



Central Mortgage and  
Housing Corporation

Société centrale  
d'hypothèques et de logement

Annual Report

Rapport annuel

1



9



7



6





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

Rapport annuel

# 1976

## Board of Directors Conseil d'administration

---

### William Teron

Chairman  
Président



Chairman of the Executive Committee  
Président du Conseil de direction

---

### Raymond V. Hession

President  
Président de la Société



Member of the Executive Committee  
Member of the Audit Committee  
Membre du Conseil de direction  
Membre du Comité de vérification

---

### Jean-Guy Carrier

Montréal, Québec



Member of the Executive Committee  
Alternate Member of the Audit Committee  
Membre du Conseil de direction  
Membre substitut du Comité de vérification

---

### Frank A. G. Carter

Ottawa, Ontario



Member of the Executive Committee  
Membre du Conseil de direction

---

### Guy P. French

Rexdale, Ontario



Alternate Member of the Executive Committee  
Member of the Audit Committee  
Membre substitut du Conseil de direction  
Membre du Comité de vérification

---

**William C. Hood**

Ottawa, Ontario



Alternate Member of the  
Executive Committee

Membre substitut  
du Conseil de direction

---

**Frank Laird**

Penticton,  
British Columbia



Alternate Member of the  
Executive Committee

Membre substitut  
du Conseil de direction

---

**Laurent Marcoux**

Winnipeg, Manitoba



Alternate Member of the  
Executive Committee  
Alternate Member of the  
Audit Committee

Membre substitut  
du Conseil de direction  
Membre substitut du  
Comité de vérification

---

**Thomas L. McGloan**

Saint John,  
New Brunswick



Alternate Member of the  
Executive Committee  
Chairman of the Audit  
Committee

Membre substitut  
du Conseil de direction  
Président du Comité  
de vérification

## Officers of the Corporation Hauts fonctionnaires de la Société

---

<b>William Teron</b>	Chairman of the Board of Directors Président du Conseil d'administration
----------------------	--

---

<b>Raymond V. Hession</b>	President Président
---------------------------	------------------------

---

<b>Robert T. Adamson</b>	Chairman, Program Policy and Research Président du secteur de la recherche et des politiques
--------------------------	---

---

<b>Raymond J. Boivin</b>	Vice-President, Administration Vice-président à l'Administration
--------------------------	---

---

<b>Norman E. Hallendy</b>	Chairman, Information and Communications Centre Président du Centre de communication et d'information
---------------------------	--

---

<b>Derek W. Knight</b>	Corporate Secretary Secrétaire de la Société
------------------------	---

---

<b>Arnold D. Wilson</b>	Vice-President, Programs and General Counsel Vice-président aux Programmes et Conseil général
-------------------------	--

---

**Table of Contents****Table des matières**

9	Letter of Transmittal	Lettre d'accompagnement
<b>12</b>	<b>Report on lending and related operations</b>	<b>Rapport des prêts et activités connexes</b>
13	Social Housing	Logements sociaux
16	Rural and Native Housing Program	Programme de logement pour les ruraux et les autochtones
19	Market Housing	Habitations pour la vente ou la location
23	Assisted Home-Ownership Program	Programme d'aide pour l'accession à la propriété
24	Assisted Rental Program	Programme d'aide au logement locatif
27	Land and Municipal Infrastructure	Terrains et infrastructure municipale
28	Neighbourhood and Residential Improvement	Amélioration des quartiers et des résidences
<b>32</b>	<b>Report on research and developmental activities</b>	<b>Rapport sur la recherche et l'élaboration de nouveaux concepts</b>
32	Research	Recherche
32	Development	Élaboration de nouveaux concepts
33	Demonstration	Application de nouveaux concepts
<b>35</b>	<b>Report on financial operations</b>	<b>Rapport des opérations financières</b>
35	Loans and Investments	Prêts et placements
37	Grants, Contributions and Subsidies	Octrois, contributions et subventions
38	Operating Income	Revenu d'exploitation
<b>41</b>	<b>Financial Statements</b>	<b>États financiers</b>





## Central Mortgage and Housing Corporation

March 11, 1977

The Honourable André Ouellet, P.C., M.P.,  
Ottawa, Canada.

Dear Mr. Ouellet,

On behalf of the Board of Directors, we have the honour to submit to you the thirty-first annual report of Central Mortgage and Housing Corporation, and a statement of accounts for the year ended December 31, 1976.

As 1976 began, Parliament had just given approval to a new and modified range of housing programs under the National Housing Act aimed at dealing with two major problems. The first of these was the rising price of new housing. The second was the low level of moderately-priced housing production. In addition, there was a special concern that starts of rental housing achieve an acceptable level.

The Federal Housing Action Program, as the group of legislative amendments was called, was aimed directly at these problems. It expanded federal assistance for both home-ownership and rental accommodation to encourage the building industry to concentrate on the production of moderately-priced housing. With 68,000 new dwellings qualifying under these two programs, it is reasonable to suppose that the Federal Housing Action Program contributed to the significant moderation in house price increases that took place during the year.

Supported by the NHA, housing in 1976 reached a record total of 273,000 starts, a substantial increase from the figure of 231,000 for 1975. NHA assistance, because of limitations on loan amounts, goes primarily to housing in the middle price range. It is significant, therefore, that a total of 118,000 housing starts during the year were under the NHA. Over 81,000 of these starts benefited from some form of direct financial assistance beyond NHA insurance. Multiple-dwelling starts, mainly rental, were 25.8 per cent higher than in 1975 and, in urban centres, led single-housing starts throughout the year.

In 1976, as in other years, the most visible of the Corporation's loan or investment operations were house construction, land development, and sewerage installations. In addition, for the first time, the NHA Residential Rehabilitation Assistance Program was seen as being responsible for the improvement of substantial numbers of older and run-down houses. Progress on this essential element of "adequate housing for all Canadians at an affordable price" is very encouraging.

Less apparent, but equally demanding in terms of the resources of the Corporation, were its operations carried over from previous years and

## Société centrale d'hypothèques et de logement

Le 11 mars 1977

L'honorable André Ouellet, C.P., député,  
Ottawa, Canada.

Monsieur le Ministre,

Au nom du Conseil d'administration, nous avons l'honneur de vous soumettre le trente-et-unième 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 1976.

Au début de l'année écoulée, le Parlement venait juste d'approuver une série de programmes nouveaux et améliorés en vertu de la Loi nationale sur l'habitation, dont l'objectif était de s'attaquer à deux problèmes majeurs. Le premier résultait de la hausse des prix des logements neufs. Le second problème était la production ralentie du logement à prix modéré. Il fallait, de plus, s'assurer qu'un nombre acceptable de logements locatifs soient entrepris.

Le programme fédéral Action Logement Canada, comme fut appelé l'ensemble des amendements législatifs, avait pour but de s'attaquer à ces problèmes. Il renforçait l'aide fédérale en vue de faciliter l'accession à la propriété et encourageait l'industrie du bâtiment à produire des logements locatifs à prix modéré. Avec 68 000 mises en chantier nouvelles, entreprises aux termes de ces deux programmes, il est logique de penser que leur action a contribué à contenir la hausse des prix de façon marquante au cours de l'année passée.

Avec l'appui des dispositions de la LNH, les mises en chantier d'habitations en 1976 ont atteint le nombre record de 273 000, soit une hausse appréciable par rapport au total de 231 000 en 1975. A cause des montants maximaux des prêts qui sont établis, l'aide financière aux termes de la LNH est accordée surtout pour des habitations à prix moyens. Il est donc significatif que 118 000 habitations aient été mises en chantier au cours de l'année, aux termes de la LNH. De ce nombre, plus de 81 000 ont bénéficié d'une certaine forme d'aide financière accordée directement, en plus de l'assurance prévue aux termes de la Loi. Les ensembles de logements multiples, généralement à caractère locatif, ont accusé une hausse de 25,8 pour cent par rapport à 1975 et, en termes de mises en chantier, ont devancé les logements unifamiliaux, tout au long de l'année, dans les centres urbains.

Toujours au cours de l'année dernière, les résultats les plus visibles enregistrés par la SCHL se sont présentés sous forme de logements nouveaux, de

represented by the support of a growing stock of subsidized housing units, the administration of a mortgage and investment portfolio now amounting to over \$9 billion, and of real estate holdings of 21,682 dwelling units. Also within this demanding, but relatively unseen, category were the Corporation's Development and Demonstration activities, its research and educational undertakings, and its policy analysis operations – all sectors concerned with providing for the future.

In financial terms the Corporation showed an after tax profit on its 1976 operations of \$7.1 million compared to \$7.7 million in the preceding year. Of the net income transferred to the Reserve Fund, provision was made in 1976 to fund the Corporation's contingent liability for benefits earned by long-term employees and payable to them on retirement or resignation.

The Corporation's net income has been steady in recent years, but prospects for the future indicate that changes are required in the financial arrangements under which the Corporation operates, if it is to continue to generate internally the income necessary to cover the costs of its day-to-day administration.

In these circumstances it is particularly important that the efficiency of the Corporation is beyond question. In pursuit of this the Corporation has achieved significant productivity improvements for a wide range of its activities. It has also instituted new arrangements for monitoring the effectiveness of its program operations for which decision-making authority has been decentralized to a marked degree over the past two years to the Corporation's 10 regions and 76 local offices. There was also established, in 1976, an Audit Committee of the Board of Directors.

During the year new organizational and administrative arrangements were made to provide better co-ordination, at the official level,

viabilisation de terrains, d'installations de systèmes d'égout, rendus possibles grâce à de nouveaux prêts et placements consentis aux termes de la LNH. La mise en œuvre du Programme d'aide à la remise en état des logements a permis, pour la première fois, de restaurer un nombre important de logements anciens et délabrés. Les progrès enregistrés dans ce domaine sont très encourageants et donnent tout son sens à la recommandation «Un logement adéquat pour chaque Canadien, à un prix abordable».

Des réalisations moins apparentes de l'extérieur, mais tout aussi exigeantes sur le plan financier, ont été menées à bien par la SCHL : aide matérielle au stock sans cesse croissant des logements à loyer subventionné (activités des années précédentes), administration d'un portefeuille de créances hypothécaires et de placements dont la valeur s'élève à plus de neuf milliards de dollars, ainsi que la gestion d'un portefeuille immobilier qui ne comporte pas moins de 21 682 logements. Parallèlement, la SCHL a poursuivi ses activités au sein de ses divisions du Développement et de la Démonstration, ses recherches dans le domaine éducatif et ses tentatives en termes d'analyse de politiques, le tout en vue des avantages à en tirer dans les années à venir.

Sur le plan financier, la SCHL a réalisé en 1976 (après l'impôt sur le revenu) un profit net de 7,1 millions de dollars, chiffre à comparer à celui de 7,7 millions enregistré l'année précédente. Prise à même le bénéfice net transféré au Fonds de réserve, une provision a été constituée en 1976 pour parer aux obligations éventuelles de la SCHL telles que les sommes à verser aux employés de longue date à l'occasion de leur retraite ou de leur démission.

Le bénéfice net de la Société s'est fermement maintenu au cours des dernières années, mais des prévisions pour l'avenir indiquent que des changements s'imposent dans les dispositions financières selon lesquelles la SCHL poursuit ses opérations, si elle désire que lesdites opérations continuent d'être auto-financées.

Il est donc particulièrement important dans un tel contexte que l'efficacité de la Société demeure incontestée, ce qui a amené cette dernière à améliorer sa productivité dans le vaste éventail de ses multiples activités. Elle a, de plus, pris ses dispositions pour que soit vérifiée la portée de celles de ses opérations qui, à la suite d'une certaine décentralisation, relèvent depuis deux ans de responsables agissant à partir de ses 76 bureaux répartis dans ses dix régions. Un comité de vérification a aussi été créé en 1976 au sein du Conseil d'administration.

