse positive de la part de l'industrie de la construction, des municipalités, des provinces et des promoteurs particuliers.

Ce programme spécial faisait figure d'innovation pour la Société dont la façon habituelle de procéder consiste à confier aux gérants de succursales les activités courantes de prêts. On a fait largement confiance à l'organisation déjà en place mais, pour un certain nombre de raisons, les contrôles d'ordre administratif et financier ont été confiés au groupe spécial.

Il était évident que la somme de 200 millions ne pouvait pas suffire à répondre aux besoins de logements à coût modique de tout le pays et il était alors essentiel de répartir ces fonds d'une façon judicieuse pour aider surtout à réaliser des projets envisagés à titre d'expérience. En même temps, il était aussi important de localiser ces projets dans des régions où le besoin se faisait surtout sentir, afin de bénéficier au maximum de l'expérience que procurerait la nouvelle façon de concevoir les habitations, leur mode d'occupation, l'utilisation du terrain et l'établissement de l'acte d'obligation hypothécaire.

Il fallait aussi, pour assurer le succès de ce programme, pouvoir compter sur le consentement et l'aptitude de l'industrie de la construction à produire des habitations à coût modique et à les offrir sur le marché privé. Pour que le programme produise tout son effet, il fallait réunir deux conditions: en premier lieu, prouver raisonnablement la possibilité de prêter d'une façon économique et, en second lieu, démontrer la possibilité de pénétrer les centres urbains et métropolitains où le coût élevé du logement était le plus gros obstacle.

La méthode de l'approbation de principe qui fut utilisée constituait une autre technique permettant de contrôler la répartition des fonds. L'approbation de principe du Ministre permettait à la Société de négocier avec un promoteur et, dans bien des cas, cela a permis de faire adopter pour un projet en question certaines améliorations du point de vue social ou encore de faire réduire le coût final d'une maison, à la suite de modifications dans le plan ou dans l'utilisation du terrain. Une fois toutes les parties en cause d'accord, l'engagement de prêt était donné. Enfin, en l'absence de règlements précis et de méthodes administratives fermes, il était essentiel de procéder à un dernier examen des projets présentés dans la plus vaste perspective possible.

both rental and owner occupancy. The conversion of two hotels together with new construction will provide 353 hostel beds. In addition, a letter of intent was issued to cover one project which will result in 80 hostel beds for native people in 1971.

In terms of volume, response came principally from the building industry. The existence of a tight money market helped to precipitate a heavy response which resulted in good, traditional, and somewhat smaller-than-contemporary housing units, priced on the average from \$11,000 to \$14,000. As this housing is urban situated, the prices represented a remarkable achievement.

Of further significance was the focus directed to the potential existing in the low-cost housing market. This was particularly pertinent to the building industry but had application to other proponents — individual entrepreneurs, commercial interests not associated with house building, and municipalities — as well.

A variable NHA-interest rate, ranging from 9½ per cent down to 7⅞ per cent, and mortgage terms for rental loans of up to 50 years and for home-ownership loans to 40 years, assisted in reaching well down the income scale. Together with various forms of financial assistance offered by the Provinces of British Columbia, Alberta, Saskatchewan and Quebec, home-ownership became a reality for many families earning as little as \$4,000 a year.

Other factors that contributed significantly to lowered end costs were as follows:

- (a) provision of land at less than market prices;
- (b) special construction techniques;
- (c) reduction of construction specifications to essentials;
- (d) abatement of rentals through revenues from commercial space;
- (e) municipal zoning and code modifications;
- (f) economies in the provision of services (e.g. smaller street widths);
- (g) reduced lot sizes;
- (h) acceptance of trainee labour;
- (i) tenant participation in management; and
- (j) reductions in closing costs.

As 67 per cent of all units were intended for home-ownership, either freehold or on a condominium basis, the downpayment was an important consideration. Although compelled to adhere to the five per cent equity being provided by the applicant, as defined by Regulation, the cash problem was materially assisted by other means.

Ainsi, à cause des contrôles budgétaires, il devint obligatoire de centraliser la responsabilité de répartir équitablement et efficacement les capitaux et de s'assurer que le choix des projets répondait à autant de besoins que possible.

D'un bout à l'autre du pays, il y eut des rencontres entre les promoteurs intéressés et le personnel des succursales de la Société sur un très grand nombre de façons d'aborder la réalisation d'ensembles d'habitations à coût modique, à la suite desquelles près de 350 projets furent soumis à l'examen du groupe désigné à cette fin, au Siège social. De plus, environ 300 demandes de renseignements et projets furent adressées directement par le public. Au total, 97 projets furent approuvés en principe et publiés en quatre listes durant les mois d'avril, juin, août et septembre. Leur valeur prévue s'élevait à environ 218 millions de dollars. On avait dépassé à dessein la limite de 200 millions, prévoyant que certains projets n'atteindraient pas le stade de l'engagement à prêter. Cette supposition s'est révélée exacte parce que pour diverses raisons touchant soit le terrain soit certaines difficultés locales relatives au zonage, 12 de ces projets furent abandonnés.

En date du 31 décembre 1970, la Société avait consenti des prêts s'élevant à 187.2 millions de dollars au total pour la réalisation de 84 projets, ce qui représente 14,129 nouvelles unités d'habitation. De plus, 399 habitations existantes seront achetées et restaurées pour être louées ou mises en vente. Enfin, la transformation de deux hôtels ainsi qu'une nouvelle construction permettront de disposer de 353 lits dans des foyers. Une lettre d'intention a aussi été envoyée à l'égard d'un projet qui donnera 80 places dans un foyer destiné à des indigènes, en 1971.

En ce qui concerne le volume, ce fut surtout l'industrie de la construction qui répondit le mieux au programme proposé par le Ministre. La rareté de l'argent sur le marché des capitaux pour la construction résidentielle provoqua une réponse très appréciable de la part de l'industrie qui se préoccupa de produire des habitations bien construites, traditionnelles, de dimensions un peu moins grandes que les nouvelles maisons modernes, et dont le prix se situe en moyenne entre \$11,000 et \$14,000. Comme ces habitations sont destinées à des sites urbains, ces prix constituent une réussite remarquable.

Mais ce qui est beaucoup plus important, c'est que l'attention fut attirée directement sur les possibilités offertes par un marché d'habitations

Entrepreneurs made provision for a sweat equity while provincial grants, interest rebates and tax concessions eased the way to home-ownership.

While acknowledging the time constrictions of the programme and its adverse impact on experimentation, there were nonetheless some design innovations. The programme also activated interest and provided a testing ground for some fully-developed but relatively-unused concepts in construction techniques.

Density of units varied considerably across the country. Highest densities occurred in the metropolitan areas where land costs dictated high-rise construction, while the density of row-housing varied from a maximum of 25 units per acre in one project down to 12 to 15 in others. Semi-detached and single-family dwellings were usually contained in smaller projects of 50 units or less situated in smaller cities.

The New Fountain and Stanley Hotels in the Gastown district of Vancouver will be transformed, with the assistance of a loan approved under the \$200 Million Programme, to provide low-rental hostel accommodation.

à coût modique. Ceci fut remarqué surtout par l'industrie de la construction mais aussi par certains autres promoteurs — entrepreneurs particuliers, entreprises commerciales sans lien direct avec la construction d'habitations et municipalités.

Le taux d'intérêt LNH, qui a baissé de 9½ p. 100 à 7⅞ p. 100, ainsi que les termes des prêts hypothécaires fixés jusqu'à 50 ans pour les logements à loyer et, dans le cas des maisons destinées aux propriétaires, jusqu'à 40 ans, ont aidé à atteindre les plus bas échelons de la classe de revenus. Grâce aussi aux diverses formes d'aide financière offertes par les provinces de la Colombie-Britannique, de l'Alberta, de la Saskatchewan et du Québec, un grand nombre de familles gagnant aussi peu que \$4,000 par an ont pu espérer devenir propriétaires d'une maison.

Parmi les autres facteurs qui ont contribué d'une façon décisive à diminuer le coût final

Les hôtels New Fountain et Stanley, dans le secteur Gastown de Vancouver seront transformés, grâce à un prêt approuvé dans le cadre du programme de \$200 millions, pour réaliser des habitations à loyer modique du genre résidence commune.



Photo: CMHC/SCHL

One major project will offer a rental-purchase option so that a low-income family can evolve from being a tenant to becoming an owner of his dwelling unit. Rentals will be controlled and the selling price, with a very small annual incremental increase, will be established when the tenant occupies the unit.

Two large projects have elements of mixed residential and commercial space, with portions of income from the commercial space to be used in rent abatements.

With the objective of demonstrating rehabilitation outside urban renewal areas, ways and means of using some of the fund in this field were examined. One approved project involves the purchase, rehabilitation and resale of existing housing to families, most of whom are on welfare. Other projects in the inner cores of major cities involve similar transactions with the exception that accommodation so acquired and rehabilitated will be for rental purposes.

In addition to hostel accommodation, the renovated New Fountain and Stanley Hotels will include commercial space at street level and an open-air plaza at the rear of the buildings.

des maisons, il convient de citer :

- (a) l'obtention de terrains à des prix inférieurs à ceux du marché;
- (b) des méthodes spéciales de construction;
- (c) la réduction des normes de construction à ce qui est strictement essentiel;
- (d) la réduction des loyers rendue possible par les revenus provenant de l'espace commercial;
- (e) des modifications au zonage et aux codes municipaux;
- (f) les économies réalisées dans l'aménagement des services (c'est-à-dire des rues moins larges, etc.);
- (g) la réduction des dimensions des terrains;
- (h) l'acceptation d'apprentis-ouvriers;
- (i) la participation des locataires à la gestion;
- (j) et enfin, la réduction des frais occasionnés par la conclusion des ententes.

Etant donné que 67 p. 100 de ces habitations étaient destinées à être occupées par leur

En plus de la résidence commune, les hôtels New Fountain et Stanley une fois rénovés comprendront une aire commerciale au niveau de la rue et une cour à ciel ouvert à l'arrière des bâtiments.



Photo: CMHC/SCHL

A rooming-house concept has received support and will provide weekly and monthly tenancy for unattached individuals within a city core.

Citizen participation in the development of a concept for housing and its environment has become recognized as a movement in many cities. Clear interest in such advocacy planning was evident across the country and a number of proposals, which contained elements of this principle, was accepted within the programme.

Projects have been approved to assist the Métis and some Indian bands in identifying their housing needs and easing their shelter problems. Arising from their own aspirations, these people generally support the principle of self-help and the provision and training of labour from within their own ranks.

In consultation with the National Labour Co-Operative Committee, assistance was provided to co-operative housing associations across Canada.

The programme attracted the attention and participation of some Federal agencies, provinces and municipalities in a few low-cost housing projects.

Municipal performance varied substantially across the country. Several were adamantly opposed to the programme while others accepted the programme objectives. A few became directly involved and sponsored low-cost housing projects. Some municipalities, after providing encouragement during the planning phases, felt compelled to reverse their positions because of public opposition. Others provided land at cost, while many co-operated through the mechanics of zoning by-laws to permit intensive land use.

Despite such erratic reaction, there are impressions of changing attitudes towards low-cost housing. Public discussion has begun, and with an opening and broadening of thought, low-income families may yet gain access to homes through the private market.

Only a fraction of those in need will realize accommodation within their means as a result of the Special Programme. However, sales response has been sufficiently brisk to carry convincing evidence of the strong and latent housing demand from the \$5,000-a-year family. Many builders have already indicated their intention of serving this sector of the market in 1971.

propriétaire, soit selon le régime de la propriété libre ou celui de la copropriété, la mise de fonds constituait un facteur important. Tout en respectant le pourcentage de 5 p. 100 que tout requérant doit fournir, selon les Règlements, on a eu recours à d'autres moyens pour tenter matériellement de résoudre ce problème. Les entrepreneurs ont accepté du travail en guise de mise de fonds, tandis que les provinces, par des subventions et des ristournes d'intérêt et les municipalités par des concessions d'impôt, ont apporté une contribution importante à l'effort commun.

Compte tenu des restrictions de temps imposées par le programme et des difficultés de pousser assez loin certaines expériences, il y a eu quand même des innovations intéressantes dans la conception de ces logements. Ce programme a aussi attiré l'attention sur certaines idées déjà exprimées, mais relativement peu utilisées à l'égard des méthodes de construction, et il a fourni l'occasion de les mettre en pratique.

La densité d'occupation des habitations variait considérablement d'un bout à l'autre du pays. Les plus fortes densités se retrouvaient dans les centres métropolitains où le coût prohibitif du terrain obligeait à construire en hauteur, alors que la densité des maisons en bande variait d'un maximum de 25 unités par acre dans un ensemble jusqu'à 12 à 15 dans d'autres. Les maisons jumelées et les maisons unifamiliales constituaient habituellement des ensembles de 50 unités ou moins dans des villes de moindre importance.

