



ANNUAL REPORT 1974 RAPPORT ANNUEL

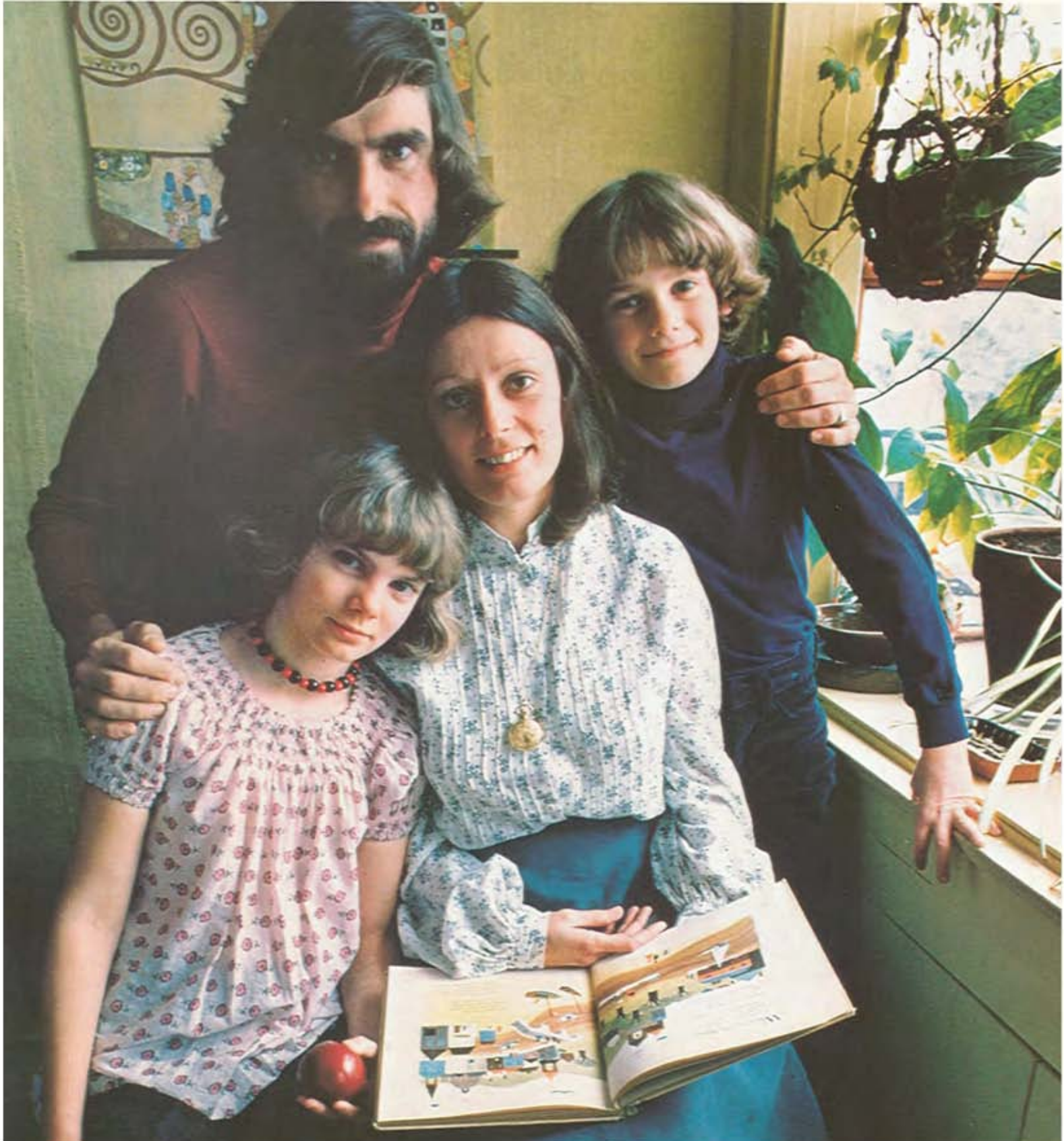


Central Mortgage
and Housing Corporation

Société centrale
d'hypothèques et de logement

**Central Mortgage and Housing
Corporation**

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



Annual Report 1974

Central Mortgage and Housing Corporation

March 11, 1975

Honorable Barney Danson, P.C., M.P.
Ottawa, Canada.

Dear Mr. Danson:

On behalf of the Board of Directors, I have the honor to submit to you the twenty-ninth annual report of Central Mortgage and Housing Corporation and a statement of accounts for the year ended December 31, 1974.

Yours very truly,



W. Teron, President

Rapport annuel 1974

Société centrale d'hypothèques et de logement

le 11 mars 1975

L'honorable Barney Danson, C.P., député,
Ottawa, Canada

Monsieur le Ministre,

Au nom du Conseil d'administration, j'ai l'honneur de vous soumettre le vingt-neuvième 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 1974.

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

Le président,



W. Teron

Table of Contents

Table des matières

| | | | |
|-------------------------------------------------|-----------|------------------------------------------------------------|-----------|
| A Review by the President | 6 | Le message du Président | 6 |
| Report of Operations | 12 | L'activité de la Société | 12 |
| Low-Income Housing | 12 | Le logement pour les personnes à revenu modique | 12 |
| Assisted Home-Ownership Program | 12 | Le programme d'aide pour l'accèsion à la propriété | 12 |
| Public Housing | 14 | Les logements sociaux | 14 |
| Low-Rental Housing | 15 | Les logements à loyer modique | 16 |
| Non-Profit Housing | 16 | L'aide aux sociétés sans but lucratif | 16 |
| Cooperative Housing | 16 | L'aide aux logements coopératifs | 18 |
| Rural and Native Housing | 16 | Logements pour les ruraux et les autochtones | 18 |
| Start-Up Funds | 18 | Le fonds de démarrage | 18 |
| Student Housing | 20 | Les logements pour les étudiants | 20 |
| \$500 Home-Buyer Grant | 20 | La subvention de \$500 | 20 |
| Private Market Assistance | 22 | L'aide au marché privé | 22 |
| Loans by the Corporation | 22 | Les prêts de la Société | 22 |
| Loans by Approved Lenders | 22 | Les prêts des prêteurs agréés | 22 |
| Land and New Communities | 24 | Les terrains et nouvelles collectivités | 24 |
| Land Assembly | 24 | L'aménagement de terrains | 24 |
| New Communities | 25 | Les nouvelles collectivités | 25 |
| Neighborhood Improvement | 26 | L'amélioration des quartiers | 26 |
| Residential Rehabilitation Assistance | 27 | L'aide à la remise en état des logements | 27 |
| Municipal Infrastructure Program | 28 | Le programme municipal d'infrastructure | 28 |
| Mortgage and Property | 30 | Créances hypothécaires et propriétés | 30 |
| Mortgage Administration | 30 | La gestion des créances hypothécaires | 30 |
| Home Improvement Loans | 30 | Les prêts pour l'amélioration de maisons | 30 |
| Real Estate Administration | 30 | La gestion des immeubles | 30 |
| Research | 32 | La recherche | 32 |
| Development and Demonstration | 34 | L'élaboration et l'application de nouveaux concepts | 34 |
| Organization and Staff | 37 | L'organisation et le personnel | 37 |
| Legislation and Policy | 38 | La législation et la politique | 38 |
| Interest Rates | 39 | Les taux d'intérêt | 39 |
| Central Mortgage and Housing Corporation | 40 | La Société centrale d'hypothèques et de logement | 40 |
| Financial Section | 45 | Section financière | 45 |
| Financial Position | 46 | La situation financière | 46 |
| Financial Statements | 47 | Les états financiers | 47 |

Through its Children's Environment Advisory Service, CMHC provides assistance in developing children's play facilities.

Par son Service consultatif sur l'environnement de l'enfant, la Société aide à l'aménagement de services de récréation à l'usage des enfants.



Canada's Housing in 1974 A Review by the President

A variety of economic factors in Canada and throughout the world seriously affected the housing market in 1974, resulting in a marked decline in housing starts. By the end of the year, however, partly in response to a number of initiatives undertaken by the Corporation and the Government, house-building activity showed some improvement, and indications were that production in 1975 would at least match the requirements of population growth and family formation.

The housing market during 1974 reflected the economic climate which, early in the year, was generally healthy. Inflation, however, was a major problem. House prices were high, and continuing to climb. Interest rates for all loans, including mortgages, were also at a high level due largely to international pressures.

During the first few months of the year, more people saw the opportunity of making substantial tax-free capital gains by selling their homes, and prices were forced even higher.

Mortgage approvals decreased sharply as long-term investment funds diminished and the volume of housing starts began to decline accordingly.

By mid-year, while inflation continued to push prices upwards, economic activity had slackened considerably. People were reluctant to commit themselves to expensive, long-range purchases such as houses, and the demand subsided.

In the second half, home-builders, particularly rental entrepreneurs, were reluctant to build in a slow market and starts decreased even more sharply.

As a result of these and other factors, housing starts across Canada during 1974 declined by 17 per cent to 222,123 after three years of steady growth.

Multiple-unit dwellings, such as apartment buildings, showed the greatest decline by 30 per cent, while starts on single-detached houses were down by seven per cent. The construction of semi-detached houses and duplexes declined by 17 per cent, and row housing was off by 14 per cent.

While starts were down, the number of completions reached a record level of 257,243 during 1974, as a result of the high volume of starts in the previous year. Most of the increase in completions was in single-detached and row housing.

Message du président sur l'habitation au Canada en 1974

Un grand nombre de facteurs économiques qui se sont manifestés au Canada et dans le monde entier ont affecté gravement le marché de l'habitation en 1974, ce qui a entraîné une baisse sensible du nombre de mises en chantier. Cependant, à la fin de l'année, diverses initiatives prises par la Société et par le gouvernement fédéral ont permis de constater une certaine reprise dans la construction d'habitations et tout semble indiquer que la production d'habitations en 1975 répondra au moins à la demande suscitée par l'accroissement de la population et la formation de nouvelles familles.

Au cours de 1974, le marché de l'habitation a suivi la conjoncture économique, laquelle, durant les premiers mois, était généralement favorable. Cependant, l'inflation est devenu un problème aigu; les prix des maisons étaient déjà élevés et ils ont continué à augmenter. Les taux d'intérêt pour tous les genres de prêts, y compris les prêts hypothécaires, étaient aussi élevés surtout à cause des pressions exercées sur le marché international.

Durant les premiers mois de l'année, un plus grand nombre de particuliers ont voulu saisir l'occasion de réaliser des gains de capitaux appréciables et exempts d'impôt en vendant leur maison, ce qui a contribué encore à faire monter les prix.

Le nombre de prêts hypothécaires approuvés, qui sont des investissements de capitaux à long terme, a diminué rapidement et, en conséquence, le volume des mises en chantier a commencé à décroître. Vers le milieu de l'année, les gens hésitaient à s'engager dans des achats coûteux et à long terme, comme l'achat d'une maison, ce qui a entraîné une diminution de la demande.

Par ailleurs, au cours du deuxième semestre, les constructeurs d'habitations, surtout les constructeurs de logements à loyer, se sont montrés réticents à construire des logements alors que le marché était moins actif et les mises en chantier ont diminué encore davantage.

A cause de tous ces facteurs et de certains autres, le nombre de mises en chantier dans tout le Canada au cours de 1974, a diminué de 17 pour cent et s'est fixé à 222,123 unités, après trois années d'augmentation constante.

La plus forte baisse, évaluée à 30 pour cent, s'est manifestée dans la construction de bâtiments multifamiliaux, comme les immeubles d'appartements, tandis que les mises en chantier de maisons unifamiliales ou individuelles

The policy of the Government and the Corporation throughout the year was to take steps to stimulate production, particularly in the medium and low price ranges and, at the same time, to cushion the impact of inflation on those people who were most vulnerable — the elderly, the poor, the handicapped, and those who are otherwise disadvantaged.

Housing starts financed directly by CMHC during 1974 showed a modest increase of five per cent to 30,352, due principally to a substantial increase in the Assisted Home-Ownership Program, which produced 11,773 starts. The demand for AHOP assistance surpassed expectations. In all, some 18,300 AHOP loans were made. The program was restricted late in the year to new houses in the interest of increasing production and generally providing a stimulus to the economy. Originally budgeted at \$300 million for 1974, the program proved to be so popular that an additional funding of \$150 million was provided. Almost all of these funds were committed before the end of the year.

In order to steer housing production away from more expensive homes and into the low and medium price ranges, private lenders agreed with CMHC's request early in the year to limit high-ratio loans to buyers of moderately-priced housing. As concern shifted from inflation to the need for increased production, this constraint was removed.

The budget introduced in November by the Minister of Finance contained a number of provisions related to housing. The Registered Home Ownership Savings Plan exempts from income tax, within certain limits, money which people save to buy or furnish a house. A total of \$1,000 can be deducted from taxable income each year for a period of up to 10 years. The budget also reduced the sales tax on building materials from 11 per cent to 5 per cent, and sales tax was eliminated on construction equipment and on materials used in municipal water distribution systems. The budget re-introduced capital cost allowances as a charge against other income for investment in multiple-unit rental buildings, such as apartments and row housing. This measure, which applies to construction started during 1975, was expected to provide strong incentive for the building of rental accommodation.

ont accusé une baisse de sept pour cent. La construction de maisons jumelées et de duplex a diminué de 17 pour cent et celle des maisons en bandes, de 14 pour cent.

Alors que les mises en chantier accusaient une baisse, le nombre de maisons achevées a atteint le chiffre record de 257,243 au cours de 1974, à la suite du fort volume de mises en chantier de l'année précédente. La plus grande partie de ces logements achevés étaient des maisons individuelles et des maisons en bandes.

Le gouvernement fédéral et la Société ont opté, comme ligne de conduite pendant toute l'année, de prendre des mesures afin de stimuler la production d'habitations, surtout celles à prix moyen et à prix modique et, en même temps, se sont efforcés de diminuer les conséquences de l'inflation pour les secteurs de la population qui sont les plus vulnérables, c'est-à-dire les personnes âgées, les pauvres, les handicapés et tous les autres qui, d'une façon ou d'une autre, constituent le secteur le plus désavantagé de la population.

Les mises en chantier financées directement par la Société au cours de l'an dernier, ont accusé une faible hausse de cinq pour cent et se sont chiffrées par 30,352 unités, ce qui est attribué surtout à une application sensiblement accrue du programme d'aide pour l'accession à la propriété, qui a permis de produire 11,773 nouveaux logements. La demande d'aide financière en vertu de ce programme a dépassé toutes les prévisions et, au total, environ 18,300 prêts de ce genre ont été accordés. Le budget fixé à l'origine à 300 millions de dollars pour 1974 fut augmenté de 150 millions à cause de la popularité de ce programme. Presque tous ces capitaux étaient engagés avant la fin de l'année.

Les prêteurs agréés se conformèrent à la demande de la Société au début de l'année, et limitèrent le consentement des prêts à pourcentage élevé aux acheteurs de maisons à prix modéré. Mais à mesure qu'on s'est moins soucié de l'inflation que du besoin d'augmenter la production, ces restrictions furent abolies.

Le budget présenté au mois de novembre par le ministre des Finances renfermait un certain nombre de dispositions relatives au logement. Le Régime enregistré d'épargne-logement exempté de l'impôt sur le revenu certaines économies que les contribuables font en vue de s'acheter ou de meubler une maison. La somme de \$1,000 peut être déduite du revenu imposable chaque année pendant une période allant jusqu'à 10 ans.

The Minister of State for Urban Affairs announced in November a \$500 grant to first-time buyers of new moderately-priced housing. The program is to remain in effect for one year.

As a test program to stimulate rental construction still further, CMHC offered funds at 8 per cent to builders in cities where the shortage was most severe, on condition that they would construct good, modest rental accommodation at agreed-upon rentals. CMHC allocated \$58 million for this program and it was totally committed within a few weeks.

Legislation introduced in Parliament in December is intended to draw a billion dollars or more of private capital into the housing market to create new homes for ownership or rental. Under this legislation, families who qualify under AHOP and who receive loans from approved lenders, rather than directly from CMHC, could receive interest-reducing grants of up to \$600 yearly in order to lower their monthly payments to an affordable proportion of their income.

The regular AHOP, financed directly by CMHC, would of course, continue to respond to the needs of prospective home buyers in the lower income ranges.

Based on the Corporation's experience with the \$58 million rental program, the legislation also provides owners and builders of rental units with a grant on condition that they enter into an agreement with CMHC to maintain rents at a reasonable level for a period of up to 15 years. The grant bridges the gap between market interest rates for mortgages and the rate at which entrepreneurs could build moderate-rental housing.

The same legislation contains provisions to help non-profit housing projects by allowing CMHC to acquire land and lease it to the sponsors of such projects.

Le ministre des Finances a aussi annoncé la réduction de la taxe de vente sur les matériaux de construction, soit de 11 à 5 pour cent, et l'abolition de la taxe de vente sur l'outillage de construction, ainsi que sur les matériaux employés pour aménager des réseaux municipaux d'approvisionnement d'eau. Le Ministre a proposé de plus que les amortissements soient déductibles des revenus provenant d'autres sources pour qu'on investisse ces capitaux dans la construction de maisons de rapport, comme des immeubles d'appartements ou des maisons en bandes. Cette mesure, qui s'applique aux mises en chantier au cours de 1975, devrait constituer un important stimulant à la construction de logements à loyer.

Le ministre d'État chargé des Affaires urbaines a annoncé au mois de novembre qu'une subvention de \$500 serait versée aux acheteurs d'une première maison, laquelle doit être neuve et à prix modéré. Ce programme doit rester en vigueur pour un an.

A titre d'essai, et en vue de stimuler encore davantage la construction de logements à loyer, la Société a offert de prêter des capitaux à huit pour cent aux constructeurs d'habitations dans les villes où la pénurie de logements de ce genre était la plus grande, à condition que ces derniers construisent de bons logements à des loyers modestes convenus d'avance. La Société avait affecté 58 millions de dollars à ce programme et tout ce montant fut engagé en quelques semaines.

Une mesure législative proposée au Parlement, au mois de décembre, est destinée à attirer un milliard de dollars ou même davantage en capitaux privés sur le marché de l'habitation en vue de créer de nouveaux logements à vendre ou à louer. Cette mesure prévoit que les familles jugées admissibles en vue de bénéficier du programme d'aide pour l'accession à la propriété et qui obtiennent des prêts des prêteurs agréés plutôt que directement de la Société pourraient recevoir des subventions, sous forme de réduction d'intérêt, s'élevant jusqu'à \$600 par an, afin de réduire leurs mensualités à une proportion de leur revenu qu'elles soient en mesure de payer.

Le programme régulier financé directement par la Société continuerait évidemment de répondre aux besoins des acheteurs de maisons à revenu modique.

D'après l'expérience acquise par la Société par suite du programme de 58 millions de dollars pour des logements à loyer, une mesure

The bill also extends the life of the Sewage Treatment Assistance Program and broadens it in some important areas. It makes forgivable loans available, for the first time, for storm trunk sewers where they are used to open up undeveloped land for housing. The bill also proposes additional grants for eligible projects in municipalities where the cost would put an unusually heavy burden on the taxpayers. This provision will generally apply to small towns and in areas where the topography is especially difficult.

Municipalities which obtain financing from sources other than CMHC for projects that would be eligible for assistance will be allowed, under the bill's provisions, to receive forgiveness allowances and grants as if the loan had been made by CMHC.

The bill would also provide for federal contributions to provinces and municipalities for half the cost of preparing a comprehensive plan for development of sewage facilities in a particular region. Minor amendments proposed bring statutory limits on CMHC funding up to date and make technical and "housekeeping" changes.

As 1974 came to a close, there was every indication that the housing market was stabilizing once again under the pressure of competitive forces. A softening in prices, or at least a levelling off, indicated that the sellers' market that predominated during the year was ending, and that prospective house buyers were once again prepared to shop with sharpened discrimination for the homes they want to live in.

