

Annual Report 1975 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 1975

Central Mortgage and Housing Corporation

March 10, 1976

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 thirtieth annual report of Central Mortgage and Housing Corporation and a statement of accounts for the year ended December 31, 1975.

Yours very truly,



W. Teron, President

Rapport annuel 1975

Société centrale d'hypothèques et de logement

le 10 mars 1976

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 trentième 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 1975.

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

Le président,



W. Teron

Board of Directors Conseil d'administration

- *William Teron
President and Chairman of the Board
président de la Société et du Conseil
- *Raymond V. Hession
Executive Vice-President
vice-président exécutif
- *Jean-Guy Carrier
Montréal, Québec
- *Frank A. G. Carter
Ottawa, Ontario
- **Guy P. French
Thornhill, Ontario
- **William C. Hood
Ottawa, Ontario
James W. MacNeill
Ottawa, Ontario
- **Laurent Marcoux
Winnipeg, Manitoba
- **Thomas L. McGloan
Saint John, N.B.

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

This little boy looks out from his home in Fort St. James, B.C. Improvements to existing homes occupied by non-status Indian families are provided for under the Assisted Home-Ownership Program.

*Fort St. James, C.-B.
Grâce au programme d'aide pour l'accèsion à la propriété, l'avenir de ce jeune Indien sans traité devrait être grandement facilité.*



Table of Contents

Table des matières

Board of Directors	5	Le conseil d'administration	5
A Review by the President	9	Une rétrospective du Président	9
Report of Operations	12	L'activité de la Société	12
Low and Moderate-Income Housing	12	Le logement pour les personnes à revenu modique ou moyen	12
Public Housing	12	Les logements sociaux	12
Rural and Native Housing	14	Le logement pour les ruraux et les autochtones	14
Non-Profit Housing Assistance	16	L'aide aux sociétés sans but lucratif	16
Start-Up Funding	18	Les fonds de démarrage	18
Community Resource Organization Grants	18	Les subventions aux organismes communautaires de soutien	18
Cooperative Housing Assistance	19	L'aide au logement coopératif	19
Assisted Rental Housing —		L'aide au logement locatif financé directement par la Société	19
Direct CMHC Financing	19	L'aide au logement locatif financé privément	21
Assisted Rental Program —		Le programme d'aide pour l'accession à la propriété	22
Privately Funded Rental Housing	21		
Assisted Home-Ownership Program	22	L'aide au marché privé	24
Private Market Assistance	24	Les prêts assurés — Les prêts des prêteurs agréés	24
Insured Lending — Loans by		Les prêts de la Société	26
Approved Lenders	24	La subvention de \$500 aux acheteurs d'une première maison	26
Loans by the Corporation	26	L'amélioration des quartiers et des résidences	28
\$500 Home Buyer Grant	26	Le programme d'amélioration des quartiers	28
Neighborhood and Residential Improvement	28	Le programme de déblaiement de terrains	28
Neighborhood Improvement Program	28	Le programme d'aide à la remise en état des logements	30
Site Clearance Program	28	Les prêts pour l'amélioration de maisons	30
Residential Rehabilitation Assistance Program	30	Les terrains résidentiels et l'infrastructure municipale	32
Home Improvement Loans	30	Les terrains résidentiels	32
Land and Municipal Infrastructure	32	Le programme d'infrastructure municipale	33
Land	32	L'élaboration et l'application de nouveaux concepts	35
Municipal Infrastructure Program	33	L'élaboration de nouveaux concepts	35
Development and Demonstration	35	L'application de nouveaux concepts	35
Development	35	La recherche	37
Demonstration	35	Les créances hypothécaires et les propriétés	38
Research	37	La gestion des créances hypothécaires	38
Mortgage and Property	38	La gestion des subventions	38
Mortgage Administration	38	La gestion des immeubles	40
Subsidy Contribution Administration	38	L'organisation et le personnel	41
Real Estate Administration	40	La législation et la politique	42
Organization and Staff	41	Les taux d'intérêt	44
Legislation and Policy	42	La Société centrale d'hypothèques et de logement	45
Interest Rates	44	La section financière	49
Central Mortgage and Housing Corporation	45	Faits saillants de la situation financière	51
Financial Section	49	Les états financiers	55
Financial Highlights	51	La liste des bureaux et des représentants de la Société	78
Financial Statements	55		
List of Offices and Representatives	78		

Canada's Housing in 1975 A Review by the President

The year 1975 was a notable one for housing in two ways. Production, which had slowed in 1974 and early 1975, recovered and by year-end there were more than 230,000 housing starts, exceeding by a substantial margin the government's minimum target of 210,000.

The largest increases were in semi-detached, duplex and row housing which, taken together, increased from 25,955 starts in 1974 to 37,166 in 1975. Single-family housing starts increased slightly from 122,143 to 123,929 but apartment starts moderated from 74,025 to 70,361.

The other notable trend during 1975 was the shift in housing production away from more expensive housing towards the medium and lower price ranges. As an indicator of this trend, the number of starts financed under NHA programs increased by more than 40 per cent in 1975, compared with 1974. This emphasis, which was reinforced by the new and modified federal assistance programs and by limitations observed by lenders on high-ratio loans, has had a significant effect on the residential construction industry and has brought it more closely in tune with the most urgent housing needs of Canadians.

During 1975 a continued effort was made by all levels of government to increase the supply of serviced land and to stabilize land prices. Some progress has been made, through federal-provincial conferences and on other occasions, in increasing awareness of the need to speed up approval processes and get serviced land onto the market more quickly. The most recent amendments to the National Housing Act provide for a contribution of \$1,000 to municipalities for each unit of moderate-cost medium-density housing completed. This incentive is intended to help stimulate desirable residential development.

Encouraging progress was made, also, in the implementation of the Rural and Native Housing Program and Residential Rehabilitation and Neighborhood Improvement. As anticipated, these programs, which depend for their success on the direct involvement of client groups, are growing at a steadily accelerating pace.

L'habitation au Canada en 1975 Une rétrospective du président

L'année 1975 demeurera mémorable dans le domaine du logement pour deux raisons. La production, qui avait accusé un ralentissement en 1974 et au début de 1975, remonta la pente et allait se traduire à la fin de l'année par plus de 230,000 mises en chantier, alors que l'objectif minimal du gouvernement avait été fixé à 210,000 unités.

Les logements jumelés, les duplex et les maisons en bandes ont passé de 25,955 mises en chantier en 1974 à 37,166 en 1975. Les logements unifamiliaux ont accusé une légère augmentation, passant de 122,143 à 123,929, mais les appartements sont passés de 74,025 à 70,361 unités.

Le deuxième fait marquant à souligner au cours de l'année passée réside dans la réorientation de la production de logements vers des éventails de prix plus accessibles à la population à revenu modique ou moyen. À titre d'indication, le nombre de mises en chantier financées aux termes des programmes de la Loi nationale sur l'habitation augmenta de plus de 40 pour cent entre 1974 et 1975. Les nouveaux programmes améliorés d'aide et les limitations observées par les prêteurs dans le cas des prêts à pourcentage élevé eurent un effet significatif sur l'industrie de la construction résidentielle, en mettant cette dernière au diapason des besoins nationaux.

En 1975, tous les paliers de gouvernement ont fourni un effort soutenu en vue d'accroître les réserves de terrains munis des services et d'exercer une influence stabilisatrice sur les prix. Il a été possible de faire admettre davantage le besoin, par le truchement de réunions fédérales-provinciales, et à d'autres occasions, d'accélérer le processus d'approbation et de mettre sur le marché des terrains munis des services à un rythme plus rapide. Les plus récents amendements à la LNH prévoient une subvention de \$1,000 aux municipalités pour chaque logement à prix moyen et à densité moyenne, achevé dans une municipalité donnée, cette mesure étant destinée à stimuler le développement résidentiel.

Nous avons réalisé d'encourageants progrès, en 1975, dans les domaines du logement pour les ruraux et les autochtones, de la remise en état des logements et de l'amélioration des quartiers. Comme on peut s'y attendre, le succès de ces programmes dépendra du degré d'intérêt manifesté à leur égard par les usagers, mais tous les espoirs semblent permis à ce propos.

During 1975, Parliament enacted two bills making important amendments to the National Housing Act. The first bill, given Royal Assent on March 26, broadened the Assisted Home-Ownership Program and the Assisted Rental Program by making interest-reducing federal grants available to qualified home buyers or rental-housing entrepreneurs who obtained their financing through private mortgage loans. Previously these grants were available only with direct CMHC mortgages. These changes helped to draw almost three-quarters of a billion dollars of private mortgage loan commitments into new modest housing.

At the same time, the amendments allowed CMHC to acquire and lease land at favorable rates to non-profit and cooperative housing projects. They offered more generous assistance to municipalities for sewage treatment projects and extended the program to trunk storm sewer systems for new residential development.

In December the NHA was amended again in support of the Federal Housing Action Program. By this program, the Government committed itself to a target of a million new housing starts by the end of 1979 — with a significantly greater part of them to be in the lower and medium price ranges. This target was established to meet the forecast minimum needs of Canadians over the next four years, taking into account family formation, vacancies and other factors. The target for 1976 was set at 235,000 housing starts. A million new starts would mean more than a million jobs in the construction industry and associated businesses.

The amendments approved in December made further modifications in the Assisted Home-Ownership and Assisted Rental programs. Outright grants were continued and increased under AHOP for families who need them. For the first time, however, loans which are interest-free during the first five years were made available to anyone — with or without children — who wished to buy a moderately-priced home within the local AHOP price limits. The loans have the effect of reducing monthly mortgage and tax payments to the level that would apply if the interest rate were eight per cent. Similar arrangements can be made with builders or owners of rental housing who are prepared to enter an agreement with CMHC regarding rents and other matters. The effect of providing assistance in this way, through repayable loans rather than subsidies, with the bulk of the mortgage financing being provided by the approved lenders, is to conserve public capital, and to ease the financial burden on the home buyer in the early years of ownership.

En 1975, le Parlement édicta deux projets de loi, en vue d'importants changements à apporter à la Loi nationale sur l'habitation. Le premier, sanctionné le 26 mars, élargissait la portée du Programme d'aide pour l'accession à la propriété et du Programme d'aide au logement locatif en accordant des subventions en réduction de l'intérêt à des acquéreurs admissibles et à des entrepreneurs de logements locatifs admissibles qui obtenaient leurs sources de financement par le moyen de prêts hypothécaires privés. Antérieurement, ces subventions ne s'obtenaient que lorsque les prêts hypothécaires étaient consentis par la Société. Ces changements ont aidé à drainer près de 750 millions de dollars en engagement hypothécaire du secteur privé vers le logement à prix modique.

Les amendements permettaient parallèlement à la Société d'acquérir et de louer des terrains à des taux préférentiels en vue de projets sans but lucratif et sous forme coopérative. Ils offraient une aide accrue aux municipalités désireuses d'entreprendre des projets d'épuration des eaux-vannes et élargissaient la portée de ce programme pour inclure des réseaux de canalisation de collecteurs des eaux pluviales afin de faciliter l'aménagement de nouveaux secteurs résidentiels.

Au mois de décembre, la LNH était à nouveau amendée en vue d'appuyer le programme fédéral d'action-logement, une initiative par laquelle le gouvernement s'engageait à mettre en chantier un million de nouveaux logements avant la fin de 1979, dont une très grande partie doivent être des logements à prix moyen ou peu élevé. Cet objectif avait été déterminé afin de satisfaire à nos besoins estimatifs pour les quatre prochaines années et en tenant compte de la formation de nouvelles familles, des logements inoccupés et d'autres facteurs. Le but fixé pour 1976 dans ce domaine était de 235,000 mises en chantier, alors qu'un million de ces dernières correspondrait à un chiffre supérieur d'emplois, tant dans l'industrie de la construction que dans les entreprises connexes.

Les amendements approuvés en décembre apportèrent de nouvelles modifications aux programmes d'aide pour l'accession à la propriété et d'aide au logement locatif. Les subventions furent maintenues et même accrues, à l'intention des familles qui en ont besoin, pour leur faciliter l'accession à la propriété. Pour la première fois, cependant, des prêts sans intérêt durant les cinq premières années furent offerts à tout ménage composé d'au moins deux personnes — avec ou sans enfants — désireux d'acquérir un logement à prix modéré et ne dépassant pas les limites fixées localement par le programme. Les prêts de cette nature ont pour

In addition to providing grants of \$1,000 per unit to municipalities for low-cost medium-density housing, the bill also extended the benefits of the Sewage Treatment Assistance Program to water treatment projects required to open land for residential development.

The Corporation's accomplishments during 1975 were made possible by an extraordinary effort on the part of its field staff. Branch and regional people worked closely with builders, developers, lenders, municipal and provincial officials, to stimulate production where it was required and to make sure that available funds were fully used to produce housing matched to local needs.

The December legislation also amended the Central Mortgage and Housing Corporation Act in order to provide better co-ordination, at the official level, between CMHC and the Ministry of State for Urban Affairs.

In my capacity as CMHC President and Acting Secretary of the Ministry, and with the help of officials in both agencies, I have been examining ways in which we could make our joint endeavors more effective. I believe we have made a significant beginning on this task and I am confident that these two organizations, each with its specialized role and its unique resources, can work together for the accomplishment of broad policy objectives that will preserve and enhance the quality of urban life in Canada.

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

but de ramener le paiement hypothécaire mensuel et les taxes à un niveau qui équivaldrait à un taux d'intérêt de huit pour cent. Des arrangements analogues peuvent être conclus avec les constructeurs ou propriétaires-loueurs s'ils sont disposés à signer une entente avec la Société, surtout en ce qui a trait aux loyers. Ce nouveau mode d'aide financière, au moyen de prêts plutôt que de subventions et selon lequel la plus grande partie des fonds hypothécaires sont fournis par les prêteurs agréés, est destiné à ménager les fonds publics et à alléger le fardeau financier d'un nouveau propriétaire pendant les premières années de la période de remboursement.

En plus de prévoir des subventions de \$1,000 par logement aux municipalités pour la construction de logements à coût modique et à densité moyenne, les amendements étendent l'aide prévue pour le programme de traitement des eaux d'égout aux projets d'approvisionnement en eau potable afin de faciliter l'aménagement de terrains à des fins résidentielles.

Les résultats, obtenus par la Société, en 1975, sont en grande partie attribuables au travail extraordinaire accompli par les employés de ses bureaux régionaux et locaux. Les bons rapports qu'ils n'ont cessé d'entretenir avec les constructeurs, prêteurs, entrepreneurs, responsables municipaux et provinciaux, ont stimulé la production là où cela s'imposait. Ils ont aussi veillé à ce que les fonds disponibles soient utilisés selon les besoins locaux.

Les mesures législatives adoptées en décembre prévoyaient par ailleurs un amendement de la Loi qui régit la Société, afin de permettre une meilleure coordination, à l'échelon officiel, entre la Société et le Département d'État chargé des Affaires urbaines.

À titre donc de président de la Société et de secrétaire suppléant du Département, et avec l'aide de conseillers de ces deux services publics, j'ai exploré les divers moyens par lesquels nous pourrions rendre plus efficaces nos communes tentatives. J'ai le sentiment que le début de notre collaboration s'avère prometteur et j'ai le ferme espoir que nos deux organismes, chacun conservant son identité et ses moyens d'action, œuvreront à la tâche unique de préserver et d'améliorer la qualité de la vie urbaine au Canada.

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

Low and Moderate-Income Housing

Through a variety of housing programs, the Corporation encourages the production of more affordable housing for Canadians earning low and moderate incomes. This is achieved by stimulating the production of low-rental accommodation, as well as by expanding home-ownership opportunities at reasonable cost levels.

One of the federal government's prime objectives in its direct and insured lending programs during 1975 was to influence both lenders and builders to greater activity in the moderately priced housing market. A combination of direct loans and subsidies was used for both home-ownership and rental accommodation, and a system of subsidy for both forms of tenure financed through approved lenders.

CMHC-funded housing starts in the low to moderate-income sector increased faster than housing starts generally. Actual figures were 41,673 dwelling units in 1975 compared to 29,610 of a year earlier. Of the Corporation's total 1975 capital budget of \$1,620 million more than 80 per cent, or \$1,289 million, went to assist in the construction of low and moderate-income housing.

Public Housing

The purpose of CMHC's Public Housing Program is to provide accommodation for those who are unable to obtain it at current market rents and who generally cannot qualify for other CMHC assistance programs. While the areas of greatest need are undoubtedly in the metropolitan urban areas, the program is being used in all parts of Canada.

Federal assistance, for this purpose, is provided to provinces, municipalities or public housing agencies, either as a 90 per cent loan or as a cost-sharing partnership. Because the rent revenue is usually not sufficient to amortize the capital costs and cover operating expenses, annual federal subsidies covering 50 per cent of the operating losses are also available where CMHC has loaned 90 per cent of the cost of construction. Under the partnership arrangement the federal government provides 75 per cent of the capital and covers 75 per cent of deficits.

Le logement pour les personnes à revenu modique ou moyen

Par la mise en œuvre d'une variété de programmes de logement, la Société encourage la production de logements plus économiques et permet ainsi de procurer à la population du Canada, à revenu modique ou moyen, un plus grand nombre d'habitations à des prix abordables. Pour ce faire, elle favorise la production de logements à bas loyer et facilite l'accession à la propriété à un prix raisonnable.

Un des principaux objectifs que le gouvernement fédéral visait à atteindre par ses programmes de prêts directs et de prêts assurés au cours de 1975, était de réorienter l'intérêt des prêteurs et des constructeurs vers le marché de l'habitation à prix moyen. Pour y arriver, il a eu recours à une combinaison de prêts directs et de subventions en vue d'encourager la construction d'habitations à vendre et de logements locatifs, de même qu'à un régime de subventions s'appliquant aux deux formes d'habitations financées par des prêteurs agréés.

Les mises en chantier d'habitations financées par la Société à l'intention des personnes à revenu modique ou moyen ont augmenté plus rapidement que l'ensemble des mises en chantier. Pour l'année 1975, le total de ces mises en chantier s'est élevé à 41,673 unités comparativement à 29,610 l'année précédente. Du budget total de placements de la Société pour 1975, soit 1,620 millions de dollars, plus de 80 pour cent, soit 1,289 millions, ont servi à aider à la construction d'habitations à prix modique ou moyen.

Les logements sociaux

Le programme de logements sociaux de la Société a pour but de procurer des logements aux familles et aux personnes qui ne peuvent avoir recours au marché ordinaire et qui, d'une façon générale, ne peuvent pas bénéficier des autres programmes d'aide prévus par la Loi nationale sur l'habitation. Bien que ce soient les secteurs urbains qui aient le plus besoin de cette forme d'aide, les dispositions du programme sont applicables dans toutes les parties du Canada.

A cette fin, l'aide financière du gouvernement fédéral prend la forme de prêts à 90 pour cent offerts aux provinces, aux municipalités et à des organismes de logements sociaux ou d'ententes prévoyant le partage des frais avec les autres paliers de gouvernement. Parce que le revenu provenant des loyers est habituellement insuffisant pour amortir le coût en immobilisations et les coûts d'exploitation, le gouvernement fédéral peut offrir

Heritage Estates, Prince George, B.C., is a condominium development consisting of one and two-storey town house units. The first phase was completed in 1974 and the second, similar phase is now nearing completion.

Prince George, C.-B. Ces habitations en copropriété - Heritage Estates - se présentent sous la forme de town houses d'un et deux étages dont une première tranche, terminée en 1974, est suivie de nouvelles unités actuellement en cours d'achèvement.



In the past, one of the barriers to full utilization of public housing programs has been the reluctance by the residents of many communities to accept housing projects in their neighborhoods. To overcome this and to achieve greater integration, the Corporation has been encouraging the building of smaller projects, and as well, has adopted a new policy whereby some of the units in a public housing project may be rented at market levels to higher income families. Subsidies are also available to families of low income living in private developments, provided rents for these units are at a level agreed upon by the province and CMHC. These subsidies are shared equally by the federal government and the province.

In 1975 the federal government, through CMHC, provided a total of \$360.8 million for 15,943 units of public housing, of which \$202.3 million was for 10,179 units of senior citizen housing. The combined federal share of subsidy payments for 1975 is estimated at \$85.1 million for approximately 135,700 units.

Rural and Native Housing

The year 1975 was the first full year of operation for the Rural and Native Housing Program, since it was announced in March, 1974, and as such, was largely devoted to the development of a strong and active delivery system across the country. Federal-provincial agreements were signed with eight provinces. Activity under these agreements and CMHC direct programs resulted in a total of 2,797 houses being built, acquired or rehabilitated.

