

Central Mortgage
and Housing
Corporation

Société centrale
d'hypothèques
et de logement

Annual Report

19 **72**

Rapport annuel

**Central Mortgage
and Housing
Corporation**



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



Annual Report

19 **72**

Rapport annuel



Photo: CMHC/SCHL

Playground in a low-income project in Waterloo, Ontario, financed under the National Housing Act.

Terrain de jeu dans un ensemble d'habitations pour personnes à faible revenu, financé aux termes de la LNH à Waterloo, Ontario.

**CENTRAL MORTGAGE
AND HOUSING
CORPORATION**

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

March 9, 1973

le 9 mars 1973

Honourable Ron Basford, P.C., M.P.
Ottawa, Canada

L'honorable Ron Basford, C.P., député,
Ottawa, Canada

Dear Mr. Basford:

On behalf of the Board of Directors,
I have the honour to submit to you
the twenty-seventh annual report of
Central Mortgage and Housing
Corporation and a statement of
accounts for the year ended
December 31, 1972.

Yours very truly,

Monsieur le Ministre,

Au nom du Conseil d'administration,
j'ai l'honneur de vous soumettre le
vingt-septième 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 1972.

Veillez agréer, monsieur le Ministre,
l'assurance de ma très haute considération.

Le président,



H. W. Hignett, President



H. W. Hignett

TABLE OF CONTENTS**TABLE DES MATIÈRES**

7	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
17	Public Housing	Les logements sociaux
19	Low-Rental Housing	Les logements à loyer modique
20	Student Housing	Les logements pour les étudiants
22	Private Market Assistance	L'aide au marché privé
22	Loans by the Corporation	Les prêts de la Société
23	Loans by Approved Lenders	Les prêts des prêteurs agréés
24	Land Development and Servicing	L'aménagement de terrains et des services
24	Land Assembly	L'aménagement de terrains
24	Urban Renewal	La rénovation urbaine
25	Loans for Sewage Treatment Projects	Les prêts pour l'épuration des eaux-vannes
26	Mortgage and Property	Créances hypothécaires et propriétés
26	Mortgage Administration	La gestion des créances hypothécaires
27	Real Estate Administration	La gestion des immeubles
29	Research and Community Planning	La recherche et l'urbanisme
29	Technical Investigations	Les enquêtes techniques
30	Community Planning and Housing Investigations	L'urbanisme et les études sur l'habitation
31	Fellowships and Scholarships	Les bourses d'études
32	Design, Planning and Construction	L'architecture, l'urbanisme et la construction
34	Inspections	Inspections
35	Financial Position	La situation financière
37	Organization and Staff	L'organisation et le personnel
38	LEGISLATION AND POLICY	LA LÉGISLATION ET LA POLITIQUE
43	FINANCIAL STATEMENTS	LES ÉTATS FINANCIERS



Photo: Roger Jowett, Willowdale

Concept 3, an NHA-financed apartment building in Bramalea, Ontario. The design, by Jerome Markson — Architects, features split-level apartments and a glassed-in exterior corridor.

Concept 3, un immeuble d'appartements financé aux termes de la LNH à Bramalea, Ontario. Le concept, qui est de la firme Jerome Markson — architectes, comporte notamment des appartements à mi-étages et un couloir extérieur encloisonné de verre.

CANADA'S HOUSING IN 1972

A REVIEW BY THE PRESIDENT

A year ago the introductory part of Central Mortgage and Housing Corporation's annual report drew attention to the concentration of Federal housing investment on programmes for lower-income people that had taken place over the previous few years. It was suggested also that a wider range of techniques for subsidizing access to housing was required to respond to the broad variety of regional, social, and economic circumstances of those who are badly housed.

The determination of the Government to maintain the emphasis of its own housing investment on social housing programmes continued in 1972. The Corporation made lending commitments of \$539.9 million for housing during the year, \$484.4 million of which, or 89.7 per cent, was for programmes directly aimed at the needs of low and moderate-income people. What is perhaps of more lasting significance, new proposals for legislation were further developed during the year, considered by Government, and following discussion at the Federal-Provincial Conference on Housing in January of 1973, were introduced in the House of Commons. Bill C-133 indicates that the Government has crossed a number of important thresholds of principle in the development of its housing policy. First, there is provision for direct subsidy aid to low-income home-owners; second, the extension of 100 per cent financing and direct grants to non-profit private bodies and to cooperatives providing housing for low-income occupants; third, the provision of grants for the rehabilitation of private substandard dwellings; and fourth, the extension of these aids without requiring contributions from any other level of government. All these steps represent important departures from past policy, and important signs, therefore, of future directions.

Beyond the field of housing as such, the new legislation points also to new kinds of activity in the broader but related area of urban affairs. The Bill provides the means for launching local programmes of neighbourhood improvement and for developing strategies for urban growth and development which look to the creation of new communities. The former will have their emphasis on the conservation, improvement, and protection of existing urban neighbourhoods now threatened with continued deterioration, shifting land use, and eventual dissolution as viable residential communities. The latter will facilitate the development of urban growth strategies, which, as an alternative to the mere extension of existing

LE LOGEMENT AU CANADA EN 1972

REVUE DE LA SITUATION PAR LE PRÉSIDENT

L'an dernier, dans l'introduction du rapport annuel de la Société centrale d'hypothèques et de logement, l'attention du lecteur était attirée sur le fait que le gouvernement fédéral avait affecté la plus grande partie de ses capitaux d'investissement à la réalisation de programmes établis depuis quelques années en vue de procurer un logement aux personnes à faible revenu. On y laissait entendre aussi qu'on avait dû avoir recours à un plus vaste éventail de moyens pour subventionner l'accèsion à la propriété, afin de répondre aux besoins d'ordre régional, social et économique des personnes mal logées.

En 1972, le gouvernement a continué d'orienter ses propres investissements vers des programmes de logement à caractère social. La valeur des prêts que la Société a consentis pour l'habitation au cours de l'année s'est élevée à 539.9 millions de dollars et, de ce montant, 484.4 millions ou 89.7 p. 100, étaient destinés à des programmes conçus directement pour répondre aux besoins des gens à revenu faible ou moyen. Mais, ce qui est sans doute encore d'une importance plus profonde, ce sont les nouvelles propositions de modifications à la Loi, préparées au cours de l'année, étudiées par le gouvernement et qui, après avoir été discutées à la conférence fédérale-provinciale sur le logement, en janvier 1973, ont été présentées à la Chambre des communes. Le Bill C-133 indique que le gouvernement a franchi un certain nombre d'étapes importantes dans le développement de sa politique du logement. En premier lieu, il y a la prévision d'une subvention directe aux propriétaires à faible revenu; puis des prêts à 100 p. 100 et des subventions directes aux sociétés sans but lucratif et aux coopératives d'habitation qui construisent des logements pour les économiquement faibles; en troisième lieu, les subventions à la restauration des maisons privées en état de décrépitude; enfin, le gouvernement fédéral propose de fournir ces formes d'aide sans demander aux autres paliers de gouvernement une contribution équivalente. Toutes ces mesures comportent des différences majeures par rapport à la ligne de conduite observée jusqu'à maintenant.

La loi modifiée porte sur de nouvelles activités dans le domaine plus vaste, mais connexe, des affaires urbaines. On y prévoit des moyens d'établir un programme local d'amélioration des quartiers et de développer des politiques relatives à l'accroissement et au développement urbains par la création de nouvelles collectivités. Dans le premier cas, on insistera surtout sur la

built-up urban perimeters, will permit a better choice of sites for urban growth, not merely from the point of view of the urban environment itself, but also from the point of view of the preservation of existing agricultural and recreational land, and the protection of the natural environment in the broadest sense.

The content of the new legislation indicates that the Federal Government regards it as the critical objective of housing policy to bring adequate standards of housing accommodation within the reach of those whose incomes bar them from it now. This is not surprising since such a goal has been implicit in Federal policy for the past five years, but the social objective has now been stated in more explicit form. Sensitive indicators of progress or lack of progress toward its attainment will have to be developed and maintained.

This may seem elementary but it is not simple. It first calls for a clarification, at the political level, of what constitutes adequate housing accommodation. It calls second, at the survey and statistical level, for information in sufficient detail to reveal how many people are living below the standard of accommodation that is judged to be adequate, and where, and to what extent. And it calls third, for continual updating of this information so that progress or its lack can be documented.

A considerable amount of information on a fine-grained geographical basis is available from the decennial Census. While details about the array of households are not yet all available, there is sufficient information now from the 1971 Census to make it clear that housing conditions in Canada, measured by a fixed standard of persons per room, or dwelling unit quality, are improving steadily.

In general, the occupied dwelling stock is increasing more rapidly than the population, the incidence of congestion is decreasing, and the number of substandard units occupied is also decreasing. Between 1961 and 1971 the number of occupied dwellings in Canada with more than one person per room declined from 747,000 to 570,000; the number of occupied dwellings lacking their own bath facilities dropped by half, from 895,000 to 450,000; and the number lacking flush toilets also fell by half, from 674,000 to 330,000. In addition, the number of doubled-up families decreased by 63,525 from 235,915 to 172,390, and the non-family adult population tended more and more to occupy

conservation, l'amélioration et la protection des quartiers urbains existants qui sont constamment menacés de détérioration, d'un changement d'affectation du terrain et risquent de ne plus être des quartiers résidentiels viables. Quant aux politiques relatives au développement de l'expansion urbaine, la création de nouvelles villes constituera une autre possibilité par rapport au simple recul des périmètres urbains actuels et permettra de faire un meilleur choix des emplacements; non seulement du point de vue de l'environnement urbain lui-même, mais aussi du point de vue de la conservation du terrain à vocation agricole et récréative ainsi que de la protection de l'environnement naturel dans son sens le plus large.

La nouvelle législation indique que le gouvernement fédéral considère comme un objectif prioritaire de sa politique du logement le fait de procurer des habitations de qualité à ceux dont le revenu leur interdit d'accéder à ce genre de confort. Depuis cinq ans, ce même but est visé implicitement dans la politique du gouvernement fédéral, mais cet objectif social est maintenant déclaré d'une façon plus explicite. Il faudra désormais développer et maintenir des moyens de se rendre compte du progrès réalisé.

Cela paraît élémentaire, mais ce n'est pas simple. Il faut établir d'une façon très claire, sur le plan politique, ce qui constitue un logement suffisant. En second lieu, sur le plan de l'étude et des données statistiques, il faut obtenir des renseignements suffisamment détaillés pour faire savoir combien de personnes vivent dans des logements insalubres, à quel endroit se trouvent ces logements et dans quelle mesure ils sont dépourvus de l'essentiel. En troisième lieu, il faut tenir ces renseignements constamment à jour, de façon que le progrès réalisé puisse être étayé par une documentation sérieuse.

Le recensement décennal nous fournit une quantité considérable de renseignements sur un plan géographique détaillé. Bien que nous ne possédions pas encore de détails sur la grande variété de foyers qui existent, le recensement de 1971 nous révèle que la situation du logement au Canada, d'après une norme fondée sur le nombre de personnes par pièce ou la qualité des logements, s'améliore continuellement.

D'une façon générale, le nombre de logements disponibles occupés augmente plus rapidement que la population et l'incidence de surpeuplement décroît de même que le nombre de logements délabrés encore occupés. De 1961 à 1971, le nombre de logements occupés au Canada, qui

dwellings of their own rather than to live as boarders or roomers in someone else's unit.

It has been known throughout the decade that Canadian housing conditions were improving. In view of the more recent declarations, however, about the "right" of Canadians to decent housing, it will not be sufficient to justify policy by the mere continuation of broad trends in this direction. It will be necessary to have more precise information about the numbers of people living below stated thresholds of space per person and dwelling unit quality. It will be necessary to have this information more frequently than every ten years. And it will be necessary to be able to estimate the impact of housing programmes on the elimination of these conditions. With such information the Federal Government and other levels of government can engage much more rationally in what is becoming an almost continuous process of consultation about the use of the programmes available under the Housing Act.

As the objectives of Federal policy in regard to the right of all Canadians to satisfactory housing become more clearly defined, they will be seen to be related to objectives in other areas of social

comptent plus d'une personne par pièce, est passé de 747,000 à 570,000. Le nombre de logements occupés qui n'ont pas de baignoire a diminué de moitié, soit de 895,000 à 450,000, et enfin le nombre de logements où il n'y a pas de toilette à chasse d'eau, a aussi diminué de plus de la moitié, soit de 674,000 à 330,000. De plus, le nombre de familles partageant un logis a diminué de 63,525, soit de 235,915 qu'il était à 172,390 et les adultes pensionnaires ou locataires d'une chambre meublée ont de plus en plus tendance à occuper leur propre logement.

Étant donné les déclarations plus récentes au sujet du « droit » des citoyens canadiens à un logement convenable, il ne suffira pas, pour justifier une ligne de conduite, de continuer seulement à soutenir une tendance plus ou moins orientée dans cette direction. Il va devenir nécessaire d'obtenir et de compiler des renseignements plus précis sur le nombre de personnes vivant dans des lieux qui ne répondent pas aux normes minimales prescrites quant à l'espace nécessaire et la qualité requise. Il sera aussi nécessaire d'avoir ces renseignements plus souvent qu'une fois tous les dix ans et il faudra être en mesure d'évaluer jusqu'à quel point

A Senior Citizens' project in Vancouver sponsored by the German-Canadian Benevolent Society and financed under the National Housing Act. Designed by Arnulf H. Petzold.

Ensemble d'habitations de la German-Canadian Benevolent Society, pour personnes âgées, financé aux termes de la Loi nationale sur l'habitation à Vancouver. Conçu par Arnulf H. Petzold.

Photo: CMHC/SCHL



policy, particularly those concerning income support and maintenance. Housing subsidies represent one way of distributing accommodation in favour of particular groups. Other kinds of income transfer, such as family allowances, the guaranteed income supplement for old people, and family income payments under the Canada Assistance Plan, while more general in their impact, also have an impact on the distribution of housing. In the further development of social policies involving income transfers, it will be necessary to include housing policy as part of the broader question. No society has an unlimited capacity to redistribute income, and the various programmes which involve redistribution are competing with one another. Current and prospective rates of activity under National Housing Act programmes which involve subsidies are high enough that the general question of income support, and the particular question of income transfers that are housing specific, will have to be seen as closely interdependent. This involves more than the coordination of policies within the Federal

Unloading building materials at Fort George (James Bay), Québec. These materials are destined for use in the repair of homes of Métis and Non-Status Indians under the Winter Warmth Programme.

Déchargement de matériaux de construction à Fort George (Baie James), Québec. Ces matériaux sont destinés à la réparation des habitations des Métis et Indiens sans traité, en vertu du programme de confort hivernal.

Photo: CMHC/SCHL



les programmes d'habitation peuvent contribuer à remédier à cette situation. Le gouvernement fédéral et d'autres paliers de gouvernement pourront alors s'engager d'une façon beaucoup plus rationnelle dans ce qui devient un processus presque continu de consultation à propos des programmes offerts aux termes de la Loi nationale sur l'habitation.