L'année passée a été le témoin de changements et de réorganisations internes d'importance en vue d'améliorer la coordination, aux niveaux offi-

between CMHC and the Ministry of State for Urban Affairs. As a result, the position of Chairman of the Board of Directors of CMHC and Secretary of MSUA are now held by the same person, while the President of CMHC serves as the chief executive officer of the Corporation. This makes possible both the close co-ordination of urban and housing policy within your portfolio and the effective administration of the Corporation's day-to-day operations.

By the end of the year, a significant degree of co-location of the staffs of the Corporation and of the Ministry had been achieved in the National Office building of the Corporation. This is essential for efficient management co-ordination, and also makes possible the sharing of some services by the two organizations.

In accordance with Government policy the Corporation has achieved a high level of capability to provide services and direction in the two official languages. It has sought successfully to abide by the spirit of the restraint measures imposed on government departments in support of the anti-inflation program.

The Board of Directors gratefully acknowledges the efforts and dedication of the staff of the Corporation from coast to coast in all of these endeavours.

Yours very truly,

le président  
du Conseil d'administration,



William Teron,  
Chairman of the Board of Directors

le président  
de la Société,



Raymond V. Hession,  
President

ciels, entre la SCHL et le département d'État chargé des Affaires urbaines. Les postes de président du Conseil d'administration de la SCHL et de secrétaire général du Département sont désormais détenus par un même titulaire, tandis que le président de la SCHL est devenu l'administrateur exécutif en chef de la Société. Cette réorganisation rend possible la coordination étroite des politiques d'aménagement urbain et d'habitation au sein de votre Département et l'administration efficace des activités courantes de la Société.

A la fin de l'année écoulée, on avait procédé à un degré important de fusion entre les employés de la Société et ceux du Département et ce, sous le toit du Bureau national de la Société. Cette mesure est essentielle à la coordination efficace de l'administration et permet le partage de certaines facilités entre les employés des deux organismes.

Agissant en conformité avec le Gouvernement, la SCHL a adopté une politique de bilinguisme qui permet au public d'être servi dans les deux langues officielles et ce, à tous les niveaux.

Elle a appliqué avec succès les mesures préconisées par le Gouvernement pour tous ses ministères afin de soutenir au maximum le programme de lutte contre l'inflation entrepris par ce dernier.

C'est avec reconnaissance que le Conseil d'administration prend note des efforts fournis et du dévouement manifesté par tous les employés de la Société, de l'Atlantique au Pacifique, en vue d'atteindre les divers objectifs que nous nous sommes assignés.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Ministre, l'assurance de notre très haute considération.

## Report on lending and related operations

## Rapport des prêts et activités connexes

As the housing agency of the Federal Government, CMHC's objective is to ensure that all Canadians have access to good housing at prices they can afford, within a satisfactory community environment. It pursues this objective by providing, under the National Housing Act, financial assistance for the production of new housing and the development of the required land and services; by enabling lower-income people to attain housing which they could not otherwise afford; and by helping where neighbourhoods and dwellings are in need of improvement. All this assistance plays a significant role in supporting housing and related activities in every province and was particularly marked in 1976.

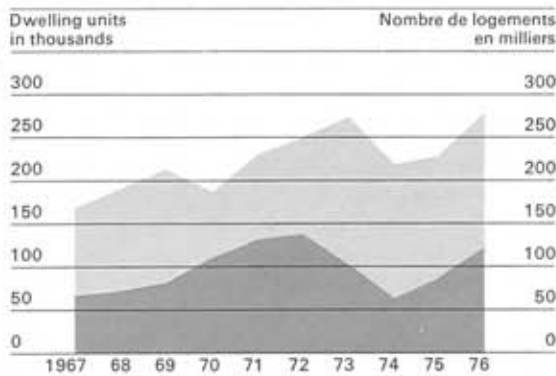
Of the 273,203 dwellings started in the year, 117,970 units benefited from some form of assistance under the NHA including NHA loan insurance. Of this total, 20,579 units were social housing, including public housing and units being constructed by non-profit and co-operative groups, all for low and moderate-income people. The remaining 97,391 units, started with some form of NHA assistance, were directed at, and largely financed by, the private market-place.

En tant qu'organisme du logement du gouvernement fédéral, la Société centrale d'hypothèques et de logement a comme objectif de s'assurer que tous les citoyens canadiens soient en mesure de se loger convenablement dans un quartier agréable. Elle s'efforce d'atteindre cet objectif en accordant, aux termes de la Loi nationale sur l'habitation, une aide financière pour la production de nouvelles habitations ainsi que pour l'aménagement de terrains nécessaires et leur viabilisation, en aidant les personnes à revenu modique à se procurer une habitation qui leur serait autrement inaccessible étant donné leurs faibles moyens et en aidant à rénover des quartiers et des habitations délabrés. Toutes ces formes d'aide contribuent grandement à appuyer la construction d'habitations et les activités connexes dans chaque province, et ce fut le cas particulièrement en 1976.

Des 273 203 logements mis en chantier au cours de l'année, 117 970 ont bénéficié d'une forme quelconque d'aide financière en vertu de la Loi nationale sur l'habitation, y compris l'assurance des prêts. Ce chiffre comprenait 20 579 logements à caractère social, soit des logements dits publics et des logements construits par des groupes et des coopératives sans but lucratif, tous étant destinés à des personnes à revenu modique ou moyen. Les 97 391 autres habitations mises en chantier aux termes de la LNH ont été en grande partie financées par le secteur privé et réalisées pour le marché libre.

Dans cette dernière catégorie, cependant, il y a eu une tendance marquée en 1976 à produire des habitations à prix moyens, ce qui a aidé à ralentir sinon à renverser la tendance antérieure à la hausse des prix des nouvelles habitations. Cette

Housing starts – actual 1967-1976



Mises en chantier – nombre réel 1967-1976

Non-NHA starts      Sans l'aide de la LNH  
 NHA assisted starts      Avec l'aide de la LNH

Within this latter group, however, there was a marked shift in emphasis in 1976 towards the production of moderately-priced housing which helped to restrain, if not to reverse, the earlier trend of rising prices in new housing. This was the result of the amendments made to the National Housing Act at the end of 1975, extending the arrangements for supplementary loans and subsidies for new, moderately-priced, home-ownership and rental housing, whether funded by private funds through the approved lenders, or by public funds through CMHC.

### Social Housing

NHA assistance in the provision of housing for low and moderate-income people takes two main forms: public housing, non-profit and cooperative housing. Public housing is principally funded by the federal government through CMHC, either through loans to the provinces, or as joint federal-provincial investments, with federal-provincial sharing of the continuing subsidies which make it possible for this type of housing to benefit lower-income groups more than the other forms of NHA assistance.

NHA loans and contributions provided to non-profit groups and cooperatives are a means of helping moderate-income people to finance and manage community or cooperative housing developments.

situation a été un résultat des amendements apportés à la Loi nationale sur l'habitation à la fin de 1975, lesquels élargissaient les dispositions relatives aux prêts et aux subventions supplémentaires accordés pour faciliter l'acquisition de propriétés neuves, à prix modéré, et aider au logement locatif financé par des capitaux privés, par l'intermédiaire des prêteurs agréés ou par des fonds publics, par l'intermédiaire de la Société.

### Logements sociaux

L'aide financière prévue par la LNH en vue de fournir un logement aux personnes à revenu modique ou moyen prend deux formes principales: les logements dits publics et les habitations construites par les groupes ou les coopératives sans but lucratif. Les logements publics sont financés surtout par le gouvernement fédéral, par l'intermédiaire de la Société; celle-ci consent des prêts aux provinces ou investit des capitaux conjointement avec les provinces, selon la formule du partage des subventions à caractère continu qui est plus avantageuse pour les groupes de personnes à revenu modique que certaines autres formes d'aide prévues par la Loi.

Les prêts et subventions que la Loi autorise à l'égard des groupes et des coopératives sans but lucratif sont une façon d'aider ces groupes à procurer des habitations aux personnes à revenu moyen de leur localité et à les gérer ou, dans le cas des coopératives, à loger leurs sociétaires.

Ces dernières années, on a accordé une importance accrue à ce dernier genre d'aide plutôt que d'investir directement de fortes sommes dans

NHA programs encourage community participation in the development of rental housing, such as this home for the elderly.

Les programmes de la LNH encouragent la participation des collectivités à la construction ou l'aménagement de logements locatifs, comme ce foyer pour personnes âgées.



In recent years, there has been increased emphasis on this latter type of assistance as compared to direct investment in public housing for which there is increasing difficulty in gaining local acceptance in many areas. In 1976, some \$450 million was provided under the National Housing Act for 17,432 units of public housing, little changed in volume from the year before. At the same time, \$328.3 million was committed for loans to non-profit and cooperative groups for 10,223 dwelling units, more than 50 per cent higher than the number built in 1975.

In addition to mortgage loans at below-market interest rates, non-profit and cooperative groups also benefit from capital contributions of 10 per cent of project cost. Such contributions amounted to \$23 million in 1976. These groups receive further assistance in the form of start-up funds and, indirectly, through the funding of community resource organizations. Start-up funds help non-profit and cooperative groups to defray costs prior to a loan application. The funding of community resource organizations allows them to provide technical aid to non-profit and cooperative groups in the planning and management of their projects.

le logement public qui est de plus en plus difficile à faire accepter dans de nombreux endroits. En 1976, la somme de 450 millions de dollars a été affectée en vertu de la Loi nationale sur l'habitation à la construction ou à l'aménagement de 17 432 logements publics, tandis que 328,3 millions ont été engagés sous forme de prêts aux groupes et aux coopératives sans but lucratif pour réaliser 10 223 logements, soit plus de 50 pour cent de plus que la production de 1975.

En plus des prêts hypothécaires consentis à des taux d'intérêt inférieurs à ceux du marché, les groupes et les coopératives sans but lucratif peuvent bénéficier de subventions de capital égales à 10 pour cent des coûts, ce qui a représenté 23 millions de dollars en 1976. Ces mêmes groupes reçoivent aussi une aide supplémentaire sous forme de fonds de démarrage et, indirectement, par le financement des organismes communautaires de soutien. Les fonds de démarrage aident à payer certains coûts antérieurs à la demande de prêt, tandis que le financement des organismes communautaires de soutien permet à ceux-ci de fournir une aide technique aux groupes et aux coopératives sans but lucratif en vue de l'élaboration et de la gestion de leurs projets.

En 1976, la somme de \$700 000 a été approuvée en fonds de démarrage et \$441 000 en aide financière aux neuf organismes communautaires de soutien qui existaient à la fin de l'année.

A cause des facteurs limitant la construction de logements publics, des habitations faisant partie d'ensembles réalisés par des groupes ou

NHA loans and contributions to cooperatives help moderate-income people finance and manage these housing developments. This building was renovated and converted to cooperative housing with funds from CMHC.

Les prêts et subventions accordés aux coopératives aux termes de la LNH aident les personnes à revenu moyen à financer et gérer leurs ensembles d'habitations. Cet immeuble a été rénové et converti en logements coopératifs grâce à des fonds de la Société.





In 1976, some \$700,000 was approved for start-up funding, and \$441,000 in financial assistance to the nine community resource organizations in operation at year-end.

Because of the restraints that limited the construction of public housing projects, dwellings in non-profit and cooperative projects, as well as others in non-NHA financed projects, were subsidized for public housing purposes. Commitments to subsidize dwellings in this way were made for 12,000 units in 1976.

At year end, the total stock of subsidized public housing units was 154,000. The federal share of the subsidies paid during the year amounted to \$106 million, up from \$84 million the year before.

These social housing activities include both urban and rural areas. The special needs of low and moderate-income people living in rural areas, however, resulted in the initiatives of the Rural and Native Housing Program. This requires separate mention.