The goals of this program combine the delivery of better housing to rural Canadians, with their involvement in all stages of planning, construction and management. The primary financial vehicle used involves federal-provincial agreements and financing for capital costs and subsidies on a cost-sharing basis, with the result that clients can receive housing with rental or mortgage payments which are related to their incomes.

To achieve the objectives of house delivery and owner involvement, the Corporation funded, in 1975, 16 native and civic associations in an amount totalling \$2.3 million. These groups, in turn, are responsible for encouraging communities to use the program, and providing educational and technical information to assist them.

aussi des subventions annuelles permettant de payer 50 pour cent des pertes d'exploitation, dans les cas où la Société a prêté 90 pour cent du coût de construction. Si un accord est intervenu entre le gouvernement fédéral et les autres paliers de gouvernement, le gouvernement fédéral peut fournir jusqu'à 75 pour cent des capitaux immobilisés et assumer le même pourcentage des déficits d'exploitation.

Dans le passé, une des difficultés à surmonter pour utiliser pleinement la formule des logements sociaux était la réticence des résidents de plusieurs collectivités à accepter des habitations de ce genre dans leur voisinage immédiat. Afin de contourner cette difficulté et d'assurer une intégration plus complète des logements sociaux dans les milieux existants, la Société a encouragé la construction de plus petits ensembles et a de plus adopté comme nouvelle ligne de conduite de louer un certain nombre de logements dans un ensemble à caractère social, aux prix du marché, à des familles à revenu plus élevé. Des subventions sont aussi offertes aux familles à faible revenu habitant des lotissements du secteur privé, à condition que les loyers de ces logements soient maintenus à un niveau convenu d'avance entre la province et la Société. Le paiement de ces subventions est réparti entre le gouvernement fédéral et la province.

En 1975, le gouvernement fédéral, par l'entremise de la Société, a engagé 360.8 millions de dollars pour la construction de 15,943 logements sociaux, dont 202.3 millions pour construire 10,179 unités de logement à l'intention des personnes âgées. On estime à 85.1 millions la somme que le gouvernement fédéral a versée en subventions, au cours de l'année, pour environ 135,700 logements de ce genre.

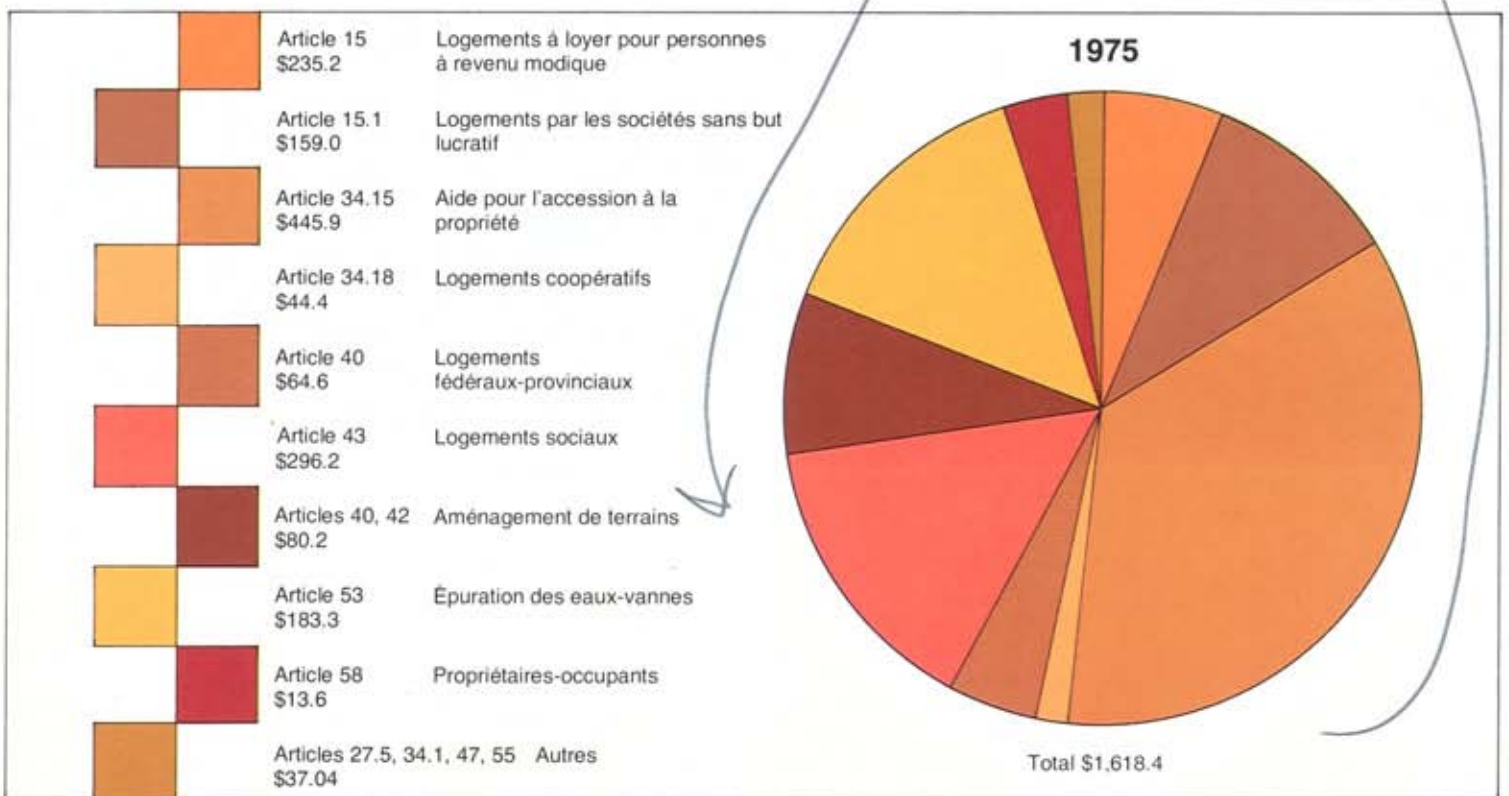
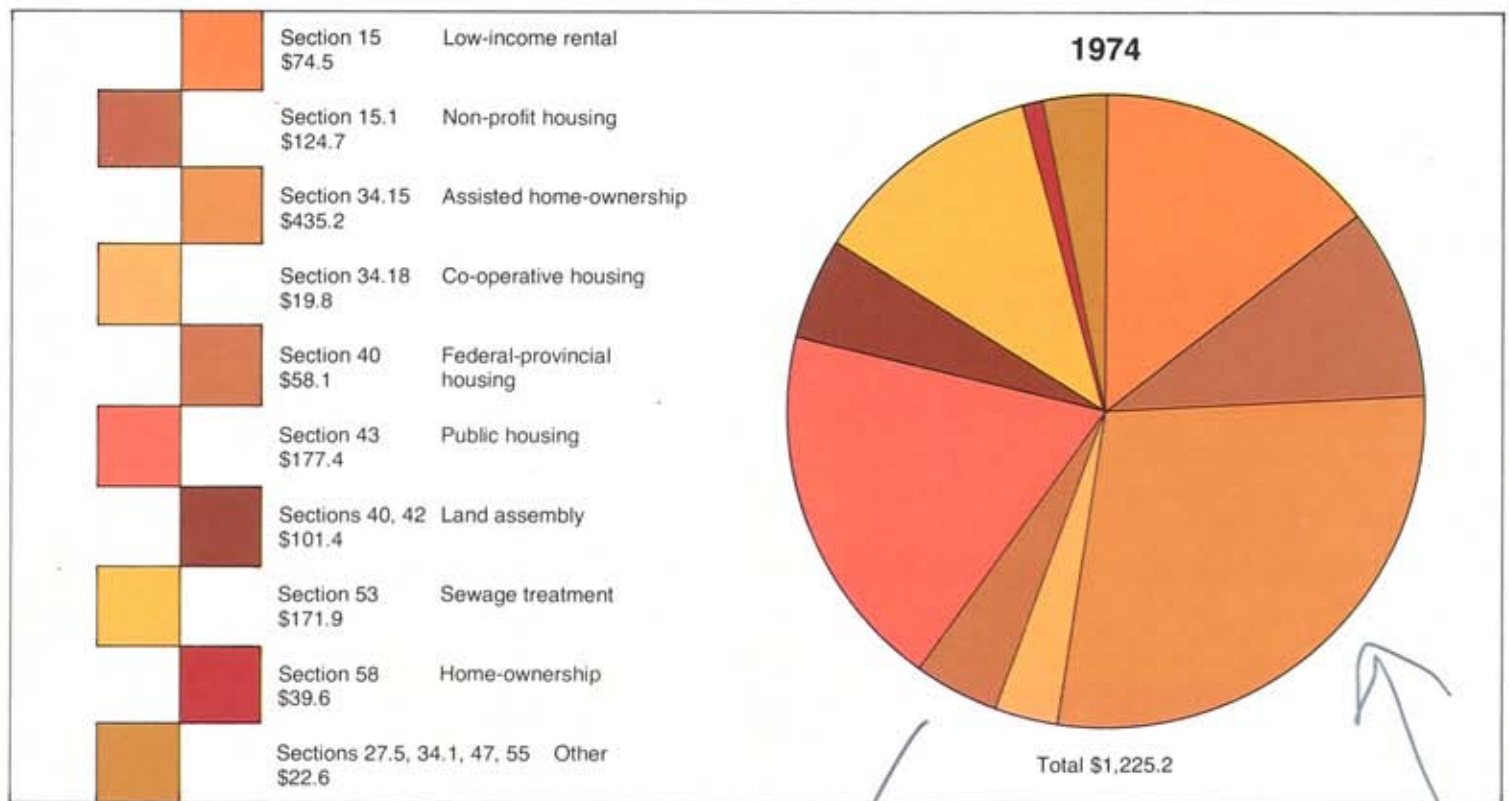
Le logement pour les ruraux et les autochtones

L'année 1975 a été la première année où le Programme de logement pour les ruraux et les autochtones a été pleinement mis en œuvre depuis son établissement en mars 1974. On s'y est employé surtout à établir des systèmes efficaces pour l'exécution des projets dans tout le pays. Grâce aux ententes fédérales-provinciales signées dans huit provinces et aux projets entrepris directement par la Société, 2,797 maisons ont été mises en chantier, acquises ou restaurées.

Ce programme a pour but de procurer de meilleurs logements aux citoyens canadiens des secteurs ruraux et de les faire participer à toutes les phases de planification, de construction et de gestion de ces mêmes logements. La principale méthode employée pour le financement de ces projets a été

CMHC Commitments Under the NHA, by Program 1974-1975

(in millions of dollars)



The Emergency Repair Program (formerly called Winter Warmth) was in operation during 1975, although the intention is to gradually phase this program out of existence, as a sufficient stock of good housing is developed for rural Canada. During the year some \$3.4 million was provided to rural and native people, under this program.

Non-Profit Housing Assistance

The objective of the Non-Profit Program is to provide housing to senior citizens at modest rents. Efforts have been made to extend the program to family and special purpose housing, with encouraging results.

Funding mechanisms under the NHA for such non-profit groups provide for 100 per cent loans, capital contributions of 10 per cent or subsidized land-leasing arrangements, and preferred interest rates for terms up to 50 years.

The types of housing financed under this program are varied, ranging from new apartment complexes and row housing, to scattered older homes. An important element of the program is the ability of any non-profit organization to utilize the Residential Rehabilitation Assistance Program to upgrade and renovate existing housing.

Capital funds committed to the program continue to increase, totalling \$160 million in 1975. Loan approvals during the year provided for 4,948 housing units and 4,506 hostel beds.

les ententes fédérales-provinciales prévoyant la répartition des coûts en immobilisations et des subventions entre les deux gouvernements en question, de façon que les bénéficiaires de ces logements n'aient à payer que des mensualités hypothécaires ou des loyers proportionnels à leur revenu.

Pour arriver au double but proposé par le programme, en 1975, la Société a accordé à 16 associations une aide financière qui se chiffre au total par 2.3 millions de dollars. Ces groupes, à leur tour, ont la responsabilité d'encourager les collectivités à mettre en œuvre ce programme et de fournir des renseignements d'ordre éducatif et technique pour les aider.

Le Programme des réparations d'urgence (autrefois Programme de confort hivernal) a été maintenu au cours de 1975, bien que la Société ait l'intention de l'abolir graduellement, à mesure qu'un nombre suffisant de logements seront réalisés ou restaurés dans les secteurs ruraux du pays.

Au cours de l'année, environ 3.4 millions de dollars ont été engagés pour loger la population des secteurs ruraux et les autochtones, aux termes de ce programme.

L'aide aux sociétés sans but lucratif

L'objectif du programme d'aide aux sociétés sans but lucratif est de procurer un logement à loyer modique aux personnes âgées. Cependant, des efforts ont été tentés, avec succès d'ailleurs, afin d'étendre la portée du programme de façon à en faire profiter des familles et des groupes spéciaux de personnes.

Les dispositions prévues par la LNH pour aider ces groupes sans but lucratif comprennent des prêts à 100 pour cent, des subventions de capital de 10 pour cent ou des ententes relatives à la location de terrains subventionnée ainsi que des taux d'intérêt préférentiels pour des termes allant jusqu'à 50 ans.

Les types de logements financés en vertu de ce programme représentent un éventail assez étendu et comprennent de grands ensembles d'appartements neufs et de maisons en bandes ainsi que des maisons plus anciennes dispersées en divers endroits d'une localité. Le fait que toute société sans but lucratif peut profiter du Programme d'aide à la remise en état des logements pour restaurer des habitations existantes constitue un élément important de ce programme.

Les capitaux engagés dans ce programme continuent d'augmenter et se sont chiffrés par 160 millions de dollars en 1975. Les prêts approuvés durant l'année représentaient 4,948 unités de logement et 4,506 places dans des résidences collectives.

This split-level, row-housing project in Waterloo, Ontario, is part of a project built with National Housing Act assistance.

Ces logements à mi-étages font partie d'un ensemble d'habitations construites à Waterloo (Ontario), grâce à une aide financière obtenue en vertu de la Loi nationale sur l'habitation.



Start-Up Funding

Non-profit groups working toward the provision of homes for their own members, for senior citizens, or for the mentally or physically handicapped, face considerable expense before a formal loan application can be made. The "start-up" program provides up to \$10,000 for each project to help defray these costs. Part of this amount may subsequently be included in the mortgage, but if the project fails to become a reality, the funds are considered a grant.

In 1975, some 63 non-profit and cooperative groups, who had received "start-up" assistance were able to complete their plans and receive loan approvals for their projects. In all, funds totalling \$665,000 were provided under this program during the year.

Community Resource Organization Grants

One of the difficulties faced by non-profit groups in project development is in being unable to afford proper technical assistance. The Corporation attempts to remedy this difficulty by encouraging and funding support organizations whose primary purpose is to assist these groups in all phases of planning and management. In 1975, some 14 support groups were in operation, representing \$479,184 in financial assistance from the Corporation.

In addition, to encourage the development of sound social housing management, CMHC also makes supporting grants available to those universities and community colleges sponsoring formal training programs for social housing managers. In 1975, over \$200,000 in grants were approved.

Les fonds de démarrage

Les groupes sans but lucratif désireux de procurer des habitations à leurs propres membres, aux personnes âgées ou aux handicapés physiques ou mentaux ont à encourir des dépenses considérables avant de pouvoir présenter une demande officielle d'aide. Le « fonds de démarrage » prévoit une aide financière pouvant s'élever jusqu'à \$10,000 pour chaque projet, en vue d'aider à payer ces frais. Une partie de ce montant peut être ultérieurement comprise dans le prêt hypothécaire, mais si le projet ne se concrétise pas, le montant ainsi avancé est considéré comme une subvention.

En 1975, environ 63 groupes et coopératives sans but lucratif, qui avaient bénéficié du « fonds de démarrage », ont pu mener leurs plans à bonne fin et ont reçu l'approbation d'un prêt pour leurs projets. Au total, la somme de \$665,000 a été versée par la Société en vertu de ce programme, au cours de l'année.

Les subventions aux organismes communautaires de soutien

Une des difficultés que les groupes sans but lucratif ont à surmonter pour l'élaboration d'un projet est de pouvoir payer les services de techniciens spécialisés. La Société a tenté de résoudre ce problème en encourageant et en finançant des organismes de soutien dont le but principal est d'aider ces groupes dans toutes les phases de la planification et de la gestion. En 1975, quelque 14 groupes de soutien étaient à l'œuvre, ce qui représentait pour la Société une assistance financière globale de \$479,184.

De plus, afin d'encourager la préparation de bons gestionnaires de logements sociaux, la Société offre des subventions aux universités et collèges communautaires qui organisent des programmes sérieux de formation à court terme à l'intention des administrateurs de logements sociaux. En 1975, la Société a approuvé la somme de \$200,000 en subventions de ce genre.

Cooperative Housing Assistance

The Cooperative Housing Program uses the financial assistance available to non-profit organizations, including 100 per cent loans, capital contributions of 10 per cent or subsidized land-leasing arrangements, and preferred interest rates for terms up to 50 years. Cooperatives provide the opportunity for planning and management by the people who live in the project.

The past year has seen a very large expansion in the cooperative program, as 1,495 families made use of the advantages of stable housing costs and the social benefits of involvement in the provision and management of their own homes. Commitments under the program in 1975 totalled \$44.4 million.

Assisted Rental Housing — Direct CMHC Financing

The objective of this program was to provide financing for modest new rental accommodation with rents at or below market levels.

This was done through a national proposal call made early in the year although most of the CMHC funds were directed to those market areas with the lowest vacancy rates. The results exceeded expectations. Some \$235 million in loan commitments were issued representing 10,075 units and 545 hostel beds. Activity in 1974 totalled \$75 million.

The rental levels were arrived at by offering a low interest rate of eight per cent, and an amortization period of 50 years. Conditional with loan approval is an operating agreement which the proponent must enter into with CMHC wherein the maximum rents which can be charged are stated.

L'aide au logement coopératif

Le programme d'aide au logement coopératif prévoit le même genre d'aide financière que celle qui est offerte aux organismes sans but lucratif, c'est-à-dire des prêts à 100 pour cent, des subventions de capital de 10 pour cent ou des ententes relatives à la location de terrains subventionnée ainsi que des taux d'intérêt préférentiels pour des termes allant jusqu'à 50 ans. La formule coopérative fournit l'occasion aux sociétaires de participer à la planification et à la gestion des habitations qu'ils occupent.

En 1975, le programme de logements coopératifs a pris une expansion considérable, alors que 1,495 familles ont bénéficié de la stabilisation des coûts du logement et des avantages sociaux qui découlent de leur participation à l'aménagement et à la gestion de leurs propres habitations.

Les engagements de la Société en vertu de ce programme, en 1975, se sont élevés à 44.4 millions de dollars.

L'aide au logement locatif financé directement par la Société

L'objectif de ce programme était d'aider à financer des logements neufs à prix modique qui se loueraient à des loyers égaux ou inférieurs à ceux du marché.

Pour ce faire, au début de l'année, la Société a lancé un appel d'offres à l'échelon national, bien que la plus grande partie de ses fonds ait été dirigée vers les régions où le taux des logements inoccupés était le plus bas. Les résultats ont dépassé toutes les prévisions. Les engagements de prêts se sont élevés à quelque 235 millions de dollars, ce qui représente 10,075 logements et 545 places dans des foyers. En 1974, la valeur des prêts consentis aux mêmes fins s'élevait à 75 millions.

Afin d'arriver aux loyers désirés, la Société a offert des prêts à un taux d'intérêt de huit pour cent et une période d'amortissement de 50 ans. Pour obtenir l'approbation d'un prêt, le proposeur doit conclure avec la Société un accord régissant l'exploitation des logements, selon lequel les loyers maximaux sont déterminés.

Sarcee Meadows in Calgary, Alberta, is an example of a cooperative housing project financed under the National Housing Act.

Un ensemble de 380 logements coopératifs qui s'est révélé un succès au Canada; Sarcee Meadows, à Calgary. En raison d'une liste d'attente déjà très fournie, on envisage l'expansion de cette coopérative modèle.



**Assisted Rental Program —
Privately Funded Rental Housing**

The building of rental accommodation has declined over the past few years, costs having risen in many urban areas at a faster rate than new rentals could support. This has resulted in low vacancy rates, increasing demand and consequential rent increases.

The Assisted Rental Program plan was enacted in April to encourage the development of modest rental housing by providing annual subsidies of up to \$600 per housing unit. The subsidy was later increased to \$900.

The subsidy, which may be negotiated for periods of five to 15 years, is designed to reduce operating costs so that rents at market levels will yield a return to the investor.

The program has proved successful in attracting private mortgage funds. Developers have responded positively, since the program, combined with extension of capital cost allowances, makes apartment construction economically more attractive.

Activity by approved lenders under this program totalled \$444 million during 1975, representing 21,092 units.