A mesure que seront plus clairement définis les objectifs de la politique fédérale concernant le droit de tous les citoyens canadiens à habiter un logement satisfaisant, on se rendra compte qu'ils se rapportent à ceux déjà établis dans d'autres secteurs de la politique sociale, particulièrement ceux qui concernent l'assistance au revenu. Les subventions à l'habitation représentent un moyen de répartir le logement de façon à favoriser certains groupes particuliers. D'autres formes de redistribution du revenu, comme les allocations familiales, le supplément de revenu garanti pour les personnes âgées, les paiements au compte du revenu familial en vertu du régime canadien d'assistance exercent, bien que d'une façon plus générale, leur influence sur la répartition du logement. Dans le développement plus poussé des politiques sociales comportant une redistribution des revenus aux particuliers, il sera nécessaire de considérer la politique du logement comme une partie de la politique sociale prise dans son ensemble. Aucune société ne possède le pouvoir illimité de faire une nouvelle répartition du revenu et les divers programmes qui comportent cette caractéristique risquent de se contrecarrer les uns les autres. Le taux actuel et le taux prévu des activités comportant des subventions en vertu des programmes de la Loi nationale sur l'habitation, sont assez élevés pour que la question générale de l'appui au revenu et la question particulière de la redistribution du revenu spécifiquement pour le logement, soient considérés comme étroitement dépendantes l'une de l'autre. Cela nécessite plus que la coordination des politiques au sein du gouvernement fédéral, mais aussi l'interdépendance à l'intérieur des gouvernements et entre divers paliers de gouvernement.

On peut en dire autant de l'aménagement de terrains dans les régions urbaines. Le gouvernement fédéral, dans les amendements qu'il propose à la Loi nationale sur l'habitation, envisage l'aménagement de terrains par les pouvoirs publics comme une méthode qui permettrait d'augmenter la disponibilité de terrains pourvus des services et d'en maintenir

Government. It raises the issue of inter-dependence, not only within governments, but between levels of government as well.

The same is true of urban land development. The new Federal proposals with respect to land assembly under the National Housing Act indicate that the Federal Government sees public land assembly as a potentially useful technique for increasing the supply of serviced land and holding down its cost to the user. In and of itself public land assembly and servicing is not a panacea. The high level of serviced land prices is related closely to the restriction of supply and the basic costs of land acquisition and land servicing.

In a private market economy, short of confiscation, the owners of raw land in the path of development will exact the maximum price that they can obtain. Public land development, of itself, does nothing necessarily to overcome this problem. A public developer, just like private developers, will have to buy land in order to function.

An even more basic difficulty in the present land development market arises from the fact that the present taxpayers in most municipalities on the growth fringe of a number of cities have every incentive to adopt policies that encourage settlement by people who will contribute as much as possible to the local tax revenues. This means high assessments and it does not mean cheap lots. It means, on the contrary, a high standard of subdivision servicing, and a reluctance to increase the supply of serviceable land by the rapid extension of trunk services. Public land development at the municipal level holds no necessary promise of overcoming this problem.

The concentration of private land development among a small number of entrepreneurs in many urban areas tends to support prices further by restricting competition. The public land developer, of course, could sell at cost or at a small rate of return over cost, but unless public development actually resulted in a considerable increase in the overall rate of land development, the absence of excessive public profits would represent only a minor improvement over present practice.

The fact is, that at one level of government, the public already controls the rate of land development and the standard at which development is to take place. That is why the Federal Government, in proposing to commit funds at the scale of \$100 million per year for public land assembly and servicing, including the development of new communities, proposes also that this be done in the context of an overall

le coût à un niveau raisonnable pour le consommateur. En soi, l'aménagement des terrains et l'installation des services par les pouvoirs publics ne constituent pas un remède idéal à la situation. Les prix élevés des terrains pourvus des services sont en relation étroite avec leur disponibilité limitée, leur coût d'acquisition et d'aménagement.

Il existe une autre difficulté encore plus fondamentale sur le marché actuel de l'aménagement de terrains: les contribuables et leurs représentants élus de la plupart des municipalités situées en bordure de certaines grandes villes ont toutes les raisons d'encourager l'établissement dans ces secteurs de personnes capables de contribuer à l'augmentation des revenus provenant des impôts locaux. Cela permet de maintenir les évaluations à un niveau élevé mais ne favorise en aucune façon l'aménagement de terrains à bon marché. Les services installés, dans ces lotissements, sont d'une qualité supérieure et la réticence à permettre une rapide extension des services municipaux ne favorise pas l'augmentation de la disponibilité des terrains pourvus des services. L'aménagement de terrains, par l'administration municipale, ne garantit pas nécessairement que l'on surmontera cette difficulté.

La concentration de terrains aménagés par un petit nombre de promoteurs du secteur privé dans bon nombre de secteurs urbains, a tendance à maintenir davantage les prix en diminuant la concurrence. Évidemment, les terrains aménagés par les pouvoirs publics pourraient être vendus au prix coûtant ou à un faible taux de revenu sur les capitaux investis, mais à moins que les mesures prises par les pouvoirs publics n'entraînent réellement une augmentation considérable du volume d'aménagement de terrains, le seul fait que les pouvoirs publics ne réalisent pas des profits excessifs ne représenterait qu'une faible amélioration par rapport à ce qui se pratique maintenant.

En réalité, à un palier de gouvernement, les pouvoirs publics réglementent déjà le volume d'aménagement de terrains et sa qualité. C'est pourquoi, en proposant d'affecter 100 millions de dollars par année pour l'aménagement de terrains et l'installation des services ainsi que pour l'aménagement de nouvelles collectivités, le gouvernement fédéral propose aussi que cette activité fasse partie d'une politique d'ensemble à laquelle prendraient part les autres paliers de gouvernement qui peuvent en effet exercer les contrôles les plus efficaces. Si les autres aspects

strategy, involving the other levels of government, where most of the effective controls lie. The participation of the public in land development, with the other aspects of the process left largely unchanged, will have limited effectiveness. A coherent and long-range land development policy would have to contemplate raw land acquisitions over a wide potential terrain, as would be possible through the development of new communities; it would have to include as well steps that would encourage municipalities to extend trunk services more rapidly in order to increase the supply of immediately serviceable land; and it would have to diminish the local government incentive to require excessive servicing standards. Such a strategy would hold real promise of providing serviced lots at reasonable prices, but it is also

du processus demeurent en grande partie les mêmes, la participation du public à l'aménagement de terrains n'aura qu'une efficacité restreinte. Dans l'application d'une politique cohérente et à longue échéance d'aménagement de terrains, il faudrait envisager l'acquisition de grandes étendues de terrain vague, comme si l'on songeait à établir une nouvelle collectivité. Cette politique d'aménagement devrait aussi préconiser l'adoption de mesures pour encourager les municipalités à prolonger leurs services principaux plus rapidement afin d'augmenter la disponibilité de terrains immédiatement prêts à recevoir ces services; elle devrait aussi prévoir une façon d'intervenir auprès des gouvernements locaux pour qu'ils réduisent à un niveau normal certaines exigences excessives en ce qui concerne la qualité

Terrasse Duvernay, a subdivision of NHA-financed homes in Trois-Rivières, Quebec.

Terrasse Duvernay, une partie de l'ensemble d'habitations financé aux termes de la LNH à Trois-Rivières, Québec.

Photo: CMHC/SCHL



a strategy that involves all levels of government, the provinces in particular, and it does not follow automatically from an offer of Federal credit to other levels of government for public land assembly.

Three major tasks, therefore, lie ahead for the immediate future. First, a clearer specification of what is entailed by the Government's assertion of the right of all Canadians to adequate housing, and the ancillary obligation to provide intercensal indicators of the rate of progress toward that goal. Second, the coordination of housing policies which involve a continued stream of shelter specific income transfers, with the whole structure of social policy, particularly those programmes which also involve income redistribution on a significant scale. Third, the improvement of urban land development policies, which means urban growth policy in the widest sense. All three will require intergovernmental consultation at the level of both elected and appointed officials, since all levels of government are deeply involved in each area of policy and implementation. The Federal-Provincial Conference on Housing, held in January, 1973, reached a high degree of consensus on a wide variety of housing policy and urban growth questions. It marked the end of a five-year period since the last such conference at the Ministerial level, and the beginning of a period during which frequent meetings of the same kind will be essential to further progress.

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

des services. Tous les paliers de gouvernement, les provinces en particulier, devraient prendre part à une telle politique, mais rien ne prouve qu'elle s'appliquera automatiquement à la suite de l'offre de crédits du gouvernement fédéral aux autres paliers de gouvernement, au chapitre de l'aménagement de terrains.

Il reste donc trois tâches importantes à accomplir immédiatement. En premier lieu, il faut préciser encore davantage le sens que donne le gouvernement au droit de tous les citoyens canadiens à occuper un logement convenable et à l'obligation qui s'ensuit de fournir, entre les recensements, des indications des progrès réalisés dans ce sens. En second lieu, il faut coordonner les politiques de l'habitation comportant un flot constant de redistribution du revenu s'appliquant spécifiquement au logement, avec l'ensemble de la structure de la politique sociale, particulièrement les programmes qui comportent une redistribution des revenus sur une échelle importante. En troisième lieu, il faut songer à améliorer les politiques d'aménagement de terrains dans les régions urbaines, ce qui signifie une politique d'accroissement urbain dans son sens le plus large. Il devra y avoir consultation entre les gouvernements au niveau des représentants élus et des fonctionnaires désignés, vu que tous les paliers de gouvernement sont profondément impliqués dans chaque aspect de la politique à adopter et de sa mise à exécution.

La conférence fédérale-provinciale sur le logement, organisée au mois de janvier 1973, a permis d'aboutir à des accords importants sur un grand nombre de questions variées relatives à une politique du gouvernement et à l'accroissement urbain. Elle a marqué la fin d'une période de cinq années écoulées depuis la dernière conférence de ce genre au niveau ministériel et le début d'une période durant laquelle il sera essentiel d'organiser des réunions fréquentes et identiques à celle-ci pour réaliser encore plus de progrès.

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



Photo: CMHC/SCHL

A nursing home in Nipawin, Saskatchewan, constructed with financial assistance under the NHA, for senior citizens requiring special care. Designed by Joseph Pettick.

Maison de repos pour personnes âgées ayant besoin de soins spéciaux, construite grâce à une aide financière obtenue aux termes de la LNH, à Nipawin, Saskatchewan. Conçue par Joseph Pettick.

LOW-INCOME HOUSING

The Corporation continued in 1972 to commit most of its budget to programmes that provide housing for lower-income groups.

There were 34,132 dwelling units and 3,030 hostel beds for low-income people approved in 1972, or 90.5 per cent of all housing units approved directly by CMHC during the year.

The production of this housing represented an investment of \$484.4 million, which was 72 per cent of the Corporation's total capital budget for the year.

National Housing Act assistance for the production of housing for the lower-income groups has been available for more than 25 years. Only recently, however, has activity under this facet of the Act reached any appreciable proportion of the total NHA operation.

During the last five years (1968-1972), 170,291 dwelling units have been approved under National Housing Act provisions for low-income families and individuals compared with 64,428 units approved for the same groups in the preceding 20 years.

**LE LOGEMENT POUR
LES PERSONNES
À REVENU MODIQUE**

En 1972, la Société a continué d'affecter la plus grande partie de son budget à des programmes conçus pour répondre aux besoins en logements des personnes à revenu modique.

Elle a approuvé l'aménagement de 34,132 logements et de 3,030 places dans des foyers pour les personnes appartenant à ce groupe socio-économique, ce qui représente 90.5 pour cent de tous les logements approuvés directement par la Société au cours de l'année.

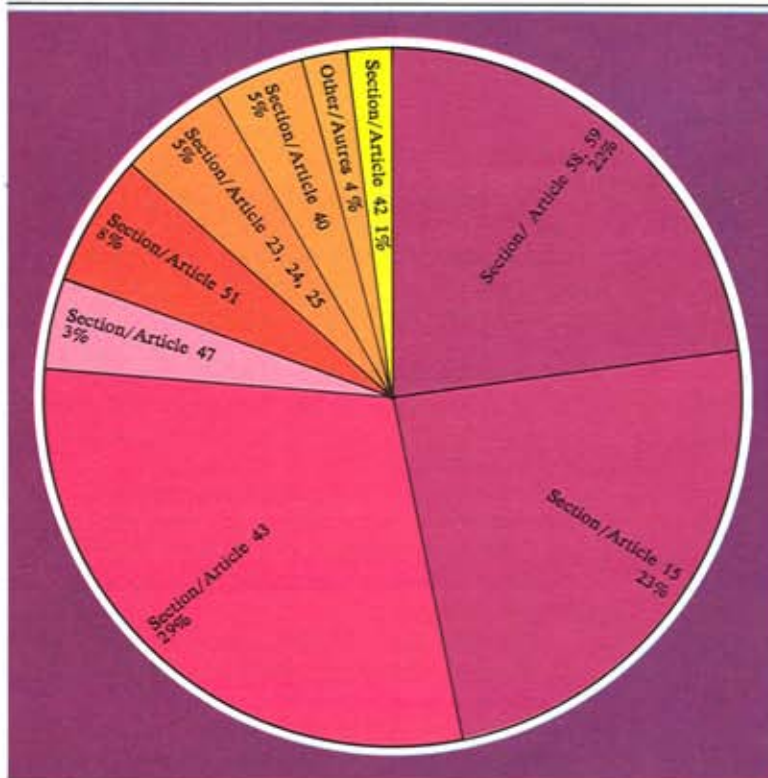
La production des logements de ce genre représente un investissement de 484.4 millions de dollars, ce qui équivaut à 72 pour cent du budget des immobilisations de la Société pour toute l'année.

Depuis 25 ans déjà, la Loi nationale sur l'habitation prévoit une aide financière pour la production de logements destinés aux économiquement faibles, mais ce n'est que récemment que les initiatives de la Société, sous cet aspect de la Loi, reflètent une proportion appréciable de l'ensemble de ses activités.

Depuis cinq ans, soit de 1968 à 1972, on a approuvé la mise en chantier de 170,291 logements selon les dispositions de la Loi nationale sur l'habitation relatives aux familles et aux personnes à faible revenu, comparativement à 64,428 logements approuvés pour les mêmes catégories de personnes au cours des 20 années antérieures.