A great many prospective home buyers who postponed their purchase during the past year or two, while prices rose at a rate that grossly outstripped rising production costs, will be prepared to buy during 1975. In addition, new Federal Government assistance to moderate and low-income buyers and tenants, coupled with reduced mortgage rates and a stable market place, is expected to produce a rising demand for good housing.

législative offre aussi une subvention aux propriétaires et aux constructeurs de logements à loyer, à condition qu'ils conviennent avec la Société de maintenir les loyers de leurs logements à un niveau raisonnable pendant une période pouvant s'étendre jusqu'à 15 ans. Cette subvention comble la différence entre les taux d'intérêt exigés sur le marché pour des prêts hypothécaires et le taux auquel les entrepreneurs pourraient construire des logements à loyer modéré.

Le même projet de loi renferme des dispositions visant à aider les sociétés sans but lucratif à réaliser des ensembles d'habitations, en permettant à la Société d'acquérir du terrain et de le louer aux initiateurs de ces projets.

Le projet de loi prolonge aussi l'application du programme d'aide à l'épuration des eaux-vannes et en élargit les dispositions sur certains points importants. Il rend disponibles pour la première fois des prêts assortis de la clause de remise habituelle pour l'aménagement de gros collecteurs d'égouts pluviaux lorsqu'ils peuvent servir à faciliter l'aménagement de terrains à des fins d'habitation. Ce projet de loi propose aussi le versement de subventions supplémentaires pour des projets admissibles dans des municipalités où le coût de ces projets constituerait un fardeau exceptionnellement lourd pour les contribuables. Cette disposition serait particulièrement avantageuse pour les petites villes et les régions où la topographie rend ces installations spécialement difficiles.

Enfin, les municipalités qui obtiennent des capitaux de sources autres que la SCHL pour des projets jugés admissibles à une aide financière, pourraient toujours, selon les dispositions du nouveau projet de loi, bénéficier de la remise et des subventions prévues, comme si le prêt était consenti par la Société.

Le projet de loi prévoit aussi des subventions du gouvernement fédéral aux provinces et aux municipalités pour payer la moitié du coût de préparation d'un plan d'ensemble en vue des installations d'égout nécessaires dans une région particulière. Des modifications mineures à la Loi proposent la mise à jour des nouvelles limites statutaires à l'égard des capitaux mis à la disposition de la Société pour la réalisation de ses programmes et portent sur certains changements techniques et de règle interne.

Vers la fin de l'année 1974, tout semblait indiquer que le marché de l'habitation se

The priorities of the Government and the Corporation in 1975 will be, first of all, to increase production with new quick-start projects. Some 58 per cent of the housing component of the 1975 Capital Budget, or \$600 million, is directed to this purpose. Within these quick-start objectives, emphasis will be placed on moderately-priced rental accommodation for families.

The Capital Budget for 1975 was increased by 12.5 per cent to more than \$1.4 billion. The Corporation is committed to stimulate the highest possible housing production in 1975 and has identified 210,000 starts as the minimum acceptable level in the light of current needs.

Industry and government in Canada have shown in the past that, working together towards common objectives, they can overcome formidable obstacles and provide Canadians with the housing they require. There is every reason to believe that the past remarkable experience in meeting Canada's housing needs can be repeated during 1975.

*W. Teron
President and Chairman
of the Board of Directors*

stabiliserait encore une fois sous la pression exercée par certaines forces concurrentielles. Un léger abaissement des prix ou, au moins, leur stabilisation indiquait que le marché qui a été surtout favorable aux vendeurs durant toute l'année perdait du terrain et que les futurs acheteurs de maisons étaient de nouveau disposés à se montrer plus difficiles dans le choix de leurs maisons.

Un grand nombre de futurs acheteurs de maisons qui avaient remis leur achat à plus tard, durant les deux dernières années, alors que l'augmentation des prix dépassait de beaucoup l'augmentation des coûts de production, seront de nouveau disposés à acheter au cours de 1975. De plus, il est à prévoir que les nouvelles formes d'aide du gouvernement fédéral aux acheteurs et aux locataires à revenu moyen ou modique ainsi que la réduction des taux d'intérêt et la stabilisation du marché contribueront à une relance de la demande de bons logements.

Le gouvernement fédéral et la Société auront comme préoccupation prioritaire en 1975 de favoriser la réalisation de projets de nature à stimuler l'augmentation rapide de la production de logements. Environ 58 pour cent du budget d'investissements de la Société, affecté à la construction d'habitations, soit 600 millions de dollars, est destiné à cette fin. Dans la réalisation de ces projets, l'accent sera mis surtout sur les logements à loyer à prix modéré.

Le budget d'investissements de la Société pour 1975 a été augmenté de 12.5 pour cent et s'élève à plus de 1.4 milliard de dollars. La Société s'est engagée à stimuler la plus forte production possible d'habitations en 1975 et le chiffre de 210,000 unités de logement a été mentionné comme un minimum acceptable, étant donné les besoins courants.

L'industrie de la construction d'habitations et le gouvernement du Canada ont démontré dans le passé qu'en concertant leurs efforts en vue d'atteindre des objectifs communs, ils peuvent surmonter de très grands obstacles et procurer aux citoyens canadiens les logements qu'il leur faut. Il y a donc tout lieu de croire, à partir de l'expérience du passé, qu'il sera encore possible de répondre aux besoins en logements du Canada en 1975.

*Le président de la Société
et du Conseil d'administration
W. Teron*

Domaine Villajoie in Waterloo, Quebec, financed by CMHC under the low-rental housing provisions of the National Housing Act.

Domaine Villajoie, à Waterloo (Québec), financé par la Société en vertu des dispositions de la Loi nationale sur l'habitation relatives aux logements à loyer modique.



Low-Income Housing

Again, in 1974, the Corporation reserved the bulk of its budget for the support of housing activities serving those most urgently requiring assistance in obtaining suitable accommodation at a reasonable cost.

The funds were channelled into a variety of federal housing programs designed both to stimulate the production of low-rental accommodation and expand home-ownership opportunities for low and moderate-income families.

While overall housing starts declined substantially from 1973, the volume of CMHC-funded lower-income housing increased in 1974, involving 29,610 dwelling units as compared with 28,239 a year earlier.

Direct funds were also made available for the conversion of existing housing to low-rental purposes and, for most of the year, were used extensively for the purchase of existing dwellings under the Assisted Home-Ownership Program.

Total CMHC loan and grant assistance approved for low and moderate-income housing in 1974 amounted to \$894 million, representing 73 per cent of the Corporation's Capital Budget for the year.

Assisted Home-Ownership Program

During the year, \$435 million was approved for 18,276 units under the Assisted Home-Ownership Program introduced in June, 1973. The objective of the program is to enable low and moderate-income families to own a house without spending more than 25 per cent of their gross income on monthly mortgage payments and municipal taxes.

Assistance is provided in accordance with a graduated scale of adjusted family incomes. As family income decreases, assistance increases progressively with contributions that can equate with an effective rate of interest as low as 8 per cent. A maximum grant of \$600 annually is then available to reduce monthly home-ownership charges further. The program serves families with incomes ranging up to \$16,000 in high-cost housing areas.

Since the inception of the program, 25,181 families have purchased homes with AHOP assistance, involving \$568 million in loans and contributions. Overall activity has supported the purchase of 9,129 existing housing units and 16,052 new homes. In the fall of 1974, the

Le logement pour les personnes à revenu modique

Une fois de plus en 1974, la Société a consacré la plus grande partie de son budget à encourager les programmes de construction d'habitations à l'intention des personnes qui ont le plus besoin de logements convenables.

Ces capitaux ont été affectés à une variété de programmes fédéraux d'habitation destinés à la fois à stimuler la production de logements à loyer modique et à augmenter, pour les familles à revenu modique ou moyen, les occasions de devenir propriétaires.

Alors que le nombre total de mises en chantier a diminué considérablement par rapport à 1973, le volume de logements construits pour les gagne-petit et financés par la Société a augmenté en 1974 puisque leur nombre s'élève à 29,610, comparativement à 28,239, l'année précédente.

La Société a aussi fourni directement des capitaux pour la transformation de maisons existantes en des logements à loyer modique et, pendant la plus grande partie de l'année, ces capitaux ont été employés en grande partie à l'achat de maisons existantes en vertu du programme d'aide pour l'accession à la propriété.

La valeur totale des prêts et des subventions accordés par la Société pour l'aménagement de logements destinés aux personnes à revenu modique ou moyen en 1974 s'est élevée à 894 millions de dollars, ce qui représente 73 pour cent du budget total d'investissements de la Société pour l'année.

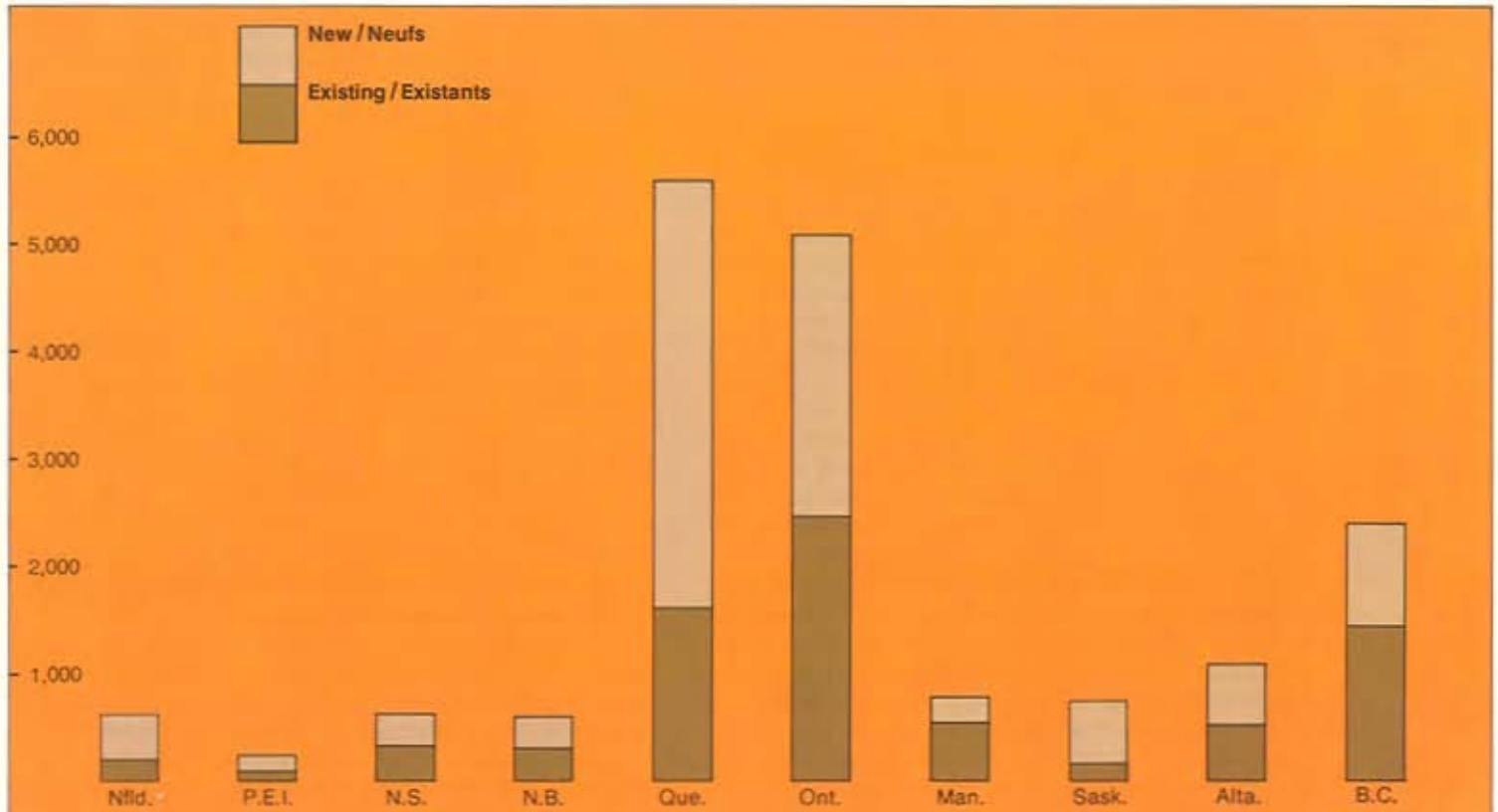
Le programme d'aide pour l'accession à la propriété

En 1974, la Société a approuvé l'investissement de 435 millions de dollars pour réaliser 18,276 logements en vertu du programme d'aide pour l'accession à la propriété, établi au mois de juin 1973. Ce programme a pour objet de permettre aux familles à revenu modique ou moyen de devenir propriétaires d'une maison sans affecter plus de 25 pour cent de leur revenu brut au paiement des mensualités hypothécaires et des taxes municipales.

L'aide accordée est proportionnelle au revenu familial redressé: plus le revenu familial est bas à l'intérieur du barème établi, plus l'aide augmente. En plus de subventions qui peuvent être égales à un taux d'intérêt effectif aussi bas que huit pour cent, chaque famille admissible peut recevoir une subvention maximale de \$600 par année

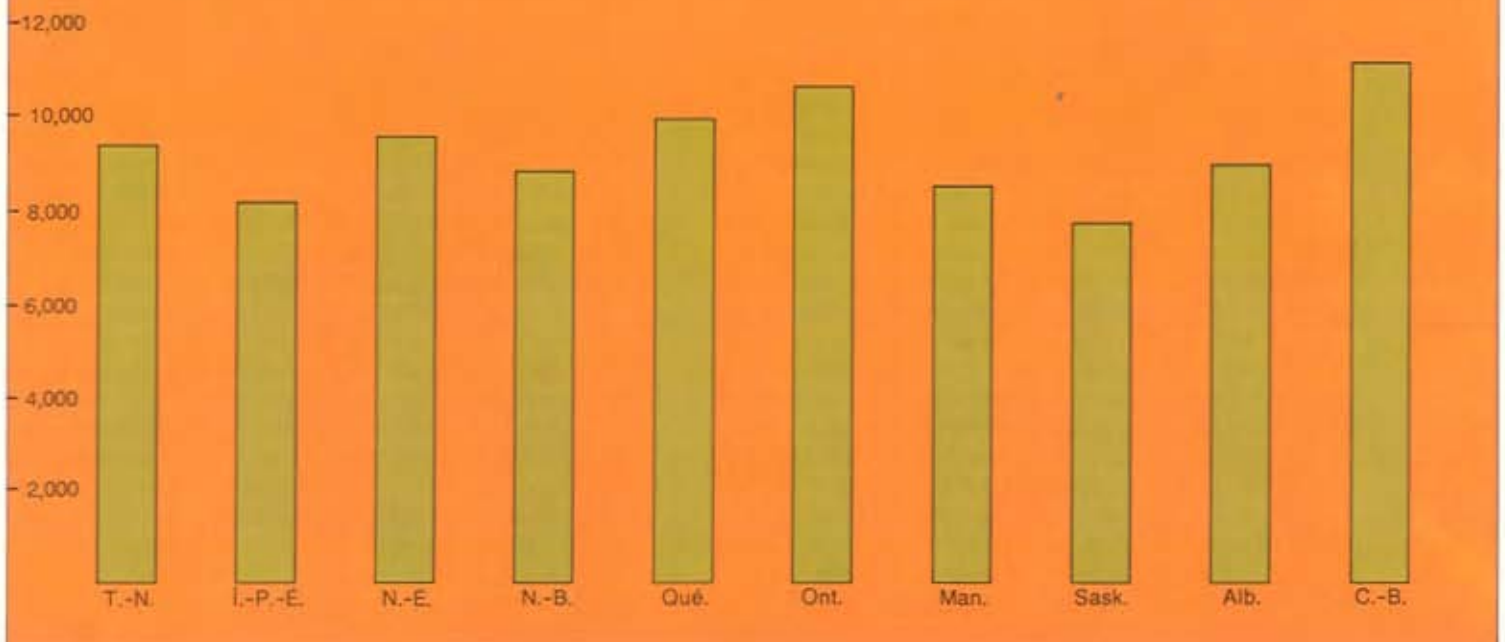
**Loans Approved for New and Existing Houses
Assisted Home-Ownership Program**

**Prêts approuvés pour logements neufs
et logements existants
Programme d'aide pour l'accèsion à la propriété**



**Average Family Income of Borrowers
Assisted Home-Ownership Program**

**Revenu familial moyen des emprunteurs
Programme d'aide pour l'accèsion à la propriété**



program was directed exclusively to new construction, to encourage housing starts and to increase employment opportunities in house-building.

Proposed amendments to the National Housing Act announced at the end of 1974 would broaden the impact of the AHOP program by extending graduated grants of up to \$600 annually to new housing financed through NHA-insured loans made by private approved lenders. Federal Government direct AHOP loans would be reserved for lower-income families.

Public Housing

In 1974, 12,585 subsidized public housing units were approved for low-income families and individuals, a decrease of 4,856 units from the previous year's total. The reduction was partly due to the fact that large high-density projects were not approved during 1974. Whenever possible, the program now endeavors to provide smaller projects which are readily integrated into the neighborhood or municipality, achieving a social and income mix that is often lacking in larger projects.

Activity in 1974, in response to provincial initiatives, was supported by \$177 million in loans, representing 90 per cent of the cost of 9,239 units, and \$58 million under federal-provincial cost-sharing arrangements. In the latter case, the Federal Government meets 75 per cent of the cost of the units. Since their inception, these programs have provided 149,112 housing units and 1,303 hostel beds, with federal assistance of \$2,016 million.

Included in the federal-provincial cost-sharing arrangements under Section 40 during the past year has been an active program of housing for sale. Subsidy assistance for home ownership has been provided under a variety of arrangements in Newfoundland, Prince Edward Island, Nova Scotia, New Brunswick, Manitoba, Saskatchewan and British Columbia. Under these arrangements mortgage payments are related to the incomes of the purchasers, with the Federal Government providing 75 per cent of the difference between the mortgage payment made by the purchaser and the actual amount required to retire the loan and interest. During the year 1,683 units were provided under these subsidized home-ownership arrangements, for a total of 7,439 units to date.

In addition to capital assistance, the Federal Government also shares in the operating deficits

en vue de réduire davantage le montant des mensualités. Ce programme est avantageux pour les familles dont le revenu se situe jusqu'à \$16,000 dans les régions où le prix des maisons est élevé.

Depuis l'établissement de ce programme, 25,181 familles ont acheté une maison grâce à cette forme d'aide financière, ce qui représente 568 millions en prêts et subventions. La mise en oeuvre de ce programme a permis l'achat de 9,129 maisons existantes et la construction de 16,052 nouvelles maisons. A l'automne de 1974, ce programme a été appliqué exclusivement à la nouvelle construction afin d'encourager les mises en chantier et d'augmenter le nombre d'emplois dans la construction d'habitations.

Les modifications proposées à la Loi nationale sur l'habitation, qui ont été annoncées à la fin de 1974, augmenteraient encore l'efficacité de ce programme en autorisant la Société à accorder des subventions proportionnelles s'élevant jusqu'à \$600 par an à la nouvelle construction financée par l'entremise de prêts assurés aux termes de la LNH et consentis par des prêteurs agréés. Les prêts pour l'accession à la propriété que le gouvernement fédéral consentirait directement seraient réservés aux familles à revenu modique.

Les logements sociaux

En 1974, 12,585 logements sociaux subventionnés ont été approuvés à l'intention de familles et de personnes à revenu modique, ce qui représente une baisse de 4,856 unités par rapport au total de l'année précédente. Cette réduction est attribuable en partie au fait que la Société n'approuvait aucun projet de très grandes proportions en 1974. Autant que possible, la Société s'efforce maintenant d'encourager la réalisation de projets de dimensions moindres qui peuvent être facilement intégrés dans un voisinage ou dans une municipalité, afin que les locataires de ces logements fassent vraiment partie de la communauté tant du point de vue social que du point de vue économique, ce qui est souvent impossible à réaliser dans de plus grands ensembles.