L'aide au logement locatif financé privément

La construction de logements locatifs a ralenti au cours des dernières années, les coûts ayant augmenté dans bien des secteurs à un rythme plus accéléré que la hausse possible des loyers. Cette situation a entraîné une baisse des taux de logements inoccupés, un accroissement de la demande et une hausse des loyers des logements existants.

Le programme fédéral d'aide au logement locatif a été mis en œuvre au mois d'avril pour encourager la construction de logements à loyer modique par le versement de subventions s'élevant à \$600 par logement. Cette subvention a plus tard été portée à \$900.

La subvention, qui peut être négociée pour des périodes de 5 à 15 ans, a pour but de réduire les coûts d'exploitation afin que les loyers aux prix du marché rapportent un revenu aux investisseurs.

Ce programme a donné de bons résultats en ce sens qu'il a permis d'attirer vers ce marché des fonds hypothécaires provenant de sources privées. Les entrepreneurs ont aussi participé avec enthousiasme à ce programme qui, grâce à la prolongation des allocations accordées pour la dépréciation, rendait plus rentable la construction de nouveaux appartements.

La valeur des prêts consentis par les prêteurs agréés en vertu de ce programme, en 1975, s'est élevée à 444 millions de dollars, ce qui représente 21,092 logements.

Assisted Home-Ownership Program

The Assisted Home-Ownership Program is based on the premise that households should be able to achieve home-ownership without spending an unreasonable amount of their annual income.

During 1975, the program was available either through direct loans from CMHC, or through loans insured under the NHA. Throughout most of the year the program combined interest reductions and monthly contributions to provide monthly mortgage and tax payments at about 25 per cent of family income.

The maximum assistance available through direct CMHC loans, depending on the borrower's income, was through a market-rate mortgage written down to as low as eight per cent, with a further contribution, if required, of up to \$600 yearly.

Assistance on insured loans was provided through contributions of up to \$1,200 annually.

The results of direct and insured lending AHOP were encouraging during 1975, and many major lenders and builders gained experience with them and this should prove beneficial during 1976.

In 1975, CMHC made direct loans under AHOP for 15,798 homes, totalling \$446 million. This activity brought total assistance since the program's inception to \$1,025 million representing loans for 41,368 homes.

The private sector financed a further 8,701 new homes under this program with loans totalling \$343.5 million.

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

Le programme d'aide pour l'accession à la propriété est fondé sur la prémisse qu'un ménage devrait pouvoir se porter acquéreur d'une habitation, sans avoir à dépenser une trop grande partie de son revenu annuel.

Au cours de 1975, ce programme a été mis en œuvre au moyen de prêts consentis directement par la Société ou par des prêts assurés aux termes de la LNH. Pendant la plus grande partie de l'année, le programme a utilisé un ensemble de mesures pour réduire le montant d'intérêt à payer sur le prêt en première hypothèque et de contributions mensuelles afin de ramener les mensualités hypothécaires et les paiements de taxes à environ 25 pour cent du revenu familial.

L'aide financière maximale offerte sous forme de prêts directs de la Société, suivant le revenu de l'emprunteur, prenait la forme d'un prêt hypothécaire dont le taux d'intérêt courant était ramené à huit pour cent, et d'une subvention supplémentaire, au besoin, laquelle pouvait s'élever jusqu'à \$600 annuellement. Si l'emprunteur avait obtenu un prêt assuré d'un prêteur agréé, la subvention maximale pouvait s'élever à \$1,200 annuellement.

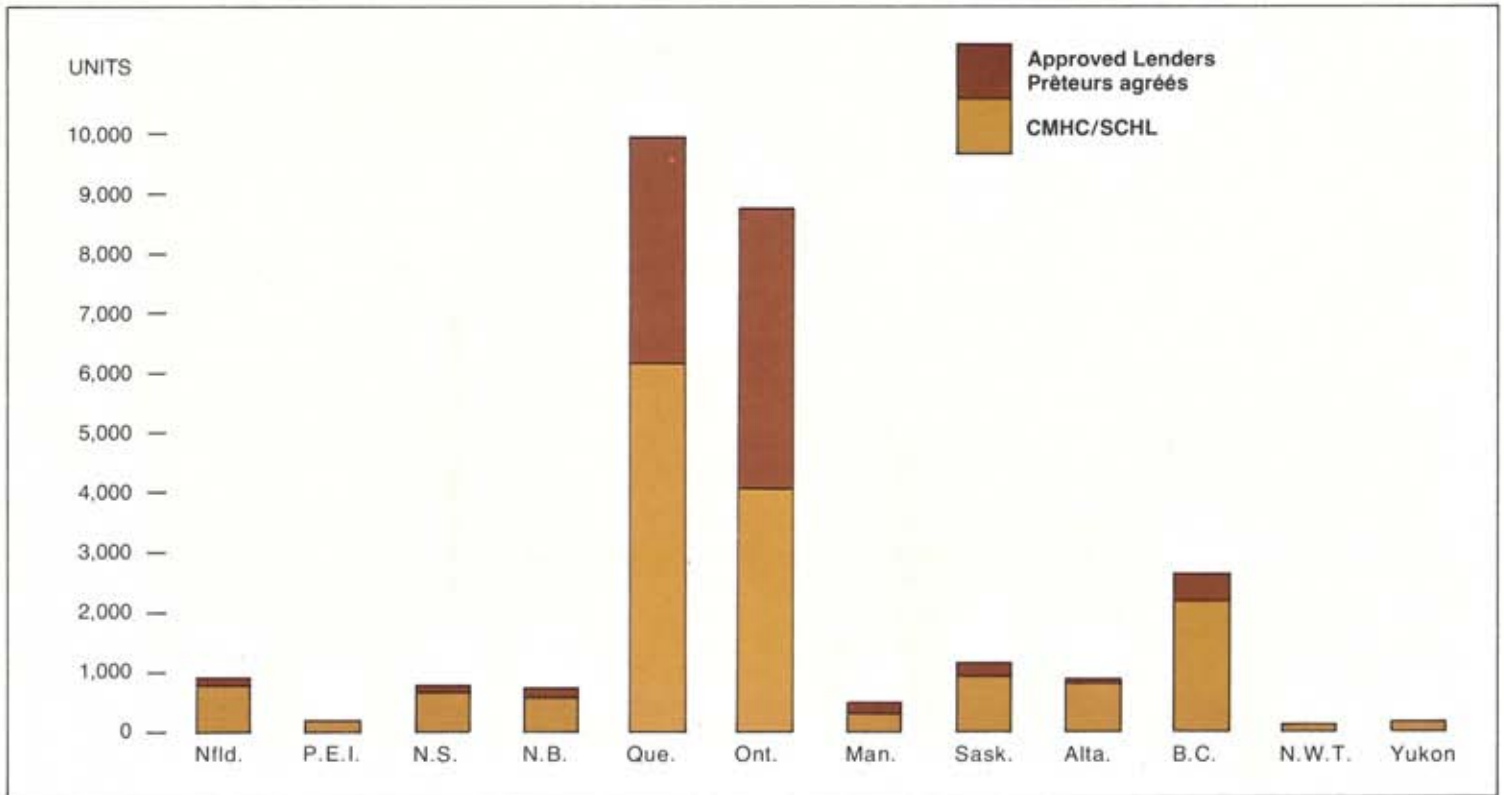
Les résultats des programmes de prêts directs et de prêts assurés pour faciliter l'accession à la propriété ont été encourageants au cours de 1975, et un grand nombre des plus importants prêteurs et constructeurs ont ainsi acquis une expérience qui devrait leur être profitable au cours de 1976.

En 1975, les prêts directs consentis par la Société en vertu du programme PAAP représentaient 15,798 logements et une valeur globale de 446 millions de dollars. Depuis l'établissement de ce programme, la valeur totale de l'aide accordée s'élève à 1,025 millions, ce qui représente la mise en chantier de 41,368 logements.

Par ailleurs, les prêteurs privés ont financé 8,701 nouveaux logements en vertu de ce programme, au moyen de prêts dont la valeur globale se chiffre par 343.5 millions.

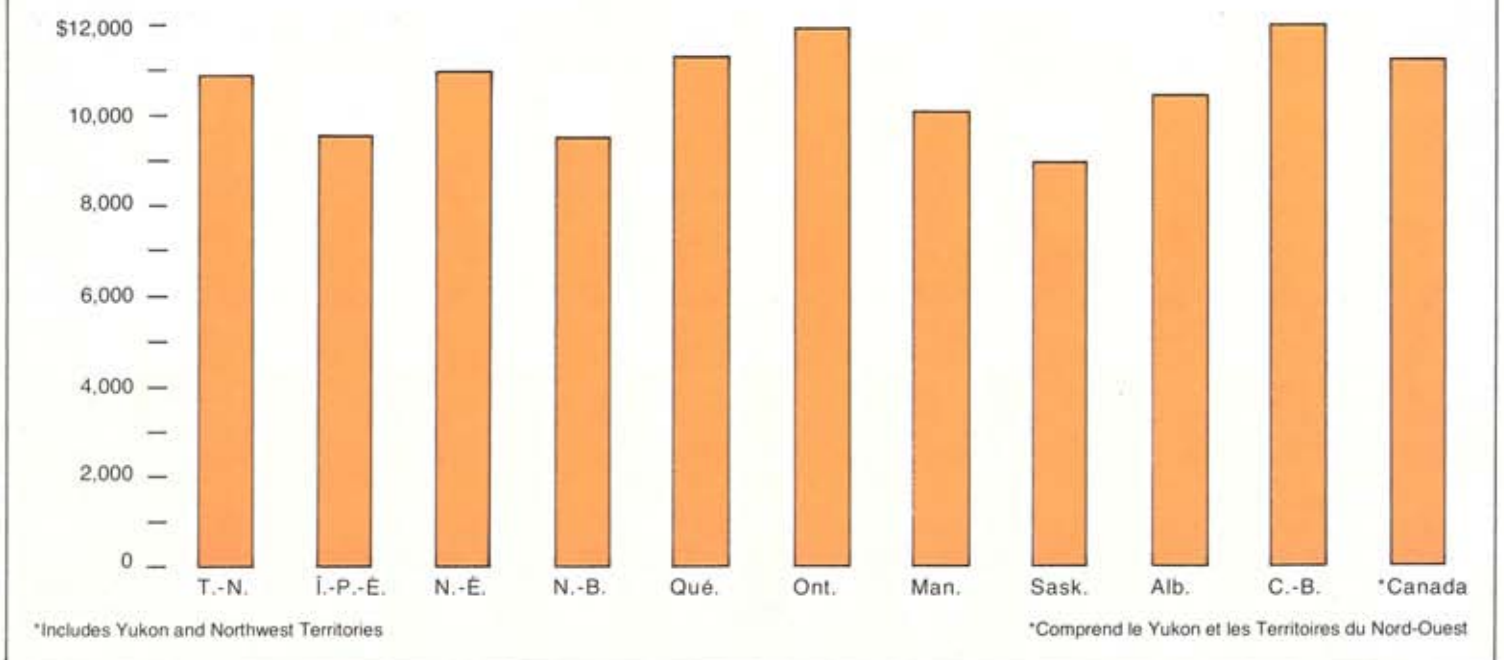
Loans Approved Under the Assisted Home-Ownership Program

Prêts approuvés en vertu du 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



*Includes Yukon and Northwest Territories

*Comprend le Yukon et les Territoires du Nord-Ouest

Private Market Assistance

L'aide au marché privé

Insured Lending — Loans by Approved Lenders

Since 1954 the Corporation has, in conjunction with private lenders, helped many Canadians to purchase their own homes through a system known as mortgage insurance. These loans are made by 'approved' lenders, that is, lenders authorized by CMHC to make National Housing Act insured loans. Approved lenders make loans for new homes, existing housing and rental housing including apartments, hostels and dormitories. Under this system the borrower pays CMHC an insurance fee that is related to the loan amount. These fees enable CMHC to maintain a Mortgage Insurance Fund against which the lender may draw in the event of a borrower defaulting.

Private mortgages insured under the National Housing Act amounted to more than \$3.5 billion in 1975, an increase of more than \$2 billion over the previous year. In terms of housing units, there were more than 123,000 financed with NHA insured loans in 1975, compared with about 55,000 in 1974.

The following table shows 1974 and 1975 commitments in dollars and units by various kinds of private lender.

Prêts assurés — Prêts des prêteurs agréés

Depuis 1954, la Société, de concert avec les prêteurs du secteur privé, a aidé un grand nombre de Canadiens à acheter une maison et ce, grâce à un régime d'assurance hypothécaire. Des prêts sont consentis par des prêteurs dits agréés, c'est-à-dire reconnus comme tels par la Société pour consentir des prêts assurés aux termes de la Loi nationale sur l'habitation. Ils servent à financer de nouvelles habitations, des maisons existantes et des logements locatifs, y compris des appartements, des foyers ou résidences collectives. L'emprunteur paie à la Société un droit d'assurance proportionnel au montant du prêt, ce qui permet à la Société de maintenir un fonds d'assurance hypothécaire qui sert à indemniser un prêteur lorsqu'un emprunteur ne s'acquitte pas de ses obligations hypothécaires.

La valeur des prêts hypothécaires consentis par ces prêteurs, et assurés en vertu de la LNH, a dépassé 3.5 milliards de dollars en 1975, soit une hausse de plus de 2 milliards par rapport à l'année précédente. Quant au nombre de logements, 123,000 ont été financés à l'aide de prêts assurés aux termes de la LNH en 1975, comparativement à environ 55,000 en 1974.

Le tableau suivant indique, pour 1974 et 1975, les investissements exprimés en dollars et en logements par les diverses catégories de prêteurs privés.

	Thousands of Dollars En milliers de dollars		Units Nombre de logements	
	1974	1975	1974	1975
Life insurance companies Compagnies d'assurance-vie	95,542	275,749	4,110	10,845
Chartered banks Banques à charte	642,451	1,316,586	25,502	45,254
Trust companies Compagnies de fiducie	359,592	1,036,867	13,687	34,880
Loan companies Compagnies de prêts	236,736	815,830	9,679	26,815
Other lending institutions Autres institutions prêteuses	31,345	119,095	1,424	4,826
Other private lenders Autres prêteurs privés	11,545	10,204	561	405
TOTALS/TOTAL	1,377,211	3,574,331	54,963	123,025
New housing units Logements neufs	766,891	2,291,078	28,974	77,261
Existing housing units Logements existants	610,320	1,283,253	25,989	45,764

Parc Samuel Holland in Quebec City, illustrates how high-rise developments can be blended into an existing landscape. This NHA rental project contains 219 units in two towers.

La ville de Québec possède aussi de beaux appartements en hauteur au Parc Samuel Holland, un complexe de deux tours entourées de verdure dans lesquelles sont réparties 219 unités.



Loans by the Corporation

Where mortgage loans are not available from private lenders CMHC may, in certain cases, make direct loans to qualified applicants. Because most of the Corporation funds are now being directed towards the provision of housing for low and moderate-income families, the amount of private direct lending from the Corporation has decreased. During 1975 loans totalling \$13.6 million were made by CMHC. This was a reduction of 66 per cent from the previous year. These funds financed 604 housing units.

\$500 Home-Buyer Grant

In December 1974, the federal government, through CMHC, initiated a new program to provide a \$500 grant to all first-time home buyers of moderately-priced housing. To qualify, applicants had to be buying newly-built housing, the full price of which could not exceed the limit established for the area in which the unit was located. To be eligible for this grant, the unit had to be occupied between November 1, 1974 and December 31, 1975.

Approximately \$37 million in grants were distributed under this program in 1975.

Les prêts de la Société

Dans les régions où les emprunteurs qualifiés ne peuvent pas obtenir un prêt d'un prêteur agréé, la Société peut, dans certains cas, consentir des prêts directs. Parce que la plus grande partie des fonds de la Société sont maintenant affectés à la construction d'habitations pour les familles à revenu modique ou moyen, le volume des prêts directs consentis par la Société a diminué. Au cours de 1975, la Société a engagé 13.6 millions de dollars en prêts de ce genre, soit 66 pour cent de moins que l'année précédente. Cependant, cette somme a permis de financer la construction de 604 habitations.

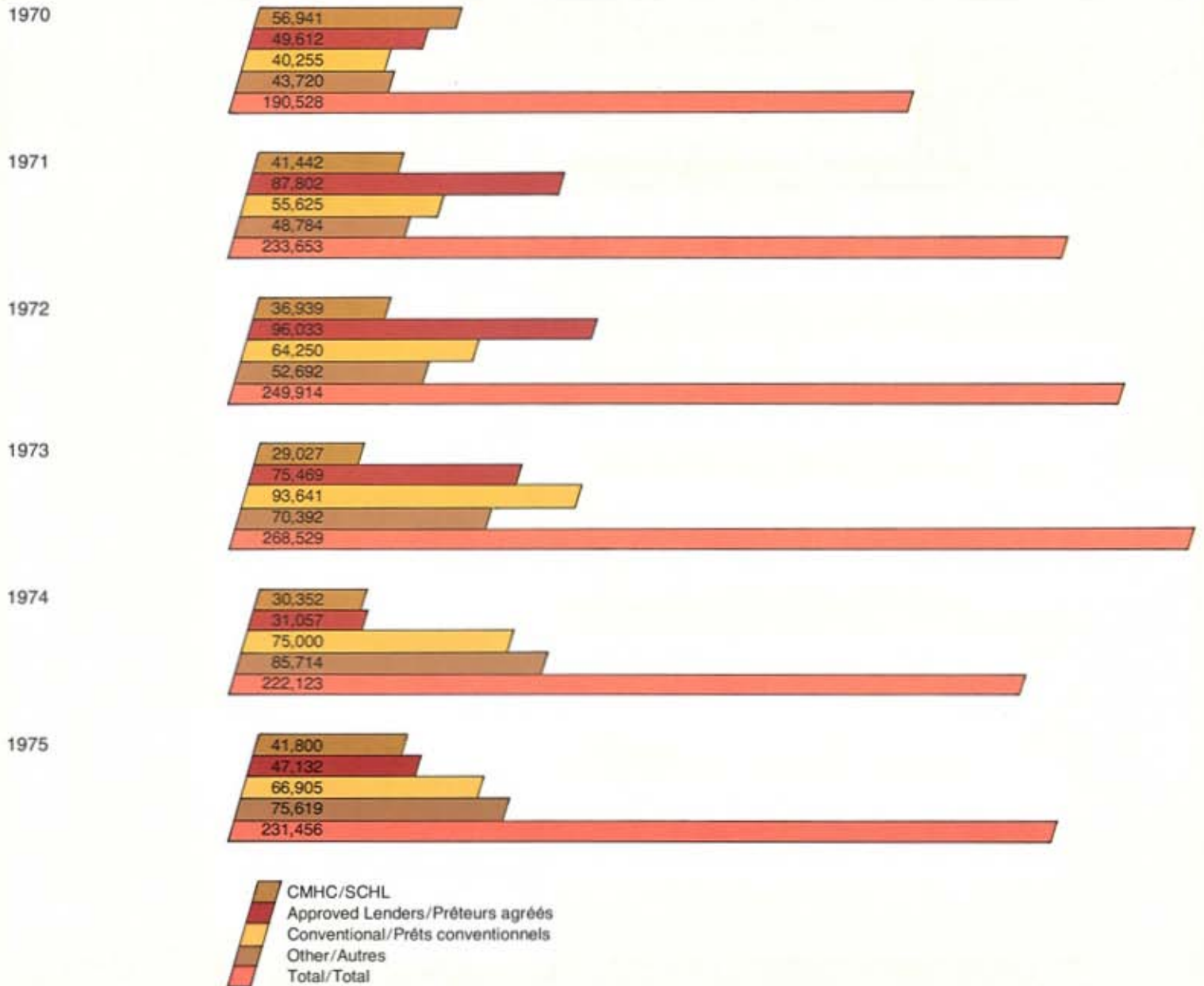
La subvention de \$500 aux acheteurs d'une première maison

Au mois de décembre 1974, le gouvernement fédéral, par l'entremise de la Société, a établi un programme qui consistait à verser une subvention de \$500 aux acheteurs d'une première maison à prix moyen. Pour en bénéficier, il fallait se porter acquéreur d'une maison neuve, dont le prix ne devait pas dépasser le maximum déterminé pour la région dans laquelle cette maison était située. Il fallait aussi que l'habitation en question soit occupée par son propriétaire entre le 1er novembre 1974 et le 31 décembre 1975.

Environ 37 millions de dollars ont été versés en subventions aux termes de ce programme, en 1975.

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

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



Neighborhood and Residential Improvement

L'amélioration des quartiers et des résidences

Neighborhood Improvement Program

The Neighborhood Improvement Program is designed to help municipalities and local residents preserve and improve the amenities and living conditions in older low and moderate-income urban neighborhoods.