Un important projet offrira aux familles à faible revenu qui occuperont ces logements le choix de louer d'abord et de devenir propriétaires plus tard. Les loyers seront soumis à une régie et le prix de vente, qui augmentera très peu d'une année à l'autre, sera déterminé une fois que le locataire occupera le logement. Deux grands ensembles comprennent des aires commerciales et des aires résidentielles, ce qui permet de réduire le coût de location des logements.

Pour démontrer les possibilités d'effectuer de la restauration en dehors des secteurs de rénovation urbaine, on a étudié divers moyens d'utiliser une partie des fonds disponibles à cette fin. Un des projets approuvés prévoit l'achat, la restauration et la revente de maisons existantes à des familles dont la plupart reçoivent l'assistance sociale. D'autres projets situés au cœur même de grandes villes prévoient des

Additionally, actual lending in the low-cost housing field by two trust companies has attracted the interest of other lending institutions. Some are examining their own policies in this regard.

The possibility of increased participation by builder and lender in low-cost housing has undoubtedly been heightened by the Special Programme. Nonetheless, until the private housing market assumes a more broadly-based distribution of shelter capable of penetrating the low-income scale, the longer-term objectives will remain unfulfilled.

For the Corporation, the Special \$200 Million Low-Cost Housing Programme offered a challenge and the opportunity of seeking experience and long-term gains in the sociological and related housing fields. Throughout the Corporation there has been a growing and manifest willingness to seek and explore fresh approaches to the problems of housing the poor. In summation, there exists a general feeling among those most deeply involved, that such attitudes should be encouraged, continuous, and not limited to special programmes.

transactions semblables, avec cette différence que les logements ainsi acquis et restaurés seront loués.

L'idée d'une maison de chambres a été acceptée et cette maison recevra comme locataires à la semaine et au mois des personnes vivant seules au centre d'une grande ville.

Dans bon nombre de grandes villes, la participation des citoyens a contribué fortement à développer le principe même de l'habitation et d'un milieu de vie convenable pour tous. Un intérêt marqué a été manifesté dans tout le pays à cet égard et un certain nombre de projets acceptés dans le cadre du programme renfermaient les éléments de ce principe.

Certains projets ont été approuvés en vue d'aider les Métis et quelques bandes d'Indiens à définir leur besoin de logements et surtout à apporter une solution même partielle à ce problème. De leur propre chef, ces gens sont en général disposés à s'aider eux-mêmes et à se laisser former afin de pouvoir exécuter les travaux nécessaires.

Après entente avec le National Labour Co-Operative Committee, une aide financière a été accordée aux associations de coopératives d'habitations de tout le Canada.

Le programme a aussi attiré l'attention et suscité la participation de certains organismes fédéraux, provinciaux et municipaux dans l'exécution de quelques ensembles d'habitations à coût modique.

L'attitude des municipalités a varié considérablement d'un bout du pays à l'autre. Plusieurs étaient même fortement opposées au programme tandis que d'autres l'acceptaient d'emblée. Quelques-unes s'y sont intéressées directement et ont mis de l'avant certains de ces projets; certaines autres, après avoir encouragé la réalisation des phases initiales, se sont senties obligées de changer d'attitude à cause de l'opposition de la population. Enfin, dans certains cas, la municipalité a fourni le terrain au prix coûtant tandis qu'un bon nombre ont manifesté leur esprit de collaboration en modifiant les règlements de zonage pour permettre un usage plus intensif de certains terrains.

Malgré ces réactions diverses, l'attitude du public en général est en train de changer à l'égard des habitations à coût modique. On en parle ouvertement, on discute cette question

Photo: CMHC/SCHL



NHA-financed condominium row-housing project, Great Oaks, Sherwood Park, Edmonton, Alta. Designed by D. C. Fairbairn.

Great Oaks, Sherwood Park. Ensemble d'habitations en bande occupées selon le régime de la copropriété et financées aux termes de la LNH à Edmonton, Alberta. Les plans sont de D. C. Fairbairn.

A 10-unit low-cost housing project at North Preston, N.S., was approved under the Special \$200 Million Low-Cost Housing Programme. The project provided for Negro residents of North Preston to be given on-the-job construction training.

Cet ensemble de 10 unités d'habitation à coût modique réalisé à North Preston, N.-É., a été approuvé en vertu du programme spécial de 200 millions de dollars pour l'habitation à coût modique. Le projet prévoit que les locataires de race noire qui résident à North Preston pourront participer à la construction de ces unités.



Photo: CMHC/SCHL

devant le public par les grands moyens d'information et s'il se produit l'ouverture et l'élargissement d'esprit désirés, il est possible qu'un plus grand nombre de familles à faible revenu parviennent un jour à devenir propriétaires par la voie du marché privé.

Il est évident qu'un certain pourcentage seulement des besoins sera satisfait à la suite de la réalisation de ce programme spécial. Toutefois, les ventes se sont faites assez rapidement pour prouver d'une façon non équivoque qu'il existe une demande latente très forte de ce genre de logement de la part des familles qui gagnent environ \$5,000 annuellement. Bon nombre de constructeurs ont déjà indiqué leur intention de s'intéresser à ce secteur du marché en 1971.

De plus, le fait que deux compagnies de fiducie aient réellement consenti des prêts pour l'habitation à coût modique a suscité l'intérêt de certaines autres institutions prêteuses et quelques-unes étudient une ligne de conduite à suivre dans ce domaine.

Il ne fait aucun doute que le programme spécial a augmenté la possibilité d'une participation plus intense des constructeurs et des prêteurs à la production d'habitations à coût modique. Néanmoins, jusqu'à ce que le marché privé de l'habitation s'intéresse vraiment à offrir sur une plus grande échelle des logements qui seraient à la portée des gens à faible revenu, les objectifs à plus long terme resteront difficiles à atteindre.

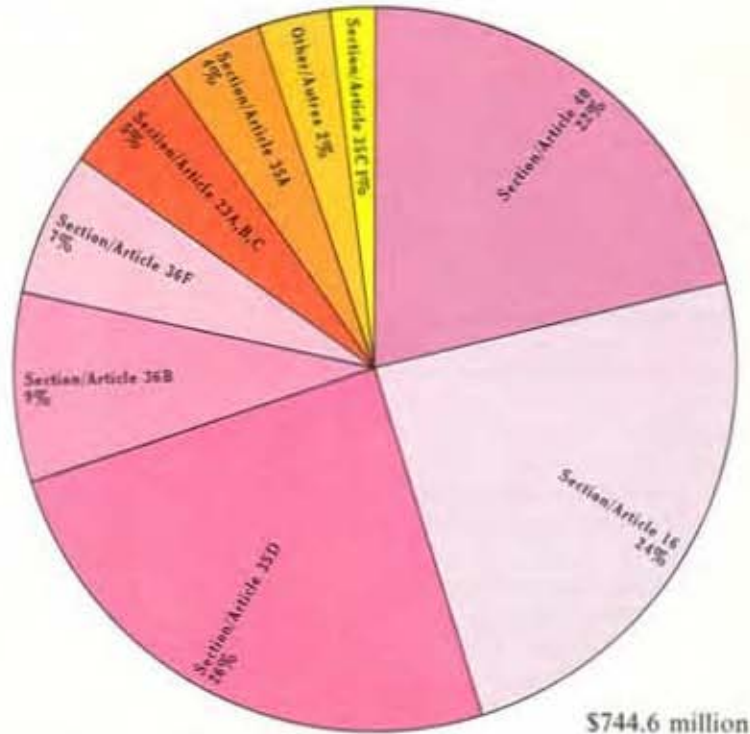
En ce qui concerne la SCHL, le programme spécial de 200 millions de dollars pour l'habitation à coût modique a constitué un défi à relever, l'occasion d'acquérir de l'expérience et de réaliser certains progrès à long terme dans le domaine sociologique et d'autres domaines connexes de l'habitation. Dans toute la Société, on a remarqué une volonté évidente et de plus en plus manifeste de chercher de nouvelles façons de résoudre les problèmes de logement pour les défavorisés. En somme, il existe maintenant un sentiment général, parmi ceux qui sont le plus intéressés à cette question, qu'il faudrait encourager cette attitude d'une façon continue et ne pas la limiter aux effets que peuvent produire les programmes spéciaux.

**CMHC COMMITMENTS
UNDER THE NHA
1969-1970**

**ENGAGEMENTS
DE LA SCHL AUX
TERMES DE LA LNH
1969-1970**

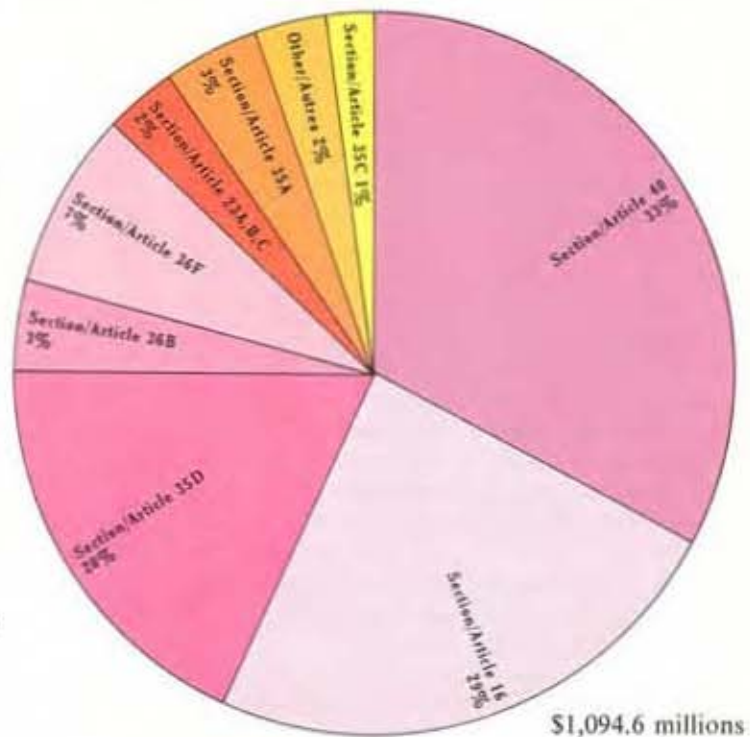
1969

Section 40	Home-ownership and Rental
Section 16	Low-Income Rental
Section 35C	Land Acquisition
Section 35D	Public Housing
Section 35A	Federal-Provincial (75% share)
Section 36B	Student Housing
Section 36F	Sewage Treatment
Section 23A,B,C	Urban Renewal
Other	Research, Subsidies, Construction



1970

Article 40	Prêts pour propriétaires-occupants et logements à loyer
Article 16	Logements pour personnes à faible revenu
Article 35C	Acquisition de terrains
Article 35D	Logements sociaux
Article 35A	Entreprises fédérales-provinciales (participation de 75%)
Article 36B	Logements pour étudiants
Article 36F	Epuration des eaux-vannes
Article 23A,B,C	Rénovation urbaine
Autres	Recherche, subventions, construction



Public Housing, Low-Rental Housing and Student Housing

During 1970, 218 loans amounting to \$220 million were approved for the acquisition and construction of 17,803 housing units and 50 hostel beds for low-income families and individuals. The loans were made under those terms of the National Housing Act whereby the Federal Government provides assistance in the form of long-term loans of up to 90 per cent of the cost of such housing projects to provinces, municipalities or their agencies. Since the inception of this programme in 1964, loan approvals have totalled \$715 million, resulting in 729 projects with 57,241 units. Federal contributions of 50 per cent of anticipated losses, amounting to \$6.9 million annually, were approved for 154 projects during the year.

Under the Federal-Provincial partnership arrangement in which the Federal Government provides 75 per cent of the capital cost, 32 rental housing projects were approved in 1970 providing 2,224 units and 154 hostel beds. To the end of 1970, a total of 19,045 rental units and 211 hostel beds had been approved under these provisions of the National Housing Act. Of these, 16,605 units are subsidized with rents related to the incomes of the tenants, while the rest are rented at fixed rates sufficient to recover capital costs and operating expenses. Tenants in 15 Ontario municipalities occupying 1,677 of the full recovery rental dwellings are being given the opportunity of buying their homes with a low downpayment.

As a result of the Federal Government's announced guidelines respecting a revised rent-to-income scale, all provinces have adopted new or modified rental scales with tenants benefiting through a reduction in shelter rent. The Federal Government's guidelines concerning the provision of social and recreational facilities, tenant participation, management training and a model lease were all well received by the provinces.