**CMHC COMMITMENTS
UNDER THE NHA
1971 - 1972**

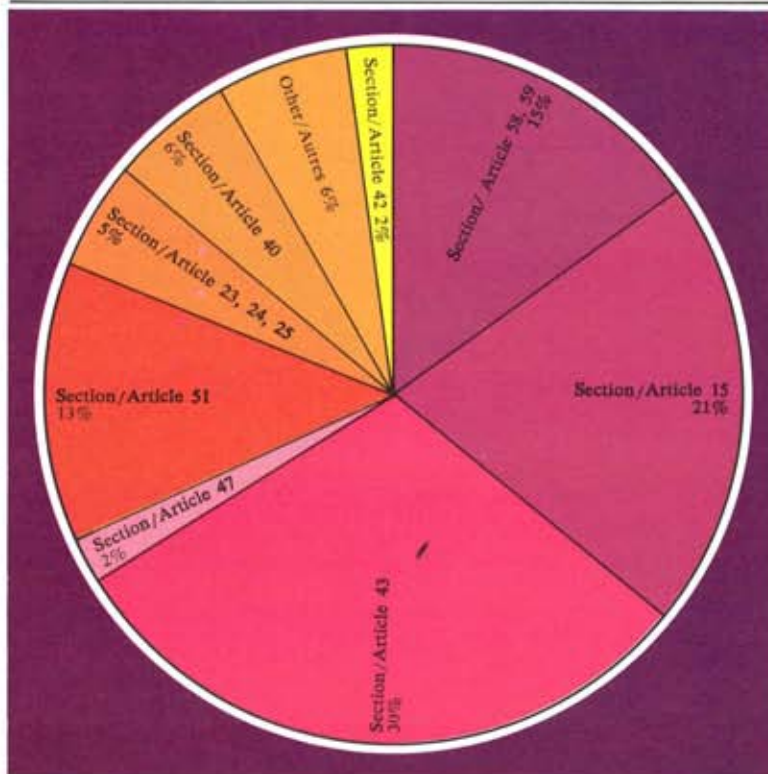
**ENGAGEMENTS
DE LA SCHL AUX
TERMES DE LA LNH
1971 - 1972**



1971

- Section 58, Home Ownership and Rental
- Section 59
- Section 15 Low-Income Rental
- Section 42 Land Acquisition
- Section 43 Public Housing
- Section 40 Federal-Provincial (75% share)
- Section 47 Student Housing
- Section 51 Sewage Treatment
- Section 23, 24, 25 Urban Renewal
- Other Research, Subsidies, Construction

\$926.9 million



1972

- Article 58, Prêts pour propriétaires-occupants et logements à loyer
- Article 59
- Article 15 Logements pour personnes à faible revenu
- Article 42 Acquisition de terrains
- Article 43 Logements sociaux
- Article 40 Entreprises fédérales-provinciales (participation de 75%)
- Article 47 Logements pour étudiants
- Article 51 Épuration des eaux-vannes
- Article 23, 24, 25 Rénovation urbaine
- Autres Recherche, subventions, construction

\$744.1 millions

Public Housing

Assistance may be provided under the National Housing Act through long-term loans to provinces, municipalities or public housing agencies of up to 90 per cent of the cost of construction or acquisition of low-income housing. During 1972, loans totalling \$224.2 million were approved for the provision of 15,641 family units and six units of hostel bed accommodation.

Since the inception of this programme in 1964, 1,332 projects containing 92,242 units and 994 hostel beds have been constructed or acquired with the assistance of loans totalling \$1.2 billion.

To integrate low-income families within the community, the Federal Government also makes funds available to provinces, municipalities or their agencies to help defray operating losses on housing secured by way of lease from private owners. Rentals charged to the tenants are based on income, with the Federal Government providing 50 per cent of the loss resulting from the difference between rents paid by the tenants and the rents paid under the lease to the owners. Under this arrangement, Ontario Housing Corporation has leased 685 units in Metropolitan Toronto and 410 units in other municipalities throughout the Province. The New Brunswick Housing Corporation has leased 26 units in Saint John.

During the year Federal contributions totalling an estimated \$12 million were approved for 20,058 units to cover 50 per cent of anticipated annual operating losses.

Financial assistance for public housing is also made available through the Federal-Provincial partnership arrangements in which the Federal Government provides 75 per cent of the capital cost of a rental housing project and shares operating losses on the same basis. During the year, approval was given for 52 projects which will provide 1,875 housing units. The Federal share of costs for these projects is estimated at \$27.7 million. The Federal Government's estimated share of operating losses for 1972 was \$13 million.

To the end of 1972, a total of 23,040 rental units and 203 hostel beds had been approved under these arrangements. Of these, 22,014 are subsidized units with rents related to the incomes of the tenants, while the balance are leased at fixed rentals sufficient to recover capital and

Les logements sociaux

La Loi nationale sur l'habitation prévoit que le gouvernement fédéral accorde aux provinces, aux municipalités ou à des organismes de celles-ci des prêts à long terme dont le montant peut s'élever jusqu'à 90 p. 100 du coût de construction ou d'acquisition d'habitations destinées aux personnes à faible revenu. Au cours de 1972, le volume des prêts ainsi consentis a atteint la valeur de 224.2 millions de dollars, ce qui a permis de réaliser 15,641 logements familiaux et six places dans des foyers.

Depuis l'établissement de ce programme en 1964, 1,332 projets représentant 92,242 logements et 994 places dans des foyers ont été réalisés grâce à des prêts dont la valeur globale a atteint 1.2 milliard de dollars.

En vue d'une intégration complète des familles à faible revenu au sein d'une collectivité, le gouvernement fédéral met aussi des capitaux à la disposition des provinces, des municipalités ou des organismes de celles-ci pour aider à payer les pertes résultant de l'exploitation d'habitations louées à bail de certains propriétaires privés. Les loyers exigés des locataires sont proportionnels à leur revenu et le gouvernement fédéral fournit 50 p. 100 de la perte qui résulte de la différence entre les loyers payés par les locataires et les loyers réels payés aux propriétaires. En vertu de cette entente, la Société d'habitation de l'Ontario a loué 685 logements dans le Grand Toronto et 410 logements dans d'autres municipalités de toute la province. Par ailleurs, la Société d'habitation du Nouveau-Brunswick a loué 26 logements à Saint-Jean.

Au cours de l'année, le gouvernement fédéral a approuvé des contributions d'une valeur globale de 12 millions de dollars s'appliquant à 20,058 logements pour payer ainsi 50 p. 100 des pertes annuelles d'exploitation.

A la suite d'ententes que le gouvernement fédéral peut conclure avec celui d'une province, une aide financière est aussi accordée pour les logements sociaux, en vertu de laquelle le gouvernement fédéral fournit 75 p. 100 du coût en immobilisations d'un ensemble de logements à loyer et paye les pertes d'exploitation selon le même pourcentage. Au cours de l'année, 52 projets représentant 1,875 logements ont ainsi été approuvés. On estime que pour ces projets la part des coûts à la charge du gouvernement fédéral s'élève à 27.7 millions; par ailleurs, la

operating expenses. In Ontario, a sales programme is underway in 15 municipalities to enable tenants in some 1,675 full recovery units to purchase their own homes. For a number of years, under arrangements with the Provinces of Nova Scotia, Prince Edward Island and New Brunswick, assistance has been made available under the National Housing Act to housing cooperatives. In 1972, 172 projects were approved for 523 units in Nova Scotia, 89 units in Prince Edward Island and 55 units in New Brunswick.

While the Federal-Provincial provisions of Section 40 of the Act permit the construction of housing for rent or for sale, activity under this Section has been directed primarily toward the provision of rental accommodation. In recent years, however, it has been recognized that subsidized rental projects may not necessarily be the best solution for housing individuals and families of low income. Experiments are being carried out under this Section of the Act on a limited basis in Nova Scotia, Manitoba, Saskatchewan and British Columbia. In each case home-ownership is involved and purchasers are required to make mortgage payments related to their incomes. While it is too early to assess the success of these experiments, there is reason to believe that one or more may prove to be an acceptable alternative to subsidized rental housing.

part des pertes d'exploitation à la charge du gouvernement fédéral pour 1972, a été de 13 millions.

A la fin de 1972, 23,040 logements à loyer et 203 places dans des foyers avaient été approuvés en vertu de ces dispositions de la Loi. De ce nombre, 22,014 sont des logements à loyer subventionné, calculé d'après le revenu des locataires, tandis que les autres sont loués à des loyers fixes qui suffisent à récupérer les coûts en immobilisations et les frais d'exploitation. Dans quinze municipalités de l'Ontario, il existe un programme de vente qui permet aux locataires de 1,675 logements à loyer non subventionné d'acheter le logement qu'ils occupent. Depuis un certain nombre d'années, en vertu d'ententes conclues avec les provinces de la Nouvelle-Écosse, de l'Île-du-Prince-Édouard et du Nouveau-Brunswick, une aide financière a été accordée à des coopératives de logement, aux termes de la Loi nationale sur l'habitation. En 1972, la Société a approuvé 172 projets représentant 523 logements en Nouvelle-Écosse, 89 logements dans l'Île-du-Prince-Édouard et 55 logements au Nouveau-Brunswick.

Alors que les dispositions de l'article 40 de la Loi, relatives aux accords fédéraux-provinciaux, permettent la construction de logements à louer ou à vendre, l'aide financière accordée en vertu du présent article de la Loi a surtout pour but d'aider à la réalisation de logements à loyer. Cependant, il a été admis, ces dernières années, que les ensembles de logements à loyer subventionné ne constituent pas nécessairement la meilleure solution pour loger les personnes et les familles à faible revenu. On procède présentement à des expériences en vertu de cet article de la Loi, en Nouvelle-Écosse, au Manitoba, en Saskatchewan et en Colombie-Britannique. Dans chaque cas, des propriétaires-occupants sont en cause et on exige des acheteurs qu'ils versent des paiements hypothécaires proportionnels à leur revenu. Bien qu'il soit encore trop tôt pour évaluer le succès de ces expériences, il y a lieu de croire que l'une ou l'autre pourrait constituer une autre solution acceptable.

Low-Rental Housing

Under Section 15 of the Act, the Corporation provides 95 per cent loans to any individual, organization or corporation wishing to undertake a low-rental project either through new construction or the purchase and improvement of existing buildings.

In 1972, 125 loans were approved to entrepreneurs and other private borrowers in the amount of \$115.2 million, which provided 8,797 housing units for individuals and families of low and moderate income. During 1971, the Corporation made 124 loans for 11,507 units and 104 hostel units which represented a total commitment of \$143.6 million.

Included in the foregoing are seven loans amounting to \$1.3 million made to Indian Bands on Reserves for 164 housing units. These loans come under the 1970 Agreement between the Corporation and Department of Indian and Northern Affairs which provides for a form of loan guarantee by the Minister of Indian Affairs. Since the agreement came into effect, 19 loans have been made.

As part of the 1972 Section 15 lending programme, the Corporation again employed the proposal call technique, but on a smaller scale than in 1971. Proposals were invited for the construction of low-rental housing in several major centres across Canada. The Corporation was guided in its choice of the proposals by local Selection Committees, which consisted of local citizens known for their concern in the housing of low-income families, and representatives of the tenants. Through this programme \$16.5 million was committed for 1,171 units.

Activity under Section 15 to non-profit organizations decreased substantially in 1972. During the year these borrowers received 171 loans amounting to \$39.1 million for 1,981 self-contained units and hostel accommodation for 3,032 persons. In 1971, 124 loans were approved for \$70.4 million for 3,280 self-contained units and hostel accommodation for 5,523 persons.

Of the 171 loans committed during the year, 66 were to finance projects sponsored by non-profit organizations for the housing of elderly persons, Métis families, and Indian families wishing to live off Reservations. Twenty-five loans were made to provide

Les logements à loyer modique

Aux termes de l'article 15 de la Loi, la Société consent des prêts équivalant à 95 p. 100 de la valeur d'emprunt, à toute personne, tout organisme ou toute association désireuse d'aménager des logements à loyer modique, soit par la construction de logements neufs ou par l'achat et l'amélioration de bâtiments existants.

En 1972, 125 prêts ont été accordés à des entrepreneurs généraux et à d'autres emprunteurs du secteur privé; leur valeur s'élevait à 115.2 millions de dollars, ce qui a permis de réaliser 8,797 habitations à l'intention de personnes et de familles à revenu faible ou moyen. En 1971, la Société avait consenti 124 prêts d'une valeur globale de 143.6 millions, ce qui avait permis de réaliser 11,507 habitations et 104 places dans des foyers.

Les chiffres qui précèdent comprennent sept prêts représentant 164 logements et une somme globale de 1.3 million consentie à des bandes d'Indiens vivant dans des réserves. Ces prêts ont été accordés en vertu de l'accord de 1970 conclu entre la Société et le ministère des Affaires indiennes et du Nord canadien, lequel prévoit une forme de garantie par le Ministre des Affaires indiennes. Depuis l'existence de cet accord, 19 prêts ont été consentis.

Également dans le programme de prêts de 1972 en vertu de l'article 15 de la Loi, la Société a encore eu recours à l'appel d'offres mais à un degré moindre qu'en 1971. Des appels ont été lancés dans plusieurs grands centres du Canada pour la construction de logements à loyer modique. La Société s'est assurée l'aide de comités locaux de sélection, composés de personnes connues pour leur intérêt à l'égard du logement des familles à faible revenu, ainsi que de représentants des locataires. En vertu de ce programme, la somme de 16.5 millions fut affectée à la réalisation de 1,171 unités.

La valeur des prêts accordés en vertu de l'article 15 aux associations sans but lucratif a diminué considérablement en 1972. En effet, ces emprunteurs ont bénéficié de 171 prêts se chiffrant par 39.1 millions de dollars pour aménager 1,981 logements complets et 3,032 places dans des foyers. En 1971, ces associations avaient reçu 124 prêts d'une valeur globale de 70.4 millions pour aménager 3,280 logements complets et 5,523 places dans des foyers.

accommodation for special groups: three of these loans provided hostel accommodation giving special medical care; nine loans were to finance housing for the mentally retarded; three were approved for the creation of halfway houses for parolees and young persons released from the custody of the courts; ten loans to finance hostel accommodation for the emotionally and physically handicapped, and for troubled adolescents.

Since the programme was introduced in 1964, 995 loans have been made to non-profit organizations which represent \$396.4 million. Thus far 18,021 self-contained units and 35,527 units of hostel accommodation have been provided.

Des 171 prêts approuvés au cours de l'année, 66 devaient servir à financer des projets parrainés par des associations sans but lucratif pour loger des personnes âgées, des familles de Métis et d'Indiens désireux de vivre en dehors des réserves. Vingt-cinq prêts ont été accordés pour loger des groupes spéciaux de personnes: trois d'entre eux ont servi à aménager des résidences collectives où l'on dispense des soins médicaux spéciaux; neuf autres devaient servir à loger des déficients mentaux; trois prêts ont été approuvés pour la création de centres de réhabilitation de prisonniers libérés sur parole et de jeunes libérés de la garde des tribunaux; et dix autres, à créer des foyers pour des personnes souffrant de troubles émotifs, pour des infirmes et des adolescents en difficulté.

Depuis l'adoption du programme en 1964, 995 prêts ont été consentis à des sociétés sans but lucratif, ce qui représente une valeur de 396.4 millions de dollars. Jusqu'à ce jour, on a ainsi aidé à réaliser 18,021 logements complets et 35,527 places dans des foyers.