Through a wide range of grants and loans, the program assists in such activities as choosing the neighborhoods, developing plans, acquiring land for housing, parks and community facilities, and improving municipal services.

The program operates by means of a federal-provincial agreement designating eligible municipalities. These, in turn, select the neighborhoods.

Under 1974 and 1975 agreements with the provinces, approximately \$99 million was allocated for the selection of neighborhood improvement areas and the planning and implementation of neighborhood plans. At the end of 1975, some 82 of the selected neighborhoods were in the planning stage while another 73 had progressed to the implementation of their neighborhood plans.

NIP is designed to complement the Corporation's Residential Rehabilitation Assistance Program.

Site Clearance Program

CMHC's Site Clearance Program operates in conjunction with its Neighborhood Improvement Program. The Corporation makes contributions and loans to municipalities to help meet costs involved in acquiring and demolishing properties, specifically those properties that do not meet minimum housing standards or are being used for a purpose inconsistent with the character of the area.

During 1975, federal contributions totalling \$1.6 million were allocated to 19 projects for site clearance operations.

Le programme d'amélioration des quartiers

Le programme d'amélioration des quartiers a pour but d'aider les municipalités et leur population à préserver et améliorer les services et conditions de vie dans les plus vieux quartiers urbains habités par des personnes ou des familles à revenu modique ou moyen.

Grâce à un éventail assez étendu de subventions et de prêts, le programme facilite le choix des quartiers à améliorer, la préparation des plans, l'acquisition de terrains à vocation résidentielle, l'aménagement de parcs et de services communautaires et l'amélioration de l'équipement municipal.

Le programme fait l'objet d'une entente fédérale-provinciale selon laquelle la province désigne les municipalités admissibles. Celles-ci, à leur tour, choisissent les quartiers à améliorer. En vertu des accords intervenus avec les provinces en 1974 et 1975, la Société a affecté environ 99 millions de dollars pour le choix des quartiers à améliorer ainsi que la préparation et l'exécution des plans d'amélioration de quartiers. À la fin de 1975, 82 des quartiers choisis en étaient au stade de la préparation des plans tandis que dans 73 autres, on était passé à l'exécution.

Le programme d'amélioration des quartiers se greffe normalement sur le programme d'aide à la remise en état des logements.

Le programme de déblaiement de terrains

Le programme de déblaiement de terrains de la Société se rattache au programme d'amélioration des quartiers. La Société verse des subventions et des prêts aux municipalités pour les aider à payer le coût d'acquisition et de démolition de propriétés, surtout de celles qui ne répondent pas aux normes minimales d'habitation ou qui servent à des fins incompatibles avec le caractère du secteur en question.

Au cours de 1975, le gouvernement fédéral a affecté la somme de 1.6 million de dollars à 19 projets de déblaiement de terrains.

In Mississauga, Ontario, an NHA insured loan helped finance these attractive condominium row houses.

Un prêt assuré aux termes de la Loi nationale sur l'habitation a permis de financer cet ensemble attrayant d'habitations en copropriété, construites en bandes.



Residential Rehabilitation Assistance Program

The purpose of the Residential Rehabilitation Assistance Program is to assist home-owners and landlords in repairing substandard dwellings by bringing them up to locally accepted standards of health and safety, as well as ensuring that the useful life of each dwelling is extended by at least fifteen years.

Under this program, funds are available to low-income people in NIP areas and in a number of specially designated areas throughout Canada.

For landlords to qualify they must agree to charge fair rents for the term of the loan; home-owners must earn less than the current maximum income level and must continue to occupy their unit for the term of the loan. For both landlords and home-owners, a portion of the loan may be forgiven.

Even if the property is not located in a NIP area, non-profit corporations may also apply for RRAP funds to repair homes or hostels. RRAP monies can also be applied to the conversion of a building from non-residential to residential use, but only if the unit is located in a NIP area.

RRAP was active in some eighty municipalities across Canada in 1975, with an additional eighty due to become involved early in 1976. In addition, RRAP operates in six specially designated areas in Newfoundland, Quebec and Ontario.

During the year more than \$13 million was committed to the program allowing 4,812 units to be rehabilitated.

Home Improvement Loans

Home improvement loans for additions, repairs and alterations to existing homes and apartments are available from chartered banks and approved instalment credit agencies. CMHC provides a limited guarantee to the institution making the loan in return for an insurance fee which is paid for by the borrower.

In 1975, such loans totalled some \$15.8 million, while the Home Improvement Loan Insurance Fund paid \$290,000 for loss claims.

Le programme d'aide à la remise en état des logements

Le programme d'aide à la remise en état des logements a pour but d'aider les propriétaires-occupants et les propriétaires-loueurs à réparer des habitations qui ne répondent plus aux normes jugées acceptables dans une localité, des points de vue de la salubrité et de la sécurité, et d'en prolonger la durée utile d'au moins quinze années.

En vertu de ce programme, des sommes sont offertes aux propriétaires à revenu modique d'habitations situées dans un certain nombre de secteurs spécialement désignés, d'un bout à l'autre du Canada.

Pour bénéficier de cette aide, les propriétaires-loueurs doivent consentir à exiger des loyers raisonnables pendant toute la durée du prêt, tandis que les propriétaires-occupants doivent avoir un revenu inférieur à un certain maximum prédéterminé et occuper leur logement jusqu'à l'échéance du prêt. Le propriétaire-loueur et le propriétaire-occupant peuvent bénéficier de la remise gracieuse d'une partie du prêt.

Même si les propriétés en question ne sont pas situées dans un quartier destiné à être amélioré, les organismes sans but lucratif peuvent aussi demander des fonds en vertu de ce programme (PAREL) pour réparer des maisons ou des résidences collectives. Ces mêmes fonds peuvent, de plus, servir à transformer un bâtiment non résidentiel en un immeuble résidentiel, mais seulement si la propriété est située dans un quartier à améliorer.

En 1975, ce programme était appliqué dans environ 80 municipalités et 80 autres allaient se prévaloir des avantages du PAREL au début de 1976. De plus, le programme est mis en œuvre dans six secteurs spécialement désignés de Terre-Neuve, du Québec et de l'Ontario.

Au cours de l'année, plus de 13 millions de dollars ont été affectés à ce programme, ce qui a permis de restaurer 4,812 logements.

Les prêts pour l'amélioration de maisons

Les banques à charte et les organismes agréés de crédit à tempérament peuvent consentir des prêts pour l'amélioration de maisons en vue d'effectuer des rajouts, des réparations et des modifications à des maisons ou des appartements existants. La Société accorde une garantie limitée à l'institution qui consent des prêts de ce genre, moyennant une prime d'assurance que l'emprunteur doit payer.

En 1975, la valeur des prêts de ce genre s'est élevée à 15.8 millions de dollars, tandis que le fonds d'assurance de prêts pour l'amélioration de maisons a payé \$290,000 en réclamations.

Rehabilitation of the existing housing stock is encouraged under the National Housing Act. Two programs, the Neighborhood Improvement Program and the Residential Rehabilitation Assistance Program, are being used in many provinces. Here, in the Mundy Pond area of St. John's, Nfld., older homes are being renovated and modernized.

La LNH encourage la restauration de logements récupérables. Deux importants programmes mis au point à cet effet (le programme d'amélioration des quartiers et le programme d'aide à la remise en état des logements) reçoivent le meilleur accueil dans toutes les provinces et le quartier de Mundy Pond à St-Jean de T.-N. ne fait pas exception à cette règle.



Land and Municipal Infrastructure

Les terrains résidentiels et l'infrastructure municipale

Land

The objective of the Land Assembly Program is 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 terms of the program, provinces and municipalities can obtain federal assistance to assemble, plan and develop land for residential and associated purposes, or to establish land banks for future development of a predominantly residential nature.

Land assembly activity in 1975 included the funding of such major projects as the development of further phases in the Mount Pearl New Town in St. John's, Nfld.; the large Malvern project in Toronto; and the Saltfleet and Hamilton Mountain projects in Hamilton, Ont. Similarly, significant funds were established for land banking and partial development in Greater Vancouver, Charlottetown, Metropolitan Winnipeg and Halifax-Dartmouth as a continuation of previous federal land activity in these areas.

By comparison with this involvement in the land development of major urban centres, the federal land programs were utilized in 33 smaller centres in most provinces and territories including the servicing of a resource-based new community on Baffin Island.

Under federal-provincial partnership agreements, 75 per cent of the capital cost is borne by the federal government and the remainder by the province. Seven projects to provide a total of 1,117 residential building lots and two projects involving 1,827 acres for land banking were approved in 1975. Since the inception of the program in 1948, a total of 33,672 lots have been authorized for development and, under federal and federal-provincial programs, a total of approximately 33,000 acres have been acquired in land banks for future growth.

Les terrains résidentiels

Ce programme a pour but d'assurer une disponibilité suffisante de terrains résidentiels pourvus des services, de stabiliser et, lorsqu'il est possible, réduire le prix de ces terrains, et d'encourager l'aménagement de quartiers résidentiels et de nouvelles collectivités de haute qualité. A cette fin, une aide financière peut être accordée aux provinces et aux municipalités désireuses de regrouper et 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.

Parmi les projets d'aménagement de terrains entrepris et financés en 1975, il faut mentionner la réalisation de phases ultérieures de Mount Pearl New Town, à St-Jean (Terre-Neuve), le vaste projet Malvern à Toronto et les projets Saltfleet et Hamilton Mountain à Hamilton (Ontario). Par ailleurs, des sommes importantes ont été affectées à la constitution de réserves foncières et à l'aménagement partiel du terrain dans le grand Vancouver, à Charlottetown, dans la région métropolitaine de Winnipeg et dans Halifax-Dartmouth, pour faire suite à des projets fédéraux déjà entrepris dans ces régions.

Pour faire pendant à ce genre d'activité dans les grands centres urbains, le programme fédéral d'aménagement de terrains a été appliqué aussi dans 33 centres de moindre importance situés dans la plupart des provinces et dans les territoires, tel par exemple l'aménagement des services dans une nouvelle localité de l'île de Baffin.

Le gouvernement fédéral peut conclure des accords avec les provinces, où il est stipulé que 75 pour cent du coût en immobilisations est à la charge du gouvernement fédéral et le reste à la charge du gouvernement provincial. Sept projets destinés à produire au total 1,117 terrains à bâtir et deux projets en vue de constituer une réserve foncière de 1,827 acres ont été approuvés en 1975. Depuis l'établissement de ce programme en 1948, la Société a autorisé l'aménagement de 33,672 terrains à bâtir et, en vertu de programmes fédéraux ou fédéraux-provinciaux, l'acquisition d'environ 33,000 acres en vue de constituer des réserves foncières.

Municipal Infrastructure Program

Established in 1961 as the Sewage Treatment Program, the Municipal Infrastructure Program is designed to eliminate water and soil pollution by assisting provinces and municipalities in the financing of municipal sewage treatment and trunk collector facilities. In 1975, the program was enlarged to offer municipalities a complete servicing package for new residential development. Federal loans to provinces, municipalities and municipal sewerage corporations now include assistance for storm trunk sewers, water supply projects and regional sewerage and water plans. Additional assistance is available to municipalities where per capita costs would be higher than normal.

During the year agreements were negotiated and signed with all provinces to encourage them to draw up long-term plans both for the use of land for residential development, and to develop measures to fight water and soil pollution.

Since the inception of the program in 1961, CMHC has extended loans in excess of one billion dollars to assist provinces and municipalities in financing sewerage treatment projects. Loan activity in 1975 amounted to \$211.7 million spread over 322 loans. An additional \$10.8 million was contributed as high cost grants for sewage treatment projects which place too great a financial burden on local taxpayers.

Le programme d'infrastructure municipale

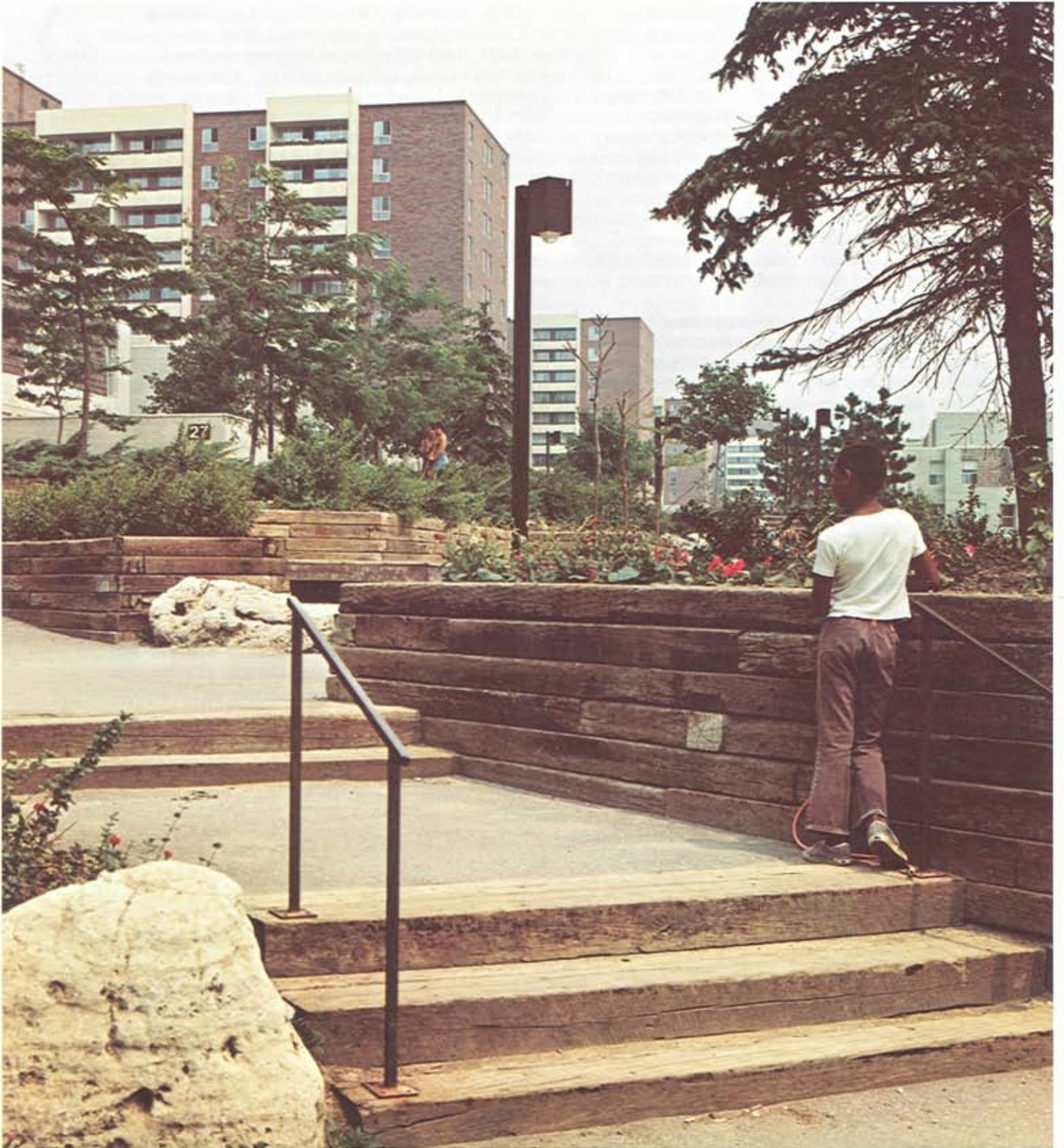
Le programme d'épuration des eaux-vannes, établi en 1961, devint plus tard le programme d'infrastructure municipale, qui a pour but d'enrayer la pollution de l'eau et du sol en aidant les provinces et les municipalités à financer l'aménagement de services municipaux de traitement des eaux-vannes et l'installation de collecteurs des eaux d'égout. Au cours de 1975, les dispositions du programme ont été élargies de façon à offrir aux municipalités une aide financière à l'égard de tous les services qui peuvent faciliter un développement résidentiel. Le gouvernement fédéral offre des prêts aux provinces, aux municipalités et aux régies municipales d'égouts pour l'aménagement de collecteurs des eaux d'égout pluviales, les projets d'approvisionnement en eau potable et pour des plans régionaux d'égouts et d'adduction de l'eau. Le programme prévoit aussi une aide supplémentaire aux municipalités où les coûts par personne seraient excessifs.

Au cours de l'année, la Société a négocié et conclu des accords avec toutes les provinces et les a encouragées à dresser des plans à long terme pour l'utilisation du terrain à des fins résidentielles et à prévoir l'adoption de mesures pour enrayer la pollution de l'eau et du sol.

Depuis l'établissement du programme en 1961, la Société a consenti des prêts d'une valeur qui dépasse le milliard de dollars afin d'aider les provinces et les municipalités à financer leurs projets de traitement des eaux d'égout. La valeur des prêts consentis en 1975 s'élève à 211.7 millions répartis en plus de 322 prêts. De plus, la Société a versé 10.8 millions à titre de subventions pour coûts excessifs, à l'égard de projets nécessaires qui auraient imposé un fardeau trop lourd aux contribuables.

This harmonious blend of high-rise rentals, high-rise condominiums and town houses enhances the sense of community in University City, a development of 1,400 units in North York.

Un harmonieux mélange de tours d'appartements, d'habitations en copropriété en hauteur et de maisons en bandes rehausse le caractère de University City, qui groupe 1,400 logements à North York.



Development and Demonstration

Development

The work of the Corporation's Development Group, which was established in 1974, is to identify and develop housing and planning concepts that will lead to new policies and programs. Work has taken in three main themes: Human Settlements, Technological Innovations and Housing Alternatives.

In the theme of human settlements, initial work has started on a study of Small Communities and Rural Hinterland, Metro Satellites and Inner Cities.

In the theme of technological innovations, the Corporation has continued to support the Canadian Water Energy Loop — CANWEL. The system, which renovates household waste water and recovers energy from domestic garbage, is now successfully functioning as a prototype at the 200-500 person scale. Feasibility studies have started assessing the possibility of enlarging the capacity and miniaturizing the components of this technological innovation. A CMHC team has been assembled to study other aspects of autonomous servicing aimed at encouraging the transfer of technology from the theoretical to the practical; subjects being studied include the use of solar energy, improved building materials and more efficient construction methods.

In the theme of housing alternatives, studies have started on a broad front to investigate the possibilities for increased housing choice and for making better use of urban land. Alternatives being studied are medium density housing, interior design flexibility, mobile homes and special low-cost housing. In addition, the feasibility of recycling old warehouses for housing, of building housing over shopping centres and industrial buildings, and of increasing densities in existing residential areas in an acceptable manner, are being tested and are examples of the work now underway. All these projects are intended to show how maximum land use efficiency can be achieved in existing urban areas.

Demonstration

The purpose of the Demonstration Program is to build attractive, alternative forms of communities containing housing that most Canadians can buy. Such innovative projects demonstrate new approaches and, at the same time, test the feasibility of new programs and policies which the Corporation might be considering.

L'élaboration et l'application de nouveaux concepts

L'élaboration de nouveaux concepts

L'objectif du Groupe chargé de l'élaboration de nouveaux concepts, fondé en 1974 au sein de la Société, est d'identifier et de développer des concepts de logement et de planification qui donneront naissance à de nouvelles politiques et à de nouveaux programmes. Des initiatives ont été prises dans trois secteurs principaux: les établissements humains, les innovations technologiques et les diverses formes du logement.

Dans le domaine de l'établissement des populations, des études ont été préparées en vue de l'aménagement de petites collectivités et des milieux ruraux de l'arrière-pays, des villes satellites et des centres urbains.

En ce qui concerne le développement de la technologie, la Société a continué d'aider au perfectionnement de la Canadian Water Energy Loop — ou CANWEL — un système qui permet de recycler les eaux usées et de récupérer l'énergie thermique que l'on peut extraire des déchets domestiques solides. Ce procédé est actuellement employé à titre expérimental pour des groupes de 200 à 500 personnes, mais des recherches ont démontré la possibilité d'accroître la capacité du système tout en miniaturisant ses éléments. Une équipe a été constituée au sein de la Société afin d'étudier d'autres aspects de la recherche technologique qui, évoluant du stade théorique à l'application pratique, permettra l'utilisation de l'énergie solaire, l'amélioration de matériaux de construction et la mise au point de nouvelles méthodes de construction.

Des études ont enfin été entreprises sur une large échelle afin de définir un choix plus large de solutions relatives à l'habitation et à une meilleure utilisation du terrain. Dans cette optique, on a examiné les possibilités offertes par le logement à densité moyenne, la flexibilité de la disposition intérieure, les maisons mobiles et finalement le logement à prix de revient modique. On a par ailleurs étudié la possibilité pratique de réaménager des entrepôts, de construire des logements au-dessus de centres commerciaux et d'immeubles industriels, ainsi que d'augmenter la densité des zones résidentielles de façon acceptable. Toutes ces initiatives sont actuellement en cours, afin de démontrer les avantages d'une utilisation maximale et contrôlée du terrain disponible dans les zones urbaines.