Pour donner suite à des initiatives des provinces, les réalisations en 1974 représentent des engagements de 177 millions de dollars en prêts qui ont servi à payer 90 pour cent du coût de 9,239 unités de logement et de 58 millions de dollars en vertu des accords fédéraux-provinciaux prévoyant le partage des frais. Dans ce dernier cas, le gouvernement fédéral paye

resulting from the leasing of the units at rentals based on the income of the tenants. The deficits are shared on a 50-50 per cent basis on loan-assisted developments and on a 75-25 per cent basis under the partnership arrangement. The combined federal share of subsidy payments for 1974 is estimated at \$87 million for approximately 119,000 units.

In keeping with the Corporation's social goals in the provision of housing, the provinces, municipalities or their agencies may enter into agreements with owners of private accommodation for the provision of a specific number of units for rental to low-income families. This rent supplement program further assists in the integration of these families into the community. Tenants pay rent according to their incomes and the Federal Government provides 50 per cent of the difference between the actual rent paid by the tenants and the full market rent normally charged by the owner. A total of 5,989 units has been approved under the program.

Low-Rental Housing

In 1974, loans with an aggregate value of \$75 million were approved under Section 15 of the National Housing Act to entrepreneurs and other private borrowers to assist in providing 3,472 housing units for low and moderate-income families and individuals.

Most of the activity resulted from an Accelerated Rental Housing Program undertaken by CMHC to spur construction of moderately-priced rental housing in selected municipalities where the availability of such accommodation was extremely limited. The proposal call technique employed in the program resulted in the approval of loans totalling \$57.6 million for 2,434 units.

Overall Section 15 activity also included six loans amounting to \$866,000 for 51 units and 26 hostel beds for Indian Bands on Reserves. These loans were made in accordance with a 1970 agreement between the Corporation and the Department of Indian Affairs and Northern Development which provides for a form of loan guarantee by the Minister of that Department. Since the agreement came into effect 34 loans have been made.

75 pour cent du coût des logements. Depuis leur mise en œuvre, ces programmes ont permis de réaliser 149,112 logements et 1,303 places dans des foyers grâce aux 2,016 millions versés par le gouvernement fédéral.

On a aussi souvent eu recours aux accords fédéraux-provinciaux prévoyant le partage des frais, selon les termes de l'article 40 de la Loi pour faciliter la construction de maisons à vendre. Cette forme d'aide a été accordée en vertu d'accords différents conclus avec Terre-Neuve, l'Île-du-Prince-Édouard, la Nouvelle-Écosse, le Nouveau-Brunswick, le Manitoba, la Saskatchewan et la Colombie-Britannique. Ces accords prévoient des paiements hypothécaires proportionnés au revenu des acheteurs où le gouvernement fédéral fournit 75 pour cent de la différence entre le paiement hypothécaire que l'acheteur doit verser et le montant réel nécessaire pour rembourser le prêt et payer l'intérêt. En 1974, 1,683 logements ont fait l'objet de ces accords et, depuis son établissement, ce programme a permis de produire au total 7,439 logements jusqu'à ce jour.

En plus de fournir des capitaux d'investissement, le gouvernement fédéral assume aussi sa part des déficits qui résultent de la location des logements à des loyers calculés selon le revenu des locataires. Dans le cas des ensembles où l'aide financière consiste en un prêt, le gouvernement fédéral paye 50 pour cent des pertes d'exploitation et lorsqu'il y a accord entre deux paliers de gouvernement, la proportion est de 75 pour cent et 25 pour cent respectivement pour le gouvernement fédéral et celui de la province. À la fin de l'année, on a estimé que les sommes versées en subventions par le gouvernement fédéral, en vertu de ces deux modes d'assistance, pouvaient s'évaluer à 87 millions de dollars pour environ 119,000 logements.

Conformément au rôle social que la Société s'est attribué pour aider à la production d'habitations, les provinces, les municipalités ou des organismes de celles-ci peuvent conclure des accords avec les propriétaires de logements du secteur privé en vue de procurer un certain nombre de logements à loyer à des familles à revenu modeste. Ce programme de supplément au loyer aide davantage à l'intégration de ces familles au sein d'une communauté. Les locataires payent un loyer proportionné à leur revenu et le gouvernement fédéral fournit 50 pour cent de la différence entre le loyer réel payé par les locataires et le loyer normalement exigé par le propriétaire selon le cours du marché. Au total, 5,989 logements ont été approuvés en vertu de ce programme.

Non-Profit Housing Assistance

Assistance to non-profit organizations sponsoring low-rental housing developments increased to \$125 million in 1974 from \$95 million the previous year. Activity during 1974 involved a total of 4,388 self-contained units and hostel accommodation for 3,645 persons.

The basis of the Corporation's financial support includes 50-year loans at a beneficial interest rate for up to 100 per cent of the value of such developments, and contributions equal to 10 per cent of their full capital costs.

Most of the activity by non-profit organizations involved the provision of accommodation for the elderly, while funds were also made available for developments intended for low-income families and special groups including the mentally retarded, the physically handicapped, persons recovering from alcohol addiction, and children who are wards of the courts.

Cooperative Housing Assistance

During the year 728 units were approved under cooperative housing arrangements, almost double the 1973 total. The Corporation's support for 1974 activities, provided under the non-profit housing provisions of the NHA, amounted to \$19.8 million.

Financial assistance included \$18 million in direct CMHC loans and \$1.8 million in grants to continuing non-profit cooperative associations.

Rural and Native Housing

A Rural and Native Housing Program announced in March, 1974 is designed to help improve housing conditions in small settlements and remote areas by utilizing various sections of the National Housing Act. The goal is the acquisition, construction or rehabilitation of 50,000 housing units within a five-year period.

Groups being housed under the program will be encouraged to participate as planners, developers and managers of the projects. All construction work will be planned to stimulate local employment and job training opportunities, and to contribute to the economic and social advancement of the area.

To support development of a client-based delivery system, \$2.6 million was provided

Les logements à loyer modique

En 1974, des prêts d'une valeur globale de 75 millions de dollars ont été consentis aux termes de l'article 15 de la Loi nationale sur l'habitation à des entrepreneurs généraux et autres emprunteurs du secteur privé. Ces prêts ont permis de procurer 3,472 logements à des familles et à des personnes à revenu modique ou moyen.

La plus grande partie de cette activité résulte d'un programme accéléré de construction d'habitations à loyer, établi par la Société pour stimuler la construction de logements à loyer à prix moyen dans un certain nombre de municipalités choisies où ce genre de logement est extrêmement rare. Les demandes de soumissions auxquelles on a eu recours pour l'exécution de ce programme ont entraîné l'approbation de prêts d'une valeur globale de 57.6 millions, ce qui a permis de réaliser 2,434 logements.

Dans son ensemble, la construction d'habitations en vertu de l'article 15 de la Loi comprend aussi six prêts s'élevant à \$866,000 pour la construction de 51 logements complets et 26 places dans des foyers, destinés à des bandes d'Indiens vivant dans des réserves. Ces prêts ont été accordés en vertu de l'accord conclu en 1970 entre la Société et le ministère des Affaires indiennes et du Nord canadien, lequel prévoit une forme de garantie du prêt par le ministère des Affaires indiennes. Depuis cet accord, 34 prêts ont été consentis.

L'aide aux sociétés sans but lucratif

La valeur de l'aide financière accordée aux sociétés sans but lucratif entreprenant la construction de logements à loyer modique s'est élevée à 125 millions de dollars en 1974, comparative-ment à 95 millions, l'année précédente. En 1974, ces prêts ont permis de réaliser 4,388 logements complets et 3,645 places dans des résidences collectives.

L'aide financière que la Société accorde consiste fondamentalement en des prêts de 50 ans, équivalant à 100 pour cent de la valeur des projets entrepris, consentis à un taux d'intérêt préférentiel, et en des subventions égales à 10 pour cent du coût en capital des logements ainsi réalisés.

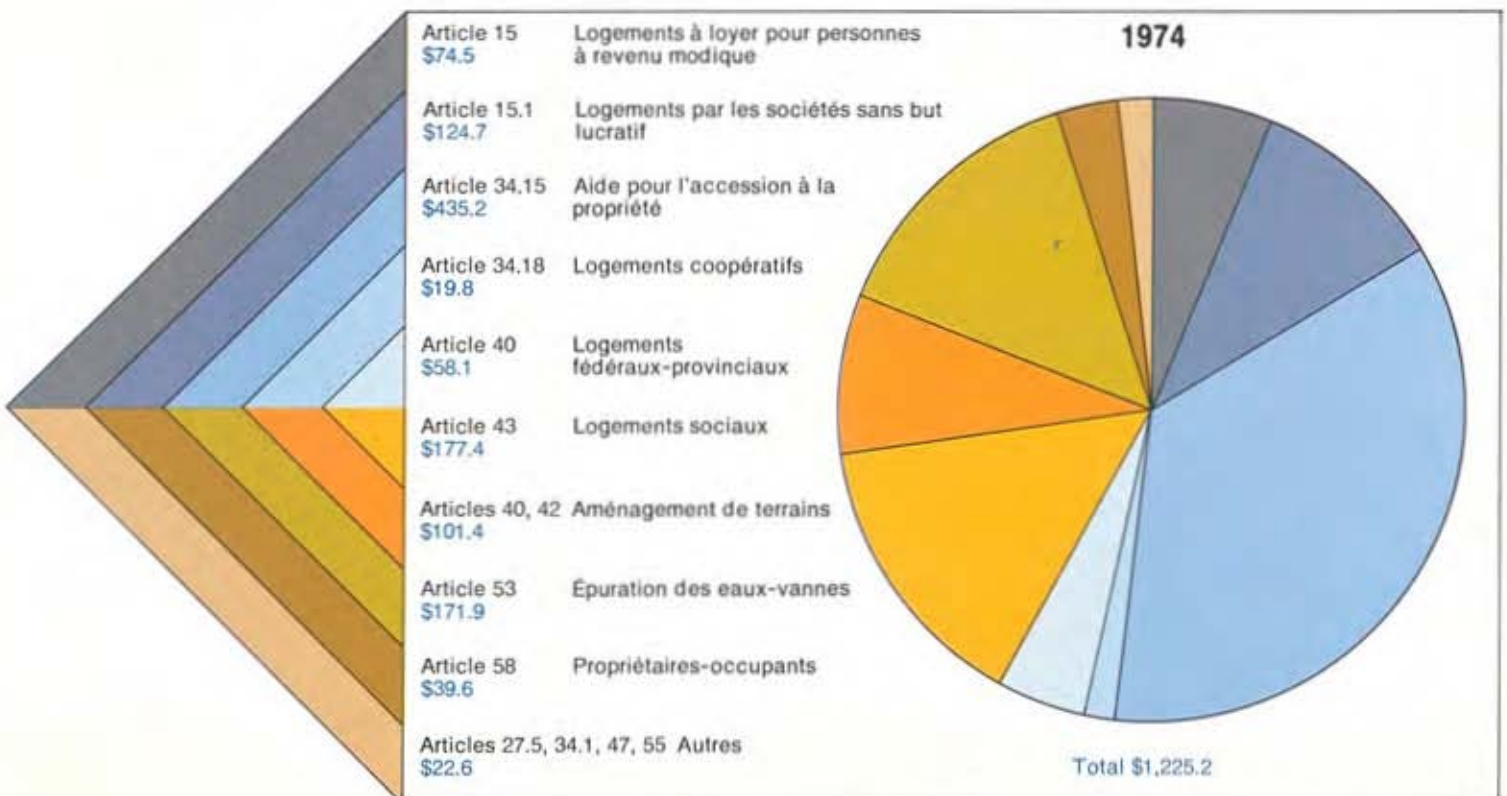
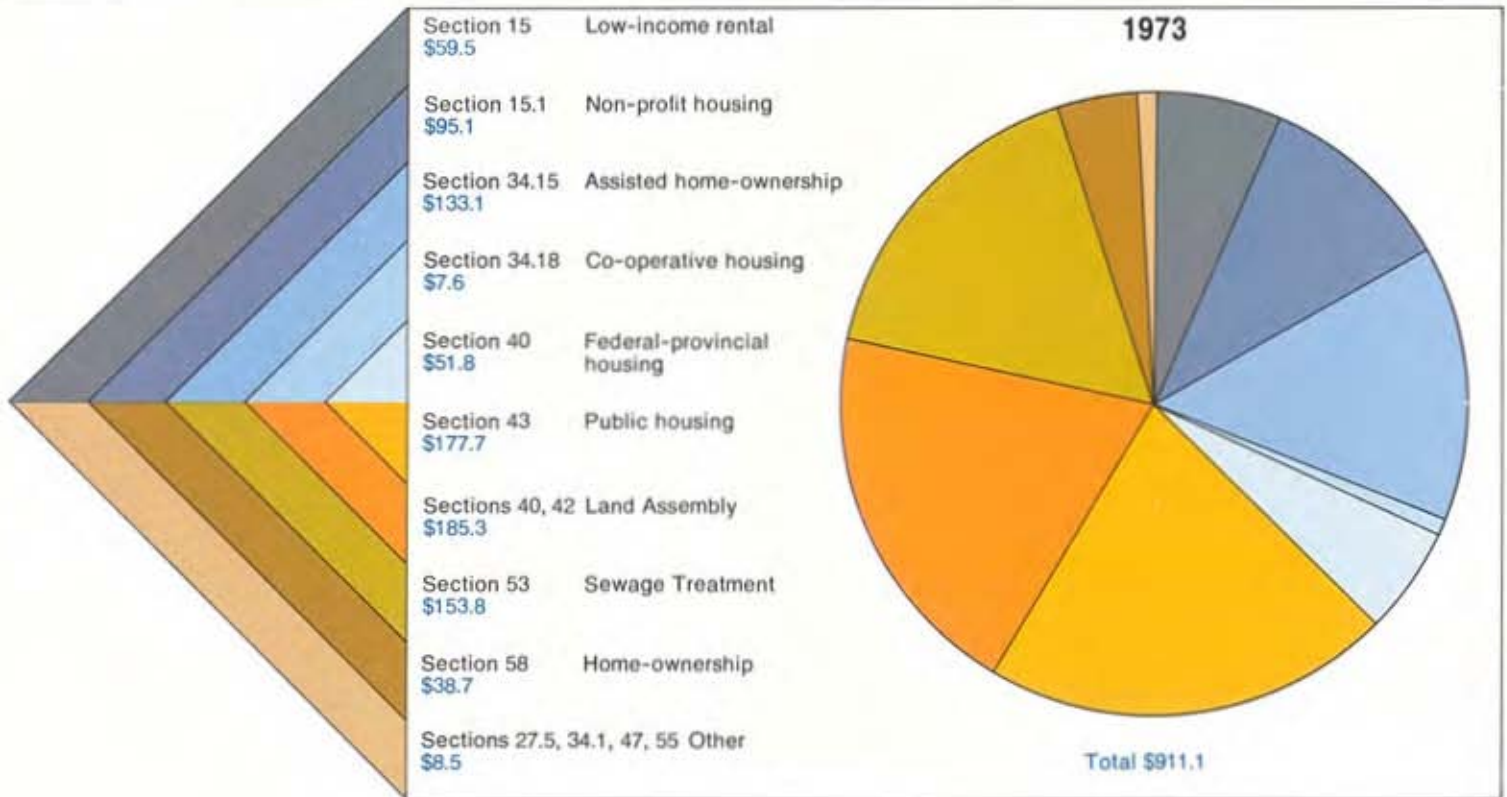
La plus grande partie des prêts accordés à des sociétés sans but lucratif devait servir à procurer un logement aux personnes âgées et une autre partie des capitaux a permis d'aider des familles à faible revenu ainsi que certains groupes spéciaux comme des déficients mentaux, des handicapés, des personnes autrefois adonnées à l'alcool et des enfants confiés à la garde des tribunaux.

CMHC Commitments Under the NHA, by Program 1973-1974

(in millions of dollars)

Engagements de la SCHL aux termes de la LNH, par programme, 1973-1974

(en millions de dollars)



in 1974 as sustaining and project grants to 10 Native Associations across the country. In addition, CMHC committed \$100,000 for a comprehensive Native training program to assist client groups improve their organizational and housing-delivery skills. As part of the training program, 14 Native cadre trainees were attached to various CMHC offices.

During the year \$2.9 million was committed under the Emergency Repairs Program which replaced the Winter Warmth Program introduced in 1971-72.

Start-Up Funds

"Start-up" funds, not exceeding \$10,000 per project, were introduced in mid-1973 to assist potential sponsors to develop proposals for low-rental housing to be financed under the non-profit provisions of the NHA.

In 1974, grants totalling \$797,000 were approved to 180 groups and organizations for developments which could result in 60 loans totalling \$37.6 million and involving 3,882 units and hostel beds.

Costs covered by the grants include expenditures for incorporation as a non-profit society, professional fees, site selection, land options and administration expenses.

In addition to the "start-up" funds provided under Section 37.1 of the Act, grants were made available under Section 36G to support formal management training in social housing activities and to assist non-profit resource groups offering professional and technical services to community organizations sponsoring NHA-financed housing developments. A total of \$342,476 was approved for these purposes during 1974.

L'aide aux logements coopératifs

Au cours de l'année, la Société a approuvé la construction de 728 logements selon la formule coopérative, soit presque le double du total enregistré en 1973. La valeur de l'aide financière accordée par la Société en 1974, en vertu des dispositions de la Loi nationale sur l'habitation relatives à l'aide aux sociétés sans but lucratif, s'est élevée à 19.8 millions de dollars. Cette somme comprenait 18 millions en prêts directs de la Société et 1.8 million en subventions à des associations coopératives à possession continue et sans but lucratif.

Logements pour les ruraux et les autochtones

Un programme de logements pour les ruraux et les autochtones, annoncé au mois de mars 1974, a pour but d'aider à améliorer la situation du logement dans les petits centres et dans les régions éloignées en appliquant divers articles de la Loi nationale sur l'habitation. L'objectif à atteindre comprend l'acquisition, la construction ou la restauration de 50,000 unités de logement dans une période de cinq ans.

Les groupes de personnes visés par ce programme seront encouragés à participer à la planification, à l'exécution et à la gestion des ensembles réalisés et tous les travaux de construction seront organisés en vue de stimuler l'emploi localement et les occasions de formation ou d'apprentissage à pied d'oeuvre, ce qui contribuera au progrès économique et social de ces régions.

Afin d'encourager la mise en valeur de cette façon de procéder avec la participation des bénéficiaires de ces logements, la Société a fourni en 1974 la somme de 2.6 millions de dollars en subventions à 10 associations d'autochtones d'un bout à l'autre du pays. De plus, la Société a investi \$100,000 pour mettre en marche un programme complet de formation des indigènes afin de les aider à améliorer leur habileté à s'organiser et à réaliser les logements dont ils ont besoin. A cette fin, 14 indigènes ont été incorporés au personnel de cadre dans divers bureaux de la Société, en vue d'y poursuivre leur formation.