Student Housing

During the year 16 loans amounting to \$15.2 million were approved providing 1,889 units of hostel accommodation and 742 self-contained units for single and married students and their families. This activity brought to 339 and \$435.9 million the number and amount of student housing loans approved during the twelve years this legislation has been operative. Altogether, 68,696 units of hostel accommodation and 7,103 self-contained units have been provided under this programme.

Of the 16 loans approved during the year, eight were to provincial housing corporations, six to universities and colleges, and two to private schools.

Les logements pour les étudiants

Durant l'année écoulée, la Société a approuvé 16 prêts représentant 15.2 millions de dollars, qui ont servi à aménager 1,889 places dans des résidences collectives et 742 logements complets pour des étudiants célibataires et des étudiants mariés vivant avec leur famille. Cette activité a porté à 339 et à 435.9 millions le nombre et la valeur des prêts approuvés pour loger des étudiants depuis l'application de cet article de la Loi, soit depuis douze ans. Au total, 68,696 places dans des résidences collectives et 7,103 logements complets ont été aménagés en vertu de ce programme.

Sur un total de 16 prêts approuvés au cours de l'année, huit ont été consentis à des sociétés provinciales d'habitation, six à des universités et collèges et deux à des écoles privées.



Photo: CMHC/SCHL

NHA-financed student residences — Handy Hall, MacKenzie Hall and Kelsey Hall — at the University of Alberta in Edmonton. The food services building, Lister Hall, is in foreground. MacKenzie Hall was designed by John A. MacDonald; Handy and Kelsey Halls were designed by the Department of Public Works, Province of Alberta.

Résidences d'étudiants — Handy Hall, MacKenzie Hall et Kelsey Hall — financées aux termes de la LNH à l'Université de l'Alberta à Edmonton. Au premier plan, la cafétéria Lister Hall. MacKenzie Hall fut conçu par John A. MacDonald alors que Hendey Hall et Kelsey Hall le furent par le ministère des Travaux publics de l'Alberta.

PRIVATE MARKET ASSISTANCE

Loans by the Corporation

Under Part I of the NHA the Corporation made available \$110 million in the private sector, representing 5.1 per cent of the total NHA lending activity for home-ownership and rental loans in 1972. This reflects a decrease of \$94.3 million over the 1971 allocation in which the Corporation committed \$204.3 million or 10.2 per cent of the total Part I activity.

In terms of new family housing units, the Corporation made loans for 6,046 units in 1972 as compared to 13,261 units in 1971 and 24,170 units in 1970. The total number of units for 1972 includes 1,881 units for home-owner applicants and 3,995 units for sale by builders. There were 40 loans for 170 units made for open market rental housing in 1972. This total compares with 2,463 units for home-owner applicants, 9,570 units to builders and 1,228 units to rental entrepreneurs in 1971.

To assist families of limited income, the Assisted Home-Ownership Programme was maintained and extended to bring home-ownership within the financial capabilities of families whose incomes do not exceed \$7,000. This programme featured the use of a sliding scale of interest rates and extended amortization periods. In 1972 the Assisted Home-Ownership Programme financed 4,893 units as compared with 7,538 units in 1971.

As the Corporation continues to direct its funds toward low-cost housing programmes, its lending for existing housing decreased from 1,987 units in 1971 to 1,696 units in 1972.

L'AIDE AU MARCHÉ PRIVÉ

Les prêts de la Société

En vertu de la partie I de la LNH, la Société a engagé 110 millions de dollars qui représentaient 5.1 p. 100 de tous les prêts consentis à de futurs propriétaires et pour des logements à loyer en 1972. Ce chiffre correspond à une baisse de 94.3 millions par rapport à celui de 1971, alors que la Société avait engagé 204.3 millions et consenti 10.2 p. 100 de tous les prêts prévus aux termes de la partie I.

En ce qui concerne les nouveaux logements familiaux, la Société a consenti des prêts pour la construction de 6,046 unités en 1972, comparativement à 13,261 en 1971 et à 24,170 en 1970. Le nombre total de logements réalisés se répartit en 1,881 unités pour de futurs propriétaires-occupants et 3,995 unités destinées à être vendues par les constructeurs. De plus, 40 prêts représentant 170 unités ont été consentis pour la construction de logements à loyer destinés au marché libre. En 1971, les chiffres étaient les suivants: 2,463 logements pour de futurs propriétaires-occupants, 9,570 logements destinés à être vendus par les constructeurs et 1,228 logements pour des entrepreneurs qui construisent en vue de louer.

Par ailleurs, on a maintenu et même intensifié le programme facilitant l'accession à la propriété afin de permettre aux familles dont le revenu ne dépasse pas \$7,000 de devenir propriétaires d'une maison. Ce programme préconise la variation des taux d'intérêt et la prolongation des périodes d'amortissement, s'il y a lieu. En 1972, grâce à l'application de ce programme, la Société a financé 4,893 unités de logement comparativement à 7,538 en 1971.

Étant donné que la Société continue d'affecter ses capitaux aux programmes de logements à coût modique, le volume des prêts consentis pour le logement existant était de 1,987 en 1971 par rapport à 1,696 en 1972.



Photo: Richard Stoker

Thorburn Manors, an NHA-financed low-rental project in St. John's, Newfoundland.

Thorburn Manors, ensemble d'habitations à loyer modique financé en vertu de la LNH à St-Jean, Terre-Neuve.

Loans by Approved Lenders

The investment of \$1.71 billion by the approved lenders in new housing was 7.3 per cent over the \$1.59 billion invested in 1971. The loans made in 1972 involved 98,993 units and 4,936 hostel beds, a slight increase of 1.4 per cent over the 97,647 units and 3,882 hostel beds financed in 1971. This increased activity was produced by loans to merchant builders being up by 2,562 units, rental loans increasing by 1,746 units. Home-owner loans, however, decreased by 2,962 units.

The approved lenders increased their financing of existing housing from 14,267 units in 1971 to 20,882 units in 1972.

Les prêts des prêteurs agréés

La valeur des investissements des prêteurs agréés dans la construction d'habitations, soit 1.71 milliard de dollars, représente 7.3 p. 100 de plus que le 1.59 milliard investi en 1971. Le nombre de prêts consentis en 1972 a permis de financer 98,993 unités de logement et 4,936 places dans des foyers, ce qui dépasse de 1.4 p. 100 les 97,647 logements et les 3,882 places dans des foyers financés en 1971. Cette activité accrue s'est manifestée surtout par des prêts à des constructeurs revendeurs qui ont permis de réaliser 2,562 unités de plus; les prêts pour logements à loyer représentent aussi 1,746 unités de plus; cependant, les prêts aux futurs propriétaires-occupants accusent une baisse de 2,962 unités.

Le nombre de maisons existantes financées par les prêteurs agréés est passé de 14,267 unités à 20,882 unités en 1972.

LAND DEVELOPMENT AND SERVICING

Land Assembly

Under the Federal-Provincial partnership arrangements, six projects for 1,344 residential building lots were approved in 1972. Since the inception of the programme in 1948, a total of 29,033 lots has been authorized for development. Of these, 22,356 have been offered for sale and 20,589 have been sold.

Under the lending provisions of Section 42 of the Act, 90 per cent loans have been available to provinces, municipalities and their agencies for the acquisition and servicing of land for public housing or general housing purposes. This Section of the Act, as it applies to land for general housing purposes, lapsed on March 31, 1972. Prior to that date, a total of 29 loans amounting to \$11.9 million was approved during the first three months of the year. It is possible that similar provisions may be included in any future amendments to the Act placed before Parliament.

Urban Renewal

The limiting of urban renewal activity, begun in 1969, continued during 1972. Negotiations undertaken to permit at least the partial implementation of a number of projects resulted in the approval of \$22.1 million in new grants to assist in the implementation of urban renewal schemes in 14 municipalities. Thirteen loans, totalling \$14.5 million, were approved in 1972 to assist municipalities in meeting their share of the cost of implementing urban renewal schemes.

L'AMÉNAGEMENT DE TERRAINS ET DES SERVICES

L'aménagement de terrains

A la suite d'ententes conclues entre le gouvernement fédéral et celui d'une province en vue d'aménager du terrain, on a approuvé six projets qui ont permis d'aménager 1,344 terrains à bâtir en 1972. Depuis l'établissement de ce programme en 1948, la Société a autorisé l'aménagement de 29,033 terrains; de ce nombre, 22,356 ont été mis en vente et 20,589 vendus.

Aux termes des dispositions de l'article 42 de la Loi, des prêts s'élevant jusqu'à 90 p. 100 de la valeur d'emprunt ont été offerts aux provinces, aux municipalités et à des organismes de celles-ci en vue de l'acquisition et de l'aménagement de terrains pour y construire des logements sociaux ou tout autre genre d'habitation. Cet article de la Loi concernant l'utilisation du terrain à des fins de construction d'habitations en général, a été supprimé le 31 mars 1972. Jusqu'à cette date, 29 prêts représentant une valeur de 11.9 millions de dollars avaient été approuvés depuis le début de l'année. Il est possible que des dispositions semblables soient comprises dans tout futur amendement de la Loi qui pourrait être proposé au Parlement.

La rénovation urbaine

La limitation de l'activité relative à la rénovation urbaine, imposée en 1969, a été maintenue au cours de 1972. A la suite de pourparlers entamés afin de permettre l'exécution au moins partielle d'un certain nombre de projets, la Société a approuvé le versement de 22.1 millions de dollars en nouvelles subventions pour aider à l'exécution de programmes de rénovation urbaine dans 14 municipalités. Treize prêts représentant 14.5 millions ont été approuvés en 1972 pour aider des municipalités à payer leur quote-part de l'exécution de programmes de rénovation urbaine.

Loans for Sewage Treatment Projects

The demand for loans for municipal sewage treatment projects during 1972 continued at a high level. As was the case in the preceding two years, a share of the annual budget was allotted to each province, and each undertook to determine priorities among the applications submitted by its various municipalities. The provinces of British Columbia and Ontario took full advantage of their individual allotments. Ontario loans emphasized this province's programme under the Canada-Ontario Agreement to reduce pollution in the lower Great Lakes area.

261 loans were approved in 1972 totalling \$97.2 million. Since the commencement of the programme in late 1960 there have been 2,211 loans approved, totalling \$569 million.

Les prêts pour l'épuration des eaux-vannes

La demande de prêts pour l'exécution de programmes d'épuration des eaux-vannes a été encore très forte en 1972. Comme pour les deux années précédentes, une partie du budget annuel fut répartie entre les provinces et chacune a entrepris de déterminer l'ordre des priorités parmi les demandes de prêts soumises par les diverses municipalités. La Colombie-Britannique et l'Ontario ont utilisé entièrement les sommes qui leur avaient été attribuées. Les prêts consentis en Ontario ont servi à mettre en relief le programme entrepris par cette province en vertu de l'accord conclu entre le Canada et l'Ontario en vue de réduire la pollution dans la partie inférieure des Grands Lacs.

Au total, 261 prêts de ce genre, représentant une valeur globale de 97.2 millions de dollars, ont été approuvés en 1972. Depuis l'établissement de ce programme, vers la fin de 1960, 2,211 prêts ont été approuvés, ce qui représente une aide financière de 569 millions.

MORTGAGE AND PROPERTY

Mortgage Administration

The National Housing Act mortgage debt outstanding at the end of 1972 amounted to \$12.9 billion, representing 33.2 per cent of the mortgage debt in Canada. With a portfolio of over \$5.4 billion, the Corporation continued to hold the largest single share of the National Housing Act mortgage debt. The chartered banks held \$2.4 billion, exceeding for the first time the life insurance companies which held \$2.1 billion, while other approved lenders held \$1.8 billion. The remainder was held by pension funds and purchasers in the secondary mortgage market.

In 1972 sales of insured mortgages by approved lenders totalled \$211.2 million, surpassing the \$62.7 million sold in 1971. In addition, there were substantial portfolio transfers between certain affiliated approved lenders totalling \$432.2 million during the year.

The number of National Housing Act loans in arrears increased materially in 1972. As at December 31, 1972, there were 2,807 loans (0.37 per cent of mortgages outstanding) in arrears for three months or more compared with 1,795 loans (0.26 per cent) a year earlier.

During 1972, the Mortgage Insurance Fund paid \$29 million on 906 claims, representing 0.29 per cent of the \$10.1 billion insured mortgages outstanding. Such payments for 1972 represent about four times the dollar value of claims paid in 1971 and are primarily attributable to the number of multiple housing project acquisitions. Acquisitions in the latter category were greater in 1972 than the total number of such acquisitions from the inception of mortgage loan insurance in 1954 to the end of 1970.

In 1972 chartered banks and approved instalment credit agencies approved 7,434 loans for home improvement, totalling \$19 million, as compared to 7,615 loans amounting to \$19 million in 1971. These lenders reported \$42.2 million as the outstanding debt on these loans at the end of 1972.

CRÉANCES HYPOTHÉCAIRES ET PROPRIÉTÉS

La gestion des créances hypothécaires

A la fin de 1972, la valeur totale des créances hypothécaires constituées aux termes de la Loi nationale sur l'habitation, s'élevait à 12.9 milliards de dollars, soit 33.2 p. 100 de toutes celles constituées au Canada. La Société, dont le portefeuille se chiffre par plus de 5.4 milliards, continue d'être le plus gros créancier hypothécaire en vertu de la LNH. Les banques à charte détenaient 2.4 milliards, dépassant pour la première fois les compagnies d'assurance-vie, qui détenaient 2.1 milliards, tandis que les autres prêteurs agréés détenaient 1.8 milliard. Le reste faisait partie du portefeuille des caisses de retraite et des investisseurs intéressés au marché secondaire des prêts hypothécaires.

Les ventes de prêts hypothécaires assurés, par les prêteurs agréés, ont atteint le chiffre de 211.2 millions, ce qui est supérieur au chiffre de 62.7 millions calculé pour 1971. De plus, un volume appréciable de ventes se sont effectuées entre des prêteurs agréés et leurs filiales également agréées, ce qui représente au total une valeur de 432.2 millions.

Le nombre de prêts LNH en retard a augmenté de façon appréciable en 1972. Au 31 décembre 1972, on comptait 2,807 prêts (0.37 p. 100 des prêts hypothécaires en cours) en retard de trois mois et plus, comparativement à 1,795 prêts (0.26 p. 100) l'année précédente.

Le fonds d'assurance hypothécaire a payé 29 millions de dollars répartis en 906 réclamations, soit 0.29 p. 100 des 10.1 milliards en créances hypothécaires assurées en cours. Ce chiffre représente environ quatre fois la valeur des réclamations payées en 1971, ce qui est surtout attribuable au nombre d'ensembles d'habitations multifamiliales dont la Société a fait l'acquisition. En réalité, la Société a acquis un plus grand nombre de logements de ce genre en 1972 que dans toute la période écoulée depuis l'établissement de l'assurance des prêts hypothécaires en 1954, jusqu'à la fin de 1970.