Under arrangements with the Provinces of Nova Scotia, Prince Edward Island and New Brunswick, and their Housing Commissions, assistance may be given under the National Housing Act for co-operative house building. In 1970, 115 projects were approved for 512 units in Nova Scotia, 67

Les logements sociaux, à loyer modique et pour les étudiants

Au cours de 1970, 218 prêts représentant une valeur globale de 220 millions de dollars ont été approuvés pour l'acquisition ou la construction de 17,803 unités d'habitation et de 50 places dans des foyers, à l'intention des familles et des personnes à faible revenu. Ces prêts ont été consentis aux termes des dispositions de la Loi nationale sur l'habitation qui autorisent le gouvernement fédéral à accorder une aide financière sous forme de prêts à long terme dont le montant peut s'élever jusqu'à 90 p. 100 du coût des projets de ce genre entrepris par les provinces, les municipalités ou des organismes de celles-ci. Depuis la mise en vigueur de ce programme, en 1964, on estime que la valeur des prêts approuvés a atteint le chiffre de 715 millions, ce qui a permis de produire 57,241 logements dans 729 projets. La contribution du gouvernement fédéral au paiement des pertes prévues, à raison de 50 p. 100 de celles-ci, a été approuvée dans le cas de 154 projets au cours de l'année et représente 6.9 millions.

En vertu des associations formées par le gouvernement fédéral et les gouvernements des provinces, où le gouvernement fédéral fournit 75 p. 100 du coût des immobilisations, 32 ensembles de logements à loyer ont été approuvés en 1970, ce qui représente 2,224 logements et 154 places dans des foyers. A la fin de 1970, le nombre total de logements à loyer approuvés selon ces dispositions de la Loi nationale sur l'habitation comportait 19,045 logements complets et 211 places dans des foyers. De ce nombre, 16,605 sont des logements à loyer subventionné, calculé d'après le revenu des locataires, tandis que les autres sont loués à un loyer fixe qui suffit à récupérer les coûts en immobilisations et les frais d'exploitation. Dans 15 municipalités de l'Ontario, les locataires occupant 1,677 logements à loyer non subventionné ont l'occasion d'acheter la maison qu'ils occupent moyennant une faible mise de fonds.

Une fois que le gouvernement fédéral eût fait connaître la ligne de conduite qu'il avait l'intention de suivre pour reviser l'échelle des loyers proportionnés aux revenus, toutes les provinces ont aussi établi leur échelle de loyers, ou modifié celle qui existait, ce qui a permis aux locataires de bénéficier d'une réduction de loyer. Les provinces ont ainsi manifesté leur



Federal-Provincial low-rental housing project, Buckmaster's Field, St. John's, Nfld. Designed by Central Mortgage and Housing Corporation, Chief Architect and Planner.

Buckmaster's Field, ensemble de logements à loyer modique dû à l'association fédérale-provinciale, réalisé à St-Jean, T.-N., et conçu par l'architecte et urbaniste en chef de la Société centrale d'hypothèques et de logement.

units in Prince Edward Island, and 13 units in New Brunswick.

Under special agreements entered into between the Federal Government and the governments of the three Prairie provinces for the provision of housing for people in the remote northern areas, five loans for a total of 50 units were approved in the Province of Manitoba and eight loans for 34 units were approved in the Province of Saskatchewan during 1970. The programme is directed primarily to people of Indian origin.

Early in 1970, the Corporation invited applications, through advertisements placed in newspapers in five of the largest cities, for the financing of rental accommodation for low-income families under Section 16 of the National Housing Act. Under this provision of the Act the Federal Government may make 95 per cent loans to any individual, organization or corporation wishing to undertake the construction or acquisition of low-rental housing projects. By mid-summer, most of the funds allocated to Section 16 had been committed. At that time the Federal Government authorized the Corporation to initiate an additional 15,000 housing starts before the year end, at an estimated expenditure of a further \$240 million. A large portion of these new funds was to be directed towards Section 16 and the construction of low-rental housing.

approbation des nouvelles normes adoptées par le gouvernement fédéral et qui prévoyaient l'aménagement de services à caractère social et récréatif, la participation des locataires à l'administration, leur formation à la gestion ainsi qu'un bail modèle.

Aux termes d'ententes conclues avec la Nouvelle-Écosse, l'Île-du-Prince-Édouard, le Nouveau-Brunswick et la commission de logement respective de ces provinces, le gouvernement fédéral peut accorder une aide financière aux termes de la Loi, pour la construction de logements suivant le régime de la coopération. En 1970, la Société a approuvé la construction de 512 logements répartis dans 115 ensembles en Nouvelle-Écosse, de 67 logements dans l'Île-du-Prince-Édouard et de 13 autres au Nouveau-Brunswick.

A la suite d'accords spéciaux intervenus entre le gouvernement fédéral et les gouvernements des trois provinces des Prairies en vue de construire des habitations pour les gens qui habitent des régions éloignées du nord de ces provinces, cinq prêts représentant 50 unités d'habitation ont été approuvés au Manitoba et huit prêts représentant 34 unités ont été approuvés en Saskatchewan au cours de 1970. Ce programme vise à aider surtout la population d'origine indienne.

Au début de 1970, la Société, par le truchement d'annonces publiées dans les journaux dans cinq des plus grandes villes du pays, a invité les entrepreneurs intéressés à présenter des projets de construction de logements à loyer pour les familles à faible revenu, qu'elle pourrait financer aux termes de l'article 16 de la Loi nationale sur l'habitation. Cet article autorise le gouvernement fédéral à consentir des prêts équivalant à 95 p. 100 du coût à toute personne, à tout organisme ou à toute société désirant construire des ensembles d'habitations à loyer modique ou faire l'acquisition de bâtiments existants et les transformer aux mêmes fins. Au milieu de l'été, la plus grande partie des capitaux affectés à l'application de l'article 16 avaient été engagés. A ce moment-là, le gouvernement fédéral a autorisé la Société à amorcer la mise en chantier de 15,000 autres logements avant la fin de l'année, ce qui devait entraîner selon les prévisions une dépense supplémentaire de 240 millions de dollars. Une grande partie de ces nouveaux capitaux devait être affectée à l'application de l'article 16 et à la construction de logements à loyer modique.

During 1970, 152 loans were approved to entrepreneurs and other types of private borrowers, amounting to \$243 million. These provided 19,493 housing units and 486 hostel beds for individuals and families of low and moderate income. Non-profit corporations received 149 loans amounting to \$72 million for 3,434 self-contained units and hostel accommodation for 5,010 persons. Much of the accommodation produced by the non-profit corporations provided housing for special groups such as the elderly, the mentally retarded and the physically handicapped, emotionally disturbed children, and for ex-convicts requiring "halfway house" accommodation on their release from prison.

During the year, twenty 90 per cent loans amounting to \$36 million were approved, providing 4,563 beds for single students and 588 apartment units for married students and their families.

Au cours de 1970, les entrepreneurs généraux et d'autres genres d'emprunteurs du secteur privé ont obtenu 152 prêts ayant une valeur globale de 243 millions de dollars. Ces prêts ont permis de réaliser 19,493 unités d'habitation et 486 places dans des foyers pour loger des personnes et des familles à revenus modique et moyen. Les compagnies sans but lucratif intéressées à ce programme ont reçu 149 prêts représentant au total 72 millions et ont réalisé 3,434 logements complets ainsi que 5,010 places dans des foyers pour les personnes qui ont besoin de ce genre de logement, ce qui inclut les personnes âgées, les déficients mentaux, les infirmes, les enfants souffrant de troubles émotifs et les anciens prisonniers qui ont besoin d'un centre de réadaptation à leur remise en liberté.

Durant l'année, 20 prêts de 90 p. 100 représentant au total 36 millions de dollars ont été approuvés, en vue de loger 4,563 étudiants célibataires dans des résidences communes et 588 étudiants mariés et leurs familles dans des appartements.

The Foyer Monseigneur Gendron, NHA-financed senior citizens' project at Grandes Bergeronnes, Quebec. Designed by Paul-André Caouette.

Le Foyer Monseigneur Gendron pour personnes âgées, à Grandes Bergeronnes, Québec. Une conception de Paul-André Caouette.



Photo: CMHC/SCHL

PRIVATE MARKET ASSISTANCE

Loans by the Corporation

The Corporation invested \$230 million, (excluding the Special \$200 Million Low-Cost Housing Programme) during 1970 in support of the private market for new and existing housing. In terms of family housing, the Corporation made loans in 1970 to home-owners and builders for 16,444 units for home-ownership and rental purposes.

L'AIDE AU MARCHÉ PRIVÉ

Les prêts de la Société

La Société a investi 230 millions de dollars en plus des 200 millions du programme spécial, au cours de 1970, pour appuyer le marché privé à l'égard d'habitations neuves ou existantes. Elle a consenti des prêts pour aider à construire, en 1970, 16,444 logements familiaux répartis en prêts aux propriétaires, aux constructeurs et pour des logements à loyer.

NHA-financed low-cost shell and co-operative housing at Lower Sackville, N.S.

Maisons "coquilles" à coût modique et habitations réalisées sous le régime coopératif à Lower Sackville, N.-É., le tout financé aux termes de la LNH.



Photo: CMHC/SCHL

Lending by the Corporation in the private sector was again directed towards accommodating home-owners in the low and moderate-income ranges who were unable to obtain financing from the approved lenders. The additional funds made available to the Corporation by the Federal Government in mid-summer permitted merchant builder and rental loans to be made, and the effect of this policy is reflected in the increase over 1969 figures of 4,860 units of housing for home-ownership and rental.

Loans by Approved Lenders

The investment of \$895 million in 1970 by the approved lenders was above the \$661 million level of 1969. The number of loans in 1970 involved 56,280 new and existing units and 2,830 hostel beds, which is up 22 per cent from the 46,266 units financed in 1969. The approved lenders showed increasing interest during the year in the construction of hostel projects, particularly for nursing home care purposes. Activity of the life insurance companies continued to decline in 1970, while that of the banks and trust companies increased.

The approved lenders increased their involvement in the financing of existing homes, from 685 units in 1969 to 5,344 units in 1970. As the Corporation has attempted to channel more of its funds towards new housing, it reduced its lending for existing housing from 3,789 units in 1969 to 2,149 units in 1970.

Condominium legislation is now in effect in all provinces and territories in Canada, although lending under this legislation has not taken place in either the Maritime provinces or the Northwest Territories. Lending under the NHA for this form of ownership has increased in the rest of Canada from 2,608 units in 1969 to 12,813 units in 1970. Of the total in 1970, the approved lenders provided loans on 7,710 units, while the Corporation provided funds for 5,103 units.

Toute cette activité de la Société dans le secteur privé avait encore pour but d'aider surtout les propriétaires éventuels appartenant à la classe inférieure ou moyenne de revenus, qui sont incapables d'obtenir des prêteurs agréés les sommes nécessaires au financement de leur habitation. Les capitaux supplémentaires mis à la disposition de la Société à la mi-été ont permis de consentir des prêts pour la construction de maisons destinées à la vente ou à la location; l'effet de ce programme se traduit aux chiffres de 1969 en ce qui concerne les prêts aux futurs propriétaires et les prêts pour logements à loyer.

Les prêts des prêteurs agréés

La valeur des investissements des prêteurs agréés a été de 895 millions de dollars en 1970, ce qui est bien supérieur aux 661 millions investis par ces mêmes prêteurs en 1969. Le nombre de prêts consentis en 1970 a permis de financer 56,280 habitations neuves ou existantes et 2,830 places dans des foyers, ce qui est 22 p. 100 de plus que les 46,266 logements financés en 1969. Les prêteurs agréés ont manifesté un intérêt accru au cours de l'année pour la construction de résidences communes, surtout celles où l'on dispense des soins spéciaux. Les compagnies d'assurance-vie ont continué d'être moins actives en 1970 tandis que les banques et les compagnies de fiducie ont consenti plus de prêts que l'année précédente.

Les prêteurs agréés ont engagé plus de capitaux dans le financement de maisons existantes, soit de 685 unités en 1969 à 5,344 en 1970. D'autre part, vu que la Société s'efforçait de canaliser une plus grande partie de ses fonds vers la nouvelle construction, elle a consenti moins de prêts pour les habitations existantes, soit de 3,789 unités en 1969 à 2,149 en 1970.

Des lois régissant la copropriété sont maintenant en vigueur dans toutes les provinces et tous les territoires du Canada, bien que dans les Maritimes et les Territoires du Nord-Ouest on n'ait consenti aucun prêt en vertu de ces lois. Dans le reste du Canada, cependant, le nombre de prêts consentis aux termes de la LNH pour cette forme de propriété a augmenté, soit de 2,608 unités en 1969 à 12,813 en 1970. De ce total, les prêteurs agréés ont consenti des prêts pour 7,710 unités et la Société a fourni des capitaux pour 5,103 unités.