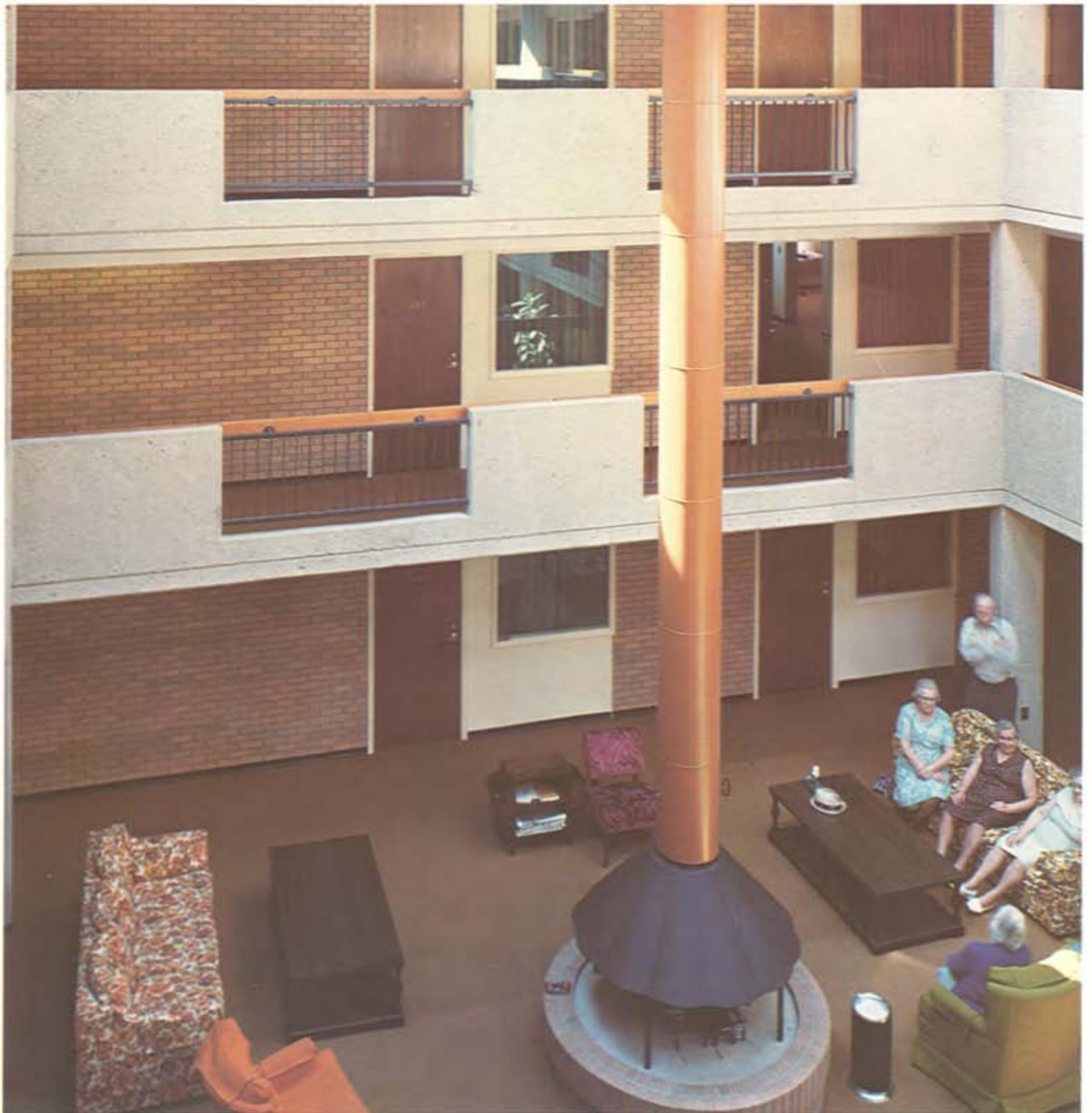
En 1974, la Société a investi 2.9 millions de dollars en vertu du programme des réparations d'urgence, lequel a remplacé le programme de confort hivernal établi en 1971-1972.

Le fonds de démarrage

Le fonds de démarrage, qui ne doit pas dépasser \$10,000 par projet, a été établi vers le milieu de l'année 1973 pour aider les personnes

Senior citizens' residence in Edmonton, built under the non-profit facilities of the NHA by the St. Basil's Ukrainian Catholic Church.

Résidence pour personnes âgées, construite à Edmonton en vertu des dispositions de la LNH relatives à l'aide aux sociétés sans but lucratif, par l'église catholique ukrainienne St. Basil.



Student Housing

During the year, loans amounting to \$4 million were approved to provide accommodation for 813 students. The activity brought to 348 and \$441 million the number and amount of student housing loans approved during the 13 years this legislation has been operative. Altogether, 68,780 single and 7,114 married students and their families have been accommodated under the program.

\$500 Home-Buyer Grant

Effective December 20, 1974, first-time purchasers of moderately-priced houses became eligible for federal grants of up to \$500 if they move into their new home during the period November 1, 1974 to October 31, 1975. The dwellings must be newly built and the total price must not exceed the limit established by CMHC for the area in which the unit is located.

ou les groupes intéressés à entreprendre un projet à réunir les éléments nécessaires à l'exécution de logements à loyer modique et à soumettre une demande d'aide financière à la Société en vertu des dispositions de la Loi relatives aux sociétés sans but lucratif.

En 1974, la Société a accordé des subventions d'une valeur globale de \$797,000 à 180 groupes et associations, ce qui a engendré le consentement de 60 prêts d'une valeur globale de 37.6 millions et la production de 3,882 logements et places dans des résidences collectives.

Ces subventions servent à payer les frais de constitution en société sans but lucratif, les honoraires des professionnels, la sélection du terrain, les droits de préemption et les frais d'administration.

En plus du fonds de démarrage prévu en vertu de l'article 37.1 de la Loi, la Société a accordé des subventions aux termes de l'article 36G pour faciliter la tenue de cours de formation en gestion de logements sociaux et pour venir en aide à des groupes sans but lucratif offrant des services professionnels et techniques à des associations communautaires qui patronnent la construction de logements financée aux termes de la LNH. En 1974, la somme de \$342,476 a été affectée à ces fins.

Les logements pour les étudiants

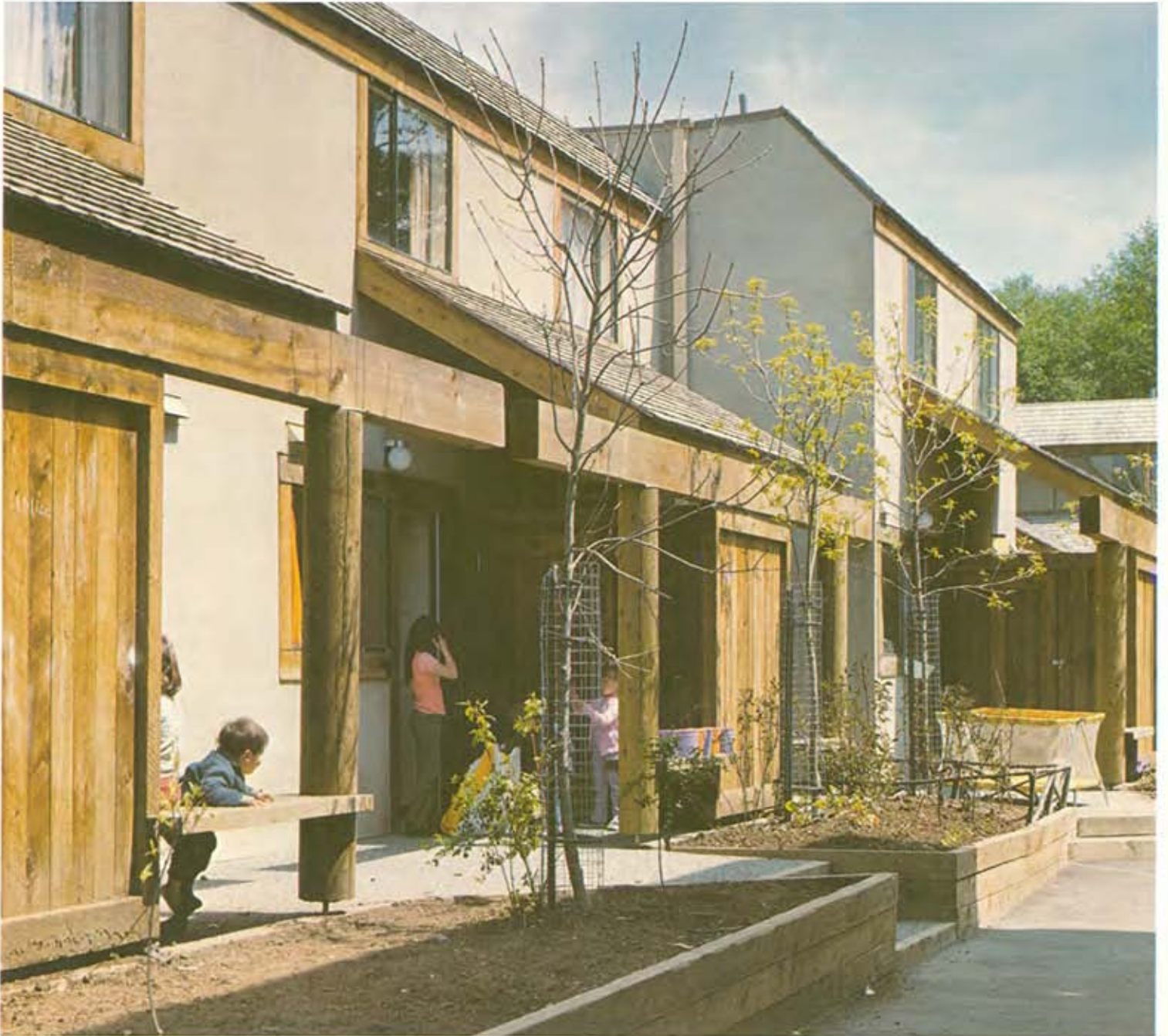
La Société a aussi approuvé des prêts représentant 4 millions de dollars pour loger 813 étudiants. Cette activité a porté à 348 et à 441 millions le nombre et la valeur des prêts approuvés pour loger des étudiants depuis l'application de cet article de la Loi, il y a 13 ans. Au total, 68,780 étudiants célibataires et 7,114 étudiants mariés et leur famille ont été logés en vertu de ce programme.

Subvention de \$500 aux acheteurs d'une première maison

A compter du 20 décembre 1974, les acheteurs d'une première maison à prix modéré sont devenus admissibles à une subvention du gouvernement fédéral, laquelle peut s'élever jusqu'à \$500, s'ils emménagent dans leur nouvelle demeure entre le 1er novembre 1974 et le 31 octobre 1975. Les maisons en question doivent être récemment construites et le prix total ne doit pas excéder la limite établie par la Société dans la région où elles sont situées.

Champlain Place public housing development in Vancouver, built by CMHC and the Province of British Columbia.

Champlain Place, à Vancouver, est un ensemble de logements sociaux construits en vertu d'un accord conclu entre la Société et la Colombie-Britannique.



Loans by the Corporation

The Corporation's lending activity in the private sector was again restricted to families of intermediate income living in smaller centers and resource areas who were unable to obtain mortgage financing from the approved lenders. Under Sections 58 and 59 of National Housing Act, the Corporation made available \$40 million in the private sector which represented only 1.9 per cent of the total NHA lending for home-ownership and rental housing in 1974.

In terms of new family housing, the Corporation made loans for 542 units in 1974 as compared with 898 in 1973. The 1974 total was comprised of 511 units for home ownership and 31 for open-market rental as compared with 870 home-ownership units and 28 rental units in 1973.

Direct lending on existing housing in the private sector involved 1,408 units as against 1,269 in 1973.

Loans by Approved Lenders

The investment of \$612 million in National Housing Act loans by approved lenders for new construction was 54.9 per cent below the \$1.3 billion invested in 1973. Loans during 1974 involved 21,666 units and 2,842 hostel beds, a decrease of 68.9 per cent from the 69,506 units and 4,247 hostel beds financed in 1973. Reduced levels of approved lender activity applied to all types of NHA lending for new construction, with loans to merchant builders being down by 15,818 units, rental loans by 30,287 units and home-owner loans by 1,735 units.

The approved lenders increased their financing assistance on existing housing from 22,528 units in 1973 to 24,867 in 1974.

Les prêts de la Société

La Société a continué de restreindre le consentement de prêts dans le secteur privé aux familles à revenu moyen qui habitent de petits centres et des régions où il leur est impossible d'obtenir un prêt hypothécaire d'un prêteur agréé. Aux termes des articles 58 et 59 de la LNH, la Société a engagé 40 millions de dollars dans le secteur privé de la construction, ce qui représente seulement 1.9 pour cent de tous les prêts consentis en 1974 aux termes de la LNH, à des propriétaires-occupants et pour des logements à loyer.

Des prêts de ce genre ont été consentis pour la construction de 542 logements familiaux en 1974, comparativement à 898 en 1973. Les logements réalisés cette année se répartissent en 511 unités destinées à être occupées par le propriétaire et en 31 logements à loyer. Ce total se compare à 870 logements destinés à être occupés par le propriétaire et à 28 logements à loyer en 1973.

La Société a consenti des prêts directs sur des maisons existantes dans le secteur privé pour 1,408 logements, comparativement à 1,269 en 1973.

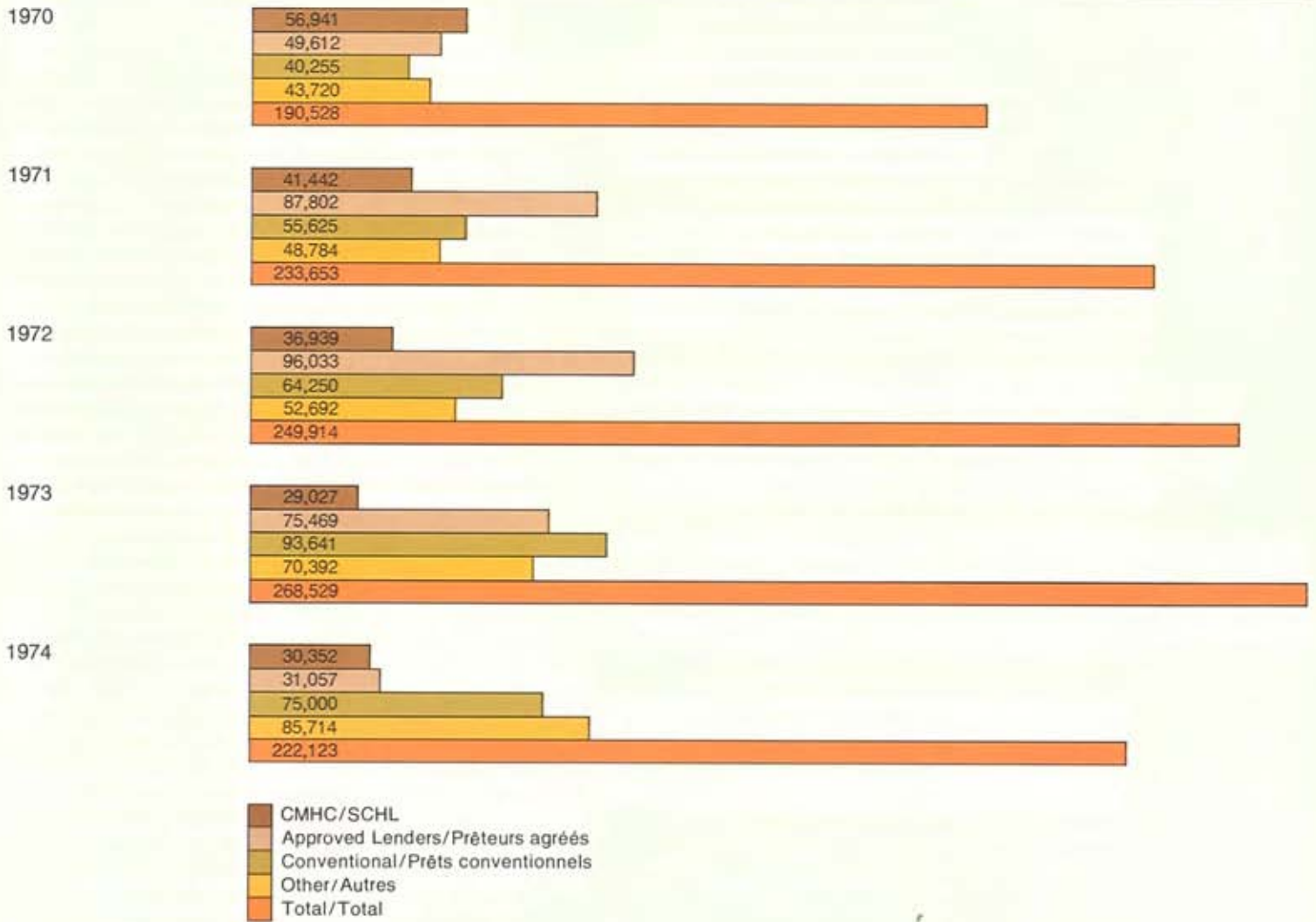
Les prêts des prêteurs agréés

La valeur des investissements des prêteurs agréés dans la construction d'habitations, en vertu de la Loi nationale sur l'habitation, soit 612 millions de dollars, représente une baisse de 54.9 pour cent par rapport au 1.3 milliard investi en 1973. Les prêts consentis en 1974 ont permis de financer 21,666 logements complets et 2,842 places dans des foyers, ce qui est inférieur de 68.9 pour cent aux 69,506 logements complets et 4,247 places dans des foyers financés en 1973. Cette baisse s'est manifestée à l'égard de tous les genres de prêts LNH consentis pour la nouvelle construction, vu que les prêts aux constructeurs-vendeurs ont été réduits de 15,818 unités, les prêts pour logements à loyer, de 30,287 unités et les prêts aux futurs propriétaires-occupants, de 1,735 unités.

Le nombre de maisons existantes financées par les prêteurs agréés est passé de 22,528 unités en 1973 à 24,867 unités en 1974.

**Starts by Source of Financing –
All Areas**

**Mises en chantier par source
de financement – toutes les régions**



Land and New Communities

Les terrains et nouvelles collectivités

Land Assembly

Sections 40 and 42 of the National Housing Act enable the Corporation to assist provinces and municipalities who wish to assemble and develop land for residential and associated purposes, or who propose establishing land banks for future development of a predominantly residential nature. The objective of the land assembly program is to promote an orderly and responsible land marketplace to ensure an adequate supply of serviced residential land; to stabilize and, where possible, reduce serviced land prices, and to encourage a high standard of residential development and community environment.

Under the Section 40 federal-provincial partnership arrangements, 75 per cent of the capital cost is borne by the Federal Government and the remainder by the Provincial partner. Nine projects to provide a total of 1,548 residential building lots and two projects involving 548 acres for land banking were approved in 1974. Since the inception of the program in 1948, a total of 33,449 lots has been authorized for development. Of these, 24,064 have been offered for sale and 22,601 have been sold. A total of 31,861 acres has been authorized for acquisition in land banks. Of lands actually acquired, 20,411 acres remain to be developed.

Section 42 of the Act authorizes the Corporation to make loans to provinces and their agencies for up to 90 per cent of the cost of assembling and developing land for housing. During 1974, 135 loans amounting to \$80.6 million were approved under this Section.

L'aménagement de terrains

Les articles 40 et 42 de la Loi nationale sur l'habitation autorisent la Société à offrir une aide financière aux provinces et aux municipalités désireuses d'aménager du terrain à des fins résidentielles et autres fins connexes ou encore de constituer des réserves foncières en vue du développement ultérieur de secteurs à vocation surtout résidentielle. Ce programme a pour but d'encourager et de stimuler un marché plus régulier et plus stable de terrains en assurant une disponibilité suffisante de terrains résidentiels pourvus des services, ce qui est de nature à stabiliser et, si possible, réduire le prix de ces terrains et d'encourager l'aménagement de quartiers résidentiels et même de nouvelles collectivités de haute qualité.

Selon l'article 40 de la Loi, le gouvernement fédéral peut conclure des accords avec les provinces où il est stipulé que 75 pour cent du coût des immobilisations est à la charge du gouvernement fédéral et le reste à la charge du gouvernement provincial. Neuf projets destinés à produire au total 1,548 terrains à bâtir et deux projets en vue de constituer une réserve foncière de 548 acres ont été approuvés en 1974. Depuis l'établissement de ce programme en 1948, la Société a autorisé l'aménagement de 33,449 terrains à bâtir. De ce nombre, 24,064 ont été mis en vente et 22,601 vendus. Par ailleurs, la Société a autorisé l'acquisition de 31,861 acres en vue de constituer des réserves foncières et de tous les terrains réellement acquis, il reste 20,411 acres à aménager.