Les banques à charte et les organismes agréés de crédit à tempérament ont approuvé 7,434 prêts pour l'amélioration de maisons, ce qui représente 19 millions de dollars, comparativement à 7,615 prêts évalués à 19 millions en 1971. Ces prêteurs ont arrêté à 42.2 millions la valeur de leurs créances au compte de ces prêts, à la fin de 1972.

Real Estate Administration

As at December 31, 1972, the Corporation had under administration 13,144 units, of which 9,408 were the Corporation's direct real estate holdings. The remaining 3,736 units were being administered on behalf of the Mortgage Insurance, Rental Guarantee and Home Improvement Loan Funds and Government agencies.

The up-surge in acquisitions of both single-family and multiple dwellings experienced in 1971 continued throughout 1972. During the year, 814 single-family and 1,751 apartment and row-housing units were acquired. Most of these were acquired on behalf of the Mortgage Insurance Fund. During 1972, 360 Mortgage Insurance Fund single-family houses were sold.

In November of 1972, the Corporation acquired a student cooperative housing project serving 56 students in Saskatoon. A 94-room former student housing project located in Winnipeg and acquired by the Corporation in 1971 was sold during 1972.

The Corporation is still acting as temporary administrator at Cité du Havre, Montreal. At the end of the year, all apartments in Habitat were rented.

Rental arrears at the end of the year totalled \$26,229. The number of accounts in arrears amounted to 1.82 per cent of the total number of rented units.

La gestion des immeubles

A la fin de l'année, la Société administrait 13,144 logements dont 9,408 étaient des propriétés immobilières appartenant directement à la Société. Les autres, au nombre de 3,736, étaient administrés pour le compte du fonds d'assurance hypothécaire, du fonds de garantie de loyer et du fonds des prêts pour l'amélioration de maisons ainsi que pour des organismes du gouvernement fédéral.

La hausse des acquisitions de maisons unifamiliales et d'habitations multifamiliales, enregistrée en 1971, s'est maintenue durant toute l'année 1972. En effet, la Société a fait l'acquisition de 814 maisons unifamiliales ainsi que de 1,751 appartements et logements en bande, la plupart pour le compte du fonds d'assurance hypothécaire. Par ailleurs, elle a vendu 360 maisons unifamiliales appartenant à ce même fonds.

Au mois de novembre 1972, la Société s'est portée acquéreur d'un ensemble de logements appartenant à une coopérative d'étudiants et pouvant loger 56 personnes, à Saskatoon. Par ailleurs, une résidence d'étudiants, située à Winnipeg et comprenant 94 pièces, dont la Société avait fait l'acquisition en 1971, fut vendue au cours de 1972.

La Société agit encore à titre d'administrateur temporaire à la Cité-du-Havre, à Montréal. A la fin de l'année, tous les appartements situés dans Habitat étaient loués.

Les arrérages de loyers en date du 31 décembre 1972, s'élevaient à \$26,229. Le nombre de comptes en souffrance représentait 1.82 p. 100 du nombre total des logements loués.



Photo: CMHC/SCHL

*An NHA-financed condominium townhouse development,
Dogwood Gardens, Cloverdale, British Columbia.
Designed by Thompson, Berwick, Pratt and Partners.*

*Dogwood Gardens, ensemble de « town houses » en
copropriété, financé aux termes de la LNH à Cloverdale,
Colombie-Britannique. Conçu par Thompson, Berwick,
Pratt and Partners.*

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 1972, the Corporation committed approximately \$8.5 million on its own account and through arrangements with other agencies and individuals.

Technical Investigations

The Corporation continued to investigate new materials, products and systems, and the performance of traditional materials in use, to determine their suitability for housing financed under the National Housing Act. Regular participation was also continued on a number of Committees which are concerned with ensuring that materials and components used in residential construction will perform adequately.

The Corporation actively participated in the preparation and review of the National Building Code through membership on virtually every Committee dealing with its various sections. The Canadian Code for Residential Construction (Residential Standards) 1970 was amended and will be reissued to govern NHA-financed construction in 1973.

A system of renovating water and recycling wastes in houses and buildings, which could completely revolutionize present water and sewage concepts, is being developed for the Federal Government by the Ontario Research Foundation with the aid of a \$492,400 grant from Central Mortgage and Housing Corporation.

The first phase of the system, covering the apparatus to recycle raw sewage to potable water, has been developed and successfully tested at the Ontario Research Foundation laboratories at Sheridan Park where it is fed from the sewer lines of a nearby 200-house subdivision. The second phase of the system covers the development of an incineration device to deal with solid wastes, and a multi-stage aeration reactor to improve the performance of the waste treatment technology.

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 approfondies en vue d'améliorer l'habitation et le milieu urbain au Canada.

A l'égard des activités de ce genre, au cours de l'année 1972, la Société a engagé environ 8.5 millions de dollars dans des travaux qu'elle a entrepris elle-même ou qu'elle a fait exécuter par d'autres.

Les enquêtes techniques

La Société a continué de favoriser des recherches sur les nouveaux matériaux, produits et systèmes, ainsi que sur le rendement des matériaux conventionnels, afin de déterminer s'ils conviennent pour la construction d'habitations financée aux termes de la Loi nationale sur l'habitation. Elle a aussi continué de se faire représenter au sein de comités chargés d'établir normes et devis descriptifs portant sur les matériaux et éléments constituants employés dans la construction résidentielle exécutée selon les règles de l'art.

La Société a participé activement à la préparation et à la révision du Code national du bâtiment, en s'assurant que des membres de son personnel prennent part au travail de chaque comité chargé d'étudier les diverses sections du Code. Le Code canadien pour la construction résidentielle (Normes résidentielles), édition de 1970, a été modifié et une nouvelle édition sera publiée pour régir la construction financée aux termes de la LNH en 1973.

Grâce à une subvention de \$492,400 accordée par la Société, l'Ontario Research Foundation est en train de perfectionner, pour le compte du gouvernement fédéral, un système d'épuration de l'eau et de recyclage des déchets dans les maisons et les grands bâtiments, ce qui pourrait révolutionner complètement la conception actuelle de l'approvisionnement de l'eau et du traitement des eaux d'égout.

La première phase de ce système, portant sur les dispositifs nécessaires pour transformer par recyclage les eaux d'égout brutes en eau potable, a été couronnée de succès après une série d'essais effectués dans les laboratoires de l'Ontario Research Foundation à Sheridan Park, où

Community Planning and Housing Investigations

The Corporation directed research during the year on:

- the impact of NHA funds on municipal finances;
- the effects of CMHC-supported rehabilitation projects;
- the exploration of housing needs of minority groups;
- the development of an information system for the proposed Neighbourhood Improvement Programme.

Under the responsive research programme, the bulk of grants has been to individuals and citizen groups who are concerned with the planning process in their communities or regions. This has resulted not only in greater involvement but in more clearly defining the citizen participation role.

A most significant development has resulted from the grants to associations of native peoples in the Winter Warmth Programme. The native organizations have been able to assess their housing needs and to develop a level of organizational competence required to utilize community resources in delivering the programmes. Grants in 1972 have placed greater emphasis on the rehabilitation of housing stock rather than on emergency repairs. The programme itself has provided a case study for the development and delivery of future housing programmes which may be provided for under new legislation.

Continuing grants were disbursed to a variety of organizations including the Community Planning Association of Canada, the Intergovernmental Committee on Urban and Regional Research, Canadian Housing Design Council and the Canadian Federation of Mayors and Municipalities.

cette eau est canalisée à partir des égouts d'un lotissement qui compte près de 200 maisons. La deuxième phase de ce système comprend le perfectionnement d'un dispositif devant servir à incinérer les matières solides ainsi qu'un réacteur d'aération à phases multiples afin d'améliorer le rendement de la technique en usage pour le traitement des déchets.

L'urbanisme et les études sur l'habitation

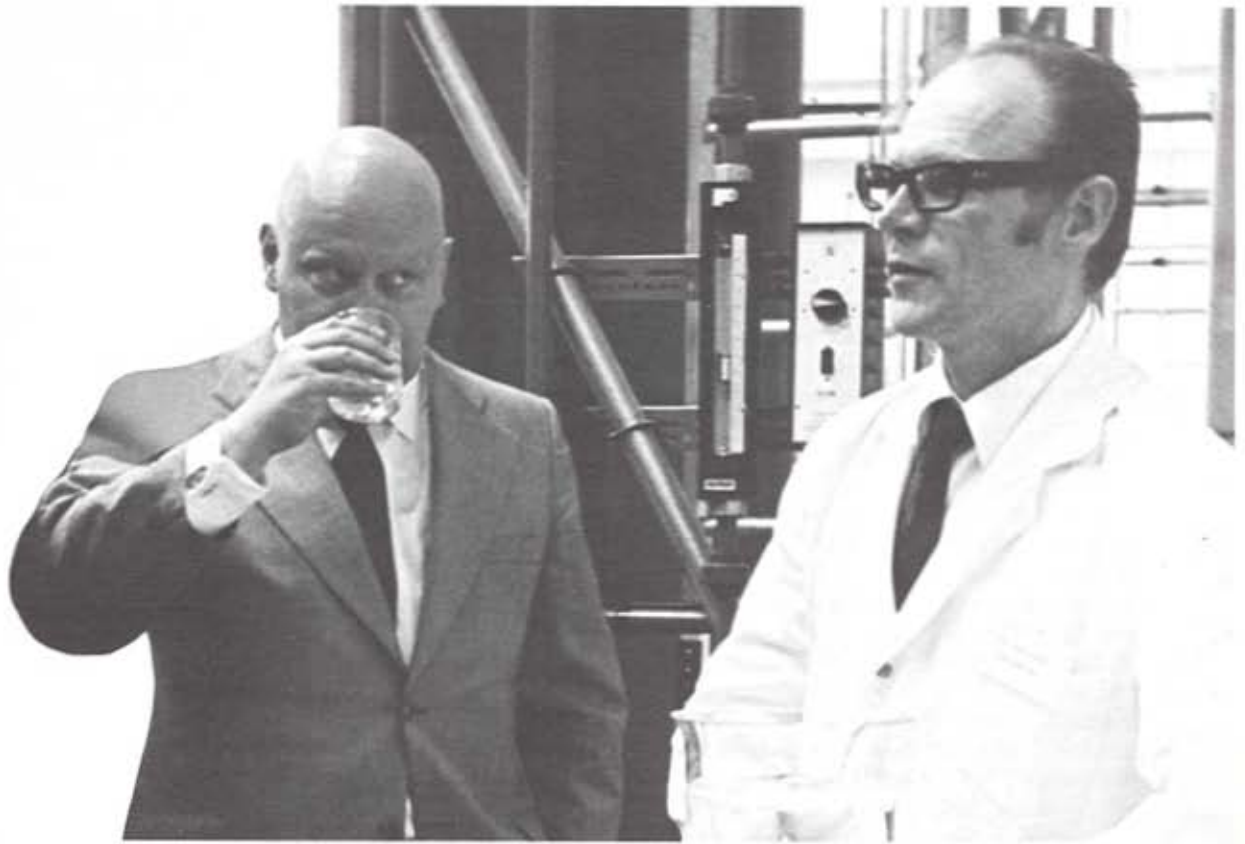
Au cours de l'année, la Société a dirigé des recherches sur les sujets suivants:

- les répercussions consécutives à l'utilisation des capitaux engagés aux termes de la LNH sur les finances des municipalités;
- les effets des projets de restauration appuyés par la Société;
- l'examen des besoins en logements des groupes minoritaires;
- le développement d'un système d'information pour le programme proposé d'amélioration des quartiers.

En vertu du programme de recherche dirigé par la Société, la majeure partie des subventions a été attribuée à des personnes et groupes de citoyens qui s'intéressent au processus de planification de leur collectivité ou de leur région. Non seulement en est-il résulté un intérêt plus intense des bénéficiaires du programme, mais le rôle de participation de chaque citoyen a été plus clairement défini.

Les subventions accordées aux associations d'autochtones aux termes du programme de confort hivernal ont produit des résultats très importants. Les associations d'autochtones ont été en mesure d'évaluer leurs propres besoins en logements et d'atteindre un certain degré de compétence à utiliser les ressources communautaires dans la mise à exécution des programmes. En accordant des subventions en 1972, on a insisté davantage sur la restauration des logements disponibles plutôt que sur les réparations d'urgence. Le programme lui-même a constitué une étude de cas devant servir à l'élaboration et à la mise à exécution de futurs programmes de logement que pourrait prévoir une nouvelle législation.

La Société a continué de verser des subventions à certains organismes tels l'Association canadienne d'urbanisme, l'Intergovernmental Committee on Urban and Regional Research, le Conseil canadien de l'habitation et la Fédération canadienne des maires et municipalités.



Honourable Ron Basford, Minister of State for Urban Affairs, samples renovated water from the sewage recycling plant being developed for Central Mortgage and Housing Corporation at the Ontario Research Foundation. Dr. F. Besik, Engineer in charge of the project, looks on.

L'honorable Ron Basford, ministre d'État chargé des Affaires urbaines, goûte un échantillon d'eau purifiée provenant de l'usine de traitement par recyclage des eaux usées, sous le regard attentif de M. F. Besik, ingénieur chargé de ce projet. La Société centrale d'hypothèques et de logement a accordé une subvention à l'Ontario Research Foundation pour la réalisation de ce projet.

Fellowships and Scholarships

Fellowships were awarded to 125 students for full-time graduate study in a broad range of fields dealing with urban and regional affairs. As well, 86 students continued their fellowships for a second or third year of study.

The fellowships consist of a personal stipend of \$3,900 for a 12-month year of study plus the payment of tuition fees to the university on behalf of the student. Students with dependent children also receive a supplementary allowance of \$600 for each child.

Scholarships were awarded to nine students in Canadian architectural schools for a tour to study European environmental architecture. Prior to the tour, the students were engaged in the Architectural and Planning Division for two weeks and worked on a special project for eight weeks at the tour's conclusion.

Les bourses d'études

La Société a attribué des bourses à 125 étudiants pour leur permettre d'entreprendre des études dans diverses disciplines relatives aux affaires urbaines et régionales. Elle a aussi renouvelé les bourses d'études de 86 étudiants désireux d'entreprendre une seconde ou une troisième année d'études.

Le montant des bourses consiste en une somme de \$3,900 pour une année d'étude de douze mois, à laquelle s'ajoute le paiement des frais de scolarité de l'étudiant à l'université. Les étudiants ayant des enfants à charge reçoivent également une allocation supplémentaire de \$600 pour chacun d'eux.

La Société a accordé des bourses à neuf étudiants des écoles d'architecture du Canada pour leur permettre d'aller en Europe étudier l'architecture du milieu. Avant leur départ, ces étudiants ont travaillé pendant deux semaines à la Division de l'architecture et de l'urbanisme et, à leur retour, pendant huit semaines à la réalisation d'un projet particulier.

DESIGN, PLANNING AND CONSTRUCTION

During 1972 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.

Design work was completed and contract documents prepared on 19 Federal-Provincial housing projects for senior citizens, comprising 456 dwelling units, in Nova Scotia, Saskatchewan and the Northwest Territories.