#### Rural and Native Housing Program

This program was announced by the federal government in 1974. The objectives are two-fold. First, to ensure adequate housing for low-income families and individuals in rural communities with

des coopératives sans but lucratif de même que certains projets financés autrement qu'en vertu de la Loi nationale sur l'habitation ont pu être subventionnés comme des logements publics.

Au cours de l'année, la Société s'est engagée à financer 1 200 habitations dans des cas semblables et à la fin de l'année, le nombre total de logements publics subventionnés s'élevait à 154 000. Le gouvernement fédéral a versé la somme de 106 millions de dollars en subventions de ce genre, par rapport à 84 millions, l'année précédente.

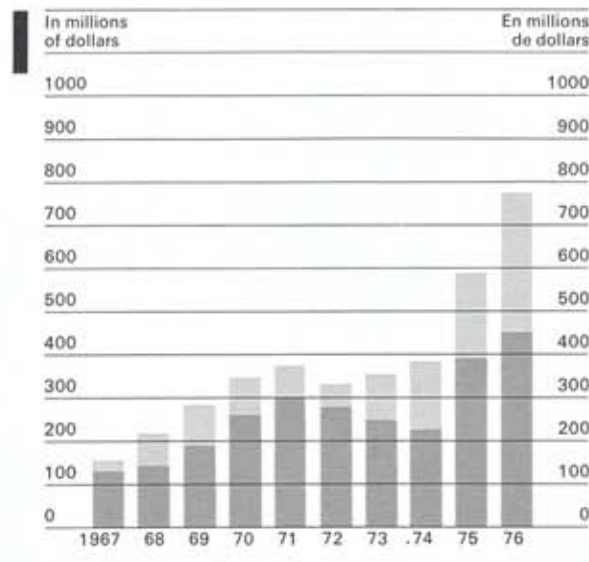
Tous ces logements sociaux ont été réalisés dans des régions urbaines et rurales. Cependant, les besoins particuliers des populations à revenu modique ou moyen habitant les milieux ruraux ont fait l'objet de certaines applications particulières du programme de logement pour les ruraux et les autochtones, qu'il convient de mentionner à part.

#### Logement pour les ruraux et les autochtones

Ce programme a été annoncé par le gouvernement fédéral en 1974. Il a pour but de procurer des habitations convenables aux familles et aux personnes à revenus modiques, dans des localités rurales jugées prioritaires, d'une population de 2 500 âmes ou moins. Il vise aussi à inciter et à aider la population de ces localités à s'organiser et à développer leurs propres aptitudes afin de contribuer eux-mêmes à résoudre leurs problèmes de logement.

Pour atteindre le premier but mentionné ci-dessus, la Société s'est engagée en 1976 à prêter la somme de 59,5 millions de dollars pour

Direct CMHC lending for social housing – commitments 1967-1976



Prêts directs de la SCHL pour des logements sociaux – engagements 1967-1976

Non-profit and cooperatives  
Public housing  
Coopératives et groupes sans but lucratif  
logements publics

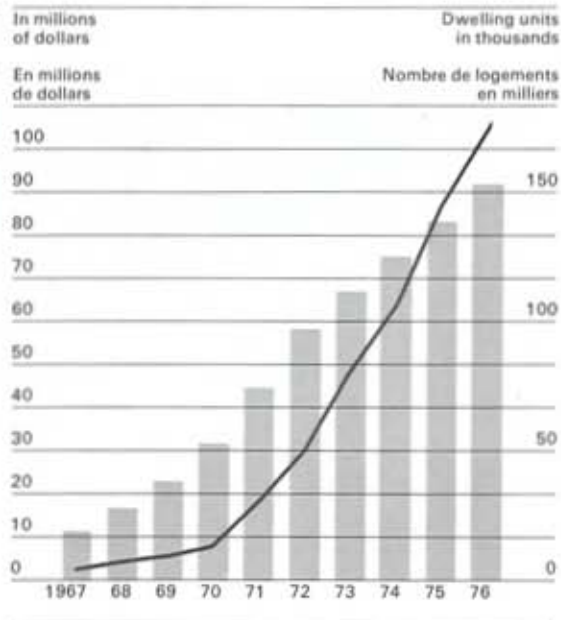


CMHC's Rural and Native Housing Program is designed to provide adequate housing for families and individuals in rural communities.

Le Programme de logement pour les ruraux et les autochtones a pour objet de procurer des habitations convenables aux familles et aux personnes qui habitent des localités rurales.



Subsidized public housing stock and subsidies 1967-1976



Parc de logements publics subventionnés et subventions 1967-1976

■ Housing stock (right scale)  
 — Subsidies (left scale)

■ Parc de logements (échelle de droite)  
 — Subventions (échelle de gauche)

the greatest need with a population of 2,500 people or less. Second, to motivate and assist rural and native people in developing the expertise to solve their housing problems through their own organization and efforts.

As to the first of these objectives, loan commitments amounting to \$59.5 million were made in 1976 for the construction, acquisition and rehabilitation of 5,251 dwelling units under this program. This brought the total number of dwellings funded under the program to 8,048 units. Many of these dwellings were financed under the special provision of the NHA Residential Rehabilitation Assistance Program allowing its application to entire communities. Under the umbrella of federal-provincial agreements, many additional homes were purchased with monthly payments related to their owners' incomes.

While the rate of activity almost doubled from 1975 to 1976, it still fell short of that required to reach the original target of 50,000 units to be started and rehabilitated by 1980. This is due largely to difficulties in attaining the second objective of the program: helping people to help themselves.

A great deal of effort has been made to organize these undertakings by community and native groups and area or province-wide associations together with CMHC staff.

In 1976, these efforts were supported by some \$3.8 million from the Corporation in the form of sustaining grants for the associations, in training

la construction, l'acquisition et la restauration de 5 251 logements en vertu de ce programme. Ce nombre a porté à 8 048 unités le nombre total des habitations financées aux fins de ce programme. Une grande partie de ce chiffre représentait des logements ayant bénéficié du programme d'aide pour la remise en état des logements et d'une disposition spéciale de ce programme permettant qu'il s'applique à toute une localité. Des ententes fédérales-provinciales ont permis à un bon nombre de résidents de ces localités d'acheter une maison en payant des mensualités proportionnelles à leur revenu.

Bien que le volume d'activités ait presque doublé en 1976 par rapport à 1975, il a été bien inférieur à ce qui est requis pour atteindre l'objectif initial de 50 000 unités mises en chantier ou restaurées pour 1980. Cet état de choses est attribuable surtout aux difficultés éprouvées dans la poursuite du second objectif du programme, qui est d'aider les résidents à s'aider eux-mêmes.

Beaucoup d'efforts ont été faits par des groupes de résidents de ces collectivités ainsi que par des groupes et des associations d'autochtones, qui ont eu l'appui du personnel de la Société. A cette fin, la Société a engagé environ 3,8 millions de dollars en 1976, surtout sous forme de subventions aux associations, pour former les résidents des localités en question et pour appuyer les spécialistes chargés de leur formation.



Condominiums provide an attractive form of home ownership for Canadians, and many have purchased them through the provisions of the National Housing Act.

Les habitations en copropriété constituent une forme intéressante de propriété pour les Canadiens; bon nombre d'entre eux se sont ainsi procuré une habitation en vertu des dispositions de la Loi nationale sur l'habitation.

activities and in the secondment of technical specialists to the various groups.

Despite the difficulties, native and rural people have shown they can organize themselves to build or rehabilitate their own homes, and that the by-products of this activity extend beyond housing to other community goals.

### Market Housing

NHA assistance in the production of housing for sale or rent on the private market takes three main forms. First, direct NHA mortgage loans from CMHC are available on terms similar to those from private lenders both for home-ownership and for rental dwellings. Second, NHA mortgage insurance is provided on mortgage loans made for these same purposes by approved lenders. Third, additional help is available under the National Housing Act for ownership or rental of moderate-cost dwellings, either financed directly by CMHC or by approved lenders.

In 1976, NHA insured loans by approved lenders increased substantially from \$3.6 billion in 1975 to \$4.5 billion. This included mortgage lending on existing dwellings but also provided for the financing of 97,652 new dwelling units in 1976, some 26 per cent more than in the year before.

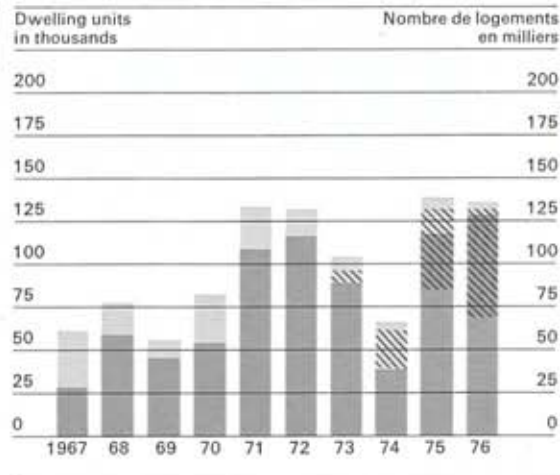
Malgré ces difficultés, les populations rurales et autochtones ont montré qu'elles étaient capables de s'organiser en vue de produire ou de restaurer leurs habitations et que leurs ressources et leurs aptitudes s'appliquent non seulement à l'habitation mais à d'autres objectifs communautaires.

### Habitations pour la vente ou la location

L'aide financière accordée aux termes de la Loi pour des habitations destinées à la vente ou à la location sur le marché privé revêt trois formes principales. La Société consent directement des prêts hypothécaires à des conditions semblables à celles imposées par les prêteurs privés, pour l'accession à la propriété et pour le logement locatif, et assure les prêts hypothécaires consentis aux mêmes fins par les prêteurs agréés. Une aide financière supplémentaire est offerte en vertu de la Loi nationale sur l'habitation pour faciliter l'accession à la propriété ou la construction de logements locatifs à l'égard d'habitations à coût modéré, financées directement par la Société ou par les prêteurs agréés.

En 1976, la valeur des prêts assurés consentis par les prêteurs agréés aux termes de la Loi a accusé une hausse considérable par rapport à l'année précédente, et est passée de 3,6 milliards de dollars à 4,5 milliards. Ce montant comprend les prêts hypothécaires accordés pour des habitations existantes mais aussi la valeur de financement de 97 652 nouvelles habitations en 1976, soit environ 26 pour cent de plus que l'année précédente.

NHA assistance for market housing 1967-1976



Aide de la LNH à l'habitation pour la vente ou la location 1967-1976

CMHC  
 AHOP and ARP  
 Approved lenders  
 SCHL  
 PAAP et PALL  
 Prêteurs agréés

### NHA Insured Lending by Type of Lender

	1975	1976
	Millions of dollars	Millions of dollars
Chartered Banks	1316.6	1616.6
Trust Companies	1038.8	1337.7
Loan Companies	819.2	840.1
Life Insurance Cos.	277.0	426.7
Other	129.3	243.2
<b>Total</b>	<b>3580.9</b>	<b>4464.3</b>

	Dwelling Units	Dwelling Units
New Housing	77,649	97,652
Existing Housing	45,764	37,321

As a result of this increase in NHA insured lending for new units, the dwellings financed by equivalent direct loans from CMHC declined dramatically from 16,402 units in 1975 to 3,155 units in 1976. This decline accounted in large part for the fact that CMHC did not commit all of the capital budget approved for its use in 1976.

A striking feature of these developments was the extent and impact of the Assisted Home-Ownership and Assisted Rental Programs on housing activity.