L'article 42 de la Loi autorise la Société à consentir aux provinces et aux organismes de celles-ci des prêts s'élevant jusqu'à 90 pour cent du coût de regroupement et d'aménagement de terrains à des fins d'habitation. Au cours de 1974, 135 prêts, représentant 80.6 millions de dollars, furent approuvés en vertu de cet article.

New Communities

The New Communities section of the National Housing Act (Section 45) authorizes the Corporation to participate in projects promoting alternative patterns of urban growth to that of the continued expansion of existing metropolitan centers. The program may also assist in the establishment of new regional growth centers and the balanced development of remote resource-based new communities.

Corporation assistance may be by way of a 75-25 per cent cost-sharing arrangement under Federal-Provincial agreements or through 90 per cent loans, incorporating certain forgiveness elements, to provinces or their designated agencies. The Corporation may participate in the acquisition of all lands necessary for new communities, including land for transportation corridors and open space, as well as in the planning of the communities and the design and installation of all services.

Les nouvelles collectivités

L'article de la Loi relatif aux nouvelles collectivités (article 45) autorise la Société à participer à des projets de nature à encourager l'étude d'autres possibilités d'accroissement des centres urbains, au lieu de l'expansion constante et souvent incohérente des agglomérations existantes. Ce programme peut aussi aider à la création de nouveaux centres régionaux d'accroissement et à l'aménagement équilibré de nouveaux centres éloignés dont l'existence dépend à peu près uniquement de l'exploitation des richesses naturelles.

La participation de la Société peut prendre la forme d'un accord avec une province en vue du partage des coûts à raison de 75-25 pour cent ou de prêts de 90 pour cent, comportant une remise et consentis aux provinces ou à des organismes désignés par elles. La Société peut participer à l'acquisition de tout le terrain nécessaire à l'aménagement de nouvelles collectivités, y compris les voies de communication et les espaces libres, ainsi qu'à la planification de l'ensemble, à la conception et à l'installation de tous les services.

Neighborhood Improvement Program

The purpose of the Neighborhood Improvement Program is to improve the amenities and living conditions in residential neighborhoods which meet CMHC eligibility criteria. Areas selected by municipalities receive financial assistance in the form of contributions and loans. Neighborhood improvement projects are planned by local residents and the municipality within the constraints of a fixed and pre-determined allocation of funds.

The NIP program is intended to be complemented by the Residential Rehabilitation Assistance Program which funds the repair and improvement of dwellings in the areas.

Neighborhood Improvement Program agreements were signed with all provinces in 1974. The ten agreements provide for a total of \$48.5 million in federal contributions and \$22.7 million in federal loans. A total of 87 municipalities has been selected by the provinces for participation in the program and 20 projects had reached the implementation stage by year end.

L'amélioration des quartiers

Le programme d'aide à l'amélioration des quartiers a pour but d'améliorer les services, agréments et conditions de vie dans les quartiers résidentiels jugés admissibles à cette aide, selon les critères établis par la Société. Les quartiers choisis par les municipalités bénéficient d'une aide financière sous forme de subventions et de prêts. Les programmes d'amélioration des quartiers sont préparés par les résidents eux-mêmes, de concert avec la municipalité en question, en tenant compte des restrictions imposées par les capitaux attribués à cette fin et dont le montant est déterminé d'avance.

Il est prévu que le programme d'aide à la remise en état des logements qui prévoit des capitaux pour la réparation et l'amélioration des habitations se greffe au programme d'amélioration des quartiers et le complète.

En 1974, la Société a conclu des accords avec toutes les provinces pour la mise en oeuvre du programme d'amélioration des quartiers. Ces accords prévoient le versement de 48.5 millions de dollars en subventions et de 22.7 millions en prêts du gouvernement fédéral. Les provinces avaient déjà désigné 87 municipalités bénéficiaires de ce programme et 20 projets étaient en voie de réalisation, à la fin de l'année.

Residential Rehabilitation Assistance

The Residential Rehabilitation Assistance Program is closely linked with the Neighborhood Improvement Program although it is also being utilized in a number of other specially-designated areas.

RRAP is intended to assist in the repair of housing which has fallen below acceptable standards, and to make the necessary improvements in a manner that will significantly extend the useful life of the property. Assistance is available to landlords who agree to rent controls, and to owner occupants with incomes below \$11,000. The maximum loan available is \$5,000 of which up to \$2,500 may be forgiven. For owner occupants the maximum forgiveness is available to those with adjusted incomes of \$6,000 or less.

By the end of 1974, loans were being made in 18 cities while an additional 25 municipalities were preparing to participate in the program. As a result, activity is expected to increase during 1975.

The average family income of applicants for RRAP assistance in 1974 was \$6,408 and the average cost of rehabilitation \$3,286.

Rehabilitation loans may be made to non-profit organizations, without any geographical restrictions, for financing repairs and renovations to existing properties acquired under Section 15.1 of the National Housing Act. The additional assistance aids in further reducing the rent levels established for such low-rental accommodation. A number of municipally-sponsored non-profit corporations, particularly in Toronto and Vancouver, utilized this provision in 1974.

L'aide à la remise en état des logements

Le programme d'aide à la remise en état des logements se rattache étroitement au programme d'amélioration des quartiers, bien qu'il soit aussi mis en oeuvre dans un certain nombre d'autres secteurs spécialement désignés à cette fin.

Ce programme a pour objet d'aider à réparer des habitations qui ne répondent plus aux normes jugées acceptables et à y apporter les améliorations nécessaires de façon à en prolonger sensiblement la durée utile. Cette forme d'aide est aussi offerte aux propriétaires-loueurs qui conviennent de se conformer à une certaine forme de régie des loyers, et aux propriétaires-occupants dont le revenu est inférieur à \$11,000. Le montant maximal de ce prêt est de \$5,000 et le montant de la remise prévue peut atteindre \$2,500 par logement. Dans le cas des propriétaires-occupants, la remise maximale est offerte à ceux dont le revenu redressé ne dépasse pas \$6,000 par an.

À la fin de 1974, des prêts de ce genre avaient été consentis dans 18 villes et 25 autres municipalités se préparaient à bénéficier de ce programme. Il est donc à prévoir que cette forme d'activité prendra de l'ampleur au cours de l'année 1975.

Le revenu moyen des familles qui ont demandé une aide financière en vertu de ce programme en 1974 était de \$6,408 et le coût moyen des travaux de restauration était de \$3,286.

Des prêts à la restauration peuvent être accordés aux associations sans but lucratif, sans aucune restriction quant à leur situation géographique, pour aider à financer la réparation et la rénovation de propriétés existantes, acquises en vertu de l'article 15.1 de la Loi nationale sur l'habitation. Cette aide supplémentaire permet de diminuer davantage le montant des loyers fixés pour les logements à loyer modique de ce genre. En 1974, un certain nombre de sociétés sans but lucratif patronnées par les municipalités, surtout à Toronto et à Vancouver, ont bénéficié de cette disposition de la Loi.

Municipal Infrastructure Program

During 1974, the Municipal Infrastructure Program (previously the Sewage Treatment Program) was re-organized to provide the direction required by this rapid growth program and to harmonize the Corporation's residential development and environmental goals. Program responsibilities were also expanded to include a technical research arm to stimulate a new thrust in municipal sewage treatment research.

Since 1961 the Corporation has provided financing assistance for virtually all municipal sewage treatment and trunk collector facilities in Canada. Under this program, loans with a 25 per cent forgiveness feature may be made to provinces and municipalities for up to two-thirds of the cost of a project.

There was a record demand for such loans during 1974 with overall activity involving 313 loans totalling \$171.9 million.

Additional assistance for small municipalities of less than 5,000 population was introduced during the year by relaxing the definition of a trunk collector.

Le programme municipal d'infrastructure

Au cours de 1974, le programme municipal d'infrastructure (autrefois le programme d'épuration des eaux-vannes) a été réorganisé en vue d'imprimer l'orientation qu'exigeait ce programme dont les proportions ne cessent de grandir et de coordonner harmonieusement les buts visés par la Société par le développement domiciliaire et le souci de la qualité de l'environnement. Les attributions de ce programme ont été élargies de façon à inclure un élément de recherche technique en vue de stimuler davantage la recherche relative au traitement des eaux d'égout dans les municipalités.

Depuis l'année 1961, la Société a fourni une aide financière pour faciliter l'aménagement d'à peu près tous les services municipaux d'épuration des eaux-vannes et toutes les installations de gros collecteurs d'égout, au Canada. En vertu de ce programme, elle peut consentir des prêts aux provinces et aux municipalités, jusqu'à concurrence des deux tiers des coûts d'exécution d'un programme, et renoncer au remboursement de 25 pour cent de la somme prêtée, à certaines conditions relatives à l'achèvement des travaux.

Le nombre de demandes de prêts de ce genre a atteint un chiffre record au cours de 1974 et 313 prêts représentant 171.9 millions de dollars ont été consentis.

Au cours de l'année, la Société a adopté une nouvelle façon d'aider les petites municipalités d'une population inférieure à 5,000 âmes en élargissant la définition d'un gros collecteur d'égout.

Loans to assist provinces and municipalities with the construction or expansion of sewage treatment facilities reached a record \$171 million in 1974. This is the Bonnybrook installation in Calgary.

Les prêts consentis pour aider les provinces et les municipalités à aménager ou agrandir les installations nécessaires à l'épuration des eaux-vannes ont atteint le chiffre record de 171 millions de dollars en 1974. On voit ici l'installation de Bonnybrook, à Calgary.



Mortgage Administration

National Housing Act mortgage debt outstanding at the end of 1974 amounted to \$15.7 billion, representing 29.5 per cent of the mortgage debt in Canada. With a portfolio of over \$6.1 billion, the Corporation continued to hold the largest single share of the NHA mortgage debt. The chartered banks held \$3.2 billion and the life insurance companies \$2 billion while other approved lenders held \$2.3 billion. The remainder was held by pension funds and purchasers in the secondary mortgage market.

In 1974 sales of insured mortgages by approved lenders totalled \$590 million. Of this amount \$101 million was purchased by various pension funds.

The number of NHA loans in arrears for three months or more decreased in 1974. As at December 31, 1974 these loans numbered 2,206 (0.29 per cent of mortgages outstanding) as compared with 2,527 loans (0.34 per cent) a year earlier.

The Mortgage Insurance Fund paid \$19.8 million on 588 claims during 1974, a substantial decrease from 1973 when \$40 million was paid on 1,165 claims. Claims paid in 1974 represented 0.16 per cent of the \$12.7 billion insured mortgages outstanding.

Home Improvement Loans

In 1974 chartered banks and approved instalment credit agencies granted 6,346 home improvement loans totalling \$18.6 million as compared to 5,861 loans amounting to \$16.2 million in 1973. Lenders reported \$25 million as the outstanding debt on all home improvement loans at the end of 1974.

Real Estate Administration

As at December 31, 1974, the Corporation had under administration 17,307 units of which 12,205 were the Corporation's direct real estate holdings. The remaining 5,102 were being administered on behalf of the Mortgage Insurance and Rental Guarantee Funds.

The increased demand for housing resulted in a significant reduction in the number of both single and multiple dwellings acquired in 1974. The rate of acquisition was reduced by approximately 50 per cent from that experienced in 1973. During the year 477 single-family units and 2,182 apartment and row-housing units

La gestion des créances hypothécaires

A la fin de 1974, la valeur totale des créances hypothécaires constituées aux termes de la Loi nationale sur l'habitation s'élevait à 15.7 milliards de dollars, soit 29.5 pour cent du total des créances hypothécaires pour l'ensemble du Canada. La Société, dont le portefeuille se chiffre par plus de 6.1 milliards continue d'être le plus gros créancier hypothécaire en vertu de la LNH. Les banques à charte détenaient 3.2 milliards de créances et les compagnies d'assurance-vie, 2 milliards, tandis que les autres prêteurs agréés en détenaient 2.3 milliards. Le reste faisait partie du portefeuille des caisses de retraite et des investisseurs intéressés au marché secondaire des prêts hypothécaires.

En 1974, les ventes de prêts hypothécaires assurés par les prêteurs agréés ont atteint le chiffre de 590 millions, dont 101 millions furent achetés par diverses caisses de retraite.

Le nombre de prêts LNH en retard de trois mois et plus a diminué en 1974. En date du 31 décembre, on comptait 2,206 prêts (0.29 pour cent des prêts hypothécaires en cours) en retard, comparativement à 2,527 prêts (0.34 pour cent) l'année précédente.

Le fonds d'assurance hypothécaire a payé 19.8 millions de dollars répartis en 588 réclamations, soit un montant considérablement réduit par rapport à 1973, alors que 40 millions avaient servi à payer 1,165 réclamations. Les réclamations payées en 1974 représentent 0.16 pour cent des 12.7 milliards de prêts hypothécaires assurés en cours.

Les prêts pour l'amélioration de maisons

En 1974, les banques à charte et les organismes agréés de crédit à tempérament ont approuvé 6,346 prêts pour l'amélioration de maisons, ce qui représente 18.6 millions de dollars, comparativement à 5,861 prêts évalués à 16.2 millions en 1973. Ces prêteurs ont arrêté à 25 millions la valeur de leurs créances au compte des prêts de ce genre, à la fin de 1974.

La gestion des immeubles

A la fin de l'année, la Société administrait 17,307 logements, dont 12,205 étaient des propriétés immobilières appartenant directement à la Société. Les autres, au nombre de 5,102, étaient administrés pour le compte du fonds d'assurance hypothécaire et du fonds de garantie de loyer.

were acquired. Virtually all of the single-family units were acquired on behalf of the Mortgage Insurance Fund while 51.8 per cent of the multiple dwellings were acquired directly by the Corporation as a result of extensive participation in low-income housing programs.

During the year, 1,095 single-family units and 978 multiple dwellings were sold. 87.4 per cent of all units sold were Mortgage Insurance Fund properties.

Rental arrears on all Corporation-owned property as at December 31, 1974, totalled 218 accounts. The number of accounts in arrears represented 1.8 per cent of the total number of rented units. The vacancy rate as at December 31, 1974 represented 5.6 per cent of the total number of units under management.

La demande accrue de logements a entraîné une réduction importante du nombre d'habitations unifamiliales et de bâtiments multifamiliaux acquis par la Société en 1974. Le taux de ces acquisitions a été réduit d'environ 50 pour cent par rapport à celui de l'année 1973. Au cours de l'année, la Société a fait l'acquisition de 477 maisons unifamiliales et de 2,182 appartements et logements en bandes. A peu près toutes les maisons unifamiliales ont été reprises pour le compte du fonds d'assurance hypothécaire, alors que la Société a repris directement 51.8 pour cent des bâtiments multifamiliaux par suite de son intense participation aux programmes de logement pour les personnes à revenu modique.

En 1974, la Société a vendu 1,095 maisons unifamiliales et 978 habitations multifamiliales. De tous ces logements, 87.4 pour cent étaient des propriétés appartenant au fonds d'assurance hypothécaire.

En date du 31 décembre 1974, le nombre de comptes de loyers en souffrance appartenant à la Société s'élevait à 218, soit 1.8 pour cent du nombre total de logements loués. Le pourcentage des logements vacants à la même date était de 5.6 pour cent du nombre total de logements administrés par la Société.

Research

The shift in emphasis in the Corporation's research and development program, begun in 1973, gained momentum during 1974. Research and development is considered a valuable tool through which the Corporation can gain knowledge and experience in fields which will help it fulfil its mandate, and exercise leadership through policy change and innovation. Most research and development funded by CMHC in 1974 was geared to explicit priorities, reflecting the needs of the Corporation for new knowledge.

The major research and development priorities of the Corporation for 1974 included: (1) investigation of housing and community needs; (2) increased understanding of housing costs and prices; (3) information and methods of evaluating and improving ongoing NHA programs; (4) innovation in housing and housing-related technology; (5) the development of new housing policies; and (6) communication of research and research findings through publications, workshops and conferences. It is anticipated that these will continue as the main priorities for 1975, although the more detailed sub-priorities may change.

To begin the process of satisfying these major corporate research priorities the Corporation funded a wide range of research projects and related activities including the following:

- A survey of 75,000 households in 23 metropolitan and major urban areas in Canada. The survey was planned as the first in a series of surveys to provide information on housing and household characteristics, housing markets, household mobility and housing needs. The information will be analyzed during 1975 and is intended to provide the basis for further work in each of these areas.
- The Toronto Core Area Housing Study, in conjunction with the City of Toronto, reviewed the current housing situation in the core, proposed guidelines for new residential development, and offered a housing strategy which will affect NHA programs in a major way.
- The development of a Residential Construction Cost Information System which will provide valuable information on the unit and component costs of housing over time. The system will incorporate both data collected by CMHC and from other sources, such as the construction industry. It will provide information at the level of the metropolitan and major urban area.

La recherche

En 1974, la Société a accordé une nouvelle importance à son programme de recherche et d'élaboration de nouveaux concepts. Ce programme est considéré comme un instrument précieux grâce auquel la Société peut acquérir des connaissances et de l'expérience dans des domaines qui l'aideront à s'acquitter de son mandat et à vraiment indiquer la direction à suivre par des changements apportés à sa ligne de conduite et par des innovations.

Les domaines prioritaires qui ont fait l'objet des recherches les plus importantes effectuées par la Société en 1974 comprenaient: (1) l'étude des besoins en logements et en aménagement des collectivités; (2) une compréhension accrue des coûts et des prix des maisons; (3) des renseignements supplémentaires sur les méthodes d'évaluer et d'améliorer les programmes existants aux termes de la LNH; (4) les concepts novateurs relatifs à l'habitation et à la technologie qui s'y applique; (5) l'élaboration de nouvelles politiques du logement; et (6) la communication des recherches effectuées et des constatations qui en ont résulté au moyen de publications, de colloques et de réunions.

Pour répondre aux besoins de ces importantes études prioritaires, la Société a financé un vaste éventail de projets de recherche et d'activités connexes tels que:

- Un sondage portant sur 75,000 foyers dans vingt-trois agglomérations et grands centres urbains du Canada a été préparé comme le premier d'une série de sondages destinés à recueillir des renseignements sur les caractéristiques des logements et des ménages qui les habitent, sur les marchés du logement, la mobilité des ménages et les besoins en logements. Ces renseignements seront analysés en 1975 et serviront de fondement à d'autres travaux à entreprendre dans ces domaines.
- L'étude du logement dans le centre-ville de Toronto, de concert avec la ville de Toronto, a permis d'examiner à fond la situation actuelle du logement dans ce secteur de la ville et de proposer des lignes de conduite à suivre pour l'aménagement de nouveaux quartiers résidentiels ainsi qu'une politique du logement qui influera directement sur les programmes prévus par les dispositions de la LNH.
- L'élaboration d'un système de renseignements sur les coûts de la construction domiciliaire, lequel fournira des renseignements précieux sur le coût unitaire et le coût des éléments constituant d'un logement. Ce système tiendra compte des données compilées par la Société

- A study of the costs of urban development in rural areas of Nova Scotia aimed at providing the Corporation with current information on the cost implications of ribbon development, fringe expansion and other forms, as an input into CMHC policy for lending in rural and fringe communities.
- A joint study with the Department of National Health and Welfare on the expenditures of the elderly in British Columbia with the objective of developing more realistic guidelines for rent levels in public projects.
- A project which involves the mapping of land use, land availability for development, and major sewer services in 23 metropolitan and major urban areas in Canada to provide CMHC field staff with accurate, current information for program planning.
- A series of regional workshops on housing the elderly, and on the problems of implementing residential rehabilitation and neighborhood improvement programs to assist CMHC officials in improving present programs.
- Sponsoring training programs in social housing management in Vancouver and Guelph as part of an overall manpower development strategy to assist in the delivery of NHA programs.