Design work, in cooperation with architectural consultants, was completed for a 79-unit project in Saanich, British Columbia, for low-income families and senior citizens. The majority of the units have been designed to accommodate handicapped persons. Consultant architects undertook design work for a 120-unit project for senior citizens in Saskatoon, Saskatchewan.

While the Corporation continued to provide design service on behalf of the Federal-Provincial partnership, a substantial number of units were being provided by means of proposal calls whereby proponents would build houses based on their own designs. A further refinement of the technique was introduced in Halifax, Nova Scotia, where proponents were invited to describe the design of their building using their own land, with a view to entering into a staged agreement for full design and ultimately a construction contract. Two hundred and fifty units were initially required but the response was so successful that three design and construction contracts are now under way for 527 units. In Vancouver, the City has called tenders on behalf of the partnership for a large contract for 565 units which, it is anticipated, will be awarded early in 1973.

The Corporation provided consultant design service for the Province of New Brunswick on a 50-unit low-rental housing project at Moncton.

In 1972 the Corporation implemented revised lending requirements in the vicinity of airports and the publication *New Housing and Airport Noise* was given wide distribution. As part of the lending requirements will be concerned with improving noise insulation qualities for residential construction, the Corporation, at the request of the National Research Council, undertook the design work for an experimental building which is under construction at Ottawa International Airport.

L'ARCHITECTURE, L'URBANISME ET LA CONSTRUCTION

Au cours de 1972, la Société a continué à fournir des services dans les domaines 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.

Les plans ont été achevés et les documents contractuels ont été préparés à l'égard de 19 projets fédéraux-provinciaux prévoyant la construction de 456 logements destinés aux personnes âgées, en Nouvelle-Écosse, en Saskatchewan et dans les Territoires du Nord-Ouest.

En collaboration avec des architectes conseils, ont été achevés les plans d'un ensemble de 79 logements à réaliser à Saanich, en Colombie-Britannique, pour loger des familles à revenu modique et des personnes âgées. La majorité de ces logements ont été conçus de façon à être habités par des handicapés. Des architectes conseils ont entrepris de dresser les plans de 120 unités de logement pour gens âgés, à Saskatoon, en Saskatchewan.

Un très grand nombre de logements ont été mis en chantier à la suite d'appels d'offres stipulant que les entrepreneurs intéressés devraient proposer de construire des maisons d'après leurs propres plans. A Halifax, on a invité les entrepreneurs à fournir une description des plans des constructions qu'ils exécuteraient sur du terrain leur appartenant, avant d'être invités à proposer des plans complets et enfin conclure un contrat de construction. Au début, on avait évalué à 250 le nombre de logements requis, mais présentement, trois contrats sont en voie d'exécution et portent sur les plans et la construction de 527 logements. A Vancouver, la ville a demandé des soumissions au nom des gouvernements associés à l'égard d'un important contrat qui, selon les prévisions, sera adjugé au début de 1973 et portera sur 565 logements.

La Société a fourni les services de ses experts à la province du Nouveau-Brunswick pour dresser les plans d'un ensemble de 50 logements à bas loyer qui doit être réalisé à Moncton.

En 1972, la Société a mis en vigueur des exigences révisées concernant le consentement de prêts dans le voisinage des aéroports et la publication *Nouveaux secteurs résidentiels* à

Construction commenced during the year on Federal-Provincial low-rental housing projects comprising 1,711 dwelling units in all provinces and territories except New Brunswick, Quebec and Ontario.

In Vancouver, tenders were called for a 500-unit senior citizens' project, and construction commenced on a 100-unit project for low-income families and a 146-unit hostel for senior citizens. Financing for the three projects is under Section 40 of the National Housing Act.

In Penticton, tenders were called for a 126-unit apartment building for senior citizens to be financed under Section 40 of the National Housing Act. The building is part of the Penticton Retirement Centre Complex which provides partial care accommodation as well as a recreation centre. Construction was underway for an 11-storey high-rise building containing 93 units for senior citizens in Moose Jaw.

As in former years, high prices were encountered late in the year as a result of a high rate of building construction, and inflation generally. A number of projects will be put out to tender again early in 1973 at which time it is anticipated a more favourable bidding climate will prevail.

A contract was awarded in February, 1972, for a 25-unit permanent married quarters project for the Department of National Defence at Chilliwack, British Columbia. Designs have been completed for 250 units at Valcartier, Quebec.

In cooperation with the Provinces of Saskatchewan and Nova Scotia, 28 projects ranging in size from 10 to 40 units were started under the Federal-Provincial partnership arrangement to provide accommodation for low-income families and senior citizens in smaller communities. Three projects comprising 40 units commenced under similar arrangements with the Territorial Government of the Yukon.

proximité des aéroports a fait l'objet d'une vaste diffusion. Étant donné que les exigences relatives aux prêts tendront à améliorer l'insonorisation des constructions à vocation résidentielle, la Société, à la demande du Conseil national de recherches, a entrepris de tracer les plans d'un bâtiment expérimental présentement en voie de construction à l'aéroport international d'Ottawa.

A la suite d'accords conclus entre le gouvernement fédéral et celui d'une province, 1,711 logements à bas loyer ont été mis en chantier dans toutes les provinces et territoires, sauf au Nouveau-Brunswick, au Québec et en Ontario.

A Vancouver, un appel d'offres a été lancé pour réaliser 500 logements destinés aux gens âgés et 100 logements pour familles à revenu modique ainsi qu'une résidence de 146 places pour personnes âgées ont été mis en chantier. Le financement de ces trois projets s'est effectué selon les dispositions de l'article 40 de la LNH.

A Penticton, on a demandé des soumissions pour la construction d'un immeuble devant contenir 126 appartements destinés aux personnes âgées et dont le financement serait assuré aux termes de l'article 40 de la Loi nationale sur l'habitation. Cet immeuble fait partie du Penticton Retirement Centre Complex. A Moose Jaw, enfin, on a mis en chantier un édifice de 11 étages qui comprendra 93 logements pour personnes âgées.

Les prix ont augmenté à la fin de l'année par suite du volume élevé de construction et du climat inflationniste. On demandera de nouvelles soumissions pour un certain nombre de projets au début de 1973 et, à ce moment-là, on prévoit que le climat économique sera plus favorable.

Un contrat a été adjugé au mois de février 1972 en vue d'aménager 25 habitations destinées aux militaires mariés, à Chilliwack (C.-B.), pour le compte du ministère de la Défense nationale. Par ailleurs, on a terminé les plans de 250 logements qui seront construits à Valcartier, au Québec.

En collaboration avec les provinces de la Saskatchewan et de la Nouvelle-Écosse, 28 ensembles variant de 10 à 40 logements ont été mis en chantier, afin de procurer un logement aux familles à faible revenu et aux gens âgés des collectivités de moindre importance. En vertu d'accords semblables, trois projets comprenant 40 logements sont en voie de réalisation dans le Territoire du Yukon.

Inspections

446,809 inspections of houses and 31,822 visits to apartments were made during the year to ensure compliance with the prescribed standards of construction which are based on the National Building Code, and in conformity with the approved plans and specifications. Additionally, there were 19,431 inspections of existing dwellings. Increases to inspection staff across Canada reflect the changing volume of housing now under construction. Most of this staff increase has been made under the Canada Manpower Training Programme, thereby providing for Corporation requirements while redirecting and improving skills which allow the individuals involved to take a productive role in our part of the housing programme.

A townhouse project in Calgary, Oxford Mews, financed under the NHA and designed by Jack Long.

Inspections

La Société a fait inspecter 446,809 maisons et 31,822 appartements, au cours de l'année, pour s'assurer de leur conformité aux normes prescrites selon le Code national du bâtiment ainsi qu'aux plans et cahiers des charges approuvés. Elle a aussi fait inspecter 19,431 maisons existantes.

L'augmentation du nombre d'inspecteurs de la Société au Canada est une conséquence de l'accroissement du volume de construction d'habitations. Une grande partie de ce nouveau personnel a pu être recruté grâce au programme fédéral de formation de la main-d'œuvre qui, tout en répondant aux besoins de la Société, a permis d'affecter des spécialistes à de nouvelles tâches, d'améliorer leur compétence et de leur faire jouer un rôle des plus utiles dans la réalisation de nos programmes de logement.

Le projet « Oxford Mews », réalisé par Jack Long à Calgary, a été financé aux termes de la LNH et consiste en une série de « townhouses » entourées de jardins.

Photo: CMHC/SCHL



FINANCIAL POSITION

During 1972 the Corporation continued to act as the agent of the Federal Government in the making of loans and investments under the terms of the National Housing Act and within the authorization contained in the Capital Budget for the year 1972. In addition, the Corporation maintained responsibilities on behalf of the Minister in the making of grants and subsidies from approved appropriations and in rendering services to other Government departments and to the insurance funds.

The Corporation derives its principal income from the margin between interest earned on loans and investments, and interest paid on funds borrowed from Government to finance these operations. From this margin, all administrative expenses and any deficit incurred on the operation of Corporation-owned assets are paid. Income tax is paid on the surplus and the balance transferred to the Reserve Fund. Under the terms of the Central Mortgage and Housing Corporation Act, the balance in the Reserve Fund cannot exceed \$5 million, and any amount in excess of this sum is credited to the Receiver General.

The Balance Sheet of the Corporation as at December 31, 1972 (Statement I) shows that the assets of the Corporation totalled \$6.24 billion, an increase of 11 per cent over the previous year. For the most part, these assets are represented by mortgages, debentures and other evidences of debt resulting from various lending programmes.

The Statement of Net Income for the year ended December 31, 1972 (Statement II) shows that after charging all administrative and other expenses, the Corporation achieved a net income of \$3.2 million. During 1972, the Corporation continued to devote a major portion of the lending activity to programmes which carry a preferred interest rate. For such loans there is a lower interest margin between the lending rate of the Corporation and the applicable rate at which the Corporation must borrow to finance these loans. This fact, together with an increased deficit on Real Estate operations and an increase in Administrative Salaries and Expenses, contributed to a decrease in net income of 43.2 per cent from the previous year.

After transferring the net income to the Reserve Fund (Statement III), and adding to it \$2.2 million realized from the sale of assets acquired from the Government of Canada, the sum of

LA SITUATION FINANCIÈRE

Au cours de l'année 1972, la Société a continué d'être l'agent du gouvernement fédéral pour le consentement de prêts et l'investissement de capitaux selon les termes de la Loi nationale sur l'habitation et dans les limites de son budget en immobilisations pour l'année 1972. De plus, au nom du Ministre, la Société a conservé ses attributions relatives au consentement des subventions selon les crédits budgétaires approuvés et a continué de rendre des services aux autres ministères du gouvernement ainsi qu'aux fonds d'assurance.

La Société retire son principal revenu de la marge entre l'intérêt gagné sur les prêts et les investissements et l'intérêt qu'elle paie sur les fonds empruntés au gouvernement pour financer ces activités. De cette marge, la Société paie toutes les dépenses administratives et tout déficit occasionné par l'exploitation de ses propres biens. L'impôt sur le revenu est payé à même le surplus et le reste est viré au fonds de réserve. Selon les termes de la Loi sur la Société centrale d'hypothèques et de logement, le solde du fonds de réserve ne peut pas dépasser cinq millions de dollars et tout montant excédentaire est porté au crédit du receveur général.

Le bilan de la Société en date du 31 décembre 1972 (État I) révèle que l'actif de la Société se chiffre par 6.24 milliards de dollars, soit une hausse de 11 p. 100 par rapport à l'an dernier. La plus grande partie de cet actif est constituée de prêts hypothécaires, d'obligations et d'autres reconnaissances de dettes résultant de divers programmes de prêts.

L'état du revenu net pour l'année qui a pris fin le 31 décembre 1972 (État II), indique qu'après avoir tenu compte de toutes les dépenses administratives et autres, la Société accuse un revenu net de 3.2 millions. En 1972, un plus fort pourcentage des prêts a encore été affecté aux programmes qui bénéficient d'un taux d'intérêt privilégié. Pour ces prêts, la marge d'intérêt susmentionnée est moins grande et si l'on ajoute à ce fait l'accroissement du déficit au compte des transactions immobilières ainsi qu'une augmentation des salaires et dépenses d'administration, on découvre les causes de la diminution du revenu net, soit de 43.2 p. 100, par rapport à l'année précédente.

Après avoir viré le revenu net au fonds de réserve (État III) et y avoir ajouté 2.2 millions réalisés par la vente d'immeubles acquis du

\$5.3 million, with income tax of \$7.5 million, brought to \$12.8 million the total amount credited to the Receiver General for the year.

During the year 1972 the Corporation was reimbursed to the extent of \$84.9 million for expenditures made on behalf of the Minister in respect of grants, subsidies and losses. Details of the various classifications are given under Statement of Account with the Minister (Statement IV).

As at December 31, 1972, the total assets of the insurance and guarantee funds (Statement IX) amounted to \$353.2 million. Of this amount, \$342.3 million applied to the Mortgage Insurance Fund.

gouvernement du Canada, la somme de 5.3 millions et les 7.5 millions payés en impôt sur le revenu constituent le total de 12.8 millions portés au crédit du receveur général.

Au cours de l'année, la Société a obtenu un remboursement de 84.9 millions pour les dépenses faites au nom du Ministre à l'égard des subventions et des pertes d'exploitation. Les détails à ce sujet se trouvent dans l'état du compte avec le Ministre (État IV).

Le 31 décembre 1972, l'actif total du fonds d'assurance et du fonds de garantie (État IX), s'élevait à 353.2 millions de dollars. De ce montant, 342.3 millions s'appliquaient au fonds d'assurance hypothécaire.

Les Jardins des Seigneurs, an NHA-financed development in Ste-Foy, Quebec.

Les Jardins des Seigneurs, un autre ensemble financé aux termes de la LNH à Sainte-Foy, Québec.

Photo: CMHC/SCHL



ORGANIZATION AND STAFF

The Corporation administers its varied activities under the National Housing Act through a system of 70 offices throughout the country. The Head Office of the Corporation is in Ottawa and there are five Regional Offices located in Halifax, Montreal, Toronto, Winnipeg and Vancouver which have functional responsibilities for the local offices within their Region.

In January, the Board of Directors authorized a comprehensive review of the Corporation's organization. The objective of the review is to ensure that the organization is designed to facilitate the attainment of corporate goals with respect to housing programme management, and service to the increasing number and variety of its clients in the broad field of housing.

Recommendations for organizational change, based upon principles and considerations outlined in a series of progress reports to management and the Board of Directors during the year, will be presented in February. The first phases of implementation will follow in the first half of 1973.

The number of regular and temporary employees at the end of the year was 2,703 compared with 2,476 at the end of 1971.

The President and members of the Board of Directors recognize and are most appreciative of the loyal and efficient manner in which the employees performed their duties during 1972.