L'application de nouveaux concepts

Le but du programme d'application des concepts est de fournir des solutions de rechange attrayantes aux collectivités de logements traditionnels et ce, en tenant compte du pouvoir d'achat de la plupart des

Five projects, three of which were started in 1975, are underway:

- A community concept plan, being prepared for the 400-acre Woodroffe Demonstration Project in suburban Nepean Township in the Ottawa area, will include a full range of shopping, recreation and social opportunities for its eventual 14,000 residents.
- The Corporation, in conjunction with the National Capital Commission, has completed the initial planning for the LeBreton Demonstration Project, a 150-acre site adjacent to Parliament Hill in Ottawa. This community, for at least 10,000 people, is intended to set new standards for development in inner-city areas.
- Started in late 1975, initial studies have begun by the Corporation and the National Capital Commission for the Secteur Fournier Demonstration Project in Hull, Quebec. The project will show how new development can be sensitively knitted to the social and physical fabric of an existing residential area.
- The question of how to broaden housing choices in a small community is being studied in Revelstoke, British Columbia. Initial planning of a 20-acre site will also investigate ways of designing housing to accommodate extreme snowfall conditions.
- Just begun, the Charlottetown Demonstration Project, an 87-acre site in Prince Edward Island, will introduce new housing forms to an area where a very limited range of new housing is being built.

Canadiens. Les projets présentés font état d'innovations, tout en expérimentant la portée pratique de politiques et de programmes nouveaux que la Société pourrait adopter.

Cinq projets, dont trois entrepris en 1975, sont en voie de réalisation:

- Un plan conceptuel communautaire, en voie de préparation pour l'aménagement d'un terrain de 400 acres situé avenue Woodroffe, dans le Township de Nepean, près d'Ottawa, comporte tous les services commerciaux, récréatifs et sociaux requis pour la population qui choisira d'y élire domicile, soit environ 14,000 âmes.
- La Société, avec l'aide de la Commission de la capitale nationale, a terminé la planification initiale du projet de démonstration LeBreton, qui prendra ultérieurement forme sur un terrain de 150 acres situé à proximité de la Colline parlementaire à Ottawa. Ce complexe, prévu pour au moins 10,000 personnes, offrira de nouvelles options dans le domaine du développement au centre d'une ville.
- Entreprises vers la fin de 1975, des études initiales du projet de démonstration du Secteur Fournier, à Hull, Québec, se poursuivent par les soins de la Société et de la Commission de la capitale nationale. Ce projet indiquera comment il est possible de juxtaposer de nouveaux aménagements à une communauté existante et d'unir harmonieusement les concepts résidentiels d'hier et d'aujourd'hui.
- La difficulté d'offrir un choix plus vaste de logements dans une petite communauté fait l'objet d'un projet démonstratif à Revelstoke, en Colombie-Britannique. La planification initiale d'un terrain de 20 acres tient également compte de l'impératif que représentent de fortes précipitations de neige.
- Le projet Charlottetown, dans l'Île-du-Prince-Édouard, qui comporte un terrain de 87 acres, encore à son stade de planification initiale, prévoit l'introduction de nouveaux concepts de logement dans une partie du pays où le choix dans ce domaine demeure fort restreint.

Research

Research

The Corporation's Research Program is directed towards the development and improvement of policies, programs and technological innovations related to the housing field.

The Research and Development Plan for 1975 centred on filling in data and information gaps, and exploring new approaches in a number of areas. This focus led to research activity in the following areas: the difficulties in delivering non-profit and cooperative housing; alternatives to public housing; residential improvement problems; land and infrastructure strategies; methods of intervention in mortgage markets, and technological research into housing and infrastructure.

CMHC also supported a wide range of research-related activities in 1975 through the funding of seminars, conferences and the preparation of research publications.

La recherche

La recherche

Le programme de recherche de la Société a pour but d'élaborer et d'améliorer les politiques, les programmes et les innovations d'ordre technique se rapportant au domaine du logement.

Le programme de recherche et de développement pour 1975 a surtout consisté à combler certaines lacunes dans les données et les connaissances de la Société et à découvrir de nouvelles façons d'aborder les problèmes dans un certain nombre de domaines. Cette orientation a donné lieu à des projets de recherche dans les domaines suivants: les difficultés à procurer des logements sans but lucratif ou selon le régime coopératif; d'autres solutions à l'égard du logement social; les problèmes relatifs à l'amélioration des propriétés résidentielles; les lignes de conduite à adopter au sujet du terrain et de l'infrastructure; les méthodes d'intervention sur les marchés hypothécaires ainsi que la recherche technologique appliquée à l'habitation et à l'infrastructure.

La Société a de plus aidé à la poursuite d'activités reliées au programme de recherche, en finançant des séminaires, des conférences et la préparation de publications hautement spécialisées.

Mortgage Administration

The Corporation holds mortgages from the joint loans made under various housing acts prior to 1954, and as a result of loans made under various provisions of the National Housing Act, 1954. CMHC also holds mortgages and agreements for sale arising from the sale of Corporation-owned property.

The mortgage debt outstanding at the end of 1975 under the National Housing Act amounted to \$17.7 billion, representing 28.9 per cent of the total mortgage debt in Canada. The Corporation, with a portfolio of over \$6.8 billion, continues to hold the largest single share of the NHA mortgage debt. The chartered banks hold \$4 billion and life insurance companies \$2 billion. The remainder is held by pension funds and purchasers in the secondary mortgage market.

A total of \$17 million was paid by the Mortgage Insurance Fund in 1975 on a total of 119 claims. During 1975, claims decreased on single-family dwelling acquisitions while claims increased for multiple-family dwellings.

Subsidy Contribution Administration

Under both direct and insured AHOP, the Corporation may subsidize borrowers if it will help them to keep their monthly mortgage and tax payments near 25 per cent of their gross family income.

Subsidy payments under the insured lending provisions of AHOP began in July 1975, and by the end of the year, 842 qualified borrowers were receiving Corporation assistance in making their mortgage payments to approved lenders.

As at December 31, 1975, a total of 23,430 borrowers were receiving subsidy contribution payments under the Corporation's direct lending AHOP.

La gestion des créances hypothécaires

La Société détient des créances hypothécaires à la suite de prêts conjoints consentis en vertu des diverses lois sur l'habitation en vigueur avant 1954 et de prêts consentis aux termes des diverses dispositions de la Loi nationale de 1954 sur l'habitation. La Société détient aussi des créances hypothécaires et des conventions de vente résultant de la vente de propriétés qui lui appartenaient.

A la fin de 1975, la valeur totale des créances hypothécaires constituées aux termes de la Loi nationale sur l'habitation s'élevait à 17.7 milliards de dollars, soit 28.9 pour cent du total des créances hypothécaires pour l'ensemble du Canada. La Société, dont le portefeuille se chiffre par plus de 6.8 milliards, continue d'être le plus gros créancier hypothécaire en vertu de la LNH. Les banques à charte détiennent 4 milliards et les compagnies d'assurance-vie, 2 milliards. Le reste fait partie du portefeuille des caisses de retraite et des investisseurs intéressés au marché secondaire des prêts hypothécaires.

Le fonds d'assurance hypothécaire a payé 17 millions de dollars répartis en 119 réclamations, en 1975. Au cours de l'année, on a enregistré une réduction des réclamations pour des maisons unifamiliales reprises, ainsi qu'une augmentation des réclamations en ce qui concerne les immeubles multifamiliaux dont la Société a dû faire l'acquisition.

La gestion des subventions

En vertu des programmes d'aide pour l'accession à la propriété, financés respectivement par la Société ou par des prêts assurés, la Société peut verser des subventions aux emprunteurs pour ramener leurs paiements mensuels hypothécaires (incluant les taxes) à pas plus de 25 pour cent de leur revenu familial brut.

Le paiement de subventions aux termes des dispositions du programme d'aide pour l'accession à la propriété, au moyen de prêts assurés, a commencé au mois de juillet 1975, et à la fin de l'année, 842 emprunteurs qualifiés recevaient une aide financière de ce genre pour le paiement de leurs mensualités hypothécaires aux prêteurs agréés.

Par ailleurs, en date du 31 décembre 1975, 23,430 emprunteurs recevaient des subventions en vertu du programme d'aide pour l'accession à la propriété financé directement par la Société.

These condominium homes in Regina, Saskatchewan, were built with the help of an NHA insured loan.

Ces habitations en copropriété ont été construites à Regina (Saskatchewan), à l'aide d'un prêt assuré aux termes de la Loi nationale sur l'habitation.



Real Estate Administration

The Corporation's real estate assets range from holdings acquired at the end of the Second World War to property acquired through mortgage default or by the Corporation's Mortgage Insurance Fund.

At the end of 1975, the Corporation had under administration 19,397 units of which 14,425 were the Corporation's direct real estate holdings. The balance were being administered on behalf of the Mortgage Insurance and Rental Guarantee Funds.

During the year, 127 single-family units and 2,630 apartment and row-housing units were acquired. Virtually all the single-family units were acquired on behalf of the Mortgage Insurance Fund, while 84.5 per cent of the multiple dwellings were acquired directly by the Corporation as a result of extensive participation in low-income housing programs.

In 1975, some 494 single-family units and 280 multiple-dwelling units were sold. Some 79.5 per cent of all units sold were Mortgage Insurance Fund properties.

By the end of 1975, there were 468 rental accounts in arrears on Corporation-owned and administered projects. The number of accounts in arrears represented 2.6 per cent of the total number of units rented. The vacancy rate as at December 31, 1975 represented 7.6 per cent of the total number of units under management.

La gestion des immeubles

Les propriétés immobilières qui constituent une partie de l'actif de la Société sont des propriétés acquises à la fin de la deuxième guerre mondiale, et des propriétés acquises à la suite de défauts de paiement ou encore par l'entremise du fonds d'assurance hypothécaire.

A la fin de l'année, la Société administrait 19,397 logements, dont 14,425 étaient des propriétés immobilières lui appartenant. Les autres étaient administrés pour le compte du fonds d'assurance hypothécaire et du fonds de garantie de loyer.

Au cours de l'année, la Société a fait l'acquisition de 127 maisons unifamiliales et de 2,630 appartements et logements en bandes. A peu près toutes les maisons unifamiliales ont été acquises pour le compte du fonds d'assurance hypothécaire, alors que la Société a repris directement 84.5 pour cent des bâtiments multifamiliaux, par suite d'une intense participation aux programmes de logement pour les personnes à revenu modique.

En 1975, la Société a vendu 494 maisons unifamiliales et 280 habitations groupées dans des bâtiments multifamiliaux. De tous ces logements, environ 79.5 pour cent appartenaient au fonds d'assurance hypothécaire.

A la fin de 1975, le nombre de comptes de loyer en souffrance pour des logements appartenant à la Société ou dont elle assure la gestion, s'élevait à 468. Ce nombre représentait 2.6 pour cent du nombre total de logements loués et le pourcentage des logements inoccupés à la même date représentait 7.6 pour cent du nombre total de logements administrés par la Société.

Organization and Staff

L'organisation et le personnel

The past year was the first in which Corporation offices across Canada operated under the authority of their newly decentralized responsibilities. The increased local office role, and the upgrading of five of them to full program delivery status, meant a more effective response to local housing and community needs.

Regional offices, now operating in all 10 provinces, increased the Corporation's awareness of provincial needs and its capability in the area of federal-provincial relations and consultations.

The National Office in Ottawa, with local and regional inputs, concentrated its efforts on directing and coordinating policy, program development activities and corporate planning.

A Women's Bureau was established in 1975 to promote equal opportunity for women in all the Corporation's activities.

The number of regular and temporary employees at the end of the year was 3,233 compared with 3,178 at the end of 1974.

The President and Members of the Board of Directors are most appreciative of the loyal and efficient manner in which employees performed their duties in 1975.

L'année 1975 a été la première année durant laquelle les bureaux de la Société de tout le Canada ont mis à exécution les plans de décentralisation de la Société. Le rôle accru des bureaux locaux et le changement de statut de cinq de ces bureaux, qui leur a permis d'appliquer et d'administrer tous les programmes, ont constitué une façon efficace de répondre aux besoins en logements et autres besoins des collectivités.

Les bureaux régionaux, qui se trouvent maintenant dans chacune des dix provinces, ont permis à la Société de devenir plus consciente des besoins des provinces et ont accru ses capacités d'établir et de maintenir des consultations et relations fédérales-provinciales.

Quant au bureau national à Ottawa, qui reçoit informations et réactions de la part des bureaux locaux et régionaux, il a concentré ses efforts en vue de diriger et de coordonner ses pratiques, d'intensifier les activités relatives aux programmes et de continuer à planifier toutes ses opérations en tant que société.

Un Bureau de la promotion féminine a été créé en 1975 afin de fournir une occasion égale à toutes les femmes de participer aux activités de la Société.

A la fin de l'année, la Société comptait 3,233 employés réguliers et temporaires, comparativement à 3,178 à la fin de 1974.

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 1975.

Legislation and Policy

La législation et la politique

Two Bills received Royal Assent during the year; Bill C-46, an Act to amend the National Housing Act, and Bill C-77, an Act to amend the National Housing Act and the Central Mortgage and Housing Corporation Act.

Bill C-46, approved March 26, 1975:

- broadened the Assisted Home-Ownership Program by extending graduated grants to new housing financed through loans made by private lenders and insured through the NHA or private mortgage insurers;
- allowed CMHC to make contributions to private entrepreneurs who obtain insured loans from approved lenders to make rental accommodation available at lower rents;
- allowed CMHC to acquire land and lease it at reasonable rates to sponsors of non-profit and cooperative housing projects;
- removed the time limit for the completion of sewage treatment projects needed to qualify for the 25 per cent loan forgiveness, and broadened federal assistance to include storm trunk sewers as part of a sewage disposal system.

Bill C-77, approved December 20, 1975, amended the National Housing Act by:

- authorizing Central Mortgage and Housing Corporation to make interest reduction grants to cooperative housing bodies, non-profit housing groups, and individuals who borrow from CMHC to build housing projects or rehabilitate existing housing;
- establishing a program of cash grants to municipalities of \$1,000 per unit for new medium-density family housing units built in the municipality and approved for construction before December 31, 1978;
- authorizing the Corporation to make loans and forgive indebtedness to municipalities in respect of municipal water supply projects;
- modifying the Assisted Home-Ownership Program to authorize CMHC to make loans to assist borrowers in meeting mortgage repayment during the early stages of repayment;
- modifying the Assisted Rental Programs by making interest-reducing loans to builders who will create housing for rental at rates agreed to by CMHC.

Deux projets de loi ont été sanctionnés au cours de l'année; le Bill C-46, modifiant la Loi nationale sur l'habitation et le Bill C-77 modifiant la Loi nationale sur l'habitation et la Loi sur la Société centrale d'hypothèques et de logement.

Le Bill C-46, approuvé le 26 mars 1975, prévoyait ce qui suit:

- Les dispositions du programme d'aide pour l'accession à la propriété étaient élargies de façon à permettre à la Société d'accorder des subventions proportionnelles à l'égard de nouvelles habitations financées à l'aide de prêts consentis par des prêteurs privés et assurés aux termes de la LNH ou par des compagnies privées d'assurance de prêts hypothécaires.
- Il autorisait la Société à verser des subventions à des entrepreneurs du secteur privé qui obtiennent des prêts assurés des prêteurs agréés afin de construire des logements à loyer raisonnable.
- Il permettait à la Société d'acquérir du terrain et de le louer à des taux raisonnables à des initiateurs de projets sans but lucratif et à des coopératives d'habitation.
- Il abolissait le délai fixé 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 prévoyait que l'aide financière du gouvernement fédéral s'applique aussi à l'aménagement de collecteurs d'eaux pluviales à l'intérieur d'un réseau d'évacuation des eaux d'égout.

Le Bill C-77, approuvé le 20 décembre 1975, modifiait la Loi nationale sur l'habitation de façon à:

- autoriser la Société centrale d'hypothèques et de logement à consentir des prêts en réduction de l'intérêt à des coopératives d'habitation, à des sociétés sans but lucratif et à des particuliers qui empruntent de la Société pour construire des habitations ou restaurer des logements existants;
- établir un programme de subventions aux municipalités à raison de \$1,000 par unité, pour faciliter la construction d'habitations à prix modique et de densité moyenne, laquelle construction doit être approuvée avant le 31 décembre 1978;
- autoriser la Société à consentir des prêts et à renoncer à une partie de ses créances avec les municipalités en ce qui concerne les projets municipaux d'approvisionnement en eau potable;
- modifier le programme d'aide pour l'accession à la propriété de façon à autoriser la Société à consentir des prêts pour aider les emprunteurs à effectuer le paiement de leur dette hypothécaire au cours des premières années de remboursement;

Bill C-77 amended the CMHC Act to provide for a Chairman of the Board to be designated by the Governor in Council from among the public service appointees to the Board and also to separate the roles of the President and the Chairman of the Board.

National Housing Loan Regulations were amended in October to permit the Corporation to contribute up to \$900 per unit annually — previously it was \$600 — to meet the cost of operating a rental housing project where the rentals that would otherwise be charged by the owner would exceed those deemed reasonable, having regard for the probable income of lessees. A further amendment in October reduced the amount of the contribution to \$600 effective January 1, 1976.

A new regulation introduced in October set the annual amount of rental that may be charged by the Corporation when leasing previously acquired land to non-profit corporations, at not less than the cost of the land as determined by the Corporation amortized over 50 years at the Corporation's borrowing rate. Provision was made for a reduction of up to \$1,200 per unit where the rental charges are set by contract between the borrower and CMHC.

- modifier le programme d'aide au logement locatif en consentant des prêts en réduction de l'intérêt aux constructeurs qui vont réaliser des logements à loyer à des taux convenus avec la Société.

Le Bill C-77 modifiait la Loi sur la Société centrale d'hypothèques et de logement en prévoyant que le gouverneur en conseil désigne un président du Conseil d'administration choisi au sein des hauts fonctionnaires qui sont administrateurs du Conseil, et en séparant les fonctions de président du Conseil d'administration et de président de la Société.

Les Règlements nationaux visant les prêts pour l'habitation ont été modifiés au mois d'octobre de façon à permettre à la Société de verser jusqu'à \$900 — plutôt que \$600 — par logement annuellement pour aider à payer le coût d'exploitation d'un ensemble de logements à loyer, dans les cas où les loyers qui seraient autrement exigés par le propriétaire dépasseraient des taux jugés raisonnables, compte tenu du revenu probable des locataires. Un autre amendement apporté aux règlements, au mois d'octobre, ramenait le montant de la subvention à \$600 à compter du 1er janvier 1976.

Un nouveau règlement adopté au mois d'octobre fixait le montant annuel des loyers que la Société peut exiger, lorsqu'elle loue à des sociétés sans but lucratif, du terrain dont elle s'est portée acquéreur, à un montant non inférieur au coût du terrain, tel que déterminé par la Société et amorti au cours de 50 ans au taux auquel la Société emprunte ses capitaux. Il a été prévu de réduire jusqu'à \$1,200 au maximum par unité les frais de location lorsque ceux-ci sont déterminés par contrat passé entre l'emprunteur et la Société.

Interest Rates

Les taux d'intérêt

The interest rate for direct Corporation loans to prospective home-owners in areas not served by approved lenders (Sections 58 and 59) started the year at $10\frac{3}{4}$ per cent, dropped to 10 per cent in February, increased to 11 per cent in July and $11\frac{3}{4}$ per cent in December. On Home Improvement Loans the rate was $11\frac{1}{8}$ per cent in January, dropped to $10\frac{1}{2}$ per cent in April, increased to 11 per cent in July, and 12 per cent in October.

Four changes from a January level of $9\frac{3}{4}$ per cent brought the rate of interest to $10\frac{3}{4}$ 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 and non-profit housing (Section 15.1) remained at eight per cent during the year. On loans under the assisted home-ownership program (Section 34.15) the maximum interest rate is the prevailing Section 58 rate but is reduced, depending on the borrower's income, by the interest-reduction contribution paid by the Corporation.

Le taux d'intérêt exigé par la Société sur les prêts qu'elle consent directement aux futurs propriétaires, dans les régions où les prêteurs agréés ne consentent pas de prêts (articles 58 et 59), était de $10\frac{3}{4}$ pour cent au début de l'année; il est passé à 10 pour cent au mois de février et a remonté à 11 pour cent en juillet, puis à $11\frac{3}{4}$ pour cent en décembre. A l'égard des prêts pour l'amélioration de maisons, le taux d'intérêt est passé successivement de $11\frac{1}{8}$ pour cent en janvier à $10\frac{1}{2}$ pour cent en avril, à 11 pour cent en juillet et à 12 pour cent en octobre.