In 1975 the Corporation will be funding a research and development program based on a well-developed and carefully directed research plan. This plan, which was in the process of completion at the end of 1974, will reflect the needs of all sectors of the Corporation for data, information and specialized knowledge about housing and housing-related matters. It will reflect the Corporation's leadership role in seeking knowledge for policy and program improvement, in devising new policies and programs, and in demonstrating the feasibility of new ideas through innovation in housing and community design and in housing-related technology.

et provenant d'autres sources, comme de l'industrie de la construction. Ces renseignements se rapporteront aux agglomérations et aux grands centres urbains.

- Une étude des coûts d'aménagement urbain dans les régions rurales de la Nouvelle-Écosse, en vue de fournir des renseignements utiles sur les conséquences du développement tentaculaire, de diverses formes d'expansion et notamment de l'expansion en banlieue, en vue d'aider la Société à formuler sa politique de prêts dans les collectivités rurales et de banlieue.
- Une étude entreprise conjointement avec le ministère de la Santé nationale et du Bien-Être social sur la répartition des dépenses des personnes âgées en Colombie-Britannique, en vue d'élaborer des lignes de conduite plus réalistes pour l'établissement des niveaux des loyers pour les logements sociaux.
- Un projet qui comprend la consignation sur carte de l'utilisation du sol, de la disponibilité de terrains à aménager et de l'installation des principaux services d'égout dans 23 agglomérations et grands centres urbains du Canada, en vue de fournir au personnel des bureaux locaux de la Société des renseignements utiles et précis pour la préparation de programmes.
- Une série de colloques régionaux sur le logement, les personnes âgées et les problèmes que suscite le lancement des programmes de remise en état des logements et d'amélioration des quartiers.
- L'organisation de programmes de formation en administration de logements sociaux à Vancouver et à Guelph, dans le cadre d'une politique d'ensemble visant à former des spécialistes de la main-d'oeuvre pour faciliter la mise en oeuvre des programmes de la LNH.

En 1975, la Société financera un programme de recherche et d'élaboration de nouveaux concepts, fondé sur un plan élaboré et dirigé avec soin. Ce plan, qui était presque terminé à la fin de l'année 1974, traduira les besoins de tous les secteurs de la Société en données, renseignements et connaissances spécialisées sur le logement et les questions connexes. Il traduira également l'importance du rôle que doit jouer la Société dans la poursuite de connaissances nouvelles et de nature à améliorer sa politique et ses programmes, pour lui permettre d'en élaborer de nouveaux et de démontrer la possibilité d'application des nouvelles idées par des innovations dans la construction d'habitations, l'aménagement des collectivités et la technologie relative à l'habitation.

Development and Demonstration

Development

The aim of a Development Group within the Corporation is to focus attention on specific problem areas in housing and community design, where opportunities exist for early solutions promising wide impact and application.

The areas in which initiatives were taken during 1974 included studies on Land Use, Settlement Patterns and Technology. Land use studies deal with the feasibility of integrating new housing and community facilities with existing shopping centers, warehouses or light industrial estates. In the field of settlement patterns, major topics under investigation were the development of the 'inner city' and problems of rural housing and small communities.

Development of technology is concerned with many priority areas in which innovations can benefit Canadian housing during the next decade. The Corporation has already helped develop the Canadian Water Energy Loop — CANWEL — a system involving the recycling of domestic waste water and the recovery and utilization of the energy potential in domestic solid waste. Similarly, CMHC is contributing to the exploration of solar energy as a domestic heating source.

Demonstration

One of the important roles of the Corporation is to provide leadership in the search for better approaches to housing and community development. During 1974, a Demonstration Program was created to foster such innovations and to demonstrate their advantages in social, economic and environmental terms. The program will:

- Plan and build projects that incorporate the most creative Canadian thought about the form of housing and communities, and the process of development.
- Disseminate information concerning innovations, especially those proven by projects on the ground, to financial institutions, the building industry, elected and appointed public officials, professionals and the general public.
- Use the knowledge gained to improve the Corporation's own programs, standards and guidelines.

L'élaboration et l'application de nouveaux concepts

L'élaboration des concepts

Le groupe chargé d'élaborer de nouveaux concepts au sein de la Société a pour but d'attirer l'attention sur des sujets précis susceptibles de causer des problèmes relatifs à l'habitation et à la conception des collectivités et pour lesquels il existe des possibilités de trouver des solutions immédiates qui produiront des effets importants et d'application générale.

Les secteurs dans lesquels on a pris certaines initiatives au cours de 1974 comprenaient des études sur l'utilisation du terrain, des modèles d'établissement des populations et la technologie. Les études sur l'utilisation du terrain examinent la possibilité d'intégrer des nouvelles habitations et des services collectifs à des secteurs occupés par des centres commerciaux, des entrepôts ou de petites industries. En ce qui concerne les modèles d'établissement des populations, les principaux sujets à l'étude ont été l'aménagement des centres-villes et les problèmes relatifs au logement dans les milieux ruraux et les petites collectivités.

Le développement de la technologie se préoccupe d'un grand nombre de secteurs prioritaires, dans lesquels les innovations peuvent être avantageuses pour le logement au Canada, au cours de la prochaine décennie. La Société a déjà aidé à perfectionner la Canadian Water Energy Loop — CANWEL — un système qui consiste à recycler les eaux domestiques usées et à produire et utiliser l'énergie thermique que l'on peut tirer des déchets domestiques solides. De même, la Société contribue aux études faites pour utiliser l'énergie solaire comme source de chauffage domestique.

L'application des concepts

L'un des rôles importants de la Société est d'orienter la recherche en vue de trouver des façons plus efficaces d'aborder les questions relatives à l'habitation et à l'aménagement des collectivités. Au cours de 1974, la Société a amorcé un programme de recherche appliquée pour encourager les innovations de ce genre et faire valoir leurs avantages du point de vue socio-économique et de l'environnement. Le programme a pour objet:

- De préparer et construire des ensembles qui mettent en valeur les idées les plus créatrices d'inspiration canadienne quant à la forme que doivent prendre les habitations et les collectivités et quant au processus de développement de ces mêmes collectivités.

Specially-designed dwelling units for handicapped persons are available in many NHA-financed projects. This is Rundle Heights in Edmonton.

Dans bon nombre d'ensembles de logements sociaux, financés aux termes de la LNH, on se préoccupe d'aménager des logements spécialement conçus pour les handicapés. On voit ici Rundle Heights, à Edmonton.



Following a review of development concepts submitted by 14 prominent Ontario urban planning and design firms, a lead consultant to the Corporation was selected for a 400-acre Woodroffe Avenue Demonstration Project proposed for Nepean Township in the National Capital Region.

Preliminary planning was also carried out for a second large-scale demonstration development in the National Capital Region which is to be undertaken in Ottawa's LeBreton Flats area. In addition, a number of other project proposals were being explored for development elsewhere in Canada.

- De diffuser les connaissances acquises au sujet des innovations, surtout celles dont on a prouvé l'efficacité dans des ensembles déjà réalisés et ce, à l'intention des institutions financières, de l'industrie de la construction, des hommes publics, des hommes de profession et du grand public.

- D'utiliser les connaissances acquises pour améliorer les programmes, les normes et les lignes de conduite de la Société elle-même.

A la suite d'un examen des concepts d'aménagement présentés par 14 bureaux réputés d'experts en urbanisme et en design de l'Ontario, la Société a choisi un conseiller principal pour la préparation d'un projet d'aménagement de l'avenue Woodroffe, couvrant 400 acres, lequel était proposé par le township de Nepean, dans la région de la capitale nationale.

On a aussi entrepris la préparation d'un second projet de grande envergure, à titre de démonstration, dans cette même région, lequel englobe le secteur de LeBreton Flats à Ottawa. De plus, un certain nombre d'autres projets d'aménagement sont présentement à l'étude dans d'autres parties du pays.

The plan for the Corporation's reorganization, approved by the Board of Directors in November, 1973, was implemented in 1974. The progressive decentralization of authority and resources to 79 offices now established across Canada will enhance the Corporation's ability to respond to local housing and community needs.

In order to improve CMHC's capability in the area of federal-provincial relations and consultation, regional offices have been located in each of the 10 provinces.

The decentralization of most operational responsibilities and authorities to local offices will allow the Corporation's Head Office in Ottawa to direct and coordinate policy and program development activities more effectively and to strengthen its corporate planning.

The number of regular and temporary employees at the end of the year was 3,178 compared with 2,968 at the end of 1973.

The President and Members of the Board of Directors are most appreciative of the loyal and efficient manner in which the employees performed their duties during 1974.

Le plan de réorganisation de la Société, que le Conseil d'administration avait approuvé au mois de novembre 1973, fut mis à exécution en 1974. La décentralisation progressive de l'autorité et des ressources aux 79 bureaux qui existent présentement dans tout le pays permettront à la Société de mieux répondre aux besoins locaux en logements et en aménagement des collectivités.

Afin d'améliorer les possibilités pour la Société d'établir de meilleures relations et de meilleures communications entre les paliers fédéral et provinciaux de gouvernement, la Société a créé un bureau régional dans chacune des 10 provinces.

La décentralisation de la plupart des attributions relatives aux activités de la Société ainsi que l'autorité accrue qui est accordée aux bureaux locaux permettront au Siège social de la Société à Ottawa de concentrer ses efforts en vue de coordonner sa politique et de développer ses programmes plus intensément et plus efficacement tout en renforçant sa planification en tant que Société.

A la fin de l'année, la Société comptait 3,178 employés réguliers et temporaires comparativement à 2,968 à la fin de 1973.

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 1974.

The National Housing Loan Regulations were amended in June to eliminate previously prescribed maximum loans and permit the Corporation to establish loan maxima on a national, regional and local basis as determined from time to time. Maximum loan levels for rental apartments and hostel beds remained unchanged at \$20,000 and \$10,000 respectively, while loans for other housing were increased in many centers to various levels between \$30,000 and \$40,000.

The maximum grant available to borrowers under the Assisted Home-Ownership Program was increased from \$300 to \$600 annually by Order in Council in June, 1974.

Funds were authorized by Parliament in December to provide grants of up to \$500 to assist home buyers purchasing moderately-priced dwellings. The grants apply to first-time purchasers who move into their new homes any time from November 1, 1974, to October 31, 1975. The grant program became effective December 20, 1974.

A Bill before Parliament at the end of the year would amend the National Housing Act to:

- Broaden the Assisted Home-Ownership Program by extending graduated grants of up to \$600 annually to new housing financed through NHA-insured loans made by private lenders.
- Allow private entrepreneurs who obtain NHA-insured loans from approved lenders to receive contributions from CMHC to make rental accommodation available at lower rents.
- Allow CMHC to acquire land and lease it at reasonable rates to sponsors of non-profit and cooperative housing projects.
- Remove the time limit for the completion of sewage treatment projects in order to qualify for the 25 per cent loan forgiveness and to broaden the level of federal assistance available for the collection and treatment of sewage.

Au mois de juin, les règlements nationaux visant les prêts pour l'habitation ont été modifiés de façon à abolir les montants maximaux prescrits antérieurement et à permettre à la Société de fixer des prêts maximaux sur le plan national, régional et local suivant les exigences, aux moments jugés opportuns. Le montant maximal des prêts consentis pour des appartements et pour des places dans un foyer est demeuré inchangé à \$20,000 et \$10,000 respectivement, tandis que les prêts pour d'autres genres de logements ont été augmentés dans bon nombre de centres jusqu'à une variété de montants se situant entre \$30,000 et \$40,000.

Le montant maximal de la subvention offerte aux emprunteurs en vertu du programme d'aide pour l'accession à la propriété a été porté de \$300 à \$600 annuellement par un décret édicté au mois de juin 1974.

Au mois de décembre, le Parlement a autorisé le versement de subventions pouvant s'élever à \$500 afin d'aider à l'achat de maisons à prix modéré. Ces subventions sont offertes aux personnes qui achètent une maison pour la première fois et s'y installent entre le 1^{er} novembre 1974 et le 31 octobre 1975. Ce programme de subventions est entré en vigueur le 20 décembre 1974.

Un projet de loi dont le Parlement a été saisi à la fin de l'année modifierait la Loi nationale sur l'habitation de façon à:

- Elargir les dispositions du programme d'aide pour l'accession à la propriété en accordant des subventions proportionnelles pouvant s'élever jusqu'à \$600 annuellement à l'égard de nouvelles habitations financées grâce à des prêts assurés aux termes de la LNH et consentis par les prêteurs agréés.
- Permettre à des entrepreneurs du secteur privé qui obtiennent des prêts LNH assurés des prêteurs agréés de recevoir des subventions de la Société afin d'offrir leurs logements à des loyers plus bas.
- Donner le moyen à la Société de faire l'acquisition de terrains et de les louer à des taux raisonnables à des initiateurs de projets sans but lucratif et à des coopératives d'habitation.
- Abolir la limite de temps fixée pour l'achèvement des travaux d'épuration des eaux-vannes en vue de bénéficier de la remise de 25 pour cent au compte du prêt et augmenter l'aide offerte par le gouvernement fédéral pour le captage et le traitement des eaux-vannes.

Interest Rates

The interest rate for direct Corporation loans (Sections 58 and 59) on new and existing housing increased from 9½ per cent to 11¼ per cent in August, 1974. On home improvement loans the rate increased from 9⅞ per cent to 10⅞ per cent in March, 11½ per cent in June and 12 per cent in October.

Three increases from a January level of 8 per cent brought the rate of interest to 10⅞ per cent in October for urban renewal loans (Section 25), neighborhood improvement (Section 27.2), site clearance (Section 27.5), federal-provincial public housing and land assembly (Section 40), loans for land assembly (Section 42), loans for public housing (Section 43), federal-provincial new communities (Section 45.1), loans for new communities (Section 45.2), student housing (Section 47) and sewage treatment projects (Section 51).

The interest rate on low-rental housing loans (Section 15) and non-profit housing (Section 15.1) remained at 8 per cent during the year. On loans under the Assisted Home-Ownership Program (Section 34.15) the interest rate is registered at the prevailing Section 58 rate prior to the application of AHOP benefits.

Les taux d'intérêt

Le taux d'intérêt exigé par la Société sur les prêts qu'elle consent directement (articles 58 et 59), pour la construction d'habitations et pour des maisons existantes, est passé de 9½ pour cent à 11¼ pour cent au mois d'août 1974. Dans le cas des prêts pour l'amélioration de maisons, le taux d'intérêt est passé successivement de 9⅞ pour cent à 10⅞ pour cent en mars, à 11½ pour cent en juin et à 12 pour cent en octobre.

Trois augmentations à partir du taux de 8 pour cent exigé en janvier portèrent ce taux à 10⅞ pour cent en octobre à l'égard des prêts pour la rénovation urbaine (article 25), l'amélioration des quartiers (article 27.2), le déblaiement de terrains (article 27.5), la construction de logements sociaux et l'aménagement de terrains à la suite d'accords fédéraux-provinciaux (article 40), l'aménagement de terrains (article 42), les logements sociaux (article 43), les nouvelles collectivités en vertu d'accords fédéraux-provinciaux (article 45.1), l'aménagement de nouvelles collectivités (article 45.2), les logements d'étudiants (article 47) et des projets d'épuration des eaux-vannes (article 51).

Le taux d'intérêt exigé sur les prêts consentis pour la construction de logements à loyer modique (article 15) et de logements entrepris par des sociétés sans but lucratif (article 15.1) est demeuré à 8 pour cent au cours de toute l'année. Dans le cas des prêts consentis en vertu du programme d'aide pour l'accession à la propriété (article 34.15), le taux d'intérêt est enregistré au taux prévu par l'article 58 avant l'application des formes d'aide et des subventions prévues par ce programme.

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 advances to home purchasers sufficient to complete the house (if financed under the NHA) in cases where the builder goes bankrupt or insolvent prior to completion of the unit; (NHA Section 8.1)

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)

Make mortgage loans to non-profit corporations, and loans and contributions to non-profit corporations that are constituted exclusively for charitable purposes or those which are provincially-municipally owned, for low-rental housing projects; (NHA Section 15.1)

Make 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)

Make loans and contributions to low-income persons for the construction or acquisition of housing; (NHA Section 34.15)

Make loans or contributions to cooperative associations to assist in the construction, acquisition or improvement of a housing project; (NHA Section 34.18)

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)

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 verser une avance à un acheteur de maison pour lui permettre d'achever la maison (si elle est financée en vertu de la LNH) dans les cas où le constructeur fait faillite ou devient insolvable avant l'achèvement de la maison (LNH, Article 8.1)

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 les logements à loyer modique (LNH, Article 15)

De consentir des prêts hypothécaires à des sociétés sans but lucratif ainsi que des prêts et subventions à des sociétés sans but lucratif constituées exclusivement à des fins philanthropiques ou à celles qui appartiennent aux provinces et aux municipalités, pour la construction de logements à loyer modique (LNH, Article 15.1)

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 ou 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 consentir des prêts et des subventions à des personnes à revenu modeste pour la construction ou l'acquisition d'une maison (LNH, Article 34.15)

Learning about house construction at a cooperative housing training seminar in Halifax.

Ces personnes prennent part à un colloque, à Halifax, pour se renseigner sur la construction d'habitations selon le régime coopératif.