L'ORGANISATION ET LE PERSONNEL

La Société s'acquitte de ses diverses fonctions, aux termes de la Loi nationale sur l'habitation, par l'entremise de ses 70 bureaux à travers le pays. Le Siège se trouve à Ottawa et les cinq bureaux régionaux situés respectivement à Halifax, Montréal, Toronto, Winnipeg et Vancouver assument la responsabilité du fonctionnement des bureaux qui tombent sous leur juridiction.

Au mois de janvier, le conseil d'administration autorisait une étude complète de l'organisation de la Société. Cette étude a pour objet d'assurer que l'organisation est conçue de façon à faciliter la réalisation des buts de la Société en ce qui a trait à l'application et à la gestion des programmes d'habitation ainsi qu'aux services qu'elle doit rendre à un nombre et une variété toujours plus considérables de personnes, dans le vaste domaine de l'habitation.

Des recommandations relatives aux changements à apporter à l'organisation, d'après les principes et considérations exposés dans une série de rapports présentés périodiquement à la direction et au conseil d'administration au cours de l'année, seront formulées en février. La mise à exécution des changements, au moins dans ses premières phases, s'effectuera au cours du premier semestre de 1973.

A la fin de l'année, la Société comptait 2,703 employés réguliers et temporaires comparativement à 2,476 à la fin de 1971.

Le président et les membres du conseil d'administration apprécient vivement la façon loyale et efficace dont les employés se sont acquittés de leurs fonctions au cours de l'année 1972.

LEGISLATION AND POLICY

There were no legislative changes to the National Housing Act in 1972.

In August, the National Housing Loan Regulations were amended as follows:

Maximum Loan Amounts

The maximum NHA loan for family housing units in single-detached, semi-detached and row-housing form was increased from \$25,000 to \$30,000 for new homes, and from \$18,000 to \$23,000 for existing housing.

The maximum NHA loan for apartment rental units has been increased from \$18,000 to \$20,000 per unit, and for condominium or cooperative units in apartment form, the maximum loan has been increased from \$18,000 to \$23,000 per unit.

The maximum NHA loan for hostel accommodation for students has been increased from \$7,000 to \$8,000 per hostel bed. For hostels accommodating all other types of tenants, the maximum NHA loan has been increased from \$7,000 to \$10,000 per hostel bed.

Loan Ratio

For home-ownership units (except duplex or semi-detached units), the loan ratio is now 95 per cent of lending value. For duplex or semi-detached units, the loan ratio is 95 per cent of one-half of lending value, plus 90 per cent of the other half.

Additional Facilities

For projects including added amenities and facilities that go beyond those usually found in a residential development, and which are acceptable to the Corporation, the loan may exceed the maximum amounts by the lesser of:

LA LÉGISLATION ET LA POLITIQUE

Aucune modification n'a été apportée à la Loi nationale sur l'habitation au cours de 1972.

Au mois d'août, on a apporté les changements suivants aux Règlements nationaux visant les prêts pour l'habitation.

Montant maximal des prêts

Le montant maximal d'un prêt consenti aux termes de la LNH pour une maison unifamiliale, une maison jumelée ou en bande a été porté de \$25,000 à \$30,000, dans le cas d'une maison nouvelle, et de \$18,000 à \$23,000 pour une maison existante.

Le montant maximal d'un prêt consenti aux termes de la LNH pour un appartement a été porté de \$18,000 à \$20,000 par logement et, dans le cas des logements en copropriété ou des appartements construits selon le régime coopératif, le prêt maximal a été porté de \$18,000 à \$23,000 par logement.

Dans le cas des résidences collectives pour étudiants, le montant maximal d'un prêt consenti aux termes de la LNH a été porté de \$7,000 à \$8,000 par personne logée. Pour les résidences collectives destinées à tous les autres genres de locataires, le prêt maximal a été porté de \$7,000 à \$10,000 par personne logée.

Pourcentage des prêts

Dans le cas des logements que le propriétaire doit occuper (sauf un duplex ou un logement jumelé), le pourcentage du prêt est porté à 95 pour cent de la valeur d'emprunt. Pour les duplex ou les logements jumelés, le pourcentage du prêt est égal à 95 pour cent de la moitié de la valeur d'emprunt, plus 90 pour cent de l'autre moitié.

Services supplémentaires

Pour les ensembles d'habitations comprenant des commodités ou services supplémentaires jugés acceptables par la Société, le montant du prêt peut dépasser le montant maximal du moins élevé de:

- (i) 90 per cent of the lending value of the additional facilities, or
- (ii) 15 per cent of the applicable maxima.

Gross Debt Service

The maximum gross debt service ratio has been increased from 27 per cent to 30 per cent of the borrower's income for single-family units, and from 39 per cent to 42 per cent in the case of a duplex or semi-detached structure. In establishing the borrower's income, the lender may include a portion or all of the spouse's income.

Interest Rates

The interest rate for Corporation loans under Section 58 on new and existing housing remained at $8\frac{3}{4}$ per cent throughout 1972. The interest rate for home improvement loans increased several times from the January level of $8\frac{3}{4}$ per cent; $9\frac{3}{8}$ per cent in April; $9\frac{5}{8}$ per cent in July and $9\frac{3}{4}$ per cent in October. The interest rate for low-rental housing under Section 15 and student housing under Section 47 decreased from the January level of $7\frac{1}{2}$ per cent to 7 per cent in February but increased to $7\frac{5}{8}$ per cent in April and to $7\frac{7}{8}$ per cent in July.

- (i) 90 pour cent de la valeur d'emprunt des services supplémentaires ou
- (ii) 15 pour cent du maximum applicable.

Amortissement de la dette

Le pourcentage maximal admissible pour l'amortissement de la dette hypothécaire a été porté de 27 à 30 pour cent du revenu de l'emprunteur, dans le cas d'une maison unifamiliale, et de 39 à 42 pour cent dans le cas d'un duplex ou de logements jumelés. Pour le calcul du revenu de l'emprunteur, le prêteur peut tenir compte d'une partie ou de la totalité du revenu du conjoint.

Taux d'intérêt

Le taux d'intérêt exigé par la Société à l'égard des prêts qu'elle consent aux termes de l'article 58, pour la construction d'habitations et pour des habitations existantes, est resté à $8\frac{3}{4}$ pour cent pendant toute l'année 1972. Dans le cas des prêts pour l'amélioration de maisons, le taux d'intérêt est passé successivement de $8\frac{3}{4}$ pour cent en janvier à $9\frac{3}{8}$ pour cent en avril, à $9\frac{5}{8}$ pour cent en juillet et à $9\frac{3}{4}$ pour cent en octobre. Le taux d'intérêt à l'égard des logements à loyer modique (article 15) et des logements pour étudiants (article 47) passa de $7\frac{1}{2}$ pour cent en janvier à 7 pour cent en février, mais il remonta à $7\frac{5}{8}$ pour cent en avril et à $7\frac{7}{8}$ pour cent en juillet.

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 5, 6)

Make mortgage loans to borrowers unable to obtain insured loans from private lenders on new and existing housing; (NHA Section 58)

Make mortgage loans on low-rental housing projects; (NHA Section 15)

Makes loans to universities, cooperative associations, charitable corporations, vocational and technical schools, training hospitals, schools for special groups of handicapped persons, provinces or their agencies, municipalities or their agencies, to assist in providing accommodation for resident students and married students and their families; (NHA Section 47)

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 51)

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 13, 14, 28, 29, 34)

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 10) (CMHC Act, Section 28)

Assist provinces and municipalities to redevelop and rehabilitate urban renewal areas in accordance with an official plan; (NHA Section 22)

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 residential

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 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 5, 6)

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 58)

De consentir des prêts hypothécaires pour des logements à bas loyer (LNH, Article 15)

De consentir des prêts aux universités, associations coopératives, sociétés de charité, écoles de formation professionnelle et technique, hôpitaux, écoles établies pour des groupes spéciaux de personnes handicapées, aux provinces et 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 47)

De consentir des prêts aux provinces, municipalités et corporations municipales de système d'égout pour aider à l'épuration des eaux-vannes, en vue d'enrayer la pollution de l'eau et du sol (LNH, Article 51)

De donner une assurance aux banques à l'égard des prêts pour l'amélioration de maisons, et de garantir aux compagnies d'assurance sur la vie et aux investisseurs particuliers, un revenu sur les logements à loyer modique qu'ils construisent (LNH, Articles 13, 14, 28, 29, 34)

D'acheter et de vendre des prêts hypothécaires assurés, de consentir des prêts aux prêteurs hypothécaires sur garantie d'hypothèques et d'acheter les obligations des prêteurs (LNH, Article 10) (Loi SCHL, Article 28)

D'aider les provinces et les municipalités à réaménager et à restaurer, suivant un plan

purposes; and provide grants to aid in meeting losses; (NHA Sections 40, 42, 43, 44)

Construct, own and manage housing projects on its own account and on behalf of Federal Government departments and agencies; (NHA Section 55) (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 35, 36, 37).

officiel, certains secteurs choisis à ces fins (LNH, Article 22)

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'habitations; de conclure une entente avec le gouvernement d'une province, pour construire et exploiter des logements sociaux; de consentir des prêts pour l'aménagement de terrains à des fins d'habitation et de verser des subventions pour aider à payer les pertes d'exploitation (LNH, Articles 40, 42, 43, 44)

De construire, posséder et gérer des logements pour son compte et pour le compte de ministères et d'organismes fédéraux (LNH, Article 55) (Loi SCHL, Article 29)

D'encourager l'amélioration du logement et de l'urbanisme et d'entreprendre ou de faire effectuer des études et des recherches sur les aspects technique, économique et social du logement (LNH, Articles 35, 36, 37).



Photo: CMHC/SCHL

Deltita Gardens, an NHA-financed family housing project in North Delta, British Columbia. Designed by Thomas Vancouver.

Les habitations familiales « Deltita Gardens » ont été réalisées à North Delta, en Colombie-Britannique, par Thomas Vancouver et aux termes de la LNH.

Auditors' Report

To The Honourable
the Minister of State
for Urban Affairs

Rapport des vérificateurs

A l'honorable
Ministre d'État chargé
des Affaires urbaines

We have examined the balance sheet of Central Mortgage and Housing Corporation as at December 31, 1972, 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, 1972, 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.

Yvon Normandin, C.A.
of the firm
Bastien, Ménard, Normandin,
Séguin & Associés

W. J. Blakely, C.A.
of the firm
Thorne Gunn & Co.

Ottawa, February 15, 1973

Nous avons examiné le bilan de la Société centrale d'hypothèques et de logement au 31 décembre 1972, ainsi que 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 1972 et du résultat de ses opérations pour l'année terminée à cette date, suivant les principes comptables généralement reconnus et appliqués de la même manière qu'au cours de l'année précédente.

Yvon Normandin, C.A.
de la firme
Bastien, Ménard, Normandin,
Séguin & Associés

W. J. Blakely, C.A.
de la firme
Thorne Gunn & Cie

Ottawa, le 15 février 1973

**Central Mortgage
and Housing
Corporation**

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

Balance Sheet

Bilan

December 31, 1972
(with comparative figures for 1971)

au 31 décembre 1972
(avec chiffres comparatifs pour 1971)

Assets	Actif	1972	1971
Cash	Encaisse	\$ 9,473,790	\$ 8,604,285
Accounts Receivable: Due from the Minister — Statement IV Other	Comptes à recevoir: Dû par le ministre — État IV Autres	11,903,920 243,575	12,910,012 226,809
Other Assets	Autres actifs	2,976,293	3,016,097
Loans Statement V	Prêts État V	5,805,387,649	5,279,280,159
Investment under Federal-Provincial Agreements Statement VII	Placements en vertu d'ententes fédérales-provinciales État VII	292,984,820	259,424,050
Real Estate at cost, less accumulated depreciation (1972 — \$25,765,817; 1971 — \$24,083,833) Statement VI	Immeubles au prix coûtant, moins l'amortissement accumulé (1972 — \$25,765,817; 1971 — \$24,083,833) État VI	51,903,070	49,860,110
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	59,438,794	67,428,260
Business Premises, Office Furniture and Equipment at cost, less accumulated depreciation (1972 — \$5,399,944; 1971 — \$4,859,928)	Immeubles à l'usage de la Société, mobiliier de bureau et équipement au prix coûtant, moins l'amortissement accumulé (1972 — \$5,399,944; 1971 — \$4,859,928)	4,917,234	4,683,289
		<u>\$6,239,229,145</u>	<u>\$5,685,433,071</u>
Assets of the Insurance and Guarantee Funds Statement IX	Actif des fonds d'assurance et de garantie État IX	<u>\$ 353,193,310</u>	<u>\$ 321,660,814</u>

H. W. Hignett
President/Président

Liabilities	Passif	1972	1971
Accounts Payable and Accrued Liabilities: Due to the Receiver General:	Comptes à payer et passif couru: Dû au receveur général:		
Income Tax	Impôt sur le revenu	\$ 2,353,206	\$ 262,248
Excess in Reserve Fund	Excédent du fonds de réserve	5,342,070	9,791,748
Other	Autres	9,880,971	7,971,590
Deposits, Contractors' Holdbacks and Deferred Income	Dépôts, retenues d'entrepreneurs et revenu à reporter	6,766,341	7,455,553
Borrowings from the Government of Canada Statement VIII	Emprunts au gouvernement du Canada État VIII	6,166,983,579	5,609,123,887
Deferred Profits on sales of real estate	Profits à reporter sur ventes d'immeubles	17,902,978	20,828,045
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>\$6,239,229,145</u>	<u>\$5,685,433,071</u>
Reserves of the Insurance and Guarantee Funds Statement IX	Réserves des fonds d'assurance et de garantie État IX	<u>\$ 353,193,310</u>	<u>\$ 321,660,814</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: Revenu-intérêt Intérêt débité par le gouvernement du Canada
Federal-Provincial Agreements: Interest earned on agreements Interest charged by the Government of Canada	Ententes fédérales-provinciales: Revenu-intérêt 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: Revenu-intérêt Intérêt débité par le gouvernement du Canada
Real Estate: Rental revenue from tenants Maintenance and other property expense, including interest charged by the Government of Canada (1972 — \$2,066,518; 1971 — \$2,062,089)	Immeubles: Revenu-loyer Entretien et autres frais d'exploitation des immeubles, y compris l'intérêt débité par le gouvernement du Canada (1972 — \$2,066,518; 1971 — \$2,062,089)
Application Fees Earned on Mortgage Loans	Droits de demande sur les prêts hypothécaires
Profit Realized on Disposal of Corporation Owned Real Estate	Profit réalisé 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 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
Notes: Expenses include: Depreciation Director's remuneration	Notes: Les frais incluent: Amortissement Rémunération des administrateurs