LAND DEVELOPMENT AND SERVICING

Land Assembly

Five land assembly projects providing 520 residential building lots were approved in 1970 under those terms of the National Housing Act whereby the Federal Government shares with a province in the costs of assembling and servicing raw land for residential development. Since the inception of the programme in 1948, 25,993 lots have been authorized for development. Of these, 17,676 have been placed in a sales position and 15,810 have been sold.

Under these Federal-Provincial partnership arrangements, approval was also given for the acquisition and ultimate development for housing purposes of 542 acres of land.

Assistance may also be provided through loans to provinces, municipalities and their agencies of up to 90 per cent of the cost of acquiring and developing land. Prior to June 1969, this assistance was limited to land for public housing purposes, but was extended at that time to include land for general housing purposes. A total of 32 loans amounting to \$14.3 million was approved during 1970.

Urban Renewal

The limiting of urban renewal activity, begun in 1969 following the report of the Task Force on Housing and Urban Development, continued during 1970. Negotiations undertaken in 1969, to permit at least partial implementation of a number of projects, continued and resulted in the Corporation agreeing to contribute \$36,301 and \$13,181 to assist in the preparation of urban renewal schemes in Toronto and Brockville respectively, and approving \$12.5 million in grants to assist in the implementation of urban renewal schemes in other municipalities. In addition, under an agreement with the Province of Quebec signed in 1968, contributions were approved for the implementation of schemes in four urban centres in that province.

L'AMÉNAGEMENT DE TERRAIN ET DES SERVICES

L'aménagement de terrain

La Société a approuvé en 1970 cinq projets d'aménagement de terrain devant procurer 520 terrains à bâtir, selon les dispositions de la Loi nationale sur l'habitation prévoyant que le gouvernement fédéral partage avec une province le coût d'aménagement de terrains vagues et d'installation des services essentiels en vue d'y construire des résidences. Depuis la mise en vigueur de ce programme en 1948, la Société a autorisé l'aménagement de 25,993 terrains. De ce nombre, 17,676 ont été mis en vente et 15,810 ont été vendus. Conformément aux accords intervenus entre le gouvernement fédéral et celui des provinces, l'acquisition et l'aménagement ultérieur de 542 acres de terrain ont aussi été approuvés à des fins d'habitation.

Les provinces, les municipalités et leurs organismes respectifs peuvent aussi obtenir une aide financière s'élevant jusqu'à 90 p. 100 du coût d'acquisition et d'aménagement de terrain. Jusqu'au mois de juin 1969, cette aide était restreinte aux terrains devant servir à la construction de logements sociaux, mais à partir de cette date, cette restriction a été abolie et il est maintenant possible d'obtenir cette aide financière à des fins d'habitation en général. Au total, 32 prêts d'une valeur globale de 14.3 millions de dollars furent approuvés au cours de 1970.

La rénovation urbaine

La limitation de l'activité relative à la rénovation urbaine, imposée en 1969 à la suite des recommandations formulées dans le rapport du Groupe d'étude sur le logement et l'aménagement urbain, a été maintenue au cours de 1970. A cause des négociations déjà en cours en 1969 et afin de permettre l'exécution au moins partielle d'un certain nombre de projets, la Société a consenti à verser \$36,301 et \$13,181 pour aider à la préparation d'un programme de rénovation urbaine à Toronto et à Brockville; elle a aussi approuvé l'attribution de 12.5 millions de dollars en subventions pour aider l'exécution de programmes semblables dans d'autres municipalités. De plus, selon les termes d'une entente conclue avec la province de Québec en 1968, la Société a approuvé des

Eight loans totalling \$5.4 million were approved in 1970 to assist municipalities in meeting their share of the cost of implementation of urban renewal schemes; three of these loans for \$1.8 million were made in the Province of Quebec.

Loans for Sewage Treatment Projects

Towards the end of 1969 it was evident that the funds available for commitment for sewage treatment projects in 1970 would be insufficient to meet the demand. A share of the 1970 budget was allotted to each province, and each agreed to determine priorities among the loan applications submitted by its various municipalities.

Loan approvals during 1970 totalled 206 for an estimated \$72.5 million. Since the inception of the programme late in 1960, 1,729 projects have been undertaken with loans totalling \$395.1 million.

contributions en vue de l'exécution de programmes dans quatre centres urbains de cette province.

Huit prêts d'une valeur globale de 5.4 millions de dollars ont été approuvés en 1970 pour aider des municipalités à payer leur part de ce que coûte l'exécution de programmes de rénovation urbaine; des municipalités du Québec ont bénéficié de trois de ces prêts représentant au total 1.8 million.

Les prêts pour l'épuration des eaux-vannes

Vers la fin de 1969, il était évident que les capitaux mis à la disposition de la Société pour aider à l'exécution de programmes d'épuration des eaux-vannes en 1970 ne suffiraient pas à répondre à la demande. Une partie du budget de 1970 fut donc attribuée à chaque province qui consentit à déterminer l'ordre des priorités parmi les demandes de prêts que présentaient les diverses municipalités.

Au total, 206 prêts de ce genre représentant une valeur globale de 72.5 millions de dollars ont été approuvés en 1970. Depuis l'établissement de ce programme en 1960, 1,729 projets ont été entrepris, ce qui a nécessité une aide financière de 395.1 millions.

Modest, single-family houses in an NHA-financed subdivision, Pointe-Gatineau, Quebec.

Maisons unifamiliales d'apparence modeste dans un lotissement financé aux termes de la LNH à Pointe-Gatineau, Québec.



Photo: CMHC/SCHL

MORTGAGE AND PROPERTY

Mortgage Administration

The National Housing Act mortgage debt outstanding at the end of 1970 amounted to \$10.2 billion, representing 30 per cent of the mortgage debt in Canada. With a portfolio of over \$4.3 billion, the Corporation continued to hold the largest single share of the NHA mortgage debt. Life insurance companies held \$2.1 billion, while other approved lenders held \$2.2 billion. The remainder was held by pension funds and purchasers in the secondary mortgage market.

In 1970, initial sales of insured mortgages by approved lenders totalled \$130 million. Mortgages were not offered for sale by the Corporation during the year.

During 1970 the Mortgage Insurance Fund paid \$2.7 million on 155 claims, representing .03 per cent of the \$8.1 billion of insured mortgages outstanding. Property acquisitions during the year from all default sources totalled 241 units, NHA loans in arrears for three months or more, at 1,371 or .2 per cent of loans outstanding, compared with 955 accounts in arrears at the end of 1969.

In 1970, chartered banks approved 7,057 loans for home improvement, totalling \$17 million, as compared to 9,142 loans amounting to \$22 million in 1969. The banks reported \$51 million as the outstanding debt on these loans at the end of 1970.

Real Estate Administration

As at the end of 1970, the Corporation's real estate portfolio consisted of 546 single-family dwellings, 2,473 row houses and 6,007 apartments. During the year the Corporation sold 42 houses. Approximately 98 per cent of the 1948-49 veterans' houses has now been sold.

CRÉANCES HYPOTHÉCAIRES ET PROPRIÉTÉS

La gestion des créances hypothécaires

A la fin de 1970, la valeur totale des créances hypothécaires constituées aux termes de la Loi nationale sur l'habitation s'élevait à 10.2 milliards de dollars, soit 30 p. 100 de toutes les créances hypothécaires constituées au Canada. La Société, dont le portefeuille se chiffre par plus de 4.3 milliards, continue d'être le plus gros créancier hypothécaire en vertu de la LNH. Les compagnies d'assurance-vie détenaient 2.1 milliards tandis que les autres prêteurs agréés détenaient également 2.2 milliards du total des créances hypothécaires. Le reste faisait partie du portefeuille des caisses de retraite et des acheteurs intéressés au marché secondaire de prêts hypothécaires.

En 1970, les prêteurs agréés ont acheté des prêts hypothécaires assurés représentant une valeur totale de 130 millions de dollars, mais la Société n'a mis en vente aucune des créances hypothécaires qu'elle détient.

Durant cette même année, le Fonds d'assurance hypothécaire a payé 2.7 millions de dollars répartis en 155 réclamations, ce qui représente .03 p. 100 des 8.1 milliards de créances hypothécaires assurées. Le nombre de propriétés acquises durant l'année par suite de défauts de toutes sortes s'est élevé à 241 unités. Le nombre de prêts LNH en retard de trois mois et plus s'élevait à 1,371, ou .2 p. 100 des prêts en cours, comparativement aux 955 comptes en retard à la fin de 1969.

En 1970, les banques à charte ont approuvé 7,057 prêts pour l'amélioration de maisons, ce qui représente 17 millions de dollars comparativement à 9,142 prêts évalués à 22 millions en 1969. Les banques ont établi à 51 millions la valeur de leurs créances au compte de ces prêts, à la fin de 1970.

La gestion des immeubles

A la fin de l'année, le portefeuille immobilier de la Société était constitué de 546 maisons unifamiliales, de 2,473 maisons en bande et de 6,007 appartements. La Société a vendu, d'autre part, 42 maisons et rapporte qu'environ 98 p. 100 des maisons construites pour les

During 1970 the Corporation acquired 170 houses and 46 apartment units on behalf of the Mortgage Insurance Fund, and 152 units were sold. At the end of the year the Corporation was administering, on behalf of the Fund, a portfolio of 880 units, made up of 243 single-family dwellings, 130 row houses, and 507 apartments. Approximately 70 per cent of the units was in areas administered by the Montreal and Elliot Lake Offices.

Acting in its capacity as temporary administrator of Cité-du-Havre, Montréal, the Corporation completed the demolition of all surplus temporary buildings and carried out caretaking duties of the site during the year. At the year end, all 114 completed apartments in Habitat were rented. Contracts were awarded during the year to complete the 43 unfinished units and it is anticipated that these will be ready for occupancy in the spring of 1971.

RESEARCH AND COMMUNITY PLANNING

Under Part V of the National Housing Act the Corporation provides assistance, in the form of grants, to individuals or organizations undertaking research or advanced studies aimed at improving housing and the urban environment in Canada.

In support of these activities during the year 1970, the Corporation committed approximately \$4.3 million both on its own account and through arrangements with other agencies and individuals.

Technical Investigations

Investigations into house-building techniques and processes were again carried out in co-operation with the Division of Building Research, National Research Council.

The Corporation actively participated in the preparation and review of the National Building Code through membership on virtually every committee dealing with its various

anciens combattants en 1948-1949 sont maintenant vendues.

Au cours de l'année, la Société a fait l'acquisition de 170 maisons et 46 appartements pour le compte du fonds d'assurance hypothécaire et a vendu 152 unités. A la fin de l'année, toujours pour le compte de ce fonds, la Société avait à gérer un portefeuille de 880 unités constituées de 243 maisons unifamiliales, 130 maisons en bande et 507 appartements. Environ 70 p. 100 de toutes ces habitations se trouvent dans des régions administrées par les bureaux de Montréal et d'Elliot Lake.

A titre d'administrateur temporaire de la Cité du Havre, à Montréal, la Société a mené à bonne fin la démolition de tous les édifices temporaires jugés excédentaires et s'est occupée des services d'entretien de l'emplacement durant l'année. A la fin de 1970, tous les 114 appartements parachevés d'Habitat étaient loués et des contrats avaient été accordés pour faire achever les 43 autres unités de logement qui seront sans doute prêtes à être occupées au printemps de 1971.

LA RECHERCHE ET L'URBANISME

Aux termes de la partie V de la Loi nationale sur l'habitation, la Société accorde une aide financière, sous forme de subventions, à des personnes ou à des organismes qui s'adonnent à la recherche ou entreprennent des études poussées en vue d'améliorer l'habitation et le milieu urbain au Canada.

En rapport avec des activités de ce genre, au cours de l'année 1970, la Société a engagé environ 4.3 millions de dollars dans des travaux qu'elle a entrepris elle-même ou qu'elle fait exécuter par d'autres organismes ou d'autres personnes.

Les enquêtes techniques

La Société, en collaboration avec la Division des recherches en bâtiment du Conseil national de recherches, a continué à favoriser des recherches sur les méthodes et procédés de construction s'appliquant à l'habitation.

Elle a participé activement à la préparation et à la révision du Code national du bâtiment en s'assurant que des membres de son personnel

sections. The 1970 edition of the Code was published at the end of the year.

The Department of Industry, Trade and Commerce is encouraging the introduction of Canadian-style housing to France by the construction of such a housing development near Paris. The Corporation has continued to provide the Department with technical assistance for this programme including the assignment of an engineer to the project.

Two grants were made to commercial firms for research to discover an economical means of reducing concentrations of algae and phosphates in effluent, and for a programme intended to develop an individual household aerobic sewage disposal unit, by improving the design of units already patented by Canadian Patents and Development Limited.

Community Planning and Housing Investigations

Grants were made to universities and organizations for research into factors influencing the quality of housing for the aged, for native peoples, for the mentally retarded, and for residents of resource frontier communities. Grants were made also to support the activities of such groups as the Community Planning Association of Canada, the Canadian Council on Urban and Regional Research, and the International Association for Metropolitan Research and Development.