### Prêts assurés aux termes de la LNH, par type de prêteur

	1975	1976
	Millions de dollars	Millions de dollars
Banques à charte	1 316,6	1 616,6
Compagnies de fiducie	1 038,8	1 337,7
Compagnies de prêts	819,2	840,1
Compagnies d'assurance-vie	277,0	426,7
Autres	129,3	243,2
<b>Total</b>	<b>3 580,9</b>	<b>4 464,3</b>

	Unités de logement	Unités de logement
Nouvelles habitations	77 649	97 652
Habitations existantes	45 764	37 321

Comme conséquence de cette augmentation des prêts assurés pour de nouvelles habitations, le nombre d'habitations financées au moyen de prêts directs consentis par la Société aux termes de la Loi a diminué sensiblement de 16 402 unités en 1975 à 3 155 en 1976. C'est, en grande partie, pourquoi la Société n'a pas engagé tout son budget de placements pour 1976.

Un trait caractéristique à signaler a été le degré d'influence et les répercussions produites par les programmes d'aide pour l'accession à la propriété et d'aide au logement locatif sur tout le domaine de l'habitation.

This row housing was built for purchasers who qualify for financing under the Assisted Home-Ownership Program.

Ces logements en rangée ont été construits pour des acheteurs admissibles à une aide financière en vertu du Programme d'aide pour l'accession à la propriété.

These high-rise apartments, built with assistance from an NHA insured loan, contain a climate-controlled garden – especially appreciated during a harsh winter.

Ces tours d'appartements, construites avec l'aide d'un prêt assuré aux termes de la LNH, renferment un jardin intérieur – particulièrement apprécié au cours d'un hiver rigoureux.







NHA insured loans help in the construction of small homes as well as large high-rise apartment towers such as this one.

Les prêts assurés aux termes de la LNH aident à la construction de petites maisons et de grandes tours d'appartements comme celle-ci.

### *Assisted Home-Ownership Program*

The Assisted Home-Ownership Program was first introduced in 1973. It enables eligible home-purchasers to keep their monthly mortgage and tax payments to a reasonable proportion of their incomes. The program was substantially modified under amendments to the National Housing Act, made in December 1975. The amendments were intended to encourage mortgage lenders and the house-building industry to finance and produce moderately-priced housing.

This appears to have been achieved. In 1976, some 42,000 housing units built for sale qualified their purchasers for AHOP assistance. In 1975, 27,000 units qualified under different terms.

To qualify, the dwellings were built within the AHOP maximum sale price limits and were financed either with an NHA insured loan from an approved lender or, where this was not available, by an equivalent loan from CMHC. The assistance is pro-

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

Le programme d'aide pour l'accession à la propriété a été établi en 1973 en vue d'aider les acheteurs de maisons jugés admissibles à garder leurs mensualités hypothécaires et leurs paiements de taxes à un pourcentage raisonnable de leur revenu. Ce programme a été l'objet d'importantes modifications lorsque la Loi nationale sur l'habitation fut amendée au mois de décembre 1975. Ces amendements avaient pour but d'encourager le financement et la production d'habitations à prix moyen par les prêteurs hypothécaires et l'industrie de la construction d'habitations.

Il semble que ce but ait été atteint en 1976. En effet, environ 42 000 logements construits pour la vente ont été jugés admissibles à l'aide prévue aux termes du PAAP. En 1975, le nombre comparable était de 27 000 logements, mais les conditions du programme étaient différentes.

Pour que les acheteurs profitent du programme, les habitations construites devaient se vendre à un prix qui ne dépassait pas les limites fixées pour le PAAP et être financées par un prêt hypothécaire assuré aux termes de la LNH et consenti par un prêteur agréé ou, lorsque cela n'était pas possible, par un prêt équivalent de la Société. Les acheteurs reçoivent un chèque mensuel qui a pour effet de réduire les mensualités hypothécaires plus les taxes au niveau du



vided in monthly cheques to the purchaser, in effect reducing the monthly mortgage payments to an eight per cent interest rate. These payments are not grants; they constitute an interest reduction loan secured by a second mortgage. This loan is interest-free for the first five years of ownership, but interest-bearing thereafter.

In addition, a household with one or more children may receive a subsidy of up to \$750 in the first year of ownership which is reduced by 1/5 each year. Such grants will be paid to the extent that annual mortgage and tax payments, after the benefit of the interest reduction loan, exceed 25 per cent of income.

The commitments to such assistance only take place at the time of sale. In 1976, commitments were made for interest reduction loans amounting to \$80.5 million. By the end of the year, 11,200 borrowers were receiving monthly assistance cheques from CMHC under the various AHOP terms.

#### Assisted Rental Program

The Assisted Rental Program was enacted in April 1975 to encourage the development of modest rental housing at a time when building costs had risen in many areas at a faster rate than new rentals could support. Initially, the assistance

paiement à effectuer si le taux d'intérêt était de huit pour cent. Il ne s'agit toutefois pas d'une subvention mais d'un prêt en réduction de l'intérêt garanti par une deuxième hypothèque. Ce prêt est accordé sans intérêt pour les cinq premières années, après quoi l'intérêt commence à courir.

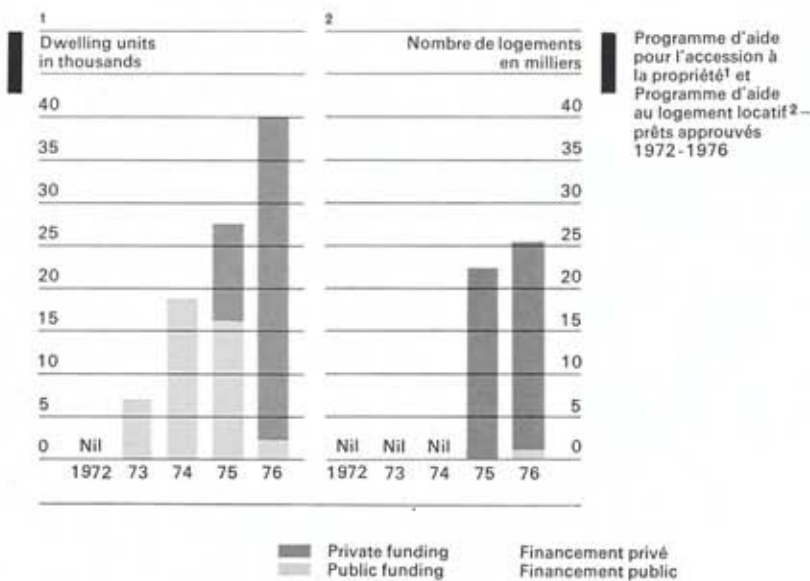
De plus, un ménage qui compte au moins un enfant à charge peut aussi bénéficier d'une subvention maximale de \$750 la première année, laquelle est graduellement réduite à rien au cours des quatre années suivantes. Ces subventions sont versées dans les cas où le paiement hypothécaire annuel et les taxes dépassent 25 pour cent du revenu de la famille, une fois que celle-ci a bénéficié d'un prêt en réduction de l'intérêt. Les engagements à verser cette aide ne sont pris qu'au moment de la vente. Aussi, en 1976, les engagements de prêts en réduction de l'intérêt ont atteint le chiffre de 80,5 millions de dollars. À la fin de l'année, 11 200 emprunteurs recevaient un chèque mensuel de la Société à cet égard en vertu des dispositions du PAAP.

#### Le programme d'aide au logement locatif

Le programme d'aide au logement locatif a été mis en vigueur au mois d'avril 1975 pour encourager la production de logements locatifs à prix modéré, à un moment où les coûts de construction avaient augmenté dans bon nombre de régions, à un rythme plus accéléré que ce que les nouveaux loyers pouvaient absorber.

Au début, cette aide financière prit la forme d'une subvention annuelle pouvant s'élever

Assisted home-ownership program<sup>1</sup> and assisted rental program<sup>2</sup> - loan approvals 1972-1976





took the form of an annual subsidy of up to \$600 per dwelling unit—later increased to \$900. Under the Federal Housing Action Program, the National Housing Act was amended in December 1975 to remove the subsidy and to provide a system of annual interest-free loans for up to 10 years, secured by second mortgages. The maximum loan in the first year is \$1,200 per dwelling unit and the loan in subsequent years is reduced by 1/10 each year. This loan is designed to supplement rental income where a gap exists between the cost of building and operating the project, and the rents that can be charged.

The approval of this second mortgage loan is conditional upon an operating agreement with predetermined rental levels established between the builder and CMHC.

In 1976, ARP assistance was approved on rental projects containing 23,102 dwelling units, with commitments for second mortgage loans amounting to \$137.5 million. Of these dwelling units, 22,863 were financed by NHA insured loans from private lenders totalling \$136.7 million. Direct CMHC loans were approved on a residual lending basis to finance the remaining dwelling units under this program.

jusqu'à \$600 par logement ; plus tard, ce montant fut porté à \$900. Par la mise en œuvre du programme Action Logement Canada, la Loi nationale sur l'habitation fut modifiée en décembre 1975, de façon à supprimer cette subvention et la remplacer par un prêt annuel sans intérêt pouvant s'élever à \$1 200 par logement, pendant 10 ans au maximum et garanti par une deuxième hypothèque. Le prêt maximal, la première année, est de \$1 200 par logement et, au cours de chaque année suivante, ce montant est réduit d'un dixième. Ce prêt a pour but d'augmenter le revenu-loyer et de combler l'écart entre le coût de construction et d'exploitation d'un ensemble de logements et les loyers qui peuvent être exigés.

Pour qu'un prêt en deuxième hypothèque soit approuvé, il faut qu'un accord soit conclu entre le propriétaire-bailleur et la Société, établissant les taux des loyers à exiger durant la période d'amortissement du prêt.

En 1976, la Société a accordé une aide financière en vertu de ce programme pour des ensembles de logements locatifs, qui représentent 23 102 logements et des engagements sous forme de prêts en deuxième hypothèque évalués à 137,5 millions de dollars. De ce nombre, 22 863 habitations étaient financées au moyen de prêts assurés consentis par des prêteurs privés aux termes de la LNH et évalués à 136,7 millions. De son côté, la Société, à titre de prêteur de dernier recours, a consenti des prêts directs pour financer les autres unités de logement, aux termes de ce programme.

CMHC provides advice for play spaces that offer children a wide choice of activities.

La Société offre des conseils pour l'aménagement d'aires de jeux où les enfants peuvent se livrer à une grande variété d'activités.





The Assisted Rental Program encourages developers to make modest rental housing available where it would not otherwise be possible under market conditions. This apartment unit is an example.

Le Programme d'aide au logement locatif encourage les entrepreneurs à construire des logements à loyer modeste dans les endroits où cela serait impossible à réaliser aux conditions du marché. Cet immeuble d'appartements en est un exemple.

### Land and Municipal Infrastructure

The provision of an adequate supply of serviced land for residential development is one of the main objectives of the land assembly and municipal infrastructure provisions of the National Housing Act. In the process these activities serve other objectives as well: the stabilization, if not the reduction, of serviced land prices; the elimination of water and soil pollution; and the encouragement of a high standard of community environment.

Federal assistance for all these activities takes the form of long-term loans at favourable interest rates to provinces and municipalities. Under the municipal infrastructure provisions, 25 per cent of the loan is forgiven, with corresponding grants provided where funding is outside the NHA. Grants are also provided for the preparation of either regional sewerage or water plans, or both, and to cover higher than normal costs in some areas.

The December 1975 NHA amendments provided for Municipal Incentive Grants to encourage municipalities to develop more land for modest-size housing units at medium density, and generally to encourage the economic use of land. For

### Terrains et infrastructure municipale

Les dispositions de la Loi nationale sur l'habitation relatives à l'aménagement de terrains et aux travaux municipaux d'infrastructure ont pour objectif principal de fournir une disponibilité suffisante de terrains viabilisés en vue de la construction d'habitations. Ces formes d'activité ont aussi d'autres objectifs tels la stabilisation et, autant que possible, la réduction du coût des terrains viabilisés, la lutte contre la pollution de l'eau et du sol et l'aménagement de quartiers résidentiels de haute qualité.