Year ended December 31, 1972
Année terminée le 31 décembre 1972

Year ended December 31, 1971
Année terminée le 31 décembre 1971

\$376,811,044		\$327,185,921	
340,525,147	\$36,285,897	290,319,678	\$36,866,243
15,400,918		13,607,278	
15,177,004	223,914	13,134,555	472,723
3,917,132		4,292,462	
898,175	3,018,957	987,127	3,305,335
10,684,408		10,359,677	
14,831,106	(4,146,698)	12,427,186	(2,067,509)
	5,527,747		4,974,616
	974,968		900,873
	1,196,508		679,349
	1,384,193		1,200,752
	604,960		332,830
	231,796		244,206
	45,302,242		46,909,418
26,571,325		23,415,082	
7,942,104		8,220,326	
34,513,429		31,635,408	
122,592	34,636,021	15,905	31,651,313
	10,666,221		15,258,105
	7,484,000		7,826,000
	<u>\$ 3,182,221</u>		<u>\$ 7,432,105</u>
1972		1971	
\$ 2,377,377		\$ 2,275,855	
\$ 46,799		\$ 57,284	

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

Statement of Account with the Minister

État du compte avec le Ministre

Payments to Municipalities to assist in urban renewal schemes

Paiements aux municipalités pour aider à des programmes de rénovation urbaine

Forgiveness portion of payments due by Municipalities on loans for sewage treatment projects

Remises sur les paiements dus par les municipalités à l'égard des prêts pour des programmes d'épuration des eaux-vannes

Payments to public housing agencies for losses on operations

Paiements à des organismes de logement public pour compenser les pertes d'exploitation

Corporation's share of net losses arising from Federal-Provincial agreements

Part des pertes nettes exigibles de la Société par suite d'accords fédéraux-provinciaux

Payments for housing research and community planning

Paiements pour la recherche sur l'habitation et l'urbanisme

Other

Autres

Statement/État III

1972	1971
\$ 5,000,000	\$ 5,000,000
3,182,221	7,432,105
2,159,849	2,359,643
10,342,070	14,791,748
5,342,070	9,791,748
<u>\$ 5,000,000</u>	<u>\$ 5,000,000</u>

Statement/État IV

For the year 1972 Pour l'année 1972	For the year 1972 Pour l'année 1972	December 31, 1972 31 décembre 1972	December 31, 1971 31 décembre 1971
Paid on behalf of the Minister Payé au nom du ministre	Reimbursed by the Minister Remboursé par le ministre	Balance Solde	Balance Solde
\$20,688,017	\$23,733,638	\$ 4,988,458	\$ 8,034,079
23,123,913	23,718,012		594,099
21,744,120	23,430,543	353,099	2,039,522
10,913,211	6,498,389	4,580,747	165,925
6,854,566	6,845,359	1,996,149	1,986,942
596,013	699,991	(14,533)	89,445
<u>\$83,919,840</u>	<u>\$84,925,932</u>	<u>\$11,903,920</u>	<u>\$12,910,012</u>

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) — participation de la Société aux 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
Other

Vacant land

Other

Construits par la Société ou acquis du gouvernement du Canada:

Maisons unifamiliales
Maisons en bandes
Maisons multifamiliales

Propriétés acquises par défaut de paiement:

Maisons en bandes
Maisons multifamiliales
Autres

Terrain vacant

Autres

Statement/État V

For the year 1972 Pour l'année 1972	For the year 1972 Pour l'année 1972	For the year 1972 Pour l'année 1972	December 31, 1972 31 décembre 1972	December 31, 1971 31 décembre 1971
Advances Avances	Interest and other charges Intérêt et autres frais	Repayments and other reductions Remboursements et autres déductions	Balance Solde	Balance Solde
		\$ 5,960,852	\$ 9,483,993	\$ 15,444,845
	\$ 1,293,373	2,756,949	5,547,352	7,010,928
\$217,926,795	64,208,744	65,543,747	969,752,228	753,160,436
	3,023,025	12,071,390	19,862,174	28,910,539
	216	17,076		16,860
23,405,245	24,051,685	25,843,148	384,928,465	363,314,683
62,137,919	17,456,568	43,527,002	297,999,184	261,931,699
6,813,709	752,477	2,233,893	19,133,765	13,801,472
205,689,255	39,615,339	37,059,398	876,127,189	667,881,993
8,772,049	1,557,062	2,411,882	30,780,580	22,863,351
196,208,444	325,133,121	478,066,541	2,998,034,186	2,954,759,162
		12,373,222	94,768,732	107,141,954
	664,882	1,143,432	5,407,169	5,885,719
<u>\$720,953,416</u>	<u>\$477,756,492</u>	<u>\$689,008,532</u>	5,711,825,017	5,202,123,641
			93,562,632	77,156,518
			<u>\$5,805,387,649</u>	<u>\$5,279,280,159</u>

Statement/État VI

For the year 1972 Pour l'année 1972	For the year 1972 Pour l'année 1972	For the year 1972 Pour l'année 1972	December 31, 1972 31 décembre 1972	December 31, 1971 31 décembre 1971
Additions Additions	Dispositions Dispositions	Depreciation Amortissement	Balance Solde	Balance Solde
	\$ 239,013	\$ 6,936	\$ 2,702,432	\$ 2,948,381
		158,328	4,017,850	4,176,178
		120,359	1,234,818	1,355,177
\$ 618,692		300,983	9,194,073	8,876,364
4,394,688		1,072,668	31,306,025	27,984,005
847	1,029,243	(37,309)		991,087
181,142	209,155		1,249,199	1,277,212
24,466	17,479	60,020	2,198,673	2,251,706
<u>\$ 5,219,835</u>	<u>\$ 1,494,890</u>	<u>\$ 1,681,985</u>	<u>\$ 51,903,070</u>	<u>\$ 49,860,110</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 commissions 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:
Loans
Investment under Federal-Provincial agreements
Real Estate

Portant intérêt et dont les échéances n'excèdent pas 50 ans:
Prêts
Placements en vertu d'ententes fédérales-provinciales
Immeubles

Accrued interest

Intérêt couru

Statement/État VII

For the year 1972 Pour l'année 1972	For the year 1972 Pour l'année 1972	December 31, 1972 31 décembre 1972	December 31, 1971 31 décembre 1971
Additions Additions	Recoveries Recouvrements	Balance Solde	Balance Solde
\$ 26,591,968	\$ 2,834,479	\$ 215,519,218	\$ 191,761,729
11,464,943	4,411,141	59,097,726	52,043,924
<u>\$ 38,056,911</u>	<u>\$ 7,245,620</u>	274,616,944	243,805,653
		2,692,083	2,945,923
		3,393,851	2,639,458
		7,960,886	7,718,030
		3,768,677	1,854,450
		552,379	460,536
		<u>\$ 292,984,820</u>	<u>\$ 259,424,050</u>

Statement/État VIII

For the year 1972 Pour l'année 1972	For the year 1972 Pour l'année 1972	December 31, 1972 31 décembre 1972	December 31, 1971 31 décembre 1971
Borrowed Emprunté	Repaid Remboursé	Balance Solde	Balance Solde
\$707,045,100	\$180,362,289	\$5,784,217,974	\$5,257,535,163
35,000,000	6,260,136	278,555,335	249,815,471
	2,307,283	58,157,780	60,465,063
<u>\$742,045,100</u>	<u>\$188,929,708</u>	6,120,931,089	5,567,815,697
		46,052,490	41,308,190
		<u>\$6,166,983,579</u>	<u>\$5,609,123,887</u>

Insurance and Guarantee Funds

Fonds d'assurance et de garantie

Assets	Actif	December 31, 1972 31 décembre 1972	December 31, 1971 31 décembre 1971
Mortgage Insurance Fund			
Cash	Encaisse	\$ 155,266	\$ 79,080
Accounts receivable from Central Mortgage and Housing Corporation	Comptes à recevoir de la Société centrale d'hypothèques et de logement	1,549,472	1,980,793
Securities issued or guaranteed by the Government of Canada, at amortized cost, including accrued interest (approximate market value, 1972 — \$235,600,000; 1971 — \$230,900,000)	Titres émis ou garantis par le gouvernement du Canada, au coût amorti, y compris l'intérêt couru (valeur approximative du marché, 1972 — \$235,600,000; 1971 — \$230,900,000)	241,899,308	228,611,523
Mortgages arising from sales of real estate, including accrued interest	Hypothèques résultant de ventes d'immeubles, y compris l'intérêt couru	71,541,139	71,097,450
Real estate, at lower of cost or estimated realizable value	Immeubles, au plus bas du prix coûtant ou de la valeur estimative de réalisation	27,180,910	9,650,816
Insurance in force December 31, 1972 — \$10,056,000,000; 1971 — \$9,225,000,000 Claims in process for payment December 31, 1972 — \$12,989,000; 1971 — \$10,382,500	Assurance en vigueur le 31 décembre 1972 — \$10,056,000,000; 1971 — \$9,225,000,000 Réclamations en voie de règlement le 31 décembre 1972 — \$12,989,000; 1971 — \$10,382,500		
		<u>\$342,326,095</u>	<u>\$311,419,662</u>
Home Improvement Loan Insurance Fund			
Cash	Encaisse	\$ 28,877	\$ 35,152
Accounts receivable from Central Mortgage and Housing Corporation	Comptes à recevoir de la Société centrale d'hypothèques et de logement	(1,801)	(3,417)
Securities issued or guaranteed by the Government of Canada, at amortized cost, including accrued interest (approximate market value, 1972 — \$3,519,000; 1971 — \$3,497,000)	Titres émis ou garantis par le gouvernement du Canada, au coût amorti, y compris l'intérêt couru (valeur approximative du marché, 1972 — \$3,519,000; 1971 — \$3,497,000)	3,663,727	3,550,420
Mortgages arising from sales of real estate, including accrued interest	Hypothèques résultant de ventes d'immeubles, y compris l'intérêt couru	172,421	150,377
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
Insurance in force December 31, 1972 — \$23,458,000; 1971 — \$22,839,000 Claims in process for payment December 31, 1972 — \$10,000; 1971 — \$6,000	Assurance en vigueur le 31 décembre 1972 — \$23,458,000; 1971 — \$22,839,000 Réclamations en voie de règlement le 31 décembre 1972 — \$10,000; 1971 — \$6,000		
		<u>\$ 3,863,224</u>	<u>\$ 3,736,915</u>
Rental Guarantee Fund			
Cash	Encaisse	\$ 21,456	\$ 21,127
Accounts receivable from Central Mortgage and Housing Corporation	Comptes à recevoir de la Société centrale d'hypothèques et de logement	44,506	27,579
Securities issued or guaranteed by the Government of Canada, at amortized cost, including accrued interest (approximate market value, 1972 — \$5,358,000; 1971 — \$5,124,000)	Titres émis ou garantis par le gouvernement du Canada, au coût amorti, y compris l'intérêt couru (valeur approximative du marché, 1972 — \$5,358,000; 1971 — \$5,124,000)	5,747,970	5,348,151
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	(1,811,566)	(1,894,245)
Current annual rentals covered by guarantee December 31, 1972 — \$3,301,000; 1971 — \$4,288,000	Loyers annuels courants faisant l'objet de contrats de garantie au 31 décembre 1972 — \$3,301,000; 1971 — \$4,288,000		
		<u>\$ 7,003,991</u>	<u>\$ 6,504,237</u>
Total Assets	Total de l'actif	<u>\$353,193,310</u>	<u>\$321,660,814</u>

Reserves	Réserves	For the year 1972 Pour l'année 1972 Additions Additions	December 31 1972 31 décembre 1972	December 31 1971 31 décembre 1971
Fees	Droits	\$20,192,518	\$229,807,955	\$209,615,437
Income from securities, including net loss on realization	Revenu des obligations, y compris les pertes nettes sur réalisations	14,914,059	92,609,672	77,695,613
Income from mortgages	Revenu des prêts hypothécaires	4,996,851	34,340,043	29,343,192
Real estate acquired on claims	Immeubles acquis lors du règlement des réclamations	29,337,500	122,946,591	93,609,091
		69,440,928	479,704,261	410,263,333
Less:	Moins:			
Claims paid and legal expenses	Réclamations payées et frais juridiques	29,337,500	123,326,914	93,989,414
Net loss on operation and disposal of real estate	Pertes nettes d'exploitation et à la vente d'immeubles	1,097,552	1,375,419	277,867
Provision for revaluation of real estate	Provision pour réévaluation des immeubles	7,025,559	8,769,770	1,744,211
Administrative expenses	Frais d'administration	1,073,884	3,906,063	2,832,179
		38,534,495	137,378,166	98,843,671
		<u>\$30,906,433</u>	<u>\$342,326,095</u>	<u>\$311,419,662</u>
Fees	Droits	\$ 187,666	\$ 5,565,361	\$ 5,377,695
Income from securities, including net profit on realization	Revenu des obligations, y compris les profits nets sur réalisations	197,032	2,010,458	1,813,426
Income from mortgages	Revenu des prêts hypothécaires	11,810	63,826	52,016
Real estate acquired on claims	Immeubles acquis lors du règlement des réclamations	8,239	57,036	48,797
Recoveries on claims paid	Recouvrements sur les réclamations	187,508	1,391,719	1,204,211
		592,255	9,088,400	8,496,145
Less:	Moins:			
Claims paid and legal expenses	Réclamations payées et frais juridiques	329,271	4,523,604	4,194,333
Net loss on operation and disposal of real estate	Profits nets d'exploitation et à la vente d'immeubles	14,052	84,685	70,633
Administrative expenses	Frais d'administration	122,623	616,887	494,264
		465,946	5,225,176	4,759,230
		<u>\$ 126,309</u>	<u>\$ 3,863,224</u>	<u>\$ 3,736,915</u>
Premiums	Primes	\$ 77,268	\$ 6,935,907	\$ 6,858,639
Income from securities, including net loss on realization	Revenu des obligations, y compris les pertes nettes sur réalisations	310,148	2,895,531	2,585,383
Net profit on operation of real estate	Profits nets d'exploitation d'immeubles	112,338	94,498	(17,840)
Other income	Autres revenus		254,100	254,100
		499,754	10,180,036	9,680,282
Less:	Moins:			
Claims paid and legal expenses	Réclamations payées et frais juridiques		3,176,045	3,176,045
		<u>\$ 499,754</u>	<u>\$ 7,003,991</u>	<u>\$ 6,504,237</u>
Total Reserves	Total des réserves	<u>\$31,532,496</u>	<u>\$353,193,310</u>	<u>\$321,660,814</u>

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

**Jean-Guy Carrier
Montréal, Québec

**Frank A. G. Carter
Ottawa, Ontario

**Murray D. Glazier
Victoria, B.C.

**Mrs. Rosemary Hamilton
Vancouver, B.C.

*Thomas L. McGloan
Saint John, N.B.

*Dr. H. Peter Oberlander
Ottawa, Ontario

S. S. Reisman
Ottawa, Ontario

*Member of the Executive Committee
*Membre du Comité exécutif

**Alternate Member of the Executive Committee
**Membre substitut du Comité exécutif

Head Office/Siège social

Ottawa

Regional Offices/Bureaux régionaux

Halifax, Montréal, Toronto, Winnipeg,
Vancouver

Local Offices/Bureaux locaux

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

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

Barrie, Belleville, Cornwall, 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,
The Pas, Thompson, Winnipeg, Yellowknife

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