Fellowships and Scholarships

Fellowships valued at from \$3,000 to \$5,000 plus tuition fees were awarded to 186 students for full-time graduate study in various fields of urban and regional affairs. Travelling Scholarships were awarded to seven students in Canadian architectural schools for a tour to examine residential design in Canada and the United States.

fassent partie de chaque comité chargé d'étudier les diverses sections du Code. L'édition de 1970 du Code (version anglaise) a été publiée à la fin de l'année.

Le ministère de l'Industrie et du Commerce encourage l'adoption d'habitations de style canadien en France, en faisant construire des habitations de ce genre près de Paris. La Société a continué de fournir au Ministère l'aide technique nécessaire à ce programme, ce qui comprend la désignation d'un ingénieur à ce projet particulier.

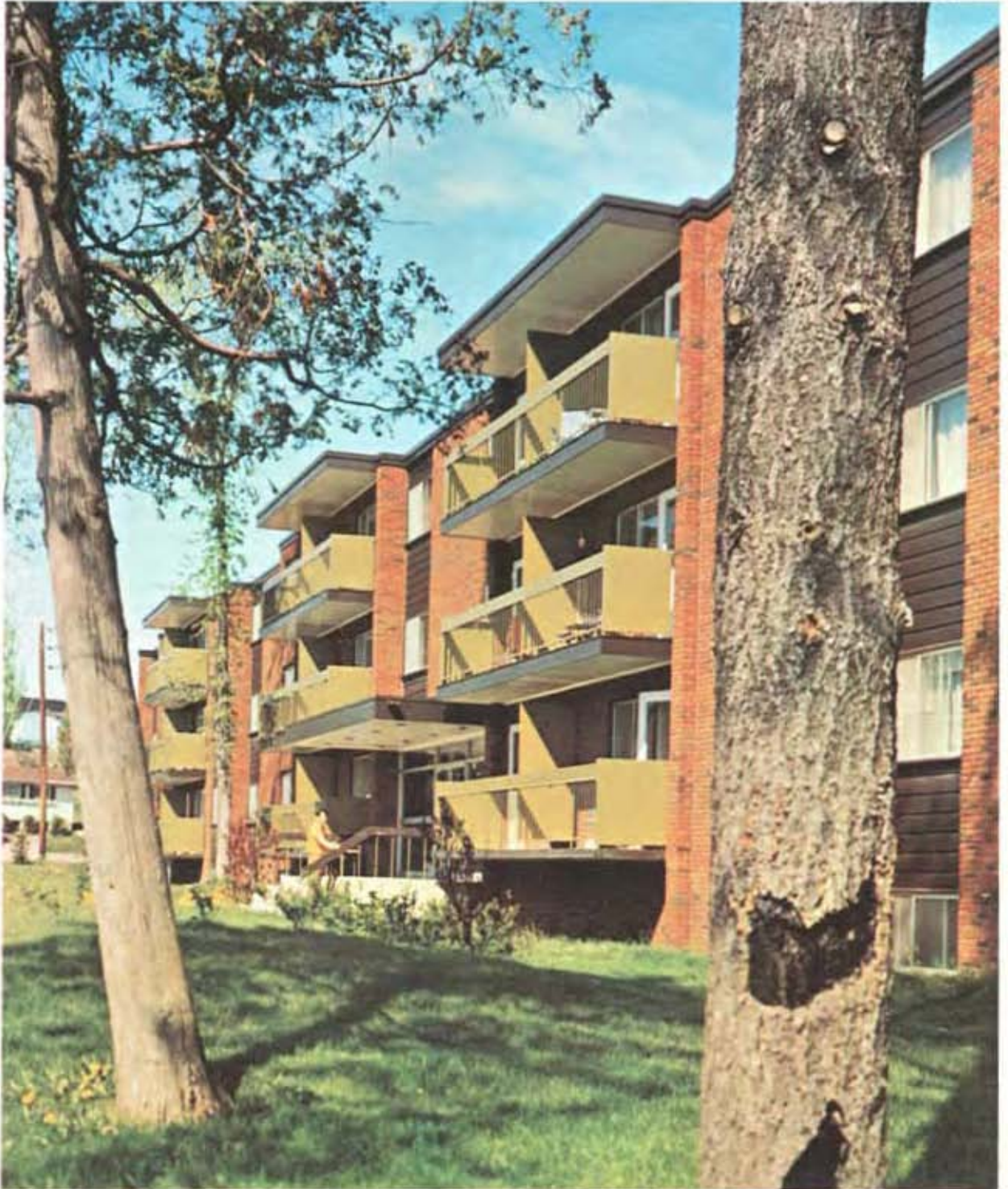
Deux subventions ont été accordées à des firmes commerciales ayant mandat de faire de la recherche en vue de découvrir un moyen économique de réduire les concentrations d'algues et de phosphates dans les effluents de collecteurs d'eaux d'égout et de proposer un programme en vue de perfectionner un système individuel de dispersion des eaux-vannes domestiques, en améliorant le modèle des installations déjà brevetées par la Société canadienne des brevets et d'exploitation, Limitée.

L'urbanisme et les études sur l'habitation

Des subventions ont été accordées à des universités et à des organismes pour la recherche de facteurs de nature à influencer sur la qualité des habitations destinées aux personnes âgées, aux amérindiens, aux déficients mentaux et aux résidents des collectivités éloignées à industrie unique. Un certain nombre d'organismes tels que l'Association canadienne d'urbanisme, le Conseil canadien des recherches urbaines et régionales et l'International Association for Metropolitan Research and Development ont aussi reçu des subventions de la Société.

Les bourses d'études

La Société a accordé des bourses de \$3,000 et de \$5,000 à 186 étudiants et payé leurs frais de scolarité, pour leur permettre d'entreprendre des études postsecondaires à plein temps dans diverses disciplines relatives aux affaires urbaines et régionales. Des bourses de voyage d'étude ont été accordées à sept étudiants des écoles d'architecture du Canada pour leur permettre d'aller examiner sur place des modèles d'architecture résidentielle au Canada et aux États-Unis.



*Place Vanier low-income family housing project,
Hull, Quebec. Designed by H. M. Tolchinsky.*

*Place Vanier, ensemble d'habitations réalisées
à Hull, Québec, pour des familles à faible revenu.
Les plans sont de H. M. Tolchinsky.*

Housing Design

Grants were made to various organizations, including the Canadian Housing Design Council and the Social Planning Council of Metropolitan Toronto, for the improvement of housing design in Canada.

DESIGN, PLANNING AND CONSTRUCTION

During 1970 the Corporation continued to provide architectural and planning services for Federal-Provincial partnerships, departments and agencies of the Federal Government and provincial and municipal governments.

Construction commenced during the year on Federal-Provincial low-rental housing projects comprising 1,073 dwelling units in 21 municipalities. The design work for 14 of these projects was also carried out by the Corporation. In addition, construction was underway on a 142 unit low-income project at Bathurst, New Brunswick, financed under Section 35D of the National Housing Act. Design work for this project had been undertaken at the request of the New Brunswick Housing Corporation.

Design work was undertaken for five projects which will provide 137 units for senior citizens and 198 family housing units.

At the request of the Department of National Defence, design work was completed and tenders called for the construction of two permanent married quarters projects.

In co-operation with the Provinces of Alberta and Saskatchewan, design work was undertaken under the Federal-Provincial partnership arrangement for seven projects ranging in size from five to 20 units to provide housing in the smaller communities throughout the Prairie Provinces. Assistance was also given to the City of Edmonton and the Alberta Housing Corporation in the development of their Community Housing Programme. During 1970, the Corporation assisted the Province of Newfoundland and Labrador with the development of their low-income housing programme for smaller communities.

Les modèles de maisons

Des subventions ont été accordées à divers organismes, dont le Conseil canadien de l'habitation et le Social Planning Council of Metropolitan Toronto en vue d'encourager l'amélioration des modèles de maisons au Canada.

L'ARCHITECTURE, L'URBANISME ET LA CONSTRUCTION

Au cours de 1970, la Société a continué de fournir des services dans le domaine de l'architecture et de l'urbanisme aux associations fédérales-provinciales, aux ministères et organismes du gouvernement fédéral ainsi qu'aux gouvernements provinciaux et aux administrations municipales.

La construction a été mise en chantier au cours de l'année à l'égard d'ensembles de logements à loyer modique résultant d'une entente fédérale-provinciale et comprenant 1,073 unités de logement dans 21 municipalités. La Société a préparé les plans de 14 de ces ensembles. De plus, 142 logements destinés aux gens à revenu modique étaient en voie de construction à Bathurst, au Nouveau-Brunswick, grâce à une aide financière accordée aux termes de l'article 35D de la Loi nationale sur l'habitation. A la demande de la Société d'habitation du Nouveau-Brunswick, la Société avait exécuté les plans de cet ensemble.

La Société a aussi exécuté les plans de cinq autres ensembles représentant 137 unités pour des personnes âgées et 198 autres pour des familles.

A la demande du ministère de la Défense nationale, la Société a fait les plans et demandé des soumissions en vue de faire construire deux ensembles d'habitations pour les militaires mariés.

En collaboration avec les provinces de l'Alberta et de la Saskatchewan, la Société a commencé à tracer les plans de sept ensembles d'habitations comprenant de 5 à 20 unités, qui répondront à certains besoins de logement dans des petites localités des provinces des Prairies et ceci en vertu de l'accord intervenu entre le gouvernement fédéral et celui de ces provinces. Une aide financière a aussi été accordée à la ville d'Edmonton et à l'Alberta Housing Corporation pour leur permettre de donner suite à leur

INCOME

The Corporation's excess of income over expenditure in 1970 was \$18.4 million. Net income, after charging income tax, was \$8.9 million compared with \$9.7 million in 1969. After transferring the net income to the Reserve Fund and adding to it \$2.7 million realized from the sale of assets acquired from the Government of Canada, the sum of \$11.6 million, with income tax of \$9.5 million, brought to \$21.1 million the total amount credited to the Receiver General.

During the year the Corporation was reimbursed by the Receiver General a total amount of \$42.2 million to finance the Corporation's participation in: (a) the preparation of urban renewal schemes, \$5 million; (b) the implementation of urban renewal schemes, \$21.1 million; (c) research and planning, \$4.3 million; (d) operating losses incurred under Federal-Provincial agreements, \$4.4 million; (e) the forgiveness portion of loans for sewage treatment projects, \$6.9 million; (f) contribution to public housing agencies for operating losses, \$5 million.

ORGANIZATION AND STAFF

The Corporation continues to be organized on the general principle that it should provide necessary services to the public consistent with operating economy. To cope with the growing complexity of the urban environment, the Corporation has extended and re-organized a number of services such as those relating to economic and social activities.

A significant development in the organization of the Corporation during 1970 was the institution of a Policy Planning Division. Its principal function will be to seek out and develop policy and planning options to be

programme d'habitations pour l'agglomération. Durant l'année, la Société a aidé la province de Terre-Neuve et Labrador à mettre à exécution son programme d'habitations pour les personnes à faible revenu habitant les plus petites localités.

LE REVENU

Le revenu de la Société en 1970 a dépassé les dépenses de 18.4 millions de dollars. Le revenu net, après déduction de l'impôt sur le revenu, a été de 8.9 millions, comparativement à 9.7 millions en 1969. Après avoir viré ce revenu net au Fonds de réserve et y avoir ajouté 2.7 millions réalisés à la vente d'immeubles acquis du gouvernement du Canada, la somme de 11.6 millions et les 9.5 millions payés en impôts sur le revenu constituent un total de 21.1 millions portés au crédit du receveur général.

Au cours de l'année, la Société a obtenu en remboursements du receveur général la somme totale de 42.2 millions de dollars pour financer sa participation aux programmes suivants: (a) la préparation de programmes de rénovation urbaine, .5 million; (b) l'exécution de programmes de rénovation urbaine, 21.1 millions; (c) la recherche et les plans d'aménagement, 4.3 millions; (d) le paiement des pertes d'exploitation prévues par des ententes fédérales-provinciales, 4.4 millions; (e) les remises accordées à l'égard des prêts pour l'épuration des eaux-vannes, 6.9 millions; (f) les contributions aux organismes de logements sociaux pour payer les pertes d'exploitation, 5 millions.

L'ORGANISATION ET LE PERSONNEL

La Société a maintenu ses cadres et son organisation de façon à pouvoir fournir les services nécessaires au public selon l'état de l'économie du pays. Pour faire face à la situation toujours de plus en plus complexe qui se manifeste dans les milieux urbains, la Société a agrandi et réorganisé un certain nombre de ses services et en particulier ceux qui oeuvrent dans les domaines économique et social.