Quatre changements effectués à partir du taux de $9\frac{3}{4}$ pour cent exigé en janvier portèrent ce taux à $10\frac{3}{4}$ pour cent en octobre, en ce qui concerne les 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), l'aménagement de nouvelles collectivités en vertu d'accords fédéraux-provinciaux (article 45.1), la création de nouvelles collectivités (article 45.2), les logements d'étudiants (article 47) et les 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 et de logements construits par des sociétés sans but lucratif (article 15.1) est demeuré à 8 pour cent au cours de 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 maximum d'intérêt est le taux prévu à l'article 58 mais il est réduit, selon le revenu de l'emprunteur, par l'assistance en réduction de l'intérêt, accordée par la Société.

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 (RSC N-10), 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 and water treatment facilities to open up land for new residential development; (NHA Section 51)

Make loans and contributions to households of two or more persons for the construction or acquisition of housing; (NHA Section 34.15)

Make loans and contributions to owners of housing to assist in the construction of low to moderate rental housing; (NHA Section 14.1)

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)

Buy and sell insured mortgage loans, make loans to mortgage lenders on the security of mortgages

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 sur l'habitation (SRC, N-10), des amendements apportés par la suite et des lois antérieures sur l'habitation, la Société a les pouvoirs:

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 des 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 aux municipalités ou à des organismes de celles-ci, en vue d'aider à fournir des logements aux étudiants en résidence ainsi qu'aux étudiants mariés et à leur famille (LNH, Article 47)

De consentir des prêts aux provinces, municipalités ou corporations municipales de système d'égout, pour aider à réaliser des travaux de traitement des eaux d'égout, afin d'enrayer la pollution de l'eau et du sol ainsi que des projets d'approvisionnement en eau potable, pour faciliter l'aménagement de terrains à des fins résidentielles (LNH, Article 51)

De consentir des prêts et des subventions à des ménages de deux personnes et plus pour la construction ou l'acquisition d'une maison (LNH, Article 34.15)

De consentir des prêts et des subventions pour aider à la construction de logements à loyer modique ou moyen (LNH, Article 14.1)

De consentir des prêts ou des subventions à des associations coopératives pour aider à la construction,

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 home-owners, 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)

Make incentive grants to municipalities for the purpose of encouraging the development of modestly priced medium density housing; (NHA Section 56.2)

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)

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 la démolition 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-loueurs 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)

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)

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 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 des subventions aux municipalités afin d'encourager la construction d'habitations de densité moyenne et à prix raisonnables (LNH, Article 56.2)

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)

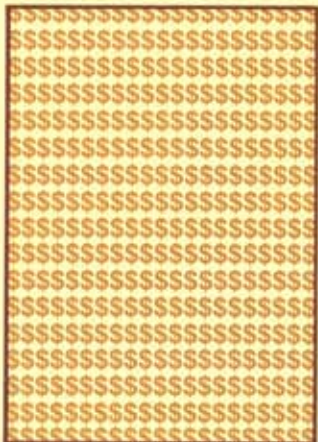
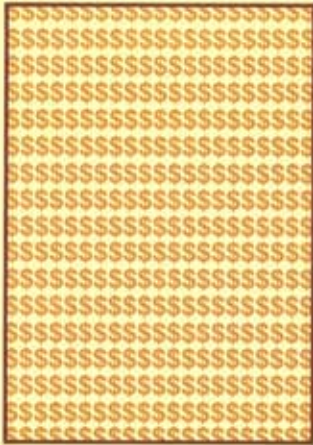
D'encourager l'amélioration du logement et de l'urbanisme et d'entreprendre ou de faire effectuer des études et des recherches sur les aspects technique, économique et social du logement; d'entreprendre à titre d'expérience des projets qui peuvent aider la Société à formuler et mettre à exécution une 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 modique (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 Highlights

Faits saillants de la situation financière

The Corporation's assets grew by 13 per cent in 1975 to a total of \$8.3 billion at year-end. This growth reflected advances on mortgage loans, investments in joint Federal-Provincial projects and real estate investments, amounting in total to \$1.25 billion. New mortgage loan advances accounted for the largest portion totalling \$1.1 billion of which \$433 million was for insured loans under the Assisted Home-Ownership Program. A contributing factor to this high level of advances was the full commitment of the Corporation's record Capital Budget of \$1.6 billion in 1975.

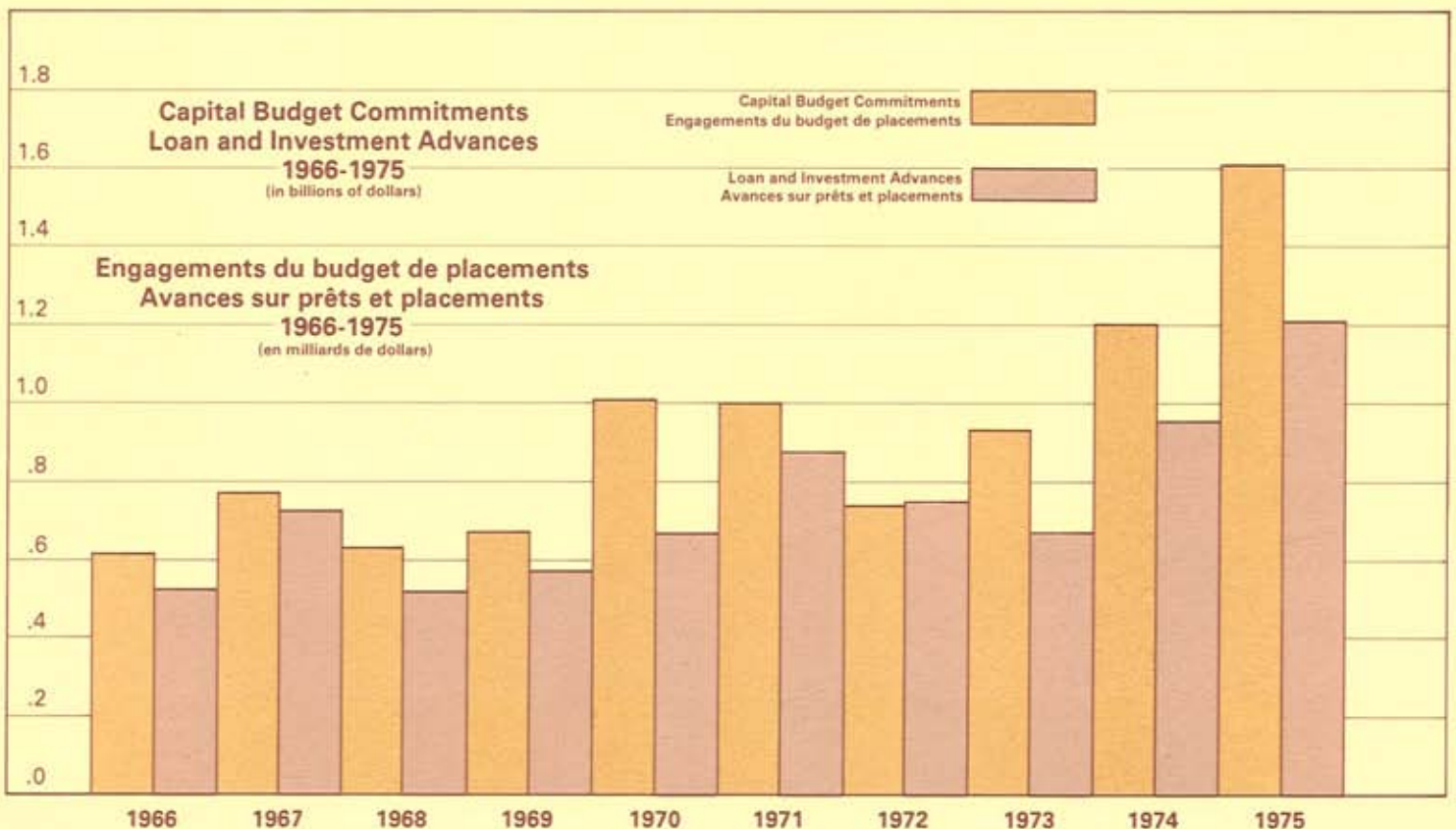
Borrowings from the Government of Canada provided the main source of funding for the Corporation's investments and, in line with the increase in assets, increased by \$950 million during the year.

These increases in the Corporation's role as a major financial institution were accompanied by a

L'actif de la Société a augmenté de 13 pour cent en 1975 pour se chiffrer à 8.3 milliards de dollars à la fin de l'année. Cet accroissement représente les avances versées au compte des prêts hypothécaires, les placements dans des projets fédéraux-provinciaux et les placements dans des propriétés immobilières, lesquels représentent une valeur globale de 1.25 milliard. Les avances au compte des nouveaux prêts hypothécaires constituent la plus grande partie de ce montant, soit 1.1 milliard, dont 433 millions ont été affectés à des prêts assurés en vertu du programme d'aide pour l'accession à la propriété. Le fait que tout le budget de placements de la Société, qui s'élevait au chiffre record de 1.6 milliard en 1975, a été engagé, a contribué grandement à l'accroissement des avances versées par la Société.

Les emprunts que la Société a contractés du gouvernement fédéral ont constitué la principale source des capitaux qui lui ont permis d'augmenter son portefeuille de placements, lequel, tout comme l'actif de la Société, a accusé une augmentation qui se chiffre par 950 millions de dollars.

L'accroissement des activités de la Société en tant qu'institution financière importante souligne l'intensification non moins considérable de son deuxième



dramatic increase in its 'public' role as the agent by which grants, subsidies and contributions are made available in support of housing and related objectives. The funds involved in these activities more than doubled in 1975, from \$114 million to \$241 million.

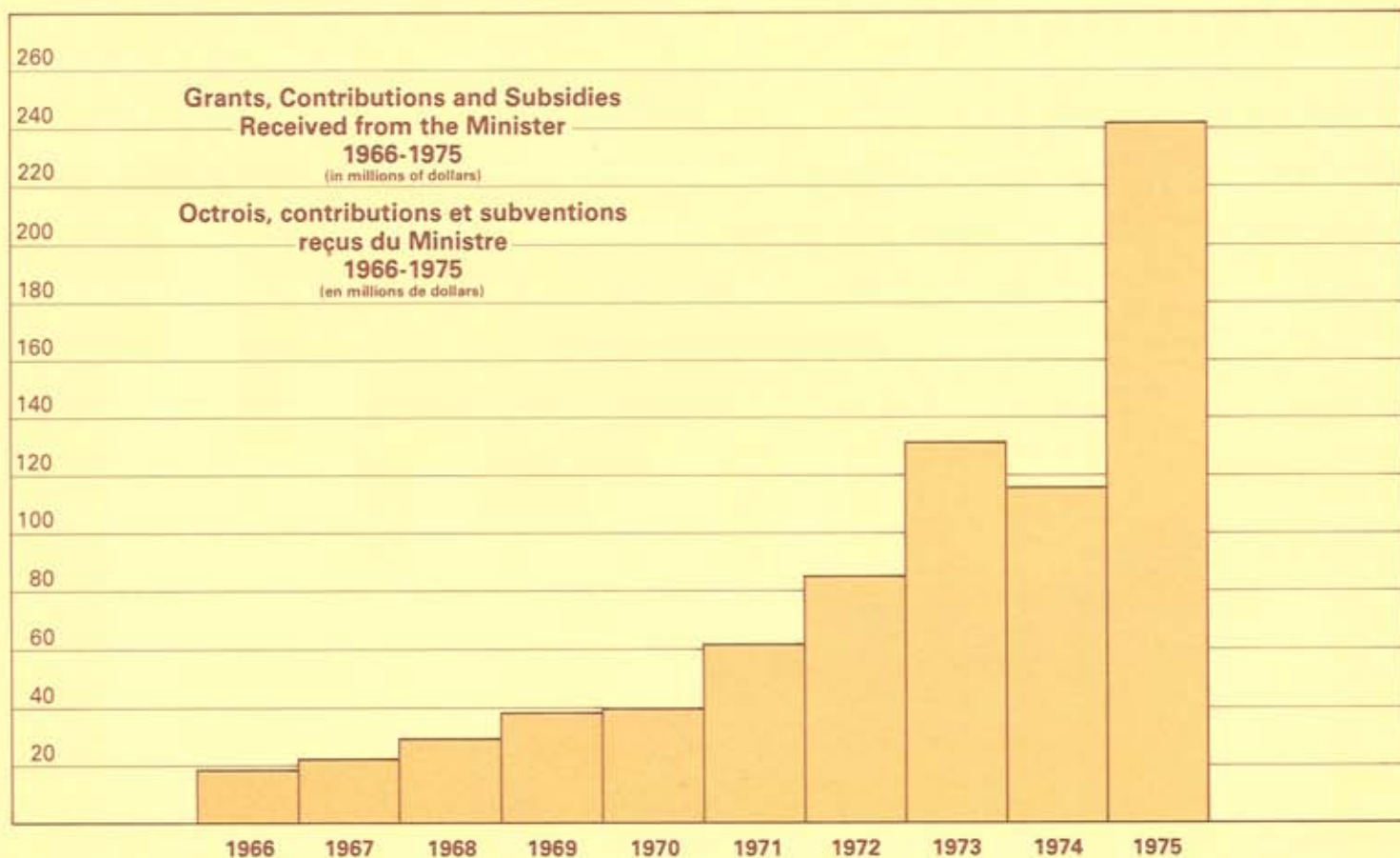
These activities include the payment of public housing subsidies, the forgiveness of loans and grants to promote the development of sewage treatment projects, and grants to stimulate the provision of modest rental dwellings through non-profit corporations and cooperatives.

Also included is assistance to new home-owners either by reducing the effective interest rate on mortgage loans or by grants to first-time home-owners. These latter activities accounted for \$42 million of the increase in grants, subsidies and contributions in 1975.

rôle, celui d'un organisme public, mandataire du Ministre d'Etat aux Affaires urbaines. A ce titre, la Société peut offrir des octrois, des subventions et des contributions en vue d'aider à la construction d'habitations et d'atteindre d'autres objectifs connexes. Les fonds affectés à ces activités ont plus que doublé en 1975 et se chiffrent par 241 millions de dollars par rapport à 114 millions en 1974.

Ces activités comprennent le paiement de subventions au logement social, la renonciation au remboursement d'une partie des prêts consentis et des subventions pour encourager l'exécution de projets d'épuration des eaux-vannes ainsi que pour stimuler la construction de logements à loyer modeste par l'entremise des sociétés et des coopératives sans but lucratif.

Il convient aussi de mentionner l'aide aux nouveaux propriétaires d'une maison, sous forme de réduction du taux effectif d'intérêt sur les prêts hypothécaires ou de subventions accordées aux propriétaires d'une première maison, ce qui représente une augmentation de 42 millions de dollars en octrois, subventions et contributions versés en 1975.

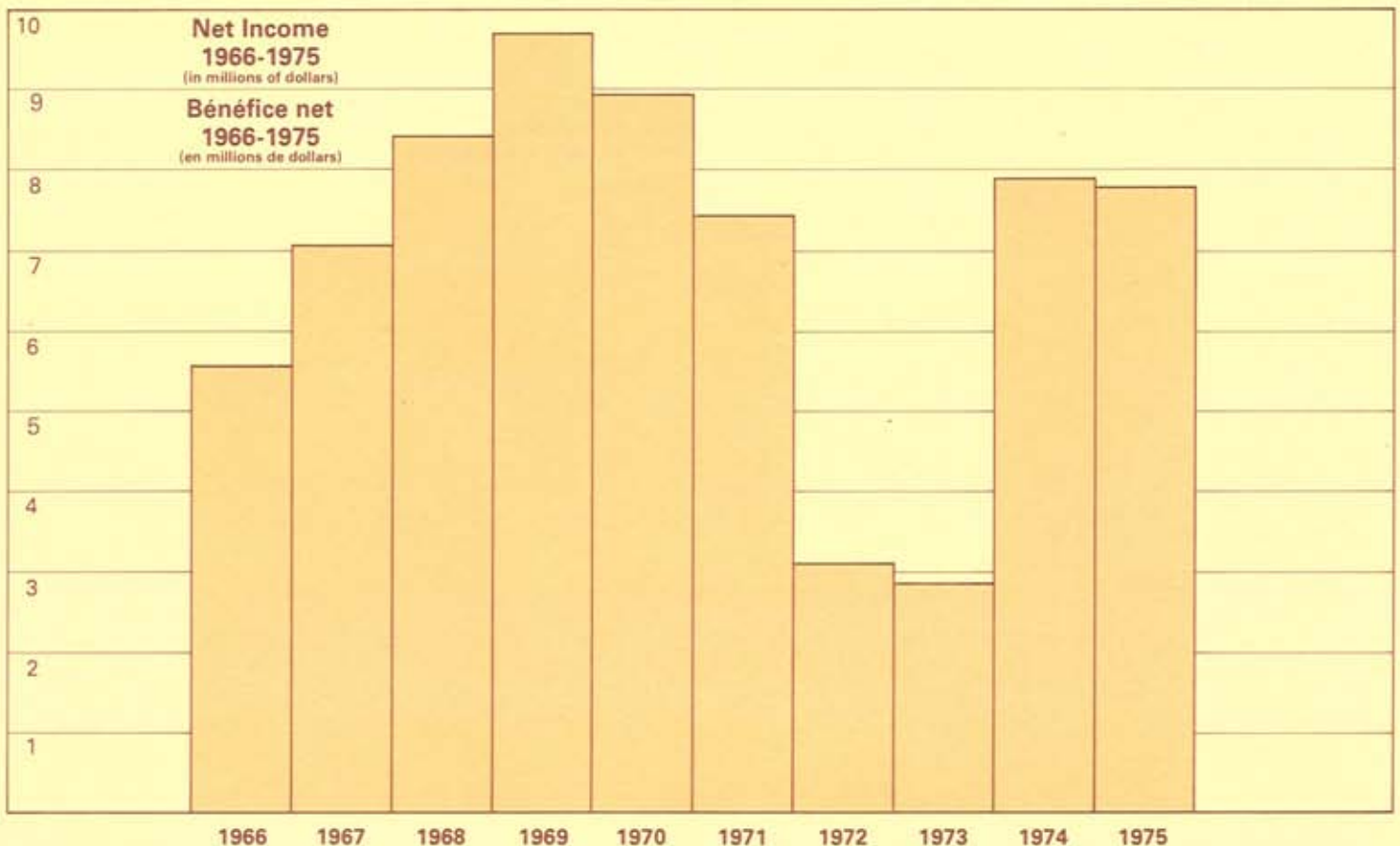


The Corporation's mortgage lending and investment activities, together with its activities relating to grants, subsidies and contributions, and other activities resulted in a total flow of resources utilized during the year of \$2.3 billion, an increase of 25 per cent over the previous year. The greater part of this flow related to borrowings, loan repayments and interest income, on one hand, and advances, repayments of borrowings and interest expense on the other.

On its operations the Corporation's net income for the year remained relatively stable at \$7.7 million. This reflected an increase in the Corporation's overall margin on its financing operations of \$9 million to \$61.4 million and an increase of \$8.7 million, to \$64.8 million, in its net administration expenses. A substantial share of these administration expenses reflected the costs of initiating loans and providing loan insurance under the National Housing Act. Only a part of these costs is recovered through loan application fees.

Les prêts hypothécaires consentis par la Société et ses placements, ajoutés à ses activités à l'égard des octrois, subventions et contributions, ainsi que d'autres activités, ont occasionné la mise en circulation d'un apport total de 2.3 milliards de dollars au cours de l'année, soit 25 pour cent de plus que l'année précédente. La plus grande partie de cet apport représentait des emprunts, des remboursements de prêts et le revenu d'intérêt, d'une part, et les avances, remboursements d'emprunts et frais d'intérêt, d'autre part.

Le bénéfice net réalisé par la Société, pour l'année, est resté relativement stable au chiffre de 7.7 millions de dollars. Ce chiffre reflète une augmentation de 9 millions de la marge des opérations de financement de la Société, qui est passée à 61.4 millions et une augmentation de 8.7 millions de ses dépenses nettes d'administration, qui sont passées à 64.8 millions. Une grande partie de ces frais d'administration se rapportent aux coûts occasionnés par le consentement de prêts et par l'assurance des prêts en vertu de la Loi nationale sur l'habitation. Les droits de demande payés par les emprunteurs permettent de récupérer une partie seulement de ces coûts.