L'aide accordée par le gouvernement fédéral pour ces genres d'activité prend la forme de prêts à long terme consentis à des taux d'intérêt favorables aux provinces et aux municipalités. En vertu des dispositions relatives aux travaux d'infrastructure dans les municipalités, 25 pour cent du montant du prêt fait l'objet d'une remise et des subventions équivalentes sont prévues si on a obtenu une aide financière autrement qu'aux termes de la LNH. La Société accorde aussi des subventions pour la préparation de plans régionaux d'évacuation des eaux usées ou d'adduction de l'eau potable de même que pour couvrir le coût excessif de ces travaux dans certaines régions.

Les amendements apportés à la LNH en décembre 1975 prévoyaient des subventions à titre d'encouragement aux municipalités pour faciliter l'aménagement de plus grandes étendues de terrain en vue d'y construire des maisons de dimension et de prix modestes et réaliser une



every such new dwelling unit, municipalities are to receive grants of \$1,000.

In 1976, some \$86.5 million in NHA loans or investments were committed for land assembly purposes compared to \$80.2 million in 1975 and included the funding of current phases of such major projects as Malvern in Toronto, Hamilton Mountain, Forest Hills in Dartmouth and Maryfield in Charlottetown. Loan commitments for water and sewage treatment projects totalled \$302.7 million of which \$75.6 million would be forgiven, together with grants amounting to \$42.9 million. A potential commitment of \$55 million in Municipal Incentive Grants was indicated by the 55,000 qualifying dwellings for which building permits were issued between November 1975 and December 1976.

### Neighbourhood and Residential Improvement

The National Housing Act provisions which govern the Neighbourhood Improvement Program (NIP) and the Residential Rehabilitation Assistance Program (RRAP) are complementary since they provide incentives for participation at two levels. The provisions recognize that the upgrading of neighbourhoods requires not only municipal and community action, but also that of the individual owner.

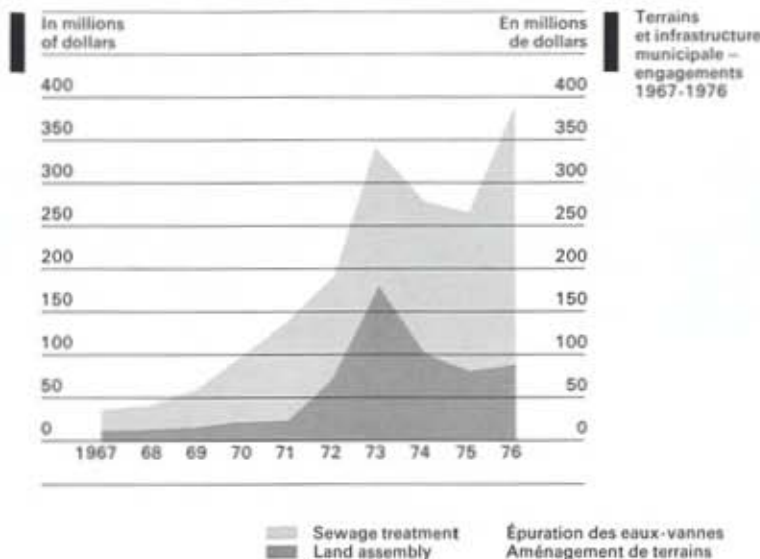
densité moyenne d'occupation ; en général, ces subventions ont aussi pour objet d'encourager l'utilisation économique du terrain. A ces fins, et pour chaque nouvelle habitation de ce genre, les municipalités peuvent recevoir \$1 000.

En 1976, la Société a engagé la somme de 86,5 millions de dollars en prêts ou en placements pour des projets d'aménagement de terrains, comparativement à 80,2 millions en 1975 ; cette somme comprend le financement de certaines phases en cours de réalisation de projets importants comme celui de Malvern à Toronto, de Hamilton Mountain, de Forest Hills à Dartmouth et de Maryfield à Charlottetown. La valeur des engagements de prêts pour des programmes d'adduction de l'eau et de traitement des eaux d'égout a atteint le chiffre de 302,7 millions de dollars, dont 75,6 millions devraient faire l'objet d'une remise gracieuse et 42,9 millions sont accordés pour d'autres genres de subventions. Les 55 000 habitations jugées admissibles et pour lesquelles des permis de construire ont été émis entre le mois de novembre 1975 et le mois de décembre 1976 représentent un engagement possible de 55 millions de dollars en subventions à titre d'encouragement aux municipalités.

### L'amélioration des quartiers et des résidences

Les dispositions de la Loi nationale sur l'habitation relatives au programme d'amélioration des quartiers (PAQ) et au programme d'aide à la remise en état des logements (PAREL) se complètent. Elles font ressortir que la rénovation des quartiers exige non seulement un effort de la part de la municipalité et de la collectivité mais aussi la participation de chaque propriétaire.

Land and municipal infrastructure – commitments 1967-1976



NHA loans and grants are available for the construction of sewage treatment projects to help eliminate water and soil pollution.

Des prêts et subventions sont offerts aux termes de la LNH pour la réalisation de projets de traitement des eaux-vannes, afin d'aider à combattre la pollution de l'eau et du sol.



Under NIP, each province designates the municipalities which are to benefit from the program. The municipality, in turn, decides which neighbourhoods will become NIP areas. In these localities the program provides for loans and contributions under the NHA for a wide range of actions including the provision of social and recreational activities, the clearance of sub-standard properties, the redevelopment of the cleared land for social housing, and the improvement of municipal services and utilities.

In 1976, an additional 99 NIP areas were selected by municipalities bringing the total number to 327, of which 154 had passed the planning stage and were being implemented. Loans approved for NIP areas amounted to \$17.5 million while grants totalled \$49.2 million. Closely associated with these activities were federal contributions totalling some \$300,000 for site clearance operations.

The progress made in moving from planning to implementation in NIP areas, together with increased public awareness of the benefits of the program, were reflected during the year in the volume of RRAP loans. These increased from \$14.9 million in 1975 to \$61 million in 1976, a level which was met by adjustments and transfers within CMHC's budget towards the end of the year.

RRAP loans are made both to landlords and homeowners: to the former on condition that

Aux termes du PAQ, chaque province désigne les municipalités qui doivent bénéficier du programme. La municipalité à son tour choisit les quartiers qui ont besoin d'être restaurés. Dans ces localités, le programme prévoit des prêts et des subventions accordés aux termes de la LNH pour permettre d'entreprendre un éventail de travaux, y compris l'aménagement de services à caractère social et récréatif, le déblaiement de propriétés impropres à l'habitation, le réaménagement du terrain déblayé en vue de la construction de logements sociaux et l'amélioration des services municipaux et publics.

En 1976, les municipalités ont choisi 99 quartiers de plus à améliorer, portant ainsi le nombre total à 327, dont 154 avaient dépassé le stade de la préparation des plans et étaient en voie de réalisation. La valeur des prêts approuvés pour ces projets s'élevait à 17,5 millions de dollars et celle des subventions à 49,2 millions. Des subventions fédérales d'une valeur totale d'environ \$300 000 ont aussi été accordées pour le déblaiement de terrains.

Le progrès réalisé en passant du stade de la préparation des plans à la réalisation des projets dans les quartiers à améliorer, ajouté à la sensibilisation accrue du public aux avantages du programme, s'est traduit au cours de l'année par un volume accru de prêts accordés aux termes du PAREL. Leur valeur qui était de 14,9 millions de dollars en 1975 est passée à 61 millions en 1976 et ce niveau n'a été atteint que grâce à des redressements et à des virements de capitaux prévus au budget de la Société, qui ont été effectués vers la fin de l'année.

Les prêts pour la remise en état des logements sont consentis aux propriétaires-bailleurs et aux

The Residential Rehabilitation Assistance Program provides federal funds for the improvement and repair of substandard dwellings.

Le Programme d'aide à la remise en état des logements offre des fonds du gouvernement fédéral pour l'amélioration et la réparation d'habitations délabrées.



rent limits are observed, to the latter on condition that they occupy their dwellings for the term of the loan. Where the borrower has an income of less than \$11,000 per year, part of the loan, varying with income, is forgiven.

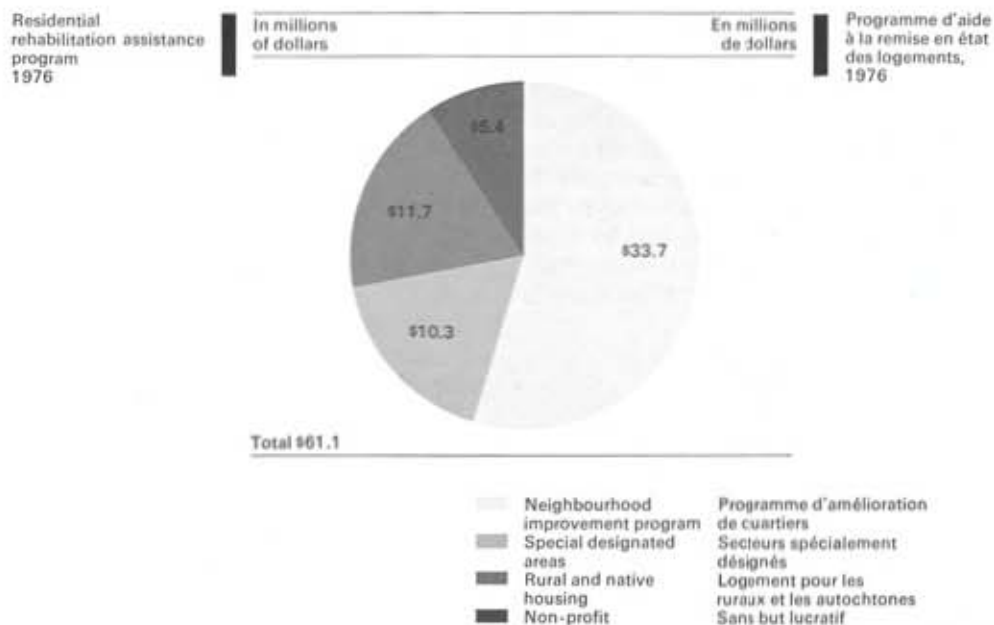
While RRAP is designed primarily as a complement to NIP, it is also available to non-profit corporations outside NIP areas, in 20 specially designated areas, and in rural communities of less than 2,500 population under the Rural and Native Housing Program.

Because of the effectiveness of these programs, activity under the Home Improvement Loan provision of the National Housing Act continued in 1976 at a much lower level than that of earlier years. This arrangement provides for partial guarantees on loans for home improvement purposes made at favourable interest rates by chartered banks and approved installment credit agencies. During 1976, these lenders approved 3,347 home improvement loans in the amount of \$10.6 million compared with 5,214 loans for \$15.8 million in 1975.

propriétaires-occupants. Les premiers reçoivent cette aide financière à condition de maintenir les loyers dans des limites raisonnables tandis que les propriétaires doivent occuper leur logement pendant toute la période d'amortissement du prêt. L'emprunteur dont le revenu est inférieur à \$11 000 par an peut bénéficier d'une remise d'une partie du prêt, dont l'importance varie suivant le montant de son revenu.

Bien que le PAREL soit destiné surtout à compléter le programme PAQ, les avantages qu'il comporte sont aussi offerts aux associations sans but lucratif qui entreprennent des projets en dehors des quartiers à améliorer, dans 20 secteurs spécialement désignés et dans des localités rurales de moins de 2 500 âmes – en vertu du programme de logement pour les ruraux et les autochtones.

En raison de l'efficacité de ces programmes, des prêts pour l'amélioration de maisons ont été consentis en 1976 aux termes de la Loi, mais leur nombre a été bien inférieur à celui des années antérieures. Cette disposition de la Loi prévoit une garantie partielle des prêts pour l'amélioration de maisons, consentis à des taux d'intérêt favorables par les banques à charte et les organismes agréés de crédit à tempérament. Au cours de l'année, ces prêteurs ont consenti 3 347 prêts pour l'amélioration de maisons, ce qui représente 10,6 millions de dollars, comparativement à 5 214 prêts s'élevant à 15,8 millions en 1975.