La formation d'une Division du plan a marqué une étape importante dans l'organisation de la Société au cours de 1970. La principale fonction de cette nouvelle division sera de

presented for consideration by the Management of the Corporation.

The Division is organized into four groups: Client Operations, Policy Systems, Concept Development, and Policy Development. Their functions allow the Division to: relate the needs, interest and goals of the various sectors of the population and of other orders of government to the policy planning process of the

rechercher et de formuler des recommandations relatives aux lignes de conduite que la Société pourrait adopter, en vue de les soumettre à l'approbation de la direction de la Société.

La Division comprend quatre groupes: celui des relations avec l'extérieur, celui des systèmes, celui des concepts et celui des programmes. Leurs diverses fonctions permettent à cette Division d'établir des rapports entre les besoins,

The first condominium project built in Alberta was this NHA-financed row-housing project, Brentwood Village, Edmonton. Designed by A. M. Holland.

Le premier ensemble d'habitations en copropriété réalisé en Alberta a été ce groupe de maisons en bande financées aux termes de la LNH qui se nomme Brentwood Village à Edmonton. Les plans sont de A. M. Holland.



Photo: CMHC/SCHL

Corporation; collect and store these evaluations, ideas and other information and enable them to be retrieved; explore a wide range of concepts and ideas relevant to current and future issues; and utilize many different kinds of talent and experience within the Corporation and in the community in the development of policy planning proposals.

Recruitment for the first stage of the Division's development was completed in the last months of 1970 and, after an initial two-week intensive training and orientation workshop, the staff was prepared to begin operations early in 1971.

The growing demands on government funds, particularly in the lower-income housing field, have emphasized the continuing need for seeking out existing and new vehicles in order to attract a greater volume of funds, on a continuing basis, from the private sector. To this end the use of consultants, and a significantly changed role for the Mortgage Marketing and Analysis Division, were among some of the other initiatives taken.

The affairs of the Corporation are directed by its Head Office in Ottawa. Through an organization based on functional decentralization, its varied activities throughout the country are administered by 70 field offices and by field representatives in outlying areas.

The number of regular and temporary employees at the end of the year was 2,241, compared with 2,169 at the end of 1969.

The President and members of the Board of Directors extend their thanks and appreciation to all employees for the loyal and efficient manner in which they responded to these special programmes, and to regular and continuing activities. On this 25th anniversary of the Corporation, special thanks are extended to the many employees who have given the Corporation years of loyal, devoted and conscientious service.

l'intérêt et les buts des diverses couches de la population et d'autres paliers de gouvernement et la formulation de la politique de la Société. Ils s'appliqueront aussi à compiler et à conserver ces évaluations, idées et autres formes de renseignement en vue d'en tirer ultérieurement le meilleur parti possible; à examiner un vaste éventail d'idées se rapportant aux questions actuelles et futures. Enfin, ces divers groupes rechercheront et mettront à contribution les nombreux talents et les aptitudes de toutes sortes qui se trouvent déjà au service de la Société pour concevoir et dresser des programmes relatifs aux objectifs à atteindre.

Le recrutement des personnes nécessaires à la mise en marche initiale de la Division s'est terminé à la fin de 1970 et, après une première période de deux semaines de formation intense et d'orientation en ateliers, le personnel de la nouvelle Division était prêt à entrer en fonction au début de 1971.

La demande sans cesse grandissante de capitaux du gouvernement, particulièrement dans le domaine de l'habitation pour les personnes à faible revenu, a fait ressortir le besoin constant de rechercher des moyens existants ou d'en imaginer de nouveaux pour assurer un afflux plus considérable et plus permanent de capitaux provenant du secteur privé. A cette fin, la Société a pris de nombreuses initiatives comme en font foi la consultation d'experts et une modification importante apportée au rôle de la Division du marché et de l'analyse des prêts hypothécaires.

Le siège social de la Société est situé à Ottawa. En vertu d'une organisation fondée sur la décentralisation des fonctions, elle agit dans tout le pays par l'entremise de 70 bureaux et de représentants dans les régions éloignées. A la fin de l'année, le nombre d'employés réguliers et temporaires de la Société s'élevait à 2,241, comparativement à 2,169 à la fin de 1969.

Le président et les membres du conseil d'administration expriment leur reconnaissance et leur appréciation pour la façon loyale et efficace dont tous les employés ont travaillé à l'exécution des programmes spéciaux et continué de s'acquitter de leurs fonctions régulières au cours de l'année. En ce 25e anniversaire de la Société, des remerciements spéciaux s'adressent aux nombreux employés qui ont déjà donné à la Société bon nombre d'années de services loyaux et consciencieux.

LEGISLATION AND POLICY

There were no legislative changes to the National Housing Act or amendments to the National Housing Loan Regulations during 1970.

On February 2, the Honourable Robert Andras announced in the House of Commons that \$570 million of the Corporation's total capital budget of \$854 million would be devoted to the provision of housing for low-income families and persons. At that time, Mr. Andras also announced that a sum of \$200 million was being temporarily reserved for new innovations in the production of low-income housing and a balancing of distribution based on need.

In March, Central Mortgage and Housing Corporation published newspaper advertisements seeking proposals from builders and developers to stimulate the construction of some 2,500 units of low-rental housing in several major cities.

In August, the Corporation's Budget was increased by \$240 million to assist in the production of 15,000 additional housing starts for modest-income earners in both home-ownership projects and rental accommodation.

Interest Rates

The interest rate for direct Corporation loans on new and existing housing remained at 9½ per cent throughout the year. The interest rate for home improvement loans decreased from 10½ per cent at January 1, 1970, to 10¼ per cent on April 1, and to 10⅜ per cent on October 1, 1970. On March 14, 1970, the interest rates for loans for urban renewal schemes, for the acquisition of land for housing purposes, for public housing projects, for student housing projects and for sewage treatment projects, increased from 7⅞ per cent to 8⅝ per cent but on April 29, 1970, decreased to 8¼ per cent. The interest rate for loans for low-rental housing projects remained at 7⅞ per cent throughout the year.

LA LÉGISLATION ET LA POLITIQUE

En 1970, il n'y a eu aucun changement fondamental à la Loi nationale sur l'habitation ni aux Règlements nationaux visant les prêts pour l'habitation.

Le 2 février, l'honorable Robert Andras annonçait aux Communes que 570 millions de dollars du budget des immobilisations de la Société, qui était de 854 millions, serviraient à procurer des logements aux familles et aux personnes à faible revenu. M. Andras annonçait en même temps que 200 millions avaient été mis en réserve temporairement pour favoriser l'adoption d'innovations permettant de produire des logements pour les personnes à revenu modique et d'en faire une répartition équilibrée fondée sur les besoins réels.

Au mois de mars, la Société, par le truchement des journaux, invitait les constructeurs et entrepreneurs généraux à présenter des projets en vue de stimuler la construction d'environ 2,500 habitations à loyer modique dans plusieurs grandes villes.

Au mois d'août, la somme de 240 millions de dollars fut mise à la disposition de la Société pour favoriser la production de 15,000 autres mises en chantier avant la fin de l'année et ce, toujours pour aider les personnes à revenu modique à devenir propriétaires ou locataires d'un logement convenable.

Les taux d'intérêt

Le taux d'intérêt exigé par la Société à l'égard des prêts directs consentis pour la construction d'habitations ou pour des habitations existantes est resté à 9½ p. 100 au cours de l'année. Dans le cas des prêts pour l'amélioration de maisons, le taux a baissé de 10½ p. 100, en date du 1^{er} janvier 1970, à 10¼ p. 100 le 1^{er} avril et à 10⅜ p. 100 le 1^{er} octobre 1970. A partir du 14 mars 1970, le taux d'intérêt à l'égard des prêts pour des programmes de rénovation urbaine, pour l'acquisition de terrains à des fins d'habitation, pour des programmes de logements sociaux, de logements d'étudiants et d'épuration des eaux-vannes, est passé de 7⅞ p. 100 à 8⅝ p. 100, mais le 29 avril 1970, il a de nouveau baissé à 8¼ p. 100. Le taux d'intérêt à l'égard des prêts pour logements à loyer modique est resté à 7⅞ p. 100 au cours de toute l'année.

CENTRAL MORTGAGE AND HOUSING CORPORATION

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

Insure mortgage loans made by banks, life insurance, trust and loan companies and other approved lenders on new and existing housing; (NHA Sections 6, 7)

Make mortgage loans to borrowers unable to obtain insured loans from private lenders on new and existing housing; (NHA Section 40)

Make mortgage loans on low-rental housing projects; (NHA Section 16)

Make loans to universities, co-operative associations, charitable corporations, vocational and technical schools, training hospitals, schools for special groups of handicapped persons, provinces or their agencies and municipalities or their agencies, to assist in providing accommodation for resident students and married students and their families; (NHA Section 36B)

Make loans to provinces, municipalities or municipal sewerage corporations to assist in the construction or expansion of sewage treatment projects for the control of water and soil pollution; (NHA Section 36F)

Provide insurance to banks on loans made for home improvement, and guarantee returns from moderate-rental housing projects built by life insurance companies and private investors; (NHA Sections 14, 15, 24, 25, 30)

Buy and sell insured mortgage loans, make loans to mortgage lenders on the security of mortgages and purchase the debentures of lending institutions; (NHA Section 11) (CMHC Act, Section 28)

Assist provinces and municipalities to redevelop and rehabilitate urban renewal areas in accordance with an official plan; (NHA Section 23)

Make long-term loans to provinces, municipalities or their agencies for the construction or acquisition of housing projects; arrange under a Federal-Provincial partnership agreement to build and operate public housing projects; make loans to assemble land for

LA SOCIÉTÉ CENTRALE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

La Société centrale d'hypothèques et de logement est une compagnie de la Couronne fédérale, constituée par une Loi du Parlement, en 1945 (SRC 1952, chap. 46). Aux termes de cette Loi, de la Loi nationale de 1954 sur l'habitation, des amendements qu'on y a apportés par la suite et des lois antérieures sur l'habitation, la Société a les pouvoirs suivants:

D'assurer des prêts hypothécaires consentis par les banques, les compagnies d'assurance sur la vie, les compagnies de fiducie et de prêts et d'autres prêteurs agréés, pour la construction de logements et pour l'achat de logements existants (LNH, Articles 6, 7)

De consentir des prêts hypothécaires aux emprunteurs qui ne peuvent obtenir un prêt assuré des prêteurs du secteur privé pour la construction de logements et pour l'achat de logements existants (LNH, Article 40)

De consentir des prêts hypothécaires pour la construction de logements à bas loyer (LNH, Article 16)

De consentir des prêts aux universités, aux associations coopératives, aux sociétés de charité, aux écoles de formation professionnelle et technique, aux hôpitaux, aux écoles établies pour des groupes spéciaux de personnes handicapées, aux provinces et aux municipalités ou à des organismes de celles-ci, en vue d'aider à fournir des logements aux étudiants en résidence ainsi qu'aux étudiants mariés et à leur famille (LNH, Article 36B)

De consentir des prêts aux provinces, aux municipalités ou aux corporations municipales de système d'égout pour faciliter la construction ou l'agrandissement d'installations devant servir à l'épuration des eaux-vannes, en vue d'enrayer la pollution de l'eau et du sol (LNH, Article 36F)

De donner une assurance aux banques à l'égard des prêts consentis pour l'amélioration de maisons, et de garantir aux compagnies d'assurance sur la vie et aux particuliers qui investissent des capitaux, un revenu sur les ensembles de logements à loyer modique qu'ils construisent (LNH, Articles 14, 15, 24, 25, 30)

D'acheter et de vendre des prêts hypothécaires assurés, de consentir des prêts aux prêteurs hypothécaires sur garantie d'hypothèques et

residential purposes; and provide grants to aid in meeting operating losses; (NHA Sections 35A, 35C, 35D, 35E)

Construct, own and manage housing projects on its own account and on behalf of Federal Government departments and agencies; (NHA Section 37) (CMHC Act, Section 29)

Encourage the development of better housing and sound community planning and, in carrying out this responsibility, to undertake or arrange for studies and research on technical, economic and social aspects of housing (NHA Sections 31, 32, 33).

Condominium court homes, financed under the provisions of the NHA in the Beacon Hill subdivision, Ottawa. Designed by Tibor M. Gatszegi.