The stability in the Corporation's earnings was achieved as a result of a combination of factors. Interest income continued to grow, but at a very modest rate in relation to the Corporation's asset growth due to the narrowing of interest margins in recent years. This has been the result of increased emphasis in the Corporation's lending activities on programs bearing the preferred NHA lending rate rather than the market rate. On the other hand, the Corporation's recoveries of administrative and related expenses from the Minister showed a significant increase from \$18.6 million in 1974 to \$32.4 million in 1975. These recoveries relate to the costs of certain programs borne by the Minister, the deficit on the Corporation's real estate operations and interest rate losses.

The assets of the insurance and guarantee funds under the administration rose to \$472.2 million at December 31st, 1975.

At the end of the year, the net income earned by the Corporation together with profits earned on the sale of real estate acquired by the Corporation without cost, was returned to the Receiver General. This amounted to \$8.1 million.

During 1975 the Board of Directors of the Corporation approved a revised format for the financial statements. The new format is designed to portray more clearly the Corporation's financial operations and to more clearly distinguish between its 'public' and 'financial' institution roles.

La stabilité des revenus de la Société résulte d'un ensemble de facteurs. Le revenu d'intérêt a continué d'augmenter, mais de façon restreinte par rapport à l'accroissement de l'actif de la Société, à cause de la réduction des marges d'intérêt au cours des dernières années. Cette situation découle du fait que la Société a consenti de plus en plus de prêts à l'égard de programmes qui permettaient de n'exiger qu'un taux d'intérêt préférentiel prévu par la Loi nationale sur l'habitation plutôt que le taux du marché. D'autre part, les sommes que la Société a récupérées du Ministre, en ce qui concerne les frais d'administration et autres frais connexes, accusent une augmentation importante, soit de 18.6 millions de dollars en 1974 à 32.4 millions en 1975. Ces montants récupérés du Ministre se rapportent aux coûts de certains programmes imputables au Ministre, au déficit résultant des activités immobilières de la Société et aux pertes relatives aux taux d'intérêt.

L'actif des fonds d'assurance et de garantie administrés par la Société a atteint 472.2 millions de dollars en date du 31 décembre 1975.

À la fin de l'année, le bénéfice net de la Société, ainsi que les profits réalisés à la vente de propriétés immobilières acquises sans coût par la Société, soit un montant de 8.1 millions de dollars, ont été virés au crédit du Receveur général.

Au cours de 1975, le Conseil d'administration de la Société a approuvé une nouvelle forme de présentation des états financiers. Ce nouveau format a pour but de faire ressortir plus clairement les activités financières de la Société et d'exprimer plus nettement la distinction entre son rôle d'organisme "public" et celui d'institution "financière".

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, 1975 and the statements of operations, reserve fund, financial activities 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, 1975 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, after giving effect to the changes in presentation described in note 6 to the financial statements.

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

Jacques Paré, C.A.
of the firm Raymond, Chabot, Martin,
Paré & Associés

Ottawa, February 13, 1976

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 1975, ainsi que les états d'exploitation, fonds de réserve, activités financières 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 1975 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, compte tenu du changement de présentation expliqué à la note 6 aux états financiers.

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

Jacques Paré, C.A.
de la firme Raymond, Chabot, Martin,
Paré & Associés

Ottawa, le 13 février 1976

Balance Sheet

in thousands of dollars

Bilan

en milliers de dollars

Assets	Actif	December 31, 1975 31 décembre 1975	December 31, 1974 31 décembre 1974
Investments Loans Schedule I	Placements Prêts Tableau I	\$7,558,126	\$6,758,590
Investments under Federal-Provincial Agreements Schedule II	Placements en vertu d'ententes fédérales-provinciales Tableau II	492,453	390,110
Real Estate at cost, less accumulated depreciation (1975—\$31,824; 1974—\$29,372) Schedule III	Placements immobiliers au coût, moins amortissement accumulé (1975—\$31,824; 1974—\$29,372) Tableau III	125,785	86,468
Agreements for Sale and Mortgages arising from sales of real estate, including accrued interest	Conventions de vente et prêts hypothécaires résultant de ventes d'immeubles au coût, y compris les intérêts courus	43,681	47,876
		8,220,045	7,283,044
Cash	Encaisse	3,575	4,547
Accounts Receivable Due from the Minister Other	Comptes à recevoir Dû par le Ministre Autres	21,118 682	11,341 546
Other Assets	Autres éléments d'actif	12,804	3,290
Business Premises, Office Furniture And Equipment at cost, less accumulated depreciation (1975—\$7,697; 1974—\$6,790)	Immeubles à l'usage de la Société, mobilier de bureau et équipement au coût, moins amortissement accumulé (1975—\$7,697; 1974—\$6,790)	7,464	6,097
		<u>\$8,265,688</u>	<u>\$7,308,865</u>
Assets of the Insurance and Guarantee Funds Statement V	Actif des fonds d'assurance et de garantie—État V	<u>\$ 472,214</u>	<u>\$ 427,962</u>

William Teron
President/Président

Statement I/État I

Liabilities	Passif	December 31, 1975 31 décembre 1975	December 31, 1974 31 décembre 1974
Borrowings from the Government of Canada Schedule IV	Emprunts du gouvernement du Canada Tableau IV	\$8,178,494	\$7,227,756
Accounts Payable and Accrued Liabilities Due to the Receiver General:	Comptes à payer et frais courus Dû au Receveur général:		
Income Tax	Impôt sur le revenu	3,943	2,103
Excess in Reserve Fund	Excédent du fonds de réserve	8,083	8,555
Other	Autres	26,583	21,982
Deposits, Contractors' Holdbacks and Deferred Income	Dépôts, retenues d'entrepreneurs et revenu reporté	6,499	5,018
Deferred Profits on sales of real estate	Profits reportés sur ventes d'immeubles	12,086	13,451
		8,235,688	7,278,865
Capital Authorized and fully paid by the Government of Canada	Capital autorisé et payé par le gouvernement du Canada	25,000	25,000
Reserve Fund Statement III	Fonds de réserve État III	5,000	5,000
		30,000	30,000
		<u>\$8,265,688</u>	<u>\$7,308,865</u>
Insurance and Guarantee Funds Statement V	Fonds d'assurance et de garantie État V	<u>\$ 472,214</u>	<u>\$ 427,962</u>

Peter Scott Crombie, C.A.
Chief Accountant/Comptable en chef

Statement of Operations

in thousands of dollars

État de l'exploitation

en milliers de dollars

Loans	Prêts
Interest earned from borrowers	Revenu d'intérêt
Recovery of interest loss from lending at negative margin	Recouvrement de la perte d'intérêt attribuable à des prêts à taux inférieurs au coût d'emprunt
Application fees on mortgage loans	Droits de demande sur les prêts hypothécaires
Interest charged by the Government of Canada	Intérêt débité par le gouvernement du Canada
Forgiveness of loans	Renonciation de prêts
Federal-Provincial Agreements	Ententes fédérales-provinciales
Interest earned	Revenu d'intérêt
Interest charged by the Government of Canada	Intérêt débité par le gouvernement du Canada
Corporation's share of net losses arising from agreements	Participation de la Société dans les pertes nettes encourues en vertu des ententes
Agreements for sale and mortgages	Conventions de vente et prêts hypothécaires
Interest earned from purchasers	Revenu d'intérêt
Interest charged by the Government of Canada	Intérêt débité par le gouvernement du Canada
Real Estate	Placements immobiliers
Operating loss	Perte d'exploitation
Gain on disposal of real estate	Profit sur vente d'immeubles
Interest on Government of Canada Short-Term Securities	Intérêt sur titres à court terme du gouvernement du Canada
Other Income	Autres revenus
Grants and Direct Subsidies	Octrois et subventions directes
Research	Recherche
Margin on Financing Operations	Bénéfice sur activités de financement
Administration Expenses	Frais d'administration
Recoveries	Recouvrements
Fees earned for services to Insurance Funds	Honoraires pour services aux fonds d'assurance
Fees earned for services to Government Departments	Honoraires pour services aux ministères du gouvernement
Charged to the Minister	Imputés au Ministre
Total Charged to the Minister	Total des imputations au Ministre
Schedule V	Tableau V
Income before Income Taxes	Bénéfice avant impôt sur le revenu
Income Taxes	Impôt sur le revenu
Net Income Transferred to Reserve Fund	Bénéfice net, viré au fonds de réserve

Statement II/État II

Year ended December 31, 1975
Exercice terminé le 31 décembre 1975

Year ended December 31, 1974
Exercice terminé le 31 décembre 1974

Direct Financing Operations	Grants, contributions and subsidies charged to the Minister	Direct Financing Operations	Grants, contributions and subsidies charged to the Minister
Activités de financement direct	Octrois, contributions et subventions imputés au Ministre	Activités de financement direct	Octrois, contributions et subventions imputés au Ministre
\$510,783		\$446,668	
8,449	\$ 8,449	4,139	\$ 4,139
4,269		3,103	
523,501		453,910	
469,438		407,994	\$45,916
	53,038		32,859
27,782		21,532	
26,436	1,346	20,716	816
	19,352		17,249
3,027		3,265	
665	2,362	735	2,530
	8,994		6,433
	1,636		1,119
	1,625		1,770
	370		285
	118		306
	124,874		34,112
	11,481		11,665
	61,402		52,436
64,825		48,734	
(2,979)		(2,876)	
(612)		(311)	
(14,924)	46,310	(7,989)	37,558
	14,924		7,989
	<u>\$241,230</u>		<u>\$114,752</u>
	15,092		14,878
	7,392		7,068
	<u>\$ 7,700</u>		<u>\$ 7,810</u>

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 au 1er janvier

Bénéfice net
Profits sur ventes d'actifs
acquis à titre gratuit du
gouvernement du Canada

Income tax reassessments
for the years 1973 and 1974

Cotisations d'impôt sur le revenu
pour les exercices 1973 et 1974

Excess over statutory limitation transferred to the credit of
the Receiver General

Excédent sur la limite statutaire, crédité au
Receveur général

Balance, December 31

Solde au 31 décembre

Statement III/État III

Year ended December 31, 1975
Exercice terminé le 31 décembre 1975

Year ended December 31, 1974
Exercice terminé le 31 décembre 1974

	\$ 5,000	\$ 5,000
	7,700	7,810
	1,244	1,629
	13,944	14,439
	861	884
	13,083	13,555
	8,083	8,555
	<u>\$ 5,000</u>	<u>\$ 5,000</u>

Statement of Financial Activities

in thousands of dollars

État des activités financières

en milliers de dollars

Financial resources provided

Operations:

Interest earned

Cash recovered from the Minister

Other revenues

Increase in accrued interest on borrowings

Increase in operating liabilities and deferred income

Decrease in operating assets

Provenance des ressources financières

Exploitation:

Revenu d'intérêt

Fonds récupérés du Ministre

Autres revenus

Augmentation des intérêts courus sur emprunts

Augmentation du passif d'exploitation et du revenu reporté

Diminution de l'actif d'exploitation

Borrowings from the Government of Canada

Loan repayments

Net decrease in Agreements for Sale and Mortgages

Profits realized on sales of assets acquired without cost from the Government of Canada

Emprunts du gouvernement du Canada

Remboursements de prêts

Diminution nette des conventions de vente et prêts hypothécaires

Profits sur ventes d'actifs acquis à titre gratuit du gouvernement du Canada

Financial resources applied

Operations:

Interest expense

Expenditures made on behalf of the Minister excluding depreciation

Increase in accrued interest on loans

Administrative expenses excluding depreciation

Income taxes

Increase in operating assets

Excess reserve fund transferred to Receiver General

Utilisation des ressources financières

Exploitation:

Dépenses d'intérêt

Déboursés effectués au nom du Ministre excluant l'amortissement

Augmentation des intérêts courus sur prêts

Frais d'administration excluant l'amortissement

Impôt sur le revenu

Augmentation de l'actif d'exploitation

Excédent du fonds de réserve viré au crédit du Receveur général

Repayment of borrowings from the Government of Canada

New loan advances

Real estate acquisitions (net)

Increase in investments under Federal-Provincial agreements

Business premises, office furniture and equipment

Disbursements for the Minister not yet received in cash

Remboursements d'emprunts du gouvernement du Canada

Avances sur nouveaux prêts

Placements immobiliers (net)

Augmentation des placements en vertu d'ententes fédérales-provinciales

Immeubles à l'usage de la Société, mobilier de bureau et équipement

Déboursés non perçus du Ministre

Statement IV/État IV

Year ended December 31, 1975
Exercice terminé le 31 décembre 1975

Year ended December 31, 1974
Exercice terminé le 31 décembre 1974

Direct Financing Operations Activités de financement direct	Grants, contributions and subsidies charged to the Minister Octrois, contributions et subventions imputés au Ministre	Total	Direct Financing Operations Activités de financement direct	Grants, contributions and subsidies charged to the Minister Octrois, contributions et subventions imputés au Ministre	Total
\$ 543,217			\$ 473,235		
9,866	\$231,451		7,694	\$110,344	
8,042			4,845		
6,085			7,391		
			4,626		
567,210	231,451	\$ 798,661	497,791	110,344	\$ 608,135
1,203,000		1,203,000	983,500		983,500
330,855		330,855	278,541		278,541
4,195		4,195	5,641		5,641
1,244		1,244	1,629		1,629
<u>\$2,106,504</u>	<u>\$231,451</u>	<u>\$2,337,955</u>	<u>\$1,767,102</u>	<u>\$110,344</u>	<u>\$1,877,446</u>
\$ 488,090			\$ 425,306		
23,689	\$238,243		10,226	\$112,278	
49,000			39,993		
8,253			7,952		
8,669			8,555		
8,083					
585,784	238,243	\$ 824,027	492,032	112,278	\$ 604,310
260,304		260,304	296,526		296,526
1,106,703		1,106,703	905,539		905,539
42,304		42,304	21,661		21,661
102,343		102,343	47,822		47,822
2,274		2,274	1,588		1,588
6,792	(6,792)		1,934	(1,934)	
<u>\$2,106,504</u>	<u>\$231,451</u>	<u>\$2,337,955</u>	<u>\$1,767,102</u>	<u>\$110,344</u>	<u>\$1,877,446</u>

Insurance and Guarantee Funds

in thousands of dollars

Fonds d'assurance et de garantie

en milliers de dollars

Assets		Actif		December 31, 1975 31 décembre 1975	December 31, 1974 31 décembre 1974
Mortgage Insurance Fund		Fonds d'assurance hypothécaire			
Cash		Encaisse		\$ 1,510	\$ 5
Due from Central Mortgage and Housing Corporation		Comptes à recevoir de la Société centrale d'hypothèques et de logement		2,666	1,818
Securities, at amortized cost		Placements, au coût amorti		316,750	276,567
Mortgages		Hypothèques		96,277	96,214
Real estate		Placements immobiliers		42,083	40,990
	1975	1974			
Insurance in force	<u>\$13,864,000</u>	<u>\$11,915,000</u>	Assurance en vigueur	<u>\$13,864,000</u>	<u>\$11,915,000</u>
Claims in process for payment	<u>\$ 7,972</u>	<u>\$ 8,710</u>	Réclamations en voie de règlement	<u>\$ 7,972</u>	<u>\$ 8,710</u>
				<u>\$459,286</u>	<u>\$415,594</u>
Home Improvement Loan Insurance Fund		Fonds d'assurance des prêts pour l'amélioration de maisons			
Cash		Encaisse		\$ 5	\$ 2
Due from Central Mortgage and Housing Corporation		Comptes à recevoir de la Société centrale d'hypothèques et de logement		14	28
Securities, at amortized cost		Placements, au coût amorti		4,450	4,226
Mortgages		Hypothèques		116	122
	1975	1974			
Insurance in force	<u>\$25,245</u>	<u>\$24,740</u>	Assurance en vigueur	<u>\$25,245</u>	<u>\$24,740</u>
Claims in process for payment	<u>\$ 28</u>	<u>\$ 3</u>	Réclamations en voie de règlement	<u>\$ 28</u>	<u>\$ 3</u>
				<u>\$ 4,585</u>	<u>\$ 4,378</u>
Rental Guarantee Fund		Fonds de garantie de loyer			
Cash		Encaisse		\$ 4	\$ 12
Due from (to) Central Mortgage and Housing Corporation		Comptes à recevoir de la Société centrale d'hypothèques et de logement		32	(8)
Securities, at amortized cost		Placements, au coût amorti		5,305	4,984
Real estate		Placements immobiliers		3,002	3,002
	1975	1974			
Current annual rentals guaranteed	<u>\$ —</u>	<u>\$ 307</u>	Loyers annuels faisant l'objet de contrats de garantie	<u>\$ —</u>	<u>\$ 307</u>
				<u>\$ 8,343</u>	<u>\$ 7,990</u>
Total Assets		Total de l'actif		<u>\$472,214</u>	<u>\$427,962</u>

Statement V / État V

Continuity of Funds	Évolution des fonds	Year ended	Year ended
		December 31, 1975 Exercice terminé le 31 décembre 1975	December 31, 1974 Exercice terminé le 31 décembre 1974
Fees	Droits	\$ 26,610	\$ 20,296
Income from securities	Revenu d'intérêts sur placements	20,897	17,264
Income from mortgages	Revenu d'intérêts sur hypothèques	7,700	6,798
Real estate acquired on claims	Immeubles acquis lors du règlement de réclamations	16,297	18,602
Provision for revaluation of real estate	Provision pour réévaluation des immeubles	(6,902)	2,226
		<u>64,602</u>	<u>65,186</u>
Less: Net loss on operations and disposal of real estate	Moins: Pertes nettes sur exploitation et vente d'immeubles	(1,195)	(5,032)
Administrative expenses	Frais d'administration	(2,771)	(2,684)
		<u>60,636</u>	<u>57,470</u>
Claims paid and legal expenses	Réclamations payées et frais de contentieux	16,944	19,790
Increase in fund	Augmentation du fonds	43,692	37,680
Balance, beginning of year	Solde au début de l'exercice	415,594	377,914
Balance, end of year	Solde à la fin de l'exercice	<u>\$459,286</u>	<u>\$415,594</u>
Fees	Droits	\$ 159	\$ 190
Income from securities	Revenu d'intérêts sur placements	288	254
Income from mortgages	Revenu d'intérêts sur hypothèques	9	10
Recoveries on claims paid	Recouvrements sur les réclamations	183	188
		<u>639</u>	<u>642</u>
Less: Administrative expenses	Moins: Frais d'administration	(142)	(136)
		<u>497</u>	<u>506</u>
Claims paid and legal expenses	Réclamations payées et frais de contentieux	290	199
Increase in fund	Augmentation du fonds	207	307
Balance, beginning of year	Solde au début de l'exercice	4,378	4,071
Balance, end of year	Solde à la fin de l'exercice	<u>\$ 4,585</u>	<u>\$ 4,378</u>
Premiums	Primes	\$ (6)	\$ 15
Income from securities	Revenu d'intérêts sur placements	287	349
Net profit on operation of real estate	Bénéfice net d'exploitation d'immeubles	156	119
		<u>437</u>	<u>483</u>
Less: Administrative expenses	Moins: Frais d'administration	(84)	(76)
Increase in fund	Augmentation du fonds	353	407
Balance, beginning of year	Solde au début de l'exercice	7,990	7,583
Balance, end of year	Solde à la fin de l'exercice	<u>\$ 8,343</u>	<u>\$ 7,990</u>
Total Insurance and Guarantee Funds	Total des fonds d'assurance et de garantie	<u>\$472,214</u>	<u>\$427,962</u>

Notes to the Financial Statements December 31, 1975

1 Significant Accounting Policies

Central Mortgage and Housing Corporation was constituted as a Crown Corporation by an act of Parliament on January 1, 1946. Its activities are regulated by the National Housing Act, and the Central Mortgage and Housing Corporation Act.

The Corporation's principal objective is that all Canadians have access to adequate housing at a price they can afford within a suitable community environment. In meeting this objective the Corporation's activities and programs fall into two general categories:

- a) Financing housing directly through the making of mortgage loans under specified conditions at interest rates set by statute normally below market rates (which are generally higher than the rates it pays on funds borrowed from the Government of Canada), and indirectly by guaranteeing loans made by others.
- b) As agent for the Minister of State for Urban Affairs, making payments needed to implement government housing policy. These include grants, debt forgiveness, losses on real estate, losses under Federal-Provincial agreements, research and development and specified administrative expenses. These payments are charged to the Minister as incurred.

The principal accounting policies followed are:

a) Revenue Recognition

Interest income is accounted for on the accrual basis. Recoveries from the Minister are recorded when expenditures are made on his behalf.

b) Loans

Loans are capitalized as the cash is advanced. Costs incurred in connection with making loans are included in administrative expenses. No provisions are made for possible losses on loans since such losses, if on insured loans, are recoverable from the Mortgage Insurance Fund, while losses resulting from the disposal of real estate acquired upon default on uninsured loans are recoverable from the Minister.