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)

Make loans and contributions to assist municipalities in the improvement of housing and living conditions in seriously deteriorated neighborhoods; (NHA Section 27.2)

Make contributions and loans to, or for the benefit of, municipalities for the acquisition and demolition of properties outside Neighborhood Improvement areas that do not meet minimum housing standards or that are being used for a purpose inconsistent with the character of the area; (NHA Section 27.3)

Make loans, a portion of which may be forgiven, to homeowners, non-profit corporations, and landlords who agree to rent controls for the purpose of assisting in the repair and improvement of family housing units; (NHA Section 34.1)

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 purposes or for any purpose incidental thereto; and provide grants to aid in meeting losses; (NHA Sections 40, 42, 43, 44)

Provide assistance to provinces either by way of cost-sharing arrangements or by loans with certain forgiveness elements for the acquisition, planning and servicing of lands for new communities including linkage corridors; (NHA Section 45)

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; to undertake

De consentir des prêts ou des subventions à des associations coopératives pour aider à la construction, l'acquisition ou l'amélioration d'un ensemble d'habitations (LNH, Article 34.18)

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)

De consentir des prêts et des subventions aux municipalités afin de les aider à améliorer les conditions d'habitation et de vie dans des quartiers en état de délabrement prononcé (LNH, Article 27.2)

D'accorder des subventions et des prêts à des municipalités pour l'acquisition et le déblaiement de propriétés situées en dehors des quartiers désignés à des fins d'amélioration, lesquelles ne répondent pas aux normes minimales d'habitation ou sont utilisées à des fins incompatibles avec le caractère général du quartier (LNH, Article 27.3)

De consentir des prêts, dont une partie peut faire l'objet d'une remise, à des propriétaires de maisons, des sociétés sans but lucratif et des propriétaires-locataires qui consentent à accepter une certaine forme de régie des loyers, en vue d'aider à réparer et améliorer des logements familiaux (LNH, Article 34.1)

D'aider les provinces et les municipalités à réaménager et à restaurer, suivant un plan officiel, certains secteurs choisis à ces fins (LNH, Article 22)

De consentir des prêts à long terme aux provinces, aux municipalités ou à des organismes 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 ou à toute autre fin connexe; de verser des subventions pour aider à payer les pertes d'exploitation (LNH, Articles 40, 42, 43, 44)

projects of an experimental or developmental nature that may assist the Corporation in the formulation and implementation of a housing policy designed to meet the needs of the various communities in Canada; (NHA Sections 35, 36, 37)

Make contributions as "Start-up Funds" to persons or private non-profit organizations wishing to undertake projects for individuals or families of low income; (NHA Section 37.1)

Make loans to Indians for the purpose of assisting in the purchase, improvement or construction of housing projects on Indian reserves. (NHA Section 59)

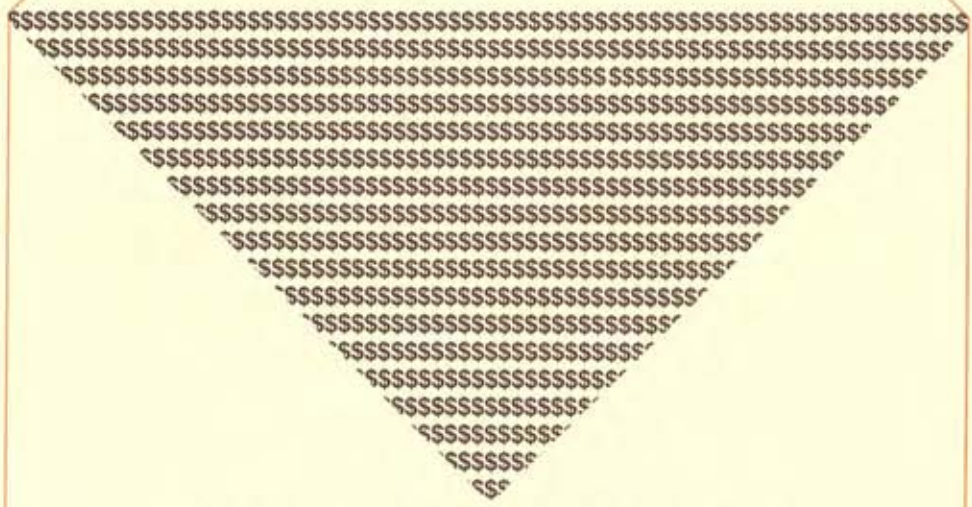
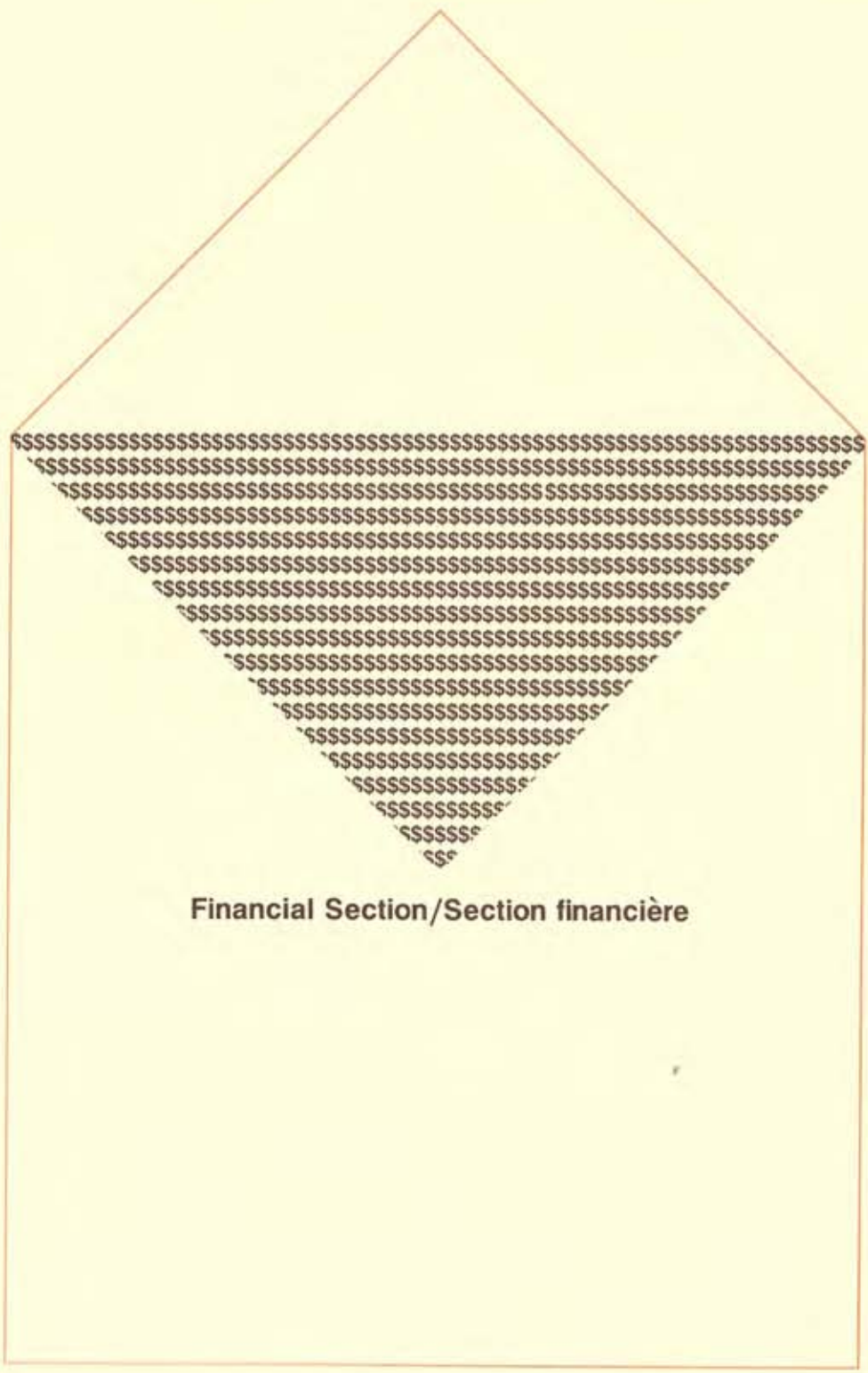
D'accorder une aide financière aux provinces, au moyen d'accords prévoyant le partage des frais ou au moyen de prêts comportant une certaine remise, pour l'acquisition, la planification de terrain ainsi que l'aménagement des services en vue de créer de nouvelles collectivités, y compris des voies de communication (LNH, Article 45)

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; d'entreprendre à titre d'expérience, des projets qui peuvent aider la Société à formuler et mettre à exécution une politique du logement conçue pour répondre aux besoins des diverses localités du Canada (LNH, Articles 35, 36, 37)

D'accorder des "fonds de démarrage" à des personnes ou à des associations privées sans but lucratif désireuses d'entreprendre des projets de logements destinés à des personnes ou des familles à revenu modeste (LNH, Article 37.1)

De consentir des prêts à des Indiens, pour les aider à acheter, améliorer ou construire des ensembles d'habitations dans des réserves indiennes (LNH, Article 59)



Financial Section/Section financière

Financial Position

La situation financière

The Corporation's assets totalled \$7.3 billion at the end of 1974 (Statement I), an increase of 11 per cent over the previous year. This growth in assets largely reflected advances on loans and investments under the National Housing Act amounting to \$961.9 million during the year. These advances compared to total commitments in the year of \$1,200 million under the Corporation's Capital Budget. Since the funds for these activities are loaned to the Corporation by the Government of Canada, there was a corresponding increase in such borrowings during 1974.

For the year 1974, after charging administrative and other expenses, the Corporation earned a net income, prior to income tax, of \$14.9 million (Statement II). This was a substantial increase over 1973 and was largely due to new recoveries from the Minister of State for Urban Affairs for losses incurred by the Corporation, on behalf of the Government, on the administration of real estate assets and on loans made under the NHA at less than full-recovery lending rates. Similar losses were experienced in earlier years but prior to 1974 these were absorbed in the Corporation's operating accounts. There were also increased recoveries by the Corporation for the costs of administering certain NHA programs in 1974.

The Corporation's income from its earnings from the margins between the interest rates at which it borrows and those at which it lends increased by 5.8 per cent in 1974, to \$42.0 million. This increase was modest in relation to the Corporation's asset growth, reflecting the narrowing of these interest margins in recent years.

With \$1.6 million realized from the sale of assets acquired from the Government of Canada, \$8.0 million paid in income taxes, and the transfer of the Corporation's net income after taxes of \$6.9 million, a total of \$16.5 million was returned to the Receiver-General in 1974.

In addition to its lending and investment activities the Corporation made, on behalf of the Minister, grants, subsidies and related payments under the NHA amounting to \$114.8 million in 1974 (Statement IV).

As at December 31, 1974, the assets of the insurance and guarantee funds administered by the Corporation amounted to \$428.0 million (Statement IX).

A la fin de l'année, l'actif de la Société se chiffrait par 7.3 milliards de dollars (État I), soit une hausse de 11 pour cent par rapport à l'année précédente. Cette hausse est en grande partie attribuable aux avances versées au compte des prêts et des investissements de la Société, aux termes de la LNH, lesquelles se sont élevées à 961.9 millions au cours de l'année. Ces avances se comparent à un total d'engagements de 1,200 millions pour toute l'année, en vertu du budget d'investissements de la Société. Les capitaux affectés à ces activités sont prêtés à la Société par le gouvernement du Canada.

Pour l'année 1974, compte tenu des dépenses administratives et autres, la Société accuse un revenu net de 14.9 millions avant le paiement de l'impôt sur le revenu (État II), une augmentation appréciable par rapport à l'année 1973, laquelle est constituée surtout de nouvelles sommes recouvrées du ministre d'État chargé des Affaires urbaines à la suite de pertes que la Société a subies, pour le compte du gouvernement, dans l'administration des avoirs immobiliers et pour des prêts consentis en vertu de la LNH à des taux inférieurs aux taux économiques. Avant l'année 1974, ces pertes étaient absorbées dans les comptes d'exploitation de la Société. La Société a aussi recouvré des sommes plus importantes relatives aux coûts d'administration de certains programmes LNH au cours de 1974.

Le revenu de la Société provenant de la marge entre les taux d'intérêt qu'elle a dû payer sur ses emprunts et ceux auxquels elle a consenti des prêts a augmenté de 5.8 pour cent en 1974, jusqu'à 42 millions. Cette augmentation est plutôt modeste si l'on considère l'accroissement de l'actif de la Société, mais elle reflète la réduction de la marge entre les taux d'intérêt payés et les taux d'intérêt-revenu au cours des dernières années.

Compte tenu de la vente d'immeubles acquis du gouvernement du Canada et qui a rapporté la somme de 1.6 million, du paiement de 8 millions en impôt sur le revenu et du transfert d'un revenu net de 6.9 millions après le paiement de l'impôt, la Société a remis la somme totale de 16.5 millions au receveur général, en 1974.

La Société a aussi versé en 1974, pour le compte du Ministre, la somme de 114.8 millions en subventions, subsides et en paiements afférents, aux termes de la LNH (État IV).

Le 31 décembre 1974, l'actif du fonds d'assurance et celui du fonds de garantie, administrés par la Société, s'élevaient à 428 millions (État IX).

Auditors' Report

Rapport des vérificateurs

To The Honourable the Minister of State
for Urban Affairs

We have examined the balance sheet of Central Mortgage and Housing Corporation as at December 31, 1974 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, 1974 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, except for the change as described in Note 3 to the financial statements, with which we concur.

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

F. E. Walden, F.C.A.
of the firm Clarkson, Gordon & Co.

Ottawa, February 12, 1975

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

Nous avons examiné le bilan de la Société centrale d'hypothèques et de logement au 31 décembre 1974, ainsi que les états du revenu net, fonds de réserve et fonds d'assurance et de garantie pour l'exercice terminé à cette date. Notre examen a comporté une revue générale des procédés comptables et les sondages des registres comptables et autres preuves à l'appui que nous avons jugés nécessaires dans les circonstances.

À 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.

À 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 1974 et le résultat de ses opérations pour l'exercice terminé à cette date, conformément aux principes comptables généralement reconnus lesquels ont été appliqués de la même manière qu'au cours de l'exercice précédent, à l'exception du changement expliqué à la note 3 aux états financiers, avec lequel nous sommes d'accord.

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

F. E. Walden, F.C.A.
de la firme Clarkson, Gordon & Cie

Ottawa, le 12 février 1975

Balance Sheet

in thousands of dollars

Bilan

en milliers de dollars

| Assets | Actif | December 31, 1974 31 décembre 1974 | December 31, 1973 31 décembre 1973 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| Cash | Encaisse | \$ 4,547 | \$ 10,586 |
| Accounts Receivable: Due from the Minister-Statement IV | Comptes à recevoir: Dû par le ministre-État IV | 11,341 | 6,933 |
| Other | Autres | 546 | 395 |
| Other Assets | Autres actifs | 3,290 | 2,028 |
| Loans Statement V | Prêts État V | 6,758,590 | 6,121,366 |
| Investment under Federal-Provincial Agreements Statement VI | Placements en vertu d'ententes fédérales-provinciales État VI | 390,110 | 342,288 |
| Real Estate at cost, less accumulated depreciation (1974-\$29,372; 1973-\$27,529) Statement VII | Immeubles au prix coûtant, moins l'amortissement accumulé (1974-\$29,372; 1973-\$27,529) État VII | 86,468 | 67,284 |
| 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 | 47,876 | 53,517 |
| Business Premises, Office Furniture and Equipment at cost, less accumulated depreciation (1974-\$6,790; 1973-\$6,041) | Immeubles à l'usage de la Société, mobilier de bureau et équipement au prix coûtant, moins l'amortissement accumulé (1974-\$6,790; 1973-\$6,041) | 6,097 | 5,258 |
| | | <u>\$7,308,865</u> | <u>\$6,609,655</u> |
| Assets of the Insurance and Guarantee Funds Statement IX | Actif des fonds d'assurance et de garantie État IX | <u>\$ 427,962</u> | <u>\$ 389,568</u> |

William Teron
President/Président

| Liabilities | Passif | Statement/État I | |
|------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| | | December 31, 1974 31 décembre 1974 | December 31, 1973 31 décembre 1973 |
| Accounts Payable and Accrued Liabilities: | Comptes à payer et passif couru: | | |
| Due to the Receiver General: | Dû au receveur général: | | |
| Income Tax | Impôt sur le revenu | \$ 2,103 | \$ 1,279 |
| Excess in Reserve Fund | Excédent du fonds de réserve | 8,555 | 4,736 |
| Other | Autres | 21,982 | 16,197 |
| Deposits, Contractors' Holdbacks and Deferred Income | Dépôts, retenues d'entrepreneurs et revenu à reporter | 5,018 | 6,060 |
| Borrowings from the Government of Canada Statement VIII | Emprunts au gouvernement du Canada État VIII | 7,227,756 | 6,535,937 |
| Deferred Profits on sales of real estate | Profits à reporter sur ventes d'immeubles | 13,451 | 15,446 |
| Reserve Fund Statement III | Fonds de réserve État III | 5,000 | 5,000 |
| Capital Authorized and fully paid by the Government of Canada | Capital Autorisé et payé par le gouvernement du Canada | 25,000 | 25,000 |
| | | <u>\$7,308,865</u> | <u>\$6,609,655</u> |
| Reserves of the Insurance and Guarantee Funds Statement IX | Réserves des fonds d'assurance et de garantie État IX | <u>\$ 427,962</u> | <u>\$ 389,568</u> |

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

**Statement of
Net Income**
in thousands of dollars

**État du
revenu net**
en milliers de dollars

| | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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 (Note 3): Rental revenue from tenants Maintenance and other property expense, including interest charged by the Government of Canada (1974-\$4,541; 1973-\$2,649) | Immeubles (note 3): Revenu-loyer Entretien et autres frais d'exploitation des immeubles, y compris l'intérêt débité par le gouvernement du Canada (1974-\$4,541; 1973-\$2,649) |
| Losses and Administrative Expenses charged to the Minister (Note 1) | Pertes et frais d'administration imputés au ministre (note 1) |
| 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 |
| Interest Earned on Government of Canada Short Term Securities | Intérêt sur titres à court terme du gouvernement du Canada |
| Fees Earned for Services to Government Departments | Frais imputés à différents ministères |
| 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:

1 Pursuant to approved Supplementary Estimates 1974/75, the following charges were made to the Minister in 1974. With the exception of a part of the administrative expenses, these charges were not applicable in 1973.
Interest loss arising from lending at negative margin

Real Estate operating loss
Administrative expenses recoverable by statute

2 Expenses include:
Depreciation
Remuneration of 8 Directors
Remuneration of 4 Officers (3 Officers in 1973) (One Officer is a Director)

3 Effective January 1, 1974 the Corporation adopted the policy of capitalizing modernization and improvement costs on its real estate portfolio. Had this change not been made, the real estate property expense for the year would have been increased by approximately \$4.7 millions.

4 Certain of the 1973 figures on Statements II and IV were reclassified in order to make the presentation consistent with the current year.

Notes:

1 En 1974, suite à la ratification du budget supplémentaire 1974/75, les imputations suivantes ont été virées au compte du ministre. Exception faite de certains frais d'administration, ces montants n'étaient pas imputables en 1973.
Perte d'intérêts attribuable à des prêts consentis à des taux inférieurs au coût d'emprunt
Perte sur exploitation d'immeubles
Frais d'administration remboursables selon la loi

2 Les frais incluent:
Amortissement
Rémunération de 8 administrateurs
Rémunération de 4 fonctionnaires (3 fonctionnaires en 1973) (un fonctionnaire est aussi administrateur)

3 En date du 1er janvier 1974, la Société a modifié sa politique en imputant au coût des immeubles les frais de modernisation et d'amélioration. Si ce changement n'avait pas été effectué, les frais d'exploitation des immeubles auraient été augmentés d'environ \$4.7 millions.

4 La présentation de certains postes aux états II et IV pour l'année 1973 a été modifiée afin d'obtenir une base de comparaison valable avec l'année 1974.

Statement / État II

Year ended December 31, 1974
L'exercice terminé le 31 décembre 1974

Year ended December 31, 1973
L'exercice terminé le 31 décembre 1973

| | | | |
|------------|-----------------|------------|-----------------|
| \$ 446,668 | | \$ 410,218 | |
| 407,994 | \$ 38,674 | 373,489 | \$ 36,729 |
| 21,532 | | 18,052 | |
| 20,716 | 816 | 17,736 | 316 |
| 3,265 | | 3,504 | |
| 735 | 2,530 | 795 | 2,709 |
| 14,316 | | 12,130 | |
| 20,749 | (6,433) | 18,206 | (6,076) |
| | 18,561 | | 2,177 |
| | 3,103 | | 4,449 |
| | 1,119 | | 2,626 |
| | 2,876 | | 1,991 |
| | 1,770 | | 1,173 |
| | 311 | | 313 |
| | 285 | | 229 |
| | 63,612 | | 46,636 |
| 37,360 | | 30,849 | |
| 11,313 | | 8,781 | |
| 48,673 | | 39,630 | |
| 61 | 48,734 | 718 | 40,348 |
| | 14,878 | | 6,288 |
| | 7,068 | | 3,425 |
| | <u>\$ 7,810</u> | | <u>\$ 2,863</u> |

1974

1973

| | |
|------------------|-----------------|
| \$ 4,139 | |
| 6,433 | \$ 2,177 |
| 7,989 | \$ 2,177 |
| <u>\$ 18,561</u> | <u>\$ 2,177</u> |

| | |
|----------|----------|
| \$ 3,226 | \$ 2,739 |
| \$ 4 | \$ 7 |
| \$ 138 | \$ 149 |

Reserve Fund

in thousands of dollars

Fonds de réserve

en milliers de dollars

Balance, January 1
 Net income for the year
 Profits realized on sales of assets acquired without cost from the Government of Canada

Solde le 1er janvier
 Revenu net pour l'année
 Profits réalisés sur les ventes d'immeubles acquis à titre gratuit du gouvernement du Canada

Additional income tax arising from reassessment for the years 1972 and 1973

Supplément d'impôt sur le revenu résultant d'une nouvelle cotisation pour les années 1972 et 1973

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

in thousands of dollars

État du compte avec le Ministre

en milliers de dollars

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'ententes fédérales-provinciales

Grants for housing research and community planning

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

Real estate operating loss

Perte sur exploitation d'immeubles

Interest loss arising from lending at negative margin

Perte d'intérêts attribuable à des prêts consentis à des taux inférieurs au coût d'emprunt

Operation of Granville Island, B.C.