## Report on research and developmental activities

### Research

Technological innovations in the housing field and the provision of moderately-priced housing are two priorities of the Corporation's research program.

In 1976, some \$1.5 million was committed under Part V of the National Housing Act for research and related activities to be carried on outside the Corporation. The activities financed included studies in such areas as: condominium and cooperative housing research, preparation of a public housing data base, evaluation of the Neighbourhood and Residential Improvement Programs, design guidelines, economic forecasting and housing policy development.

CMHC also supported a wide range of activities concerned with the improvement of housing and environmental design, the dissemination of housing and planning information through established institutions, seminars, conferences and research publications.

### Development

The Development Group of the Corporation, which was established in 1974 to develop housing and planning concepts that will contribute to new policies and programs, continued its activities in 1976. Initial studies concerning problems of the inner city, smaller communities and rural areas, and the development of metropolitan satellites were completed during the year. Preliminary studies related to autonomously serviced settlements were also undertaken. Particular emphasis was given to the use of solar energy for domestic space heating.

The development of the Canadian Water Energy Loop (CANWEL) system, which renovates household waste water and recovers energy from domestic garbage, was marked in 1976 by

## Rapport sur la recherche et l'élaboration de nouveaux concepts

### La recherche

Le programme de recherche de la Société est orienté vers la production d'habitations à prix moyen et les innovations d'ordre technologique dans le domaine du logement.

En 1976, la Société a engagé la somme de 1,5 million de dollars en vertu de la Partie V de la Loi nationale sur l'habitation pour faire effectuer à l'extérieur des travaux de recherche et autres travaux connexes. Ces travaux comprenaient des études sur l'habitation en copropriété et selon le régime coopératif, la préparation d'une base de données sur les logements publics, l'évaluation des programmes d'amélioration des quartiers et des résidences, des critères de design, des prévisions économiques et l'élaboration d'une politique du logement.

La Société a aussi appuyé un grand éventail d'activités relatives à l'amélioration de l'habitation et du design du cadre de vie ainsi qu'à la diffusion de renseignements sur l'habitation et l'urbanisme par l'intermédiaire d'institutions existantes, par le truchement de séminaires, de conférences et la publication du résultat des recherches effectuées.

### L'élaboration de nouveaux concepts

Le groupe chargé de l'élaboration de nouveaux concepts relatifs à l'habitation et à l'urbanisme, a été formé en 1974 en vue de contribuer à l'établissement de nouvelles lignes de conduite et de nouveaux programmes et a poursuivi son activité en 1976. Les premières études concernant les problèmes des centres-ville, des petites collectivités et des milieux ruraux ainsi que l'aménagement des villes satellites ont été achevées au cours de l'année. Des études et des travaux préliminaires portant sur des établissements viabilisés autonomes ont aussi été entrepris et une attention particulière a été accordée à l'utilisation de l'énergie solaire comme moyen de chauffage des habitations.

Le perfectionnement du système CANWEL (Canadian Water Energy Loop) qui consiste à recycler les eaux usées d'une habitation et à recouvrer l'énergie que l'on peut tirer des déchets domestiques, a été marqué en 1976 par la mise en chantier d'une installation expérimentale de ce système dans un immeuble d'appartements à Toronto. Cette installation traitera la moitié des eaux usées et tous les déchets produits par les mille occupants de l'immeuble. De plus, à Vaudreuil, on a commencé à titre d'expérience la construction d'une station municipale pour desservir 500 personnes. Des études préliminaires sur la



the construction start of a demonstration plant in a Toronto apartment building. The plant will treat half the sewage and all the garbage generated by the building's 1,000 occupants. In addition, construction has begun on a municipal experimental plant at Vaudreuil to operate at a 500-person capacity. Nearing completion are preliminary studies on the feasibility of miniaturizing the sewage system and enlarging its capacity. The enlargement study will be continued in more detail in the coming year when work will begin on designs for CANWEL units at the 5,000-person scale.

A film about the CANWEL system was prepared during the year and screened at the United Nations Habitat Conference in Vancouver. It won the Silver Award (second place) in the Scientific Films Category at the 19th International Film and Television Festival of New York.

### **Demonstration**

The purpose of the Demonstration Program is to build attractive communities containing alternative forms of housing that most Canadians can afford to buy. Such innovative projects demonstrate new approaches and, at the same time, test the feasibility of new CMHC programs and policies. In these undertakings, CMHC takes particular care to work in close cooperation with local authorities in whose jurisdiction the projects are located.

Work on five projects continued during 1976 with a feasibility study being made on a sixth. These were as follows:

- During September, ground was broken on the 90-acre Maryfield Demonstration Community in Charlottetown. This is Prince Edward Island's first example of the benefits of planned medium density development which provides affordable housing and conserves land. Infrastructure for the first phase is almost complete and house construction began in late fall.
- Early in 1976, an innovative community plan was completed for the 400-acre Woodroffe Demonstration Project in suburban Ottawa which will

possibilité d'en augmenter la capacité et de réduire le réseau d'égout à une échelle miniature sont presque achevées. L'étude relative à l'agrandissement sera poursuivie de façon plus détaillée au cours de l'année prochaine et on commencera des travaux de conception d'installations CANWEL pouvant desservir 5 000 personnes.

Un film décrivant le système CANWEL a été produit et montré à la Conférence Habitat des Nations Unies à Vancouver. Ce film a mérité le Silver Award (deuxième prix) dans la catégorie des films scientifiques au 19<sup>e</sup> Festival international du film et de la télévision à New York.

### **L'application de nouveaux concepts**

Le programme d'application de nouveaux concepts a pour but d'aménager des localités attractives comportant de nouvelles formes d'habitations à la portée des moyens financiers de la plupart des citoyens canadiens. Ces projets novateurs, en plus de faire connaître de nouvelles façons d'aborder la question du logement, permettent d'éprouver la praticabilité des nouveaux programmes et des nouvelles politiques de la Société. Pour ces projets, la Société prend toujours soin de travailler en étroite collaboration avec les autorités ayant juridiction sur les lieux où ils sont réalisés.

Au cours de 1976, la réalisation de cinq projets s'est poursuivie et une étude a été commencée à l'égard d'un sixième :

- La Maryfield Demonstration Community a été mise en chantier à Charlottetown au cours du mois de septembre, sur un terrain de 90 acres. Il s'agit, pour l'Île-du-Prince-Édouard, du premier exemple des avantages que comporte un lotissement de densité moyenne bien conçu, lequel permet de réaliser des habitations d'un coût abordable et de conserver le terrain. Les travaux d'infrastructure de la première phase de ce projet sont presque achevés et la construction d'habitations a débuté à la fin de l'automne.
- Au début de 1976, un plan communautaire novateur a été achevé pour le projet de démonstration de Woodroffe, à réaliser dans la banlieue d'Ottawa sur un terrain de 400 acres et qui pourra un jour loger 14 000 personnes. Les dirigeants et les citoyens de la ville ont fortement appuyé ce plan d'une collectivité qui recevra des personnes d'âge,

eventually house 14,000 people. The plan, for a community serving people of various ages, incomes and living styles, was endorsed by officials and citizens. It will be implemented as soon as several larger regional development issues are resolved.

- Planning and public discussion is underway for the inner city LeBreton Demonstration Project in Ottawa to house approximately 10,000 people.
- In Hull, Quebec, a plan was prepared for developing a community on under-used federal lands surrounding the old Secteur Fournier neighbourhood. The plan will broaden housing opportunities and facilities in the predominately low-income area, while creating a park and open space system on the shoreline around the development.
- In Revelstoke, British Columbia, construction of a 200-unit moderate density housing area should begin in the early spring of 1977. Because of the heavy snowfall in the area, the development is designed in clusters. The project illustrates how federal and provincial assistance can be combined to produce neighbourhoods, balanced in income and age ranges, in smaller communities.
- At the end of 1976, a feasibility study was begun on a demonstration community on the 180-acre Duberger site owned by CMHC in Quebec City.

de revenu et de mode de vie différents. Il sera mis à exécution dès qu'on aura résolu plusieurs questions plus importantes touchant le développement régional.

- Le projet de démonstration LeBreton, à Ottawa, destiné à loger environ 10 000 personnes, en est au stade de l'élaboration des plans et fait l'objet de débats publics.
- A Hull (Québec), un plan très intéressant a été préparé en vue d'aménager une collectivité sur des terrains fédéraux jusque-là mal utilisés, lesquels entourent le quartier constitué par l'ancien secteur Fournier. Ce plan permettra de réaliser une plus grande variété de logements et de services dans un secteur où la population est plutôt à revenu modique et d'aménager un parc et des espaces libres le long de la rivière qui encercle ce lotissement.
- A Revelstoke en Colombie-Britannique, la construction d'un ensemble de 200 habitations de densité moyenne devrait commencer au début du printemps de 1977. A cause des fortes chutes de neige qui se produisent dans cette ville, ces habitations seront construites par groupes. Ce projet illustrera par ailleurs comment l'aide des gouvernements fédéral et provincial peut être combinée pour produire, dans les petites localités, des quartiers où peuvent vivre des personnes appartenant à des groupes d'âges et de revenus compatibles.
- A la fin de 1976, on a commencé à étudier la possibilité d'édifier une localité, à titre de démonstration, sur le site Duberger qui comprend 180 acres et qui appartient à la Société, dans la ville de Québec.

**Loans and Investments**

The Corporation's authority to make new loan commitments under the National Housing Act is determined by the federal government's approval of its annual capital budget. In 1976, the total amount of commitment authority approved was initially \$1,800 million, but this was subsequently lowered to \$1,737 million in order to reduce cash flow requirements in subsequent years. This commitment authority included \$219 million for direct loans by the Corporation under the Assisted Home-Ownership and Assisted Rental Programs. Since commitments under these programs were only made where private funding was not available, and since the approved lenders increased their NHA lending activity in 1976, actual direct loan commitments under these two programs amounted to less than \$100 million. This contributed to the fact that total commitments under CMHC's 1976 capital budget, at \$1,585 million, were some \$150 million short of the authorized total of \$1,737 million.

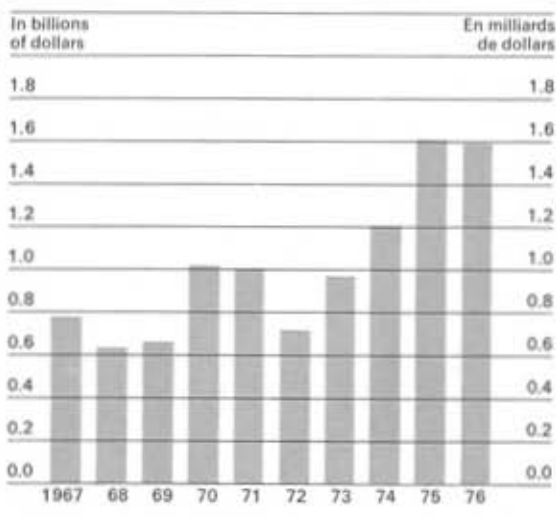
The funds advanced by the Corporation on NHA loan commitments are borrowed from the Consolidated Revenue Fund as "non-budgetary

**Prêts et placements**

L'approbation du budget annuel de placements de la Société par le gouvernement fédéral constitue son autorisation à consentir de nouveaux prêts aux termes de la Loi nationale sur l'habitation. En 1976, la valeur totale des montants que la Société a été autorisée à engager était initialement de 1 800 millions de dollars, mais cette somme fut par la suite ramenée à 1 737 millions afin de réduire les sommes à percevoir du gouvernement fédéral au cours des années ultérieures. Cette somme globale comprenait 219 millions de dollars en prêts directs que la Société pouvait consentir à l'égard du programme d'aide pour l'accession à la propriété et du programme d'aide au logement locatif. Comme la Société n'a consenti des prêts en vertu de ces programmes qu'à titre de prêteur de dernier recours, dans les cas où ces prêts n'étaient pas consentis par des prêteurs privés, et que les prêteurs agréés ont augmenté le volume de leurs prêts LNH au cours de 1976, la valeur réelle des prêts consentis directement par la Société aux termes de ces deux programmes s'est élevée à moins de 100 millions. Cet état de choses a contribué au fait que la valeur totale des engagements de la Société en vertu de son budget de placements en 1976, soit 1 585 millions, a été inférieure d'environ 150 millions au montant autorisé de 1 737 millions.