Real estate properties acquired upon default of insured loans are transferred to the Mortgage Insurance Fund.

c) Real Estate

i) Fixed assets are recorded at cost. Properties acquired upon default of loans are recorded at the unpaid loan balance plus interest accrued to the date of default, together with any acquisition expenditures incurred and modernization and improvement costs.

ii) Depreciation is recorded on a straight line basis. Rates are set in terms of the loan repayment originally negotiated, usually 40 or 50 years.

Notes sur les états financiers 31 décembre 1975

1 Principales conventions comptables

La Société centrale d'hypothèques et de logement a été constituée en compagnie de la Couronne le 1^{er} janvier 1946 par une loi du Parlement. Ses activités sont régies par la Loi nationale sur l'habitation et la Loi sur la Société centrale d'hypothèques et de logement.

Le principal objectif de la Société est de faciliter à tous les Canadiens l'accession à la propriété d'un logement adéquat à prix abordable, dans un milieu communautaire satisfaisant. Pour rencontrer cet objectif, les programmes et les activités de la Société sont les suivants:

- (a) De façon directe, en finançant l'acquisition de logements par voie de prêts hypothécaires à des conditions et des taux d'intérêts établis par la loi, normalement inférieurs aux taux du marché, mais généralement supérieurs aux taux d'emprunt de la Société sur les fonds avancés par le gouvernement du Canada. De façon indirecte, en garantissant les prêts effectués par des tiers.
- (b) En qualité de mandataire du Ministre d'État chargé des Affaires urbaines, la Société effectue les déboursés requis pour implanter les politiques gouvernementales sur le logement. Ces déboursés représentent des octrois, des pertes d'exploitation des immeubles administrés, des pertes encourues en vertu d'ententes fédérales-provinciales, la renonciation au remboursement de prêts, les frais de recherche et de développement ainsi que certains frais d'administration. Ces argents sont remboursés par le Ministre lorsque le déboursé est effectué.

Les principales conventions comptables sont les suivantes:

(a) Comptabilisation des revenus

Le revenu d'intérêts est comptabilisé selon la méthode d'exercice. Les recouvrements du Ministre sont inscrits lorsque les déboursés sont effectués.

(b) Prêts

Les prêts sont comptabilisés au fur et à mesure que les fonds sont déboursés et les coûts relatifs à l'octroi de prêts sont compris dans les frais d'administration. Aucune provision pour pertes est comptabilisée sur les prêts puisque les pertes sur les prêts assurés sont récupérées du Fonds d'assurance hypothécaire tandis que les pertes sur les prêts non assurés sont débitées au compte du Ministre.

Les immeubles, acquis pour réaliser des prêts assurés, sont virés, au coût, au Fonds d'assurance hypothécaire.

(c) Immeubles

i) Les immobilisations sont inscrites au coût. Les propriétés, saisies lors d'un défaut de paiement, sont comptabilisées au montant du solde du prêt plus les intérêts courus jusqu'à la date du défaut de paiement. Les déboursés effectués lors de la prise de possession, ainsi que les frais de modernisation et d'amélioration, sont capitalisés au coût des propriétés.

d) Business Premises

Depreciation on business premises, office furniture and equipment is recorded on a diminishing balance basis at the following fixed annual rates:

Masonry buildings	5%
Frame buildings	10%
Furniture, fixtures and equipment	20%
Automotive equipment	30%

e) Federal-Provincial Agreements

The investments recorded under Federal-Provincial Agreements include only costs to the Corporation and do not reflect amounts contributed by other parties. The Corporation's share of losses under these agreements is charged to the Minister.

f) Income Taxes and Reserve Balance

The Corporation is required to pay taxes on its income and these are recorded on a payable basis. Income or loss after taxes is transferred to the Reserve Fund which is limited by statute to \$5,000,000. Any excess over this amount is paid to the Receiver General.

g) Insurance and Guarantee Funds

Real estate acquired on claims against the Mortgage Insurance Fund is carried in the accounts at the amount of the claim or the estimated realizable value whichever is lower. Real estate acquired by the Rental Guarantee Fund is carried at cost. No depreciation is recorded on real estate owned by either fund.

2 Borrowings from the Government of Canada

The Corporation borrows from the Government of Canada to finance investments in loans, Federal-Provincial Agreements, real estate and agreements for sale and mortgages arising from sale of real estate.

A comparison of total borrowings approved by Parliament and actual borrowings outstanding is as follows:

	December 31, 1975	December 31, 1974
	(in thousands of dollars)	
Approved level of borrowings	\$8,184,050	\$7,242,344
Borrowings	<u>\$8,178,494</u>	<u>\$7,227,756</u>

3 Loan and Investment Commitments Outstanding

At year end the Corporation had outstanding commitments to make loans and investments approximating \$1,650,000,000 (1974 - \$1,653,000,000).

ii) L'amortissement est inscrit selon la méthode d'amortissement linéaire. Les taux sont établis en fonction des modalités originales de remboursement du prêt, soit généralement sur 40 ou 50 années.

(d) Immobilisations à l'usage de la Société

La Société amortit ses immobilisations en utilisant les taux annuels suivants sur le solde résiduel.

Immeubles de béton	5%
Immeubles de bois	10%
Mobilier, équipement et agencement	20%
Matériel roulant	30%

(e) Ententes fédérales-provinciales

La Société comptabilise seulement ses coûts dans les placements en vertu d'ententes fédérales-provinciales; les montants contribués par les autres participants ne sont pas comptabilisés. Les pertes encourues par la Société en vertu de ces ententes sont imputées au compte du Ministre.

(f) Impôts sur le revenu et fonds de réserve

La Société doit verser des impôts sur son revenu et ceux-ci sont comptabilisés sur la base d'exercice. Le bénéfice net ou la perte nette est viré au fonds de réserve dont la limite statutaire est de \$5,000,000. L'excédent sur ce montant est remis au Receveur général.

(g) Fonds d'assurance et de garantie

Les immeubles acquis à la suite de réclamations contre le fonds d'assurance hypothécaire sont évalués au moindre du montant de la réclamation et de la valeur nette de réalisation. Les immeubles acquis par le fonds de garantie de loyer sont inscrits au coût. La Société ne comptabilise aucun amortissement sur les immeubles détenus par ces deux fonds.

2 Emprunts du gouvernement du Canada

La Société emprunte du gouvernement du Canada les fonds nécessaires au financement de ses placements de prêts, d'ententes fédérales-provinciales, d'immeubles, et de conventions de vente et de prêts hypothécaires résultant de ventes d'immeubles.

Le montant des emprunts approuvés par le Parlement et les emprunts en circulation sont comme suit:

	31 décembre 1975	31 décembre 1974
	(en milliers de dollars)	
Montant d'emprunts approuvés	\$8,184,050	\$7,242,344
Emprunts	<u>\$8,178,494</u>	<u>\$7,227,756</u>

3 Engagements pour prêts et placements

À la fin de l'exercice, la Société était engagée à effectuer des prêts et placements au montant approximatif de \$1,650,000,000 (1974 - \$1,653,000,000).

4 Possible future losses chargeable to the Minister

The estimated amount of possible losses from the future disposal of real estate acquired as a result of default on loans is \$5 million (1974 - \$7 million).

This amount represents the difference between the book value of properties held and their estimated market value at December 31, 1975.

Should any losses be incurred they would be recoverable from the Minister under authority of the National Housing Act.

5 Depreciation and Remuneration of Directors and Officers

	1975	1974
	(in thousands of dollars)	
Expenses include:		
Depreciation	\$3,896	\$3,226
Remuneration of 9 Directors	\$ 4	\$ 4
Remuneration of 4 Officers (Two Officers are Directors)	\$ 176	\$ 138

6 New Presentation

The 1975 financial statements are presented to reflect more clearly the two principal activities of the Corporation - direct and indirect lending activities and programmes carried out on behalf of the Minister of State for Urban Affairs. The 1974 comparative figures have been restated to conform with the presentation adopted in 1975. These changes have no effect on the determination of net income in either year.

4 Pertes éventuelles imputables au Ministre

Les pertes possibles résultant de la vente éventuelle des propriétés acquises par défaut de paiement s'élèvent à \$5 millions (1974 - \$7 millions).

Ce montant représente la différence entre la valeur nette de ces propriétés et leur valeur de marché au 31 décembre 1975. Ces pertes éventuelles sont recouvrables du Ministre conformément à la Loi nationale sur l'habitation.

5 Amortissement et rémunération aux administrateurs et officiers

	1975	1974
	(en milliers de dollars)	
Les dépenses incluent:		
Amortissement	\$3,896	\$3,226
Rémunération de 9 administrateurs	\$ 4	\$ 4
Rémunération de 4 fonctionnaires (Deux fonctionnaires sont administrateurs)	\$ 176	\$ 138

6 Nouvelle présentation

Les états financiers ont été modifiés en 1975 pour présenter plus distinctement les deux principales activités de la Société, à savoir les activités de financement direct et indirect et l'exécution de programmes pour lesquels la Société est mandatée par le Ministre d'État chargé des Affaires urbaines. Les postes des états financiers de l'exercice 1974 ont été reclassés selon la nouvelle présentation. Les changements mentionnés précédemment n'ont aucun effet sur le bénéfice net des deux exercices.

Supplementary Schedules

Tableaux supplémentaires

Supplementary Schedules
Tableaux supplémentaires

Supplementary Schedules
Tableaux supplémentaires

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

Prêts non assurés

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

Homeowners (NHA 1944)

Propriétaires-occupants (LNH 1944)

Low rental housing

Logements à loyer modique

Rental guarantee contracts

Contrats de garantie de loyer

Student housing

Logements d'étudiants

Municipal Sewage Treatment Projects

Projets municipaux d'épuration des eaux-vannes

Land assembly

Aménagement de terrain

Public housing

Logement public

Rehabilitation Assistance Program

Programme de remise en état des logements

Neighbourhood Improvement Program

Programme d'amélioration des quartiers

Urban renewal

Rénovation urbaine

Indians on reserves

Indiens dans les réserves

Insured Loans

Made directly by the Corporation
Homeowners

Prêts assurés

Consentis directement par la Société
Propriétaires-occupants

Assisted Home Ownership Program

Programme d'aide pour l'accession à la propriété

Made by agents

Consentis par des agents

Purchased from approved lenders

Acquis de prêteurs agréés

Accrued interest

Intérêt couru

Schedule I/Tableau I

Balance December 31 Solde au 31 décembre 1975	Balance December 31 Solde au 31 décembre 1974	Advances during the year Avances au cours de l'exercice 1975	Advances during the year Avances au cours de l'exercice 1974
\$ 1,602	\$ 2,843		
2,259	3,152		
1,444,547	1,244,434	\$ 226,682	\$157,365
3,827	6,736		
406,849	406,973	7,077	7,043
515,884	432,967	124,158	101,928
87,633	35,533	57,519	15,758
1,499,553	1,277,545	233,839	179,149
1,871	159	10,560	696
830	62	782	61
38,436	38,335	2,122	4,632
3,719	3,263	593	482
4,007,010	3,452,002	663,332	467,114
2,541,812	2,729,026	10,749	62,799
813,482	395,365	432,622	375,626
62,877	72,467		
3,838	4,312		
3,422,009	3,201,170	443,371	438,425
7,429,019	6,653,172	<u>\$1,106,703</u>	<u>\$905,539</u>
129,107	105,418		
<u>\$7,558,126</u>	<u>\$6,758,590</u>		

Investments under Federal-Provincial Agreements

in thousands of dollars

Placements en vertu d'ententes fédérales-provinciales

en milliers de dollars

Total Federal-Provincial Investment	Total des placements en vertu d'ententes fédérales-provinciales
Rental Housing Projects	Projets de logements à loyer
Land Assembly Projects	Projets d'aménagement de terrain
Investment by the Corporation	Placements de la Société
Rental Housing Projects	Projets de logements à loyer
Land Assembly Projects	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
Rental Housing Projects—Interim Financing	Projets de logements à loyer—emprunts temporaires
Other	Autres
Accrued interest	Intérêt couru

Real Estate

in thousands of dollars

Placements immobiliers

en milliers de dollars

Constructed by the Corporation or acquired from the Government of Canada	Construits par la Société ou acquis du gouvernement du Canada
Single houses	Maisons unifamiliales
Row housing	Maisons en bandes
Multiple dwellings	Maisons multifamiliales
Acquired as a result of default	Propriétés acquises par défaut de paiement
Row housing	Maisons en bandes
Multiple dwellings	Maisons multifamiliales
Demonstration projects	Projets de démonstration
Vacant land	Terrain vacant
Other	Autres
Total, at cost	Total, au coût
Accumulated depreciation	Amortissement accumulé

Schedule II/Tableau II

Balance December 31 Solde au 31 décembre 1975	Balance December 31 Solde au 31 décembre 1974	Additions during the year Avances au cours de l'exercice 1975	Additions during the year Avances au cours de l'exercice 1974	Recoveries during the year Recouvrements au cours de l'exercice 1975	Recoveries during the year Recouvrements au cours de l'exercice 1974
\$462,504	\$370,141	\$ 94,484	\$49,639	\$ 2,121	\$3,761
140,133	111,220	37,436	14,721	8,523	3,369
<u>\$602,637</u>	<u>\$481,361</u>	<u>\$131,920</u>	<u>\$64,360</u>	<u>\$10,644</u>	<u>\$7,130</u>
\$346,878	\$277,606	\$ 70,863	\$37,229	\$ 1,591	\$2,820
105,100	83,415	28,077	11,041	6,392	2,527
451,978	361,021	<u>\$ 98,940</u>	<u>\$48,270</u>	<u>\$ 7,983</u>	<u>\$5,347</u>
3,280	2,711				
7,657	4,947				
13,736	10,079				
3,905					
10,035	10,602				
1,862	750				
<u>\$492,453</u>	<u>\$390,110</u>				

Schedule III/Tableau III

Balance December 31 Solde au 31 décembre 1975	Additions during 1975 Additions en 1975	Disposals during 1975 Ventes en 1975	Balance December 31 Solde au 31 décembre 1974	Additions during 1974 Additions en 1974	Disposals during 1974 Ventes en 1974
\$ 3,871	\$ 61	\$ 621	\$ 4,431	\$ 29	\$ 92
5,639	188	503	5,954	210	1,268
4,375	19		4,356	37	
25,351	3,546		21,805	6,804	
100,306	30,219	213	70,300	12,095	
192	176		16	16	
9,357	7,453	43	1,947	314	3
8,518	1,501	14	7,031	3,063	178
157,609	<u>\$43,163</u>	<u>\$1,394</u>	115,840	<u>\$22,568</u>	<u>\$1,541</u>
31,824			29,372		
<u>\$125,785</u>			<u>\$ 86,468</u>		

Borrowings from the Government of Canada

in thousands of dollars

Emprunts du gouvernement du Canada

en milliers de dollars

Bearing varied rates of interest and repayable over periods not in excess of 50 years	Portant divers taux d'intérêt et dont les échéances n'excèdent pas 50 ans
Loans	Prêts
Investment under Federal-Provincial agreements	Placements en vertu d'ententes fédérales-provinciales
Real Estate	Immeubles
Accrued interest	Intérêt couru

Grants, Contributions and Subsidies charged to the Minister

in thousands of dollars

Octrois, contributions et subventions imputés au 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 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	Participation de la Société dans les pertes nettes encourues en vertu 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	Pertes sur exploitation d'immeubles
Rental subsidies	Subventions pour loyers
Interest loss from lending at negative margin	Pertes d'intérêts attribuables 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 de Cité du Havre pour l'année 1969
Grants for assisted home-ownership—CMHC funded	Octrois pour faciliter l'accession à la propriété—SCHL
Grants for assisted home-ownership—Privately funded	Octrois pour faciliter l'accession à la propriété—privé
Forgiveness on non-profit corporations	Renonciation de paiements dus par les sociétés sans but lucratif
Forgiveness on co-operative housing	Renonciation de paiements dus par les coopératives de logement
Grants for neighbourhood improvement program	Octrois pour programmes 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	Octrois à l'achat d'une première résidence
Administrative expenses recoverable by statute	Frais d'administration remboursables selon la loi
Other	Autres
Total paid on behalf of the Minister	Total payé au nom du Ministre

Schedule IV/Tableau IV

Balance December 31 Solde au 31 décembre 1975	Balance December 31 Solde au 31 décembre 1974	Borrowed during the year Emprunté au cours de l'exercice 1975	Borrowed during the year Emprunté au cours de l'exercice 1974	Repaid during the year Remboursé au cours de l'exercice 1975	Repaid during the year Remboursé au cours de l'exercice 1974
\$7,588,059	\$6,765,927	\$1,071,000	\$936,000	\$248,868	\$287,677
456,523	360,118	106,000	45,500	9,595	7,013
72,672	48,513	26,000	2,000	1,841	1,836
8,117,254	7,174,558	<u>\$1,203,000</u>	<u>\$983,500</u>	<u>\$260,304</u>	<u>\$296,526</u>
61,240	53,198				
<u>\$8,178,494</u>	<u>\$7,227,756</u>				

Schedule V/Tableau V

Year ended December 31, 1975
Exercice terminé le 31 décembre 1975

Year ended December 31, 1974
Exercice terminé le 31 décembre 1974

\$ 8,120	\$ 14,666
31,327	25,679
64,626	15,110
19,352	17,249
11,481	11,665
8,668	6,433
326	
8,449	4,139
2,626	761
	12
5,320	1,206
452	
11,437	6,424
1,533	
5,661	2,356
8,741	756
38,069	1
14,924	7,989
118	306
<u>\$241,230</u>	<u>\$114,752</u>

Five Year Financial Summary

in thousands of dollars

Sommaire des activités financières pour cinq exercices

en milliers de dollars

Main assets and liabilities Loans outstanding at year end	Principaux éléments d'actif et de passif Prêts à la fin de l'exercice
Loan advances	Avances sur prêts
Investments under Federal-Provincial agreements	Placements en vertu d'ententes fédérales-provinciales
New investments (net)	Nouveaux placements (net)
Borrowings from the Government of Canada	Emprunts du gouvernement du Canada
New borrowings	Nouveaux emprunts
Repayments	Remboursements
Revenues and expenses Total interest earnings	Revenus et dépenses Total du revenu d'intérêt
Total interest paid	Total des intérêts versés
Charged to the Minister	Imputation au Ministre
Other revenues and gains	Autres revenus et gains
Loss on real estate operations	Pertes d'exploitation d'immeubles
Administrative expenses	Frais d'administration
Charged to the Minister	Imputation au Ministre
Net income transferred to Reserve Fund	Bénéfice net, viré au fonds de réserve
Grants, contributions and subsidies paid on behalf of the Minister	Octrois, contributions et subventions payés au nom du Ministre
Insurance and Guarantee Funds	Fonds d'assurance et de garantie
Loan and investment commitments made during the year	Engagements pour prêts et placements effectués au cours de l'exercice

1975	1974	1973	1972	1971
\$7,558,126	\$6,758,590	\$6,121,366	\$5,805,388	\$5,279,280
1,106,703	905,539	625,587	720,953	842,770
492,453	390,110	342,288	292,985	259,424
90,957	42,923	43,481	30,811	25,342
8,178,494	7,227,756	6,535,937	6,166,984	5,609,124
1,203,000	983,500	677,500	742,045	900,793
260,304	296,526	310,847	188,930	197,009
\$ 543,217	\$ 473,235	\$ 432,947	\$ 396,734	\$ 345,418
496,539	429,445	392,020	356,601	304,442
46,678	43,790	40,927	40,133	40,976
8,449	4,139			
55,127	47,929	40,927	40,133	40,976
10,653	7,694	9,608	9,316	8,000
(8,994)	(6,433)	(6,076)	(4,167)	(2,068)
64,825	48,673	39,630	34,513	31,635
14,924	7,989	2,177		
49,901	40,684	37,453	34,513	31,635
<u>\$ 7,700</u>	<u>\$ 7,810</u>	<u>\$ 2,863</u>	<u>\$ 3,182</u>	<u>\$ 7,432</u>
<u>\$ 241,230</u>	<u>\$ 114,752</u>	<u>\$ 130,041</u>	<u>\$ 83,920</u>	<u>\$ 60,953</u>
<u>\$ 472,214</u>	<u>\$ 427,962</u>	<u>\$ 389,568</u>	<u>\$ 353,193</u>	<u>\$ 321,661</u>
<u>\$1,618,400</u>	<u>\$1,225,200</u>	<u>\$ 932,600</u>	<u>\$ 742,000</u>	<u>\$1,009,100</u>

List of Offices and Representatives Bureaux et représentants de la Société

National Office/Bureau national

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, Hauterive, Hull, Laval-Laurentides,

Rive-Sud (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, New Westminster.