Coût d'exploitation de Granville Island, C.-B.

Cité du Havre operating costs for 1969

Coût d'exploitation — Cité du Havre pour l'année 1969

Grants for assisted home-ownership

Subventions pour faciliter l'acquisition d'une maison

Forgiveness on non-profit corporations

Renonciation de paiements aux sociétés sans but lucratif

Grants for neighbourhood improvement program

Subventions pour programme d'amélioration des quartiers

Forgiveness on residential rehabilitation assistance program

Renonciation de paiements pour programme de remise en état des logements

Grants to first time homeowners

Subventions à l'achat d'une première résidence

Administrative expenses recoverable by statute

Frais d'administration remboursables selon la loi

Other

Autres

| | | Statement/État III | |
|--|--|--------------------|-----------------|
| | | 1974 | 1973 |
| | | \$ 5,000 | \$ 5,000 |
| | | 7,810 | 2,863 |
| | | 1,629 | 1,873 |
| | | 14,439 | 9,736 |
| | | 884 | |
| | | 13,555 | 9,736 |
| | | 8,555 | 4,736 |
| | | <u>\$ 5,000</u> | <u>\$ 5,000</u> |

| | | | | | Statement/État IV | |
|-----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|-------------------|--|
| For the year 1974 Pour l'exercice 1974 | For the year 1974 Pour l'exercice 1974 | For the year 1974 Pour l'exercice 1974 | December 31, 1974 31 décembre 1974 | December 31, 1973 31 décembre 1973 | | |
| Paid on behalf of the Minister Payé au nom du ministre | Minister's share of recoveries Part des recouvrements dus au ministre | Reimbursed by the Minister Remboursé par le ministre | Balance Solde | Balance Solde | | |
| \$ 14,666 | \$ 2,221 | \$ 11,898 | \$ 1,207 | \$ 660 | | |
| 25,679 | | 24,918 | 761 | | | |
| 15,110 | | 13,946 | 1,165 | 1 | | |
| 17,249 | 3,153 | 17,443 | 1,427 | 4,774 | | |
| 11,665 | | 11,420 | 623 | 378 | | |
| 6,433 | | 4,500 | 1,933 | | | |
| 4,139 | | 4,000 | 139 | | | |
| 761 | | | 652 | (109) | | |
| 12 | | | 400 | 388 | | |
| 1,206 | | 954 | 252 | | | |
| 6,424 | | 5,241 | 1,277 | 94 | | |
| 2,356 | | 2,266 | 103 | 13 | | |
| 756 | | 592 | 164 | | | |
| 1 | | | 1 | | | |
| 7,989 | | 7,789 | 937 | 737 | | |
| 306 | 3 | | 300 | (3) | | |
| <u>\$114,752</u> | <u>\$ 5,377</u> | <u>\$104,967</u> | <u>\$ 11,341</u> | <u>\$ 6,933</u> | | |

Loans

in thousands of dollars

Prêts

en milliers de dollars

Uninsured Loans:
Homeowners (NHA 1944)–Corporation's share of loans
made jointly with Lending Institutions

Homeowners (NHA 1944)

Low Rental Housing

Rental Guarantee Contracts

Student Housing

Municipal Sewage Treatment Projects

Land Assembly

Public Housing

Rehabilitation Assistance Program

Neighbourhood Improvement Program

Urban Renewal

Indians on Reserves

Insured Loans:
Made directly by the Corporation:
Homeowners
Assisted Home Ownership Program

Made by agents

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

Logement d'étudiants

Projets municipaux d'épuration des eaux-vannes

Aménagement de terrain

Logement public

Programme de remise en état des logements

Programme d'amélioration des quartiers

Rénovation urbaine

Indiens dans les réserves

Prêts assurés:
Consentis directement par la Société:
Propriétaires-occupants
Programme pour faciliter l'acquisition d'une maison

Consentis par des agents de la Société

Acquis de prêteurs agréés

Intérêt couru

Investment under Federal-Provincial Agreements

in thousands of dollars

Placements en vertu d'ententes fédérales-provinciales

en milliers de dollars

Rental Housing Projects
Land Assembly Projects

Projets de logements à loyer
Projets d'aménagement de terrain

Advances to Municipalities repayable by instalments

Avances aux municipalités, remboursables par versements

Current accounts with Provincial Governments

Comptes courants: gouvernements provinciaux

Advances and current accounts with Municipalities and
Housing Authorities

Avances et comptes courants: municipalités et
commissions de logement

Other

Autres

Accrued interest

Intérêt couru

| | | Statement/État V | | |
|-------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| For the year 1974 Pour l'exercice 1974 | For the year 1974 Pour l'exercice 1974 | For the year 1974 Pour l'exercice 1974 | December 31, 1974 31 décembre 1974 | December 31, 1973 31 décembre 1973 |
| Advances Avances | Interest and other charges Intérêt et autres frais | Repayments and other reductions Remboursements et autres déductions | Balance Solde | Balance Solde |
| | | \$ 2,305 | \$ 2,843 | \$ 5,148 |
| | \$ 889 | 1,947 | 3,152 | 4,210 |
| \$157,365 | 96,758 | 114,415 | 1,244,434 | 1,104,726 |
| | 1,273 | 7,889 | 6,736 | 13,352 |
| 7,043 | 25,886 | 29,204 | 406,973 | 403,248 |
| 101,928 | 21,065 | 56,138 | 432,967 | 366,112 |
| 15,758 | 2,082 | 2,940 | 35,533 | 20,633 |
| 179,149 | 83,846 | 71,574 | 1,277,545 | 1,086,124 |
| 696 | | 537 | 159 | |
| 61 | 1 | | 62 | |
| 4,632 | 2,504 | 4,038 | 38,335 | 35,237 |
| 482 | 218 | 315 | 3,263 | 2,878 |
| 62,799 | 325,055 | 533,836 | 2,729,026 | 2,875,008 |
| 375,626 | 12,552 | 15,102 | 395,365 | 22,289 |
| | 92 | 9,987 | 72,467 | 82,362 |
| | 602 | 1,137 | 4,312 | 4,847 |
| <u>\$905,539</u> | <u>\$572,823</u> | <u>\$851,364</u> | 6,653,172 | 6,026,174 |
| | | | 105,418 | 95,192 |
| | | | <u>\$6,758,590</u> | <u>\$6,121,366</u> |

| | | Statement/État VI | | |
|-------------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| For the year 1974 Pour l'exercice 1974 | For the year 1974 Pour l'exercice 1974 | For the year 1974 Pour l'exercice 1974 | December 31, 1974 31 décembre 1974 | December 31, 1973 31 décembre 1973 |
| Additions Additions | Recoveries Recouvrements | | Balance Solde | Balance Solde |
| \$ 37,229 | \$ 2,820 | | \$ 277,606 | \$ 243,197 |
| 11,041 | 2,527 | | 83,415 | 74,901 |
| <u>\$ 48,270</u> | <u>\$ 5,347</u> | | 361,021 | 318,098 |
| | | | 2,711 | 2,827 |
| | | | 4,947 | 5,166 |
| | | | 10,079 | 10,568 |
| | | | 10,602 | 4,935 |
| | | | 750 | 694 |
| | | | <u>\$ 390,110</u> | <u>\$ 342,288</u> |

Real Estate

in thousands of dollars

Immeubles

en milliers de dollars

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

Single houses
Row housing
Multiple dwellings

Construits par la Société ou acquis du gouvernement du Canada:

Maisons unifamiliales
Maisons en bandes
Maisons multifamiliales

Acquired as a result of default:

Row housing
Multiple dwellings

Propriétés acquises par défaut de paiement:

Maisons en bandes
Maisons multifamiliales

Demonstration projects

Projets de démonstration

Vacant land

Terrain vacant

Other

Autres

Borrowings from the Government of Canada

in thousands of dollars

Emprunts au gouvernement du Canada

en milliers de dollars

Bearing varied rates of interest and repayable over periods not in excess of 50 years:

Loans

Portant divers taux d'intérêt et dont les échéances n'excèdent pas 50 ans:

Prêts

Investment under Federal-Provincial agreements

Placements en vertu d'ententes fédérales-provinciales

Real Estate

Immeubles

Accrued interest

Intérêt couru

| | | | | | Statement/État VII | | |
|-------------------------------------------|------------------------------|--------------------------------------------------------------------|--|---------------------------------------|--------------------|---------------------------------------|--|
| For the year 1974 Pour l'exercice 1974 | | For the year 1974 Pour l'exercice 1974 | | December 31, 1974 31 décembre 1974 | | December 31, 1973 31 décembre 1973 | |
| Additions Additions | Dispositions Dispositions | Depreciation (net change) Amortissement (variation nette) | | Balance Solde | | Balance Solde | |
| \$ 29 | \$ 92 | \$ 63 | | \$ 2,361 | | \$ 2,487 | |
| 210 | 1,268 | (462) | | 3,040 | | 3,636 | |
| 37 | | 104 | | 1,048 | | 1,115 | |
| 6,804 | | 526 | | 17,581 | | 11,303 | |
| 12,095 | | 1,549 | | 53,813 | | 43,267 | |
| 16 | | | | 16 | | | |
| 314 | 3 | | | 1,947 | | 1,636 | |
| 3,063 | 178 | 63 | | 6,662 | | 3,840 | |
| <u>\$ 22,568</u> | <u>\$ 1,541</u> | <u>\$ 1,843</u> | | <u>\$ 86,468</u> | | <u>\$ 67,284</u> | |

| | | | | Statement/État VIII | | | |
|-------------------------------------------|--|-------------------------------------------|--|---------------------------------------|--|---------------------------------------|--|
| For the year 1974 Pour l'exercice 1974 | | For the year 1974 Pour l'exercice 1974 | | December 31, 1974 31 décembre 1974 | | December 31, 1973 31 décembre 1973 | |
| Borrowed Emprunté | | Repaid Remboursé | | Balance Solde | | Balance Solde | |
| \$936,000 | | \$287,677 | | \$6,765,927 | | \$6,117,604 | |
| 45,500 | | 7,013 | | 360,118 | | 321,631 | |
| 2,000 | | 1,836 | | 48,513 | | 48,349 | |
| <u>\$983,500</u> | | <u>\$296,526</u> | | 7,174,558 | | 6,487,584 | |
| | | | | 53,198 | | 48,353 | |
| | | | | <u>\$7,227,756</u> | | <u>\$6,535,937</u> | |

**Insurance and
Guarantee Funds**
in thousands of dollars

**Fonds d'assurance
et de garantie**
en milliers de dollars

| Assets | Actif | December 31, 1974 31 décembre 1974 | December 31, 1973 31 décembre 1973 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| Mortgage Insurance Fund | Fonds d'assurance hypothécaire | | |
| Cash | Encaisse | \$ 5 | \$ 169 |
| Accounts receivable from Central Mortgage and Housing Corporation | Comptes à recevoir de la Société centrale d'hypothèques et de logement | 1,818 | 2,492 |
| Securities issued or guaranteed by the Government of Canada, at amortized cost, including accrued interest (approximate market value, 1974-\$257,600; 1973-\$229,900) | Titres émis ou garantis par le gouvernement du Canada, au coût amorti, y compris l'intérêt couru (valeur approximative du marché, 1974-\$257,600; 1973-\$229,900) | 276,567 | 246,051 |
| Mortgages arising from sales of real estate, including accrued interest | Hypothèques résultant de ventes d'immeubles, y compris l'intérêt couru | 96,214 | 78,160 |
| Real estate, at lower of cost or estimated realizable value | Immeubles, au plus bas du prix coûtant ou de la valeur estimative de réalisation | 40,990 | 51,042 |
| Insurance in force December 31, 1974-\$11,915,000; 1973-\$11,089,000 | Assurance en vigueur le 31 décembre 1974-\$11,915,000; 1973-\$11,089,000 | | |
| Claims in process for payment December 31, 1974-\$8,710; 1973-\$9,850 | Réclamations en voie de règlement le 31 décembre 1974-\$8,710; 1973-\$9,850 | | |
| | | <u>\$415,594</u> | <u>\$377,914</u> |
| Home Improvement Loan Insurance Fund | Fonds d'assurance des prêts pour l'amélioration de maisons | | |
| Cash | Encaisse | \$ 2 | \$ 5 |
| Accounts receivable from Central Mortgage and Housing Corporation | Comptes à recevoir de la Société centrale d'hypothèques et de logement | 28 | (17) |
| Securities issued or guaranteed by the Government of Canada, at amortized cost, including accrued interest (approximate market value, 1974-\$4,051; 1973-\$3,696) | Titres émis ou garantis par le gouvernement du Canada, au coût amorti, y compris l'intérêt couru (valeur approximative du marché, 1974-\$4,051; 1973-\$3,696) | 4,226 | 3,923 |
| Mortgages arising from sales of real estate, including accrued interest | Hypothèques résultant de ventes d'immeubles, y compris l'intérêt couru | 122 | 160 |
| Insurance in force December 31, 1974-\$24,740; 1973-\$23,987 | Assurance en vigueur le 31 décembre 1974-\$24,740; 1973-\$23,987 | | |
| Claims in process for payment December 31, 1974-\$3; 1973-\$19 | Réclamations en voie de règlement le 31 décembre 1974-\$3; 1973-\$19 | | |
| | | <u>\$ 4,378</u> | <u>\$ 4,071</u> |
| Rental Guarantee Fund | Fonds de garantie de loyer | | |
| Cash | Encaisse | \$ 12 | \$ 38 |
| Accounts payable to Central Mortgage and Housing Corporation | Comptes à payer à la Société centrale d'hypothèques et de logement | (8) | 20 |
| Securities issued or guaranteed by the Government of Canada, at amortized cost, including accrued interest (approximate market value, 1974-\$4,484; 1973-\$5,716) | Titres émis ou garantis par le gouvernement du Canada, au coût amorti, y compris l'intérêt couru (valeur approximative du marché, 1974-\$4,484; 1973-\$5,716) | 4,984 | 6,252 |
| Real estate, at cost | Immeubles au prix coûtant | 3,002 | 3,002 |
| Less: Mortgage liability to Central Mortgage and Housing Corporation | Moins: Dette hypothécaire à la Société centrale d'hypothèques et de logement | | (1,729) |
| Current annual rentals covered by guarantee December 31, 1974-\$307; 1973-\$1,729 | Loyers annuels courants faisant l'objet de contrats de garantie au 31 décembre 1974-\$307; 1973-\$1,729 | | |
| | | <u>\$ 7,990</u> | <u>\$ 7,583</u> |
| Total Assets | Total de l'actif | <u>\$427,962</u> | <u>\$389,568</u> |

Statement/État IX

| Reserves | Réerves | Additions for year 1974 Additions pour l'exercice 1974 | December 31, 1974 31 décembre 1974 | December 31, 1973 31 décembre 1973 |
|-------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| Fees | Droits | \$20,296 | \$270,469 | \$250,173 |
| Income from securities, including net loss on realization | Revenu des obligations, y compris les pertes nettes sur réalisations | 17,264 | 125,236 | 107,972 |
| Income from mortgages | Revenu des prêts hypothécaires | 6,798 | 46,560 | 39,762 |
| Real estate acquired on claims | Immeubles acquis lors du règlement des réclamations | 18,602 | 181,504 | 162,902 |
| Provision for revaluation of real estate | Provision pour réévaluation des immeubles | 2,226 | (6,610) | (8,836) |
| | | 65,186 | 617,159 | 551,973 |
| Less: | Moins: | | | |
| Claims paid and legal expenses | Réclamations payées et frais juridiques | 19,790 | 183,171 | 163,381 |
| Net loss on operation and disposal of real estate | Pertes nettes d'exploitation et à la vente d'immeubles | 5,032 | 9,909 | 4,877 |
| Administrative expenses | Frais d'administration | 2,684 | 8,485 | 5,801 |
| | | 27,506 | 201,565 | 174,059 |
| | | <u>\$37,680</u> | <u>\$415,594</u> | <u>\$377,914</u> |
| Fees | Droits | \$ 190 | \$ 5,914 | \$ 5,724 |
| Income from securities, including net profit on realization | Revenu des obligations, y compris les profits nets sur réalisations | 254 | 2,473 | 2,219 |
| Income from mortgages | Revenu des prêts hypothécaires | 10 | 87 | 77 |
| Real estate acquired on claims | Immeubles acquis lors du règlement des réclamations | | 57 | 57 |
| Recoveries on claims paid | Recouvrements sur les réclamations | 188 | 1,787 | 1,599 |
| | | 642 | 10,318 | 9,676 |
| Less: | Moins: | | | |
| Claims paid and legal expenses | Réclamations payées et frais juridiques | 199 | 4,988 | 4,789 |
| Administrative expenses | Frais d'administration | 136 | 952 | 816 |
| | | 335 | 5,940 | 5,605 |
| | | <u>\$ 307</u> | <u>\$ 4,378</u> | <u>\$ 4,071</u> |
| Premiums | Primes | \$ 15 | \$ 6,995 | \$ 6,980 |
| Income from securities, including net loss on realization | Revenu des obligations, y compris les pertes nettes sur réalisations | 349 | 3,580 | 3,231 |
| Net profit on operation of real estate | Profits nets d'exploitation d'immeubles | 119 | 435 | 316 |
| Other income | Autres revenus | | 254 | 254 |
| | | 483 | 11,264 | 10,781 |
| Less: | Moins: | | | |
| Claims paid and legal expenses | Réclamations payées et frais juridiques | | 3,198 | 3,198 |
| Administrative expenses | Frais d'administration | 76 | 76 | |
| | | 76 | 3,274 | 3,198 |
| | | <u>\$ 407</u> | <u>\$ 7,990</u> | <u>\$ 7,583</u> |
| Total Reserves | Total des réserves | <u>\$38,394</u> | <u>\$427,962</u> | <u>\$389,568</u> |

**Board of Directors
Conseil d'administration**

*William Teron
President and Chairman of the Board
président de la Société et du Conseil

**Jean-Guy Carrier
Montréal, Québec

**Frank A. G. Carter
Ottawa, Ontario

**Mrs. Rosemary Hamilton
Vancouver, B.C.
James W. MacNeill
Ottawa, Ontario

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

List of Offices and Representatives Bureaux et représentants de la Société

Head Office/Siège social
Ottawa

Regional Offices/Bureaux régionaux
St. John's, Nfld., Fredericton, Charlottetown,
Halifax, Montréal, Toronto, Winnipeg, Regina,
Edmonton, Vancouver

Local Offices/Bureaux locaux
Corner Brook, Gander, Goose Bay, Grand Falls,
Marystown, St. John's
Bathurst, Edmundston, Fredericton, Moncton,
Saint John, N.B.
Charlottetown
Halifax, New Glasgow, Sydney, Yarmouth
Chicoutimi, Côte Nord, Hull, Laval, Longueuil,
Montréal, Québec, Rimouski, Sept-Îles,
Sherbrooke, Trois-Rivières, Val d'Or
Barrie, Belleville, Cornwall, Elliot Lake,
Hamilton, Kingston, Kitchener, London,
North Bay, Oshawa, Ottawa, Owen Sound,
Pembroke, Peterborough, St. Catharines,
Sarnia, Sault Ste. Marie, Sudbury, Thunder Bay,
Timmins, Toronto, Windsor
Brandon, The Pas, Thompson, Winnipeg
Prince Albert, Regina, Saskatoon
Calgary, Edmonton, Grande Prairie, Lethbridge,
Medicine Hat, Red Deer, Yellowknife
Courtenay, Cranbrook, Kamloops, Kelowna,
Prince George, Terrace, Trail, Vancouver,
Victoria, Whitehorse

*Design: Mike Bowness
Printing: Ronalds Federated
Printed in Canada*

*Présentation: Mike Bowness
Impression: Ronalds Federated
Imprimé au Canada*