Les capitaux avancés par la Société sur des engagements de prêts aux termes de la LNH sont empruntés du ministère des Finances à titre de capitaux «non budgétaires». En 1976, leur valeur

Capital budget commitments 1967-1976



Engagements du budget de placements 1967-1976

funds". In 1976 these amounted to \$1,270 million resulting in part from the new commitments made that year but in larger part from commitments made in earlier years. At the end of 1976, the total of undisbursed commitments amounted to \$2,107 million.

Advances on loans, investments in joint federal-provincial projects, and real estate investments, accounted for most of the increase in the Corporation's assets which rose by 11.2 per cent to \$9.2 billion at year-end.

The main source of funding for the Corporation's investments in mortgage loans, real estate, and other assets, is borrowing from the Government of Canada. In line with the increase in assets, these borrowings increased by 11.4 per cent to \$9.1 billion during 1976.

The Corporation's assets include \$161.9 million in real estate, representing 16,200 dwelling units acquired in part from federal government departments and agencies since the Second World War and partly through mortgage default. In 1976, some 2,100 units were acquired. Late in the year, with approval by Treasury Board of the required financial arrangements, the Corporation launched a sales program to phase out its real estate assets and to do so in a way that would ensure, as far as possible, their best social use. To this end, provincial governments and their agencies, and non-profit corporations are to be given priority in arranging sales.

se chiffrait à 1 270 millions de dollars, en partie à cause des nouveaux engagements pris au cours de l'année mais surtout à la suite des engagements pris au cours des années antérieures. A la fin de 1976, le montant des engagements non déboursés s'élevait à 2 107 millions.

Les avances au compte des prêts, les placements dans des projets fédéraux-provinciaux et les placements immobiliers représentaient la majeure partie de l'augmentation de l'actif de la Société en 1976; l'actif s'élevait à 9,2 milliards de dollars à la fin de l'année, soit une hausse de 11,2 pour cent.

La principale source de financement des placements de la Société en prêts hypothécaires, en immeubles et en d'autres éléments d'actif est constituée par ses emprunts du gouvernement du Canada. Parallèlement à l'augmentation de son actif, ces emprunts ont augmenté de 11,4 pour cent jusqu'à 9,1 milliards de dollars en 1976.

L'avoir de la Société comprend aussi 161,9 millions de dollars en placements immobiliers, ce qui représente 16 200 unités de logement acquis en partie de certains ministères et organismes du gouvernement fédéral depuis la deuxième guerre mondiale et en partie à la suite de défauts de paiement au compte des prêts hypothécaires. En 1976, la Société a fait l'acquisition d'environ 2 100 logements. Vers la fin de l'année, avec l'approbation du Conseil du Trésor relativement aux dispositions financières nécessaires, la Société a lancé un programme de vente en vue de disposer de son avoir immobilier, en différentes étapes et de façon à assurer que, dans la mesure du possible, ces propriétés serviraient à des fins sociales. C'est pourquoi, dans l'organisation de ces ventes, la Société doit accorder la priorité aux gouvernements provinciaux et à leurs organismes ainsi qu'aux associations sans but lucratif.

### Grants, Contributions and Subsidies

While the Corporation's mortgage lending and subsequent mortgage administration activity is similar in some respects to that of other major financial institutions, there is an important difference. Much of this activity carries with it a complementary increase in the Corporation's "public" role, as the agent by which the federal government provides grants, contributions and subsidies, in pursuit of its housing objectives. In 1976, funds for these purposes appropriated by Parliament, and recovered by the Corporation through the Minister, amounted to \$323 million. This represented a continuation of the increase which brought the total of these "budgetary" expenditures from \$40 million in 1970 to \$241 million in 1975.

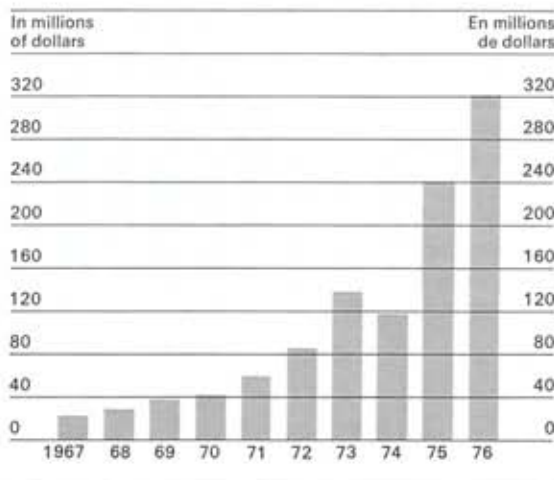
These funds were used for the payment of public housing subsidies, grants to stimulate the provision of modest rental dwellings through non-profit corporations and cooperatives, grants under the Assisted Home-Ownership Program, and the forgiveness of interest payments under AHOP and the Assisted Rental Program. They also provided for the forgiveness of loans and for grants for the development of sewage treatment projects, and the recoveries of administration costs by the Corporation for activities where costs will not be recovered in other ways.

### Octrois, contributions et subventions

Bien que les opérations de la Société, relatives aux prêts qu'elle consent et à la gestion ultérieure de ces créances, ressemble sous certains aspects, à celles des autres grandes institutions financières, elles comportent une importante différence. Une grande partie de ces opérations découle d'un accroissement du rôle «public» de la Société, en tant qu'organisme dont le gouvernement fédéral se sert pour accorder des octrois, des contributions et des subventions afin d'atteindre ses objectifs en matière d'habitation. En 1976, les crédits votés à ces fins par le Parlement et recouverts du Ministre par la Société ont atteint la valeur de 323 millions de dollars. Ce chiffre est révélateur de l'accroissement spectaculaire du total de ces dépenses «budgétaires», qui est passé de 40 millions en 1970 à 241 millions en 1975.

Ces sommes ont servi au paiement des subventions aux logements sociaux, des subventions pour stimuler la production de logements à loyer modique par les associations et les coopératives sans but lucratif, des subventions accordées en vertu du programme d'aide pour l'accession à la propriété ainsi qu'à la renonciation aux paiements d'intérêt en vertu de ce dernier programme et du programme d'aide au logement locatif. Il faut mentionner aussi la remise d'une partie des prêts et les subventions accordées à l'égard des projets de traitement des eaux-vannes et le recouvrement des frais d'administration encourus par la Société pour les activités qu'elle entreprend au nom du gouvernement, dans les cas où la Société ne récupèrera pas ces coûts autrement.

Grants, contributions and subsidies  
1967-1976



Octrois, contributions et subventions  
1967-1976

### Operating Income

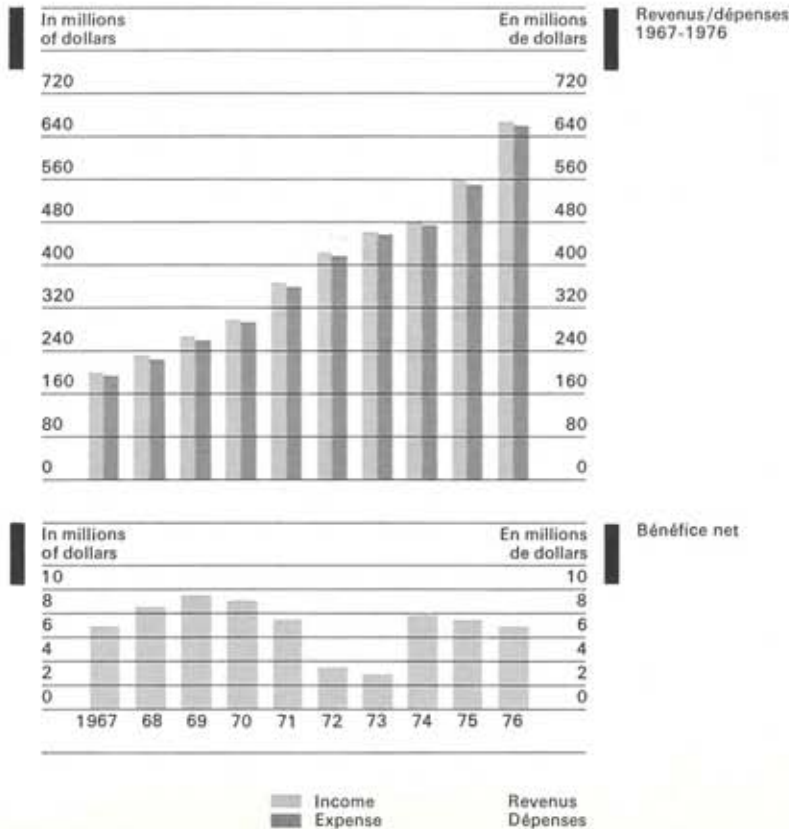
The Corporation's net income for 1976 after tax was \$7.1 million, down from the \$7.7 million total of the year before. There has been relative stability in the Corporation's earnings over the past few years reflecting a combination of influences. Over the short term improved cash management practices and increased Parliamentary appropriations for activities CMHC undertakes in its public role have added to the Corporation's income. This has offset long-term influences tending to reduce net income and to endanger the Corporation's ability, operating in a business-like way, to generate sufficient income to meet administrative expenses.

From the net income transferred to the Reserve Fund at December 31, 1976, a provision of \$6.7 million has been made to fund the Corporation's contingent liability for benefits earned by long-term employees which become due to them on retirement or resignation. As a result, the excess over the statutory limitation transferred to the credit of the Receiver General amounted to only \$1,008,000 for 1976.

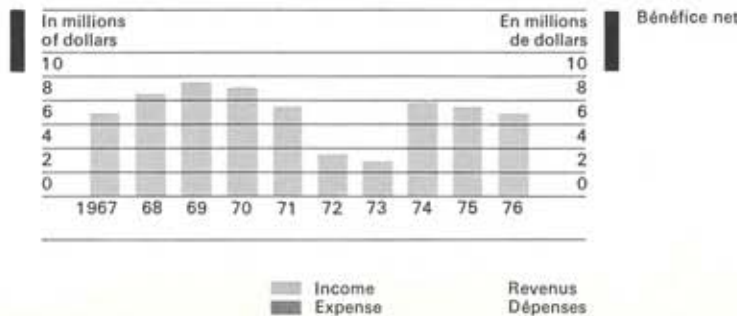
### Revenu d'exploitation

Le bénéfice net de la Société en 1976, une fois l'impôt payé, a été de 7,1 millions de dollars, par rapport à 7,7 millions l'année précédente. Les revenus de la Société ont été relativement stables au cours des quelques dernières années et cela résulte d'un ensemble de facteurs. A court terme, l'amélioration des pratiques de gestion de l'encaisse et l'augmentation des crédits votés par le Parlement pour les activités que la Société entreprend à cause de son rôle d'organisme public, ont produit un accroissement des revenus de la Société. Ces facteurs ont compensé les influences à long terme ayant tendance à réduire son bénéfice net et à compromettre son aptitude à administrer ses affaires de façon pratique, afin de produire un revenu suffisant pour couvrir ses frais d'administration. Prise à même le bénéfice net viré au fonds de réserve au 31 décembre 1976, une provision de 6,7 millions a été constituée pour parer aux obligations éventuelles de la Société telles que les primes à verser aux employés de longue date à l'occasion de leur retraite ou de leur démission. C'est pourquoi, l'excédent sur la limite statutaire qui a été viré au crédit du Receveur général ne s'élevait qu'à \$1 008 000 en 1976.