Habitations en copropriété avec cour intérieure, financées selon les dispositions de la LNH dans le lotissement de Beacon Hill à Ottawa. Une conception de Tibor M. Gatszegi.

d'acheter les obligations des institutions prêteuses (LNH, Article 11) (Loi SCHL, Article 28)

D'aider les provinces et les municipalités à réaménager et à restaurer, suivant un plan officiel, certains secteurs choisis à des fins de rénovation urbaine (LNH, Article 23)

De consentir des prêts à long terme aux provinces, aux municipalités ou à un organisme de celles-ci pour la construction ou l'acquisition d'ensembles d'habitations; de s'associer au gouvernement d'une province et de conclure une entente avec lui en vue de construire et d'exploiter des ensembles de logements sociaux; de consentir des prêts pour l'aménagement de terrains à des fins de construction résidentielle et de verser des subventions pour aider à payer les pertes d'exploitation (LNH, Articles 35A, 35C, 35D, 35E)

De construire, posséder et gérer des ensembles de logements pour son propre compte et pour le compte de ministères et d'organismes du gouvernement fédéral (LNH, Article 37) (Loi SCHL, Article 29)

D'encourager la réalisation de meilleurs logements et un urbanisme bien pensé et, en s'acquittant de cette responsabilité, d'entreprendre ou de faire effectuer des études et des recherches sur les aspects technique, économique et social du logement (LNH, Articles 31, 32, 33).



Photo: CMHC/SCHL

Auditors' Report

To the Minister Responsible
to Parliament for Central
Mortgage and Housing
Corporation

We have examined the balance sheet of Central Mortgage and Housing Corporation as at December 31, 1970 and the statements of net income, reserve fund and insurance and guarantee funds for the year ended on that date. Our examination included a general review of the accounting procedures and such tests of accounting records and other supporting evidence as we considered necessary in the circumstances.

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

In our opinion, the accompanying statements are in agreement with the books of account of the Corporation and present a true and fair view of the state of affairs of the Corporation as at December 31, 1970 and the results of its operations for the year ended on that date, in accordance with generally accepted accounting principles applied on a basis consistent with that of the preceding year.

Jean Valiquette, C.A.
of the firm
Maheu, Noël, Anderson, Valiquette
& Associés

John D. Morrison, C.A.
of the firm
Clarkson, Gordon & Co.

Ottawa, February 18, 1971

Rapport des vérificateurs

Au Ministre répondant au
Parlement de la Société
centrale d'hypothèques
et de logement

Nous avons examiné le bilan de la Société centrale d'hypothèques et de logement au 31 décembre 1970, et les états du revenu net, fonds de réserve et fonds d'assurance et de garantie pour l'année terminée à cette date. Notre examen a comporté une revue générale des méthodes de comptabilité et tels sondages des livres et des pièces justificatives que nous avons jugés nécessaires dans les circonstances.

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

A notre avis, les états ci-annexés sont conformes aux livres de comptes de la Société et présentent un aperçu juste et fidèle de la situation financière de la Société au 31 décembre 1970 et du résultat de ses opérations pour l'année terminée à cette date, suivant les principes comptables généralement acceptés et appliqués de la même manière qu'au cours de l'année précédente.

Jean Valiquette, C.A.
de la firme
Maheu, Noël, Anderson, Valiquette
& Associés

John D. Morrison, C.A.
de la firme
Clarkson, Gordon & Cie

Ottawa, le 18 février 1971

**Central Mortgage
and Housing
Corporation**

**Société centrale
d'hypothèques et
de logement**

Balance Sheet

December 31, 1970
(with comparative figures for 1969)

Bilan

au 31 décembre 1970
(avec chiffres comparatifs pour 1969)

Assets	Actif	1970	1969
Cash	Encaisse	\$ 2,190,524	\$ 10,621,751
Accounts Receivable: Due from the Minister Other	Comptes à recevoir: Dû par le Ministre Autres	9,937,850 222,834	5,142,212 226,598
Other Assets	Autres actifs	2,617,670	2,747,232
Loans Statement IV	Prêts État IV	4,602,715,411	4,063,920,798
Investment under Federal- Provincial Agreements Statement VI	Placements en vertu d'ententes fédérales-provinciales État VI	232,539,951	207,828,265
Real Estate at cost, less accumulated depreciation (1970 - \$22,574,349; 1969 - \$20,820,381) Statement V	Immeubles au prix coûtant, moins l'amortissement accumulé (1970 - \$22,574,349; 1969 - \$20,820,381) État V	51,661,888	51,493,166
Agreements for Sale and Mortgages arising from sales of real estate, at cost, including accrued interest	Conventions de vente et prêts hypothécaires résultant de ventes d'immeubles, au prix coûtant, y compris l'intérêt couru	74,381,956	81,944,474
Business Premises, Office Furniture and Equipment at cost, less accumulated depreciation (1970 - \$4,396,354; 1969 - \$4,097,388)	Immeubles à l'usage de la Société, mobilier de bureau et équipement au prix coûtant, moins l'amortissement accumulé (1970 - \$4,396,354; 1969 - \$4,097,388)	4,399,496	3,788,853
		<u>\$4,980,667,580</u>	<u>\$4,427,713,349</u>
Assets of the Insurance and Guarantee Funds Statement VIII	Actif des fonds d'assurance et de garantie État VIII	\$ 288,632,124	\$ 261,757,390

H. W. Hignett
President/Président

Liabilities	Passif	1970	1969
Accounts Payable and Accrued Liabilities:	Comptes à payer et passif couru:		
Due to the Receiver General:	Dû au receveur général:		
Income Tax	Impôt sur le revenu	\$ 552,123	\$ 2,584,539
Excess in Reserve Fund	Excédent du fonds de réserve	11,586,947	12,646,467
Other	Autres	8,247,395	5,779,889
Deposits, Contractors' Holdbacks and Deferred Income	Dépôts, retenues d'entrepreneurs et revenu à reporter	8,404,404	8,433,051
Borrowings from the Government of Canada Statement VII	Emprunts au gouvernement du Canada État VII	4,898,034,689	4,341,370,298
Deferred Profits on sales of real estate	Profits à reporter sur ventes d'immeubles	23,842,022	26,899,105
Reserve Fund Statement III	Fonds de réserve État III	5,000,000	5,000,000
Capital Authorized and fully paid by the Government of Canada	Capital Autorisé et payé par le gouvernement du Canada	25,000,000	25,000,000
		<u>\$4,980,667,580</u>	<u>\$4,427,713,349</u>
Reserves of the Insurance and Guarantee Funds Statement VIII	Réserves des fonds d'assurance et de garantie État VIII	<u>\$ 288,632,124</u>	<u>\$ 261,757,390</u>

Leonard G. Peskett, C.A.
Chief Accountant/Comptable en chef

Statement of Net Income

État du revenu net

Loans: Interest earned from borrowers Interest charged by the Government of Canada	Prêts: Intérêt gagné des emprunteurs Intérêt débité par le gouvernement du Canada
Federal-Provincial Agreements: Interest earned on agreements Interest charged by the Government of Canada	Ententes fédérales-provinciales: Intérêt gagné sur ententes Intérêt débité par le gouvernement du Canada
Agreements for Sale and Mortgages: Interest earned from purchasers Interest charged by the Government of Canada	Conventions de vente et prêts hypothécaires: Intérêt gagné des acheteurs Intérêt débité par le gouvernement du Canada
Real Estate — Corporation Owned: Rental revenue from tenants Maintenance and other property expense, including interest charged by the Government of Canada (1970 - \$2,030,798; 1969 - \$2,026,708)	Immeubles — appartenant à la Société: Revenu-loyer Entretien et autres frais d'exploitation des immeubles, y compris l'intérêt débité par le gouvernement du Canada (1970 - \$2,030,798; 1969 - \$2,026,708)
Application Fees earned on Mortgage Loans	Droits de demande gagnés sur les prêts hypothécaires
Profit on Disposal of Corporation Owned Real Estate	Profit sur ventes d'immeubles appartenant à la Société
Fees earned for Services to Insurance Funds	Frais imputés aux fonds d'assurance
Fees earned for Services to Government Departments	Frais imputés à différents ministères
Interest earned on Government of Canada Short Term Securities	Intérêt gagné sur titres à court terme du gouvernement du Canada
Other Income	Autres revenus
Less: Administrative Expenses: Salaries and staff benefits Other	Moins: Frais d'administration: Salaires et contributions sociales Divers
Losses on Insured Corporation Loans	Pertes sur prêts assurés
Net Income before Income Tax	Revenu net avant impôt sur le revenu
Income Tax	Impôt sur le revenu
Net Income, transferred to Reserve Fund	Revenu net, viré au fonds de réserve

Reserve Fund

Fonds de réserve

Balance, January 1	Solde le 1er janvier
Net income for the year	Revenu net pour l'année
Profits realized on sales of assets acquired without cost from the Government of Canada	Profits réalisés sur les ventes d'immeubles acquis à titre gratuit du gouvernement du Canada
Excess over statutory limitation, transferred to the credit of the Receiver General	Excédent sur la limite statutaire, viré au crédit du receveur général
Balance, December 31	Solde le 31 décembre
Notes: Expenses include: Depreciation Directors' remuneration	Notes: Les frais incluent: Amortissement Rémunération des administrateurs

Statement/État II

Year ended December 31, 1970
Année terminée le 31 décembre 1970Year ended December 31, 1969
Année terminée le 31 décembre 1969

\$274,264,475		\$237,762,425	
238,055,427	\$ 36,209,048	202,959,221	\$ 34,803,204
11,243,188		9,409,453	
11,139,400	103,788	8,946,880	462,573
4,699,539		5,026,057	
1,082,297	3,617,242	1,179,065	3,846,992
10,067,309		9,420,026	
11,218,067	(1,150,758)	10,605,211	(1,185,185)
	3,043,906		2,929,620
	628,977		743,143
	592,555		622,842
	1,062,101		988,625
	618,450		471,797
	304,515		236,161
	45,029,824		43,919,772
19,369,495		17,623,287	
7,208,671		5,505,971	
26,578,166		23,129,258	
34,832	26,612,998	33,089	23,162,347
	18,416,826		20,757,425
	9,497,000		11,027,000
	<u>\$ 8,919,826</u>		<u>\$ 9,730,425</u>

Statement/État III

1970

1969

\$ 5,000,000	\$ 5,000,000
8,919,826	9,730,425
2,667,121	2,916,042
16,586,947	17,646,467
11,586,947	12,646,467
<u>\$ 5,000,000</u>	<u>\$ 5,000,000</u>

1970

1969

\$ 2,182,276	\$ 1,880,443
\$ 70,928	\$ 70,176

Loans

Prêts

Uninsured Loans:

Homeowners (NHA 1944)—Corporation's share of loans made jointly with Lending Institutions

Homeowners (NHA 1944)

Low Rental Housing

Rental Guarantee Contracts

Primary Industry Housing

Student Housing

Municipal Sewage Treatment Projects

Land Assembly

Public Housing

Urban Renewal

Insured Loans:

Made directly by the Corporation

Made by agents of the Corporation

Purchased from Approved Lenders

Accrued interest

Prêts non assurés:

Propriétaires-occupants (LNH 1944)—part de la Société des prêts consentis conjointement avec des institutions prêteuses

Propriétaires-occupants (LNH 1944)

Logements à loyer modique

Comportant un contrat de garantie de loyer

Industries primaires

Logement d'étudiants

Projets municipaux d'épuration des eaux-vannes

Aménagement de terrain

Logement public

Rénovation urbaine

Prêts assurés:

Consentis directement par la Société

Consentis par des agents de la Société

Acquis de prêteurs agréés

Intérêt couru

Real Estate

Immeubles

Constructed by the Corporation or acquired from the Government of Canada:

Single houses
Row housing
Multiple dwellings

Acquired as a result of default:

Row housing
Multiple dwellings

Vacant land

Other

Construits par la Société ou acquis du gouvernement du Canada:

Maisons unifamiliales
Maisons en rangées
Maisons multifamiliales

Propriétés acquises par défaut de paiement:

Maisons en rangées
Maisons multifamiliales

Terrain vacant

Autres

Statement/État IV

For the year 1970 Pour l'année 1970	For the year 1970 Pour l'année 1970	For the year 1970 Pour l'année 1970	December 31, 1970 31 décembre 1970	December 31, 1969 31 décembre 1969
Advances	Interest and other charges	Repayments and other reductions	Balance	Balance
Avances	Intérêt et autres frais	Remboursements et autres déductions	Solde	Solde
		\$ 8,645,580	\$ 22,719,049	\$ 31,364,629
	\$ 1,571,538	3,151,328	8,702,429	10,282,219
\$158,937,285	27,269,018	29,002,568	489,753,738	332,550,003
	4,876,726	11,423,275	39,138,856	45,685,405
	20,601	326,716	199,680	505,795
52,909,006	16,250,195	17,634,290	332,535,416	281,010,505
46,487,795	7,648,176	18,791,538	221,696,500	186,352,067
1,592,172	5,934	79,009	5,632,298	4,113,201
177,674,969	19,713,531	16,593,251	468,127,017	287,331,768
8,047,499	573,820	746,160	15,795,001	7,919,842
192,906,164	286,061,583	359,857,885	2,796,717,237	2,677,607,375
		10,327,555	140,305,319	150,632,874
	700,458	1,084,260	6,434,529	6,818,331
<u>\$638,554,890</u>	<u>\$364,691,580</u>	<u>\$477,663,415</u>	4,547,757,069 54,958,342	4,022,174,014 41,746,784
			<u>\$4,602,715,411</u>	<u>\$4,063,920,798</u>

Statement/État V

For the year 1970 Pour l'année 1970	For the year 1970 Pour l'année 1970	For the year 1970 Pour l'année 1970	December 31, 1970 31 décembre 1970	December 31, 1969 31 décembre 1969
Additions	Dispositions	Depreciation	Balance	Balance
Additions	Dispositions	Amortissement	Solde	Solde
\$ 17,785	\$ 166,354	\$ 74,159	\$ 3,204,209	\$ 3,426,937
		158,150	4,332,572	4,490,722
		120,359	1,475,537	1,595,896
3,923		298,279	9,174,641	9,468,997
87		1,036,752	29,698,910	30,735,575
221,237	4,502		1,273,969	1,057,234
1,858,674	8,159	66,270	2,502,050	717,805
<u>\$ 2,101,706</u>	<u>\$ 179,015</u>	<u>\$ 1,753,969</u>	<u>\$ 51,661,888</u>	<u>\$ 51,493,166</u>

Investment under Federal-Provincial Agreements

Placements en vertu d'ententes fédérales-provinciales

Rental Housing Projects
Land Assembly Projects

Projets de logements à loyer
Projets d'aménagement de terrain

Advances to Municipalities repayable by
instalments
Current accounts with Provincial Governments
Advances and current accounts with Municipalities and
Housing Authorities
Other
Accrued interest

Avances aux municipalités, remboursables par
versements
Comptes courants: gouvernements provinciaux
Avances et comptes courants: municipalités et commis-
sions de logement
Autres
Intérêt couru

Borrowings from the Government of Canada

Emprunts au gouvernement du Canada

Bearing interest and repayable over periods not in
excess of 50 years:
For Loans
For Investment under Federal-Provincial agreements
For Real Estate
Accrued interest

Portant intérêt et dont les échéances n'excèdent pas
50 ans:
Pour prêts
Pour placements en vertu d'ententes fédérales-
provinciales
Pour immeubles
Intérêt couru

Statement/État VI

For the year 1970 Pour l'année 1970	For the year 1970 Pour l'année 1970	December 31, 1970 31 décembre 1970	December 31, 1969 31 décembre 1969
Additions Additions	Recoveries Recouvrements	Balance Solde	Balance Solde
\$ 22,137,678	\$ 1,378,166	\$172,211,745	\$ 151,452,233
8,911,183	5,147,253	46,253,009	42,489,079
<u>\$ 31,048,861</u>	<u>\$ 6,525,419</u>	218,464,754	193,941,312
		3,297,362	2,968,724
		2,211,607	3,445,256
		6,590,650	5,002,754
		1,388,272	2,265,156
		581,306	205,063
		<u>\$232,539,951</u>	<u>\$ 207,828,265</u>

Statement/État VII

For the year 1970 Pour l'année 1970	For the year 1970 Pour l'année 1970	December 31, 1970 31 décembre 1970	December 31, 1969 31 décembre 1969
Borrowed Emprunté	Repaid Remboursé	Balance Solde	Balance Solde
\$665,500,000	\$133,385,678	\$4,577,463,004	\$4,045,348,682
29,000,000	6,744,505	223,797,997	201,542,502
	2,304,256	62,770,805	65,075,061
<u>\$694,500,000</u>	<u>\$142,434,439</u>	4,864,031,806	4,311,966,245
		34,002,883	29,404,053
		<u>\$4,898,034,689</u>	<u>\$4,341,370,298</u>

Insurance and Guarantee Funds

Fonds d'assurance et de garantie

Assets	Actif	December 31, 1970 31 décembre 1970	December 31, 1969 31 décembre 1969
Mortgage Insurance Fund	Fonds d'assurance hypothécaire		
Cash	Encaisse	\$ 148,841	\$ 838,195
Accounts receivable from Central Mortgage and Housing Corporation	Comptes à recevoir de la Société centrale d'hypothèques et de logement	1,068,944	1,141,137
Securities issued or guaranteed by the Government of Canada, at amortized cost, including accrued interest (approximate market value, 1970 - \$194,260,000; 1969 - \$147,747,000)	Titres émis ou garantis par le gouvernement du Canada, au coût amorti, y compris l'intérêt couru (valeur approximative du marché, 1970 - \$194,260,000; 1969 - \$147,747,000)	199,544,425	173,522,469
Mortgages arising from sales of real estate, including accrued interest	Hypothèques résultant de ventes d'immeubles, y compris l'intérêt couru	71,867,953	71,661,546
Real estate, at lower of cost or estimated realizable value	Immeubles, au plus bas du prix coûtant ou de la valeur estimative de réalisation	6,238,425	5,668,315
Insurance in force December 31 1970 - \$8,051,000,000; 1969 - \$7,412,000,000	Assurance en vigueur le 31 décembre 1970 - \$8,051,000,000; 1969 - \$7,412,000,000		
Claims in process for payment December 31 1970 - \$935,000; 1969 - \$715,000	Réclamations en voie de règlement le 31 décembre 1970 - \$935,000; 1969 - \$715,000		
		<u>\$278,868,588</u>	<u>\$252,831,662</u>
Home Improvement Loan Insurance Fund	Fonds d'assurance des prêts pour l'amélioration de maisons		
Cash	Encaisse	\$ 50,150	\$ 21,617
Accounts receivable from Central Mortgage and Housing Corporation	Comptes à recevoir de la Société centrale d'hypothèques et de logement	8,108	3,018
Securities issued or guaranteed by the Government of Canada, at amortized cost, including accrued interest (approximate market value, 1970 - \$3,347,000; 1969 - \$2,835,000)	Titres émis ou garantis par le gouvernement du Canada, au coût amorti, y compris l'intérêt couru (valeur approximative du marché, 1970 - \$3,347,000; 1969 - \$2,835,000)	3,513,680	3,389,201
Mortgages arising from sales of real estate, including accrued interest	Hypothèques résultant de ventes d'immeubles, y compris l'intérêt couru	145,522	139,100
Real estate, at lower of cost or estimated realizable value	Immeubles, au plus bas du prix coûtant ou de la valeur estimative de réalisation	4,383	13,509
Insurance in force December 31 1970 - \$22,317,000; 1969 - \$21,750,000	Assurance en vigueur le 31 décembre 1970 - \$22,317,000; 1969 - \$21,750,000		
Claims in process for payment December 31 1970 - \$41,000; 1969 - \$22,000	Réclamations en voie de règlement le 31 décembre 1970 - \$41,000; 1969 - \$22,000		
		<u>\$ 3,721,843</u>	<u>\$ 3,566,445</u>
Rental Guarantee Fund	Fonds de garantie de loyer		
Cash	Encaisse	\$ 41,821	\$ 6,238
Accounts receivable from Central Mortgage and Housing Corporation	Comptes à recevoir de la Société centrale d'hypothèques et de logement	62,887	6,034
Securities issued or guaranteed by the Government of Canada, at amortized cost, including accrued interest (approximate market value, 1970 - \$4,520,000; 1969 - \$3,507,000)	Titres émis ou garantis par le gouvernement du Canada, au coût amorti, y compris l'intérêt couru (valeur approximative du marché, 1970 - \$4,520,000; 1969 - \$3,507,000)	4,912,284	4,404,988
Real estate, at cost	Immeubles au prix coûtant	3,001,625	3,001,625
Less: Mortgage liability to Central Mortgage and Housing Corporation	Moins dette hypothécaire à la Société centrale d'hypothèques et de logement	(1,976,924)	(2,059,602)
Current annual rentals covered by guarantee December 31 1970 - \$7,734,000; 1969 - \$11,520,000	Loyers annuels courants faisant l'objet de contrats de garantie au 31 décembre 1970 - \$7,734,000; 1969 - \$11,520,000		
		<u>\$ 6,041,693</u>	<u>\$ 5,359,283</u>
Total Assets	Total de l'actif	<u>\$288,632,124</u>	<u>\$261,757,390</u>

RESERVES	RÉSERVES	For the year 1970		December 31 1970	December 31 1969
		Pour l'année 1970	additions		
Fees	Droits	\$ 10,710,731		\$193,264,930	\$182,544,199
Income from securities, including net loss on realization	Revenu des obligations, y compris les pertes nettes sur réalisations	11,267,243		64,303,848	53,036,605
Income from mortgages	Revenu des prêts hypothécaires	4,870,620		24,413,364	19,542,744
Real estate acquired on claims	Immubles acquis lors du règlement des réclamations	2,704,202		86,574,983	83,870,781
		29,552,796		368,547,125	338,994,329
Less:	Moins:				
Claims paid and legal expenses	Reclamations payées et frais juridiques	2,704,202		86,600,432	83,896,230
Net loss on operation and disposal of real estate	Pertes nettes d'exploitation et à la vente d'immubles	103,692		184,346	80,654
Provision for revaluation of real estate	Provision pour réévaluation des immeubles	228,579		626,459	397,880
Administrative expenses	Frais d'administration	479,397		2,267,300	1,787,903
		3,515,870		89,678,537	86,162,667
		<u>\$ 26,036,926</u>		<u>\$278,868,588</u>	<u>\$252,831,662</u>
Fees	Droits	\$ 168,365		\$ 5,178,776	\$ 5,010,411
Income from securities, including net profit on realization	Revenu des obligations, y compris les profits nets sur réalisations	183,013		1,616,685	1,433,672
Income from mortgages	Revenu des prêts hypothécaires	10,669		40,837	30,168
Real estate acquired on claims	Immubles acquis lors du règlement des réclamations	200,045		46,022	46,022
Recoveries on claims paid	Recouvrements sur les réclamations	562,092		988,156	788,111
		562,092		7,870,476	7,308,384
Less:	Moins:				
Claims paid and legal expenses	Reclamations payées et frais juridiques	283,418		3,712,793	3,429,375
Net loss on operation and disposal of real estate	Pertes nettes d'exploitation et à la vente d'immubles	10,118		56,048	45,930
Administrative expenses	Frais d'administration	113,158		379,792	266,634
		406,694		4,148,633	3,741,939
		<u>\$ 155,398</u>		<u>\$ 3,721,843</u>	<u>\$ 3,566,445</u>
Premiums	Primes	\$ 181,176		\$ 6,755,672	\$ 6,574,496
Income from securities, including net loss on realization	Revenu des obligations, y compris les pertes nettes sur réalisations	253,739		2,295,209	2,041,470
Net profit on operation of real estate	Profits nets d'exploitation d'immubles	223,818		(64,458)	(288,276)
Other income	Autres revenus	23,677		231,315	207,638
		682,410		9,217,738	8,535,328
Less:	Moins:				
Claims paid and legal expenses	Reclamations payées et frais juridiques			3,176,045	3,176,045
		<u>\$ 682,410</u>		<u>\$ 6,041,693</u>	<u>\$ 5,359,283</u>
Total Reserves	Total des réserves	<u>\$ 26,874,734</u>		<u>\$288,632,124</u>	<u>\$261,757,390</u>

Offices

Bureaux

Head Office

Ottawa

Siège social

Ottawa

Regional Offices

Halifax, Montreal, Toronto, Winnipeg, Vancouver

Bureaux régionaux

Halifax, Montréal, Toronto, Winnipeg, Vancouver

Local Offices

Charlottetown, Corner Brook, Fredericton,
Gander, Halifax, Moncton, St. John's, Saint John,
Sydney

Chicoutimi, Côte Nord, Drummondville, Hull,
Montreal, Quebec, Rimouski, St-Lambert,
Sept-Iles, Sherbrooke, Trois-Rivières, Val-d'Or

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

Brandon, Calgary, Edmonton, Grande Prairie,
Lethbridge, Red Deer, Regina, Saskatoon,
Winnipeg, Yellowknife

Cranbrook, Kamloops, Kelowna,
New Westminster, Prince George, Trail,
Vancouver, Victoria, Whitehorse

Bureaux locaux

Charlottetown, Corner Brook, Fredericton,
Gander, Halifax, Moncton, St. John's, Saint John,
Sydney

Chicoutimi, Côte Nord, Drummondville, Hull,
Montréal, Québec, Rimouski, St-Lambert,
Sept-Iles, Sherbrooke, Trois-Rivières, Val-d'Or

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

Brandon, Calgary, Edmonton, Grande Prairie,
Lethbridge, Red Deer, Regina, Saskatoon,
Winnipeg, Yellowknife

Cranbrook, Kamloops, Kelowna,
New Westminster, Prince George, Trail,
Vancouver, Victoria, Whitehorse