Income/expense  
1967-1976



Net income





**National office**  
Bureau national  
Ottawa

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

**Local offices and representatives**  
Bureaux locaux et représentants  
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 (4)  
Québec  
Rimouski  
Sept-Îles  
Sherbrooke  
Trois-Rivières  
Val d'Or  
Barrie  
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





# 1976

## Auditors' Report

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, 1976 and the statements of operations, reserve fund, financial activities and insurance and guarantee funds for the year then ended. Our examination was made in accordance with generally accepted auditing standards and accordingly included such tests and other procedures as we considered necessary in the circumstances.

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, 1976 and the results of its operations for the year then ended in accordance with generally accepted accounting principles which, except for the change in accounting for employees' termination benefits as referred to in Note 4 to the financial statements, have been applied on a basis consistent with that of the preceding year.

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.

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

Patrick A. Ryan, C.A.  
of the firm  
Thorne Riddell & Co.

Ottawa, February 8, 1977

## Rapport des vérificateurs

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

Nous avons vérifié le bilan de la Société centrale d'hypothèques et de logement au 31 décembre 1976, 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 vérification a été effectuée conformément aux normes de vérification généralement reconnues et a comporté par conséquent les sondages et autres procédés que nous avons jugés nécessaires dans les circonstances.

À notre avis, ces états financiers présentent fidèlement la situation financière de la Société au 31 décembre 1976, et le résultat de ses opérations pour l'exercice terminé à cette date selon les principes comptables généralement reconnus, lesquels, à l'exception de l'adoption de la méthode d'exercice pour la comptabilisation des primes de cessation d'emploi, tel que mentionné à la note 4 aux états financiers, ont été appliqués de la même manière qu'au cours de l'exercice précédent.

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.

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

Patrick A. Ryan, C.A.  
de la firme  
Thorne Riddell & Cie.

Ottawa, le 8 février 1977

**Balance Sheet**

in thousands of dollars

**Bilan**

en milliers de dollars

Statement I

État I

<b>Assets</b>	<b>Actif</b>	<b>December 31, 1976 31 décembre 1976</b>	<b>December 31, 1975 31 décembre 1975</b>
<b>Investments</b>	<b>Placements</b>		
Loans – Schedule I	Prêts – Tableau I	\$ 8,353,824	\$ 7,558,126
<b>Investments under Federal-Provincial Agreements – Schedule II</b>	<b>Placements en vertu d'ententes fédérales-provinciales – Tableau II</b>	<b>598,689</b>	<b>492,453</b>
<b>Real Estate (Note 2)</b> at cost, less accumulated depreciation (1976 – \$34,410; 1975 – \$31,824) Schedule III	<b>Placements immobiliers (Note 2)</b> Au coût, moins amortissement accumulé (1976 – \$34,410; 1975 – \$31,824) Tableau III	<b>161,927</b>	<b>125,785</b>
<b>Agreements for Sale and Mortgages</b> arising from sales of real estate including accrued interest	<b>Conventions de vente et prêts hypothécaires</b> résultant de ventes d'immeubles, au coût, y compris les intérêts courus	<b>39,412</b>	<b>43,681</b>
		<b>9,153,852</b>	<b>8,220,045</b>
<b>Cash</b>	<b>Encaisse</b>	—	3,575
<b>Accounts Receivable</b> Due from the Minister Other	<b>Comptes à recevoir</b> Dû par le Ministre Autres	<b>16,193</b> <b>834</b>	<b>21,118</b> <b>682</b>
<b>Other Assets</b>	<b>Autres éléments d'actif</b>	<b>12,184</b>	<b>12,804</b>
<b>Business Premises, Office Furniture and Equipment</b> at cost, less accumulated depreciation (1976 – \$8,727; 1975 – \$7,697)	<b>Immeubles à l'usage de la Société, mobilier de bureau et équipement</b> au coût, moins amortissement accumulé (1976 – \$8,727; 1975 – \$7,697)	<b>8,439</b>	<b>7,464</b>
		<b>\$ 9,191,502</b>	<b>\$ 8,265,688</b>
<b>Assets of the Insurance and Guarantee Funds</b> Statement V	<b>Actif des fonds d'assurance et de garantie</b> État V	<b>\$ 535,498</b>	<b>\$ 472,214</b>

Raymond V. Hession  
President/Président

Liabilities	Passif	December 31, 1976 31 décembre 1976	December 31, 1975 31 décembre 1975
<b>Borrowings from the Government of Canada (Note 3) – Schedule IV</b>	<b>Emprunts du gouvernement du Canada (Note 3) – Tableau IV</b>	\$ 9,109,282	\$ 8,178,494
<b>Cheques issued in excess of funds on deposit</b>	<b>Chèques en circulation diminués des montants en dépôt</b>	1,873	—
<b>Accounts Payable and Accrued Liabilities Due to the Receiver General :</b>	<b>Comptes à payer et frais courus Dû au Receveur général :</b>		
Income Tax	Impôt sur le revenu	29	3,943
Excess in Reserve Fund – Statement II	Excédent du fonds de réserve – État II	1,008	8,083
Other	Autres	32,327	26,583
<b>Deposits, Contractors' Holdbacks and Deferred Income</b>	<b>Dépôts, retenues d'entrepreneurs et revenu reporté</b>	6,109	6,499
<b>Deferred Profits on sales of real estate</b>	<b>Profits reportés sur ventes d'immeubles</b>	10,874	12,086
		9,161,502	8,235,688
<b>Capital Authorized and fully paid by the Government of Canada</b>	<b>Capital autorisé et payé par le gouvernement du Canada</b>	25,000	25,000
<b>Reserve Fund – Statement II</b>	<b>Fonds de réserve – État II</b>	5,000	5,000
		30,000	30,000
		\$ 9,191,502	\$ 8,265,688
<b>Insurance and Guarantee Funds Statement V</b>	<b>Fonds d'assurance et de garantie État V</b>	\$ 535,498	\$ 472,214

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

**Reserve Fund**  
in thousands of dollars

**Fonds de réserve**  
en milliers de dollars

Statement II

État II

---

 Balance, beginning of year

Solde au début de l'exercice

Add : Net income for the year – Statement III

Ajouter : Bénéfice net – État III

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

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

 Deduct : Employees' termination benefits  
attributable to prior years service (Note 4)

 Déduire : Primes de cessation d'emploi se rattachant  
aux exercices antérieurs (Note 4)

 Income tax reassessment  
for prior years

 Cotisations d'impôt sur le revenu  
pour les exercices antérieurs

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

 Excédent sur la limite statutaire,  
crédité au Receveur général

---

 Balance, end of year

Solde à la fin de l'exercice

Year ended December 31, 1976 Exercice terminé le 31 décembre 1976	Year ended December 31, 1975 Exercice terminé le 31 décembre 1975
--	--

\$ 5,000	\$ 5,000
7,098	7,700
615	1,244
<u>7,713</u>	<u>8,944</u>

6,705

—

—

861

1,008

8,083

7,713

8,944

\$ 5,000

\$ 5,000

**Statement of Operations**

in thousands of dollars

**État de l'exploitation**

en milliers de dollars

Statement III

État III

<b>Loans</b>	<b>Prêts</b>
Interest earned	Revenu d'intérêts
Recovery of interest loss from lending at negative margin	Recouvrement de la perte d'intérêts 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	Intérêts débités par le gouvernement du Canada
Forgiveness of loans	Renonciation de prêts
<b>Federal-Provincial Agreements</b>	<b>Ententes fédérales-provinciales</b>
Interest earned	Revenu d'intérêts
Recovery of interest loss from lending at negative margin	Recouvrement de la perte d'intérêts attribuable à des prêts à taux inférieurs au coût d'emprunt
Interest charged by the Government of Canada	Intérêts débités 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
<b>Agreements for sale and mortgages</b>	<b>Conventions de vente et prêts hypothécaires</b>
Interest earned	Revenu d'intérêts
Interest charged by the Government of Canada	Intérêts débités par le gouvernement du Canada
<b>Real Estate</b>	<b>Placements immobiliers</b>
Operating loss	Perte d'exploitation
Gain on disposal of real estate	Profit sur vente d'immeubles
<b>Other Income</b>	<b>Autres revenus</b>
<b>Grants, direct subsidies and research</b>	<b>Octrois, subventions directes et recherche</b>
<b>Margin on Financing Operations</b>	<b>Bénéfice sur activités de financement</b>
<b>Administrative Expenses</b>	<b>Frais d'administration</b>
Recoveries – Fees earned for services Charged to the Minister	Recouvrements – Honoraires pour services Imputés au Ministre
<b>Total charged to the Minister</b> Schedule V	<b>Total des imputations au Ministre</b> Tableau V
<b>Income before income taxes</b>	<b>Bénéfice avant impôt sur le revenu</b>
<b>Income taxes</b>	<b>Impôt sur le revenu</b>
<b>Net Income transferred to Reserve Fund</b>	<b>Bénéfice net, viré au fonds de réserve</b>

Year ended December 31, 1976 Exercice terminé le 31 décembre 1976		Year ended December 31, 1975 Exercice terminé le 31 décembre 1975	
Direct Financing Operations  Activités de financement direct	Grants, contributions and subsidies charged to the Minister Octrois, contributions et subventions imputés au Ministre	Direct Financing Operations  Activités de financement direct	Grants, contributions and subsidies charged to the Minister Octrois, contributions et subventions imputés au Ministre
\$ 588,670		\$ 510,783	
11,403	\$ 11,403	8,284	\$ 8,284
5,173		4,269	
605,246		523,336	
548,740 \$ 56,506		469,438 \$ 53,898	
	99,846		53,038
37,108		27,782	
201	201	165	165
37,309		27,947	
35,322 1,987		26,436 1,511	
	20,762		19,352
2,866		3,027	
610 2,256		665 2,362	
	11,944		8,668
1,539		1,636	
3,191	268	1,995	118
	159,238		136,681
65,479		61,402	
74,381 (3,470) (19,635) 51,276	19,635	64,825 (3,591) (14,924) 46,310	14,924
	\$ 323,297		\$ 241,230
14,203		15,092	
7,105		7,392	
\$ 7,098		\$ 7,700	



**Statement of Financial Activities**

in thousands of dollars

**État des activités financières**

en milliers de dollars

Statement IV

État IV

**Financial resources provided**

## Operations:

Interest earned  
Cash recovered from the Minister  
Other revenues  
Increase in accrued interest on borrowings  
Decrease in operating assets  
Increase in operating liabilities and deferred income

**Provenance des ressources financières**

## Exploitation:

Revenu d'intérêts  
Fonds récupérés du Ministre  
Autres revenus  
Augmentation des intérêts courus sur emprunts  
Diminution de l'actif d'exploitation  
Augmentation du passif d'exploitation et du revenu reporté

## Borrowing 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  
Received from the Minister on prior years disbursements

## 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  
Déboursé relatif des exercices antérieurs perçus du Ministre

**Financial resources applied**

## Operations:

Interest expense  
Expenditures made on behalf of the Minister excluding depreciation  
Increase in accrued interest on loans  
Decrease in operating liabilities and deferred income  
Administrative expenses excluding depreciation  
Income taxes  
Increase in operating assets  
Excess reserve fund transferred to Receiver General

**Utilisation des ressources financières**

## Exploitation:

Dépense d'intérêts  
Déboursés effectués au nom du Ministre excluant l'amortissement  
Augmentation des intérêts courus sur prêts  
Diminution du passif d'exploitation et du revenu reporté  
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 acquisition (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

Year ended December 31, 1976  
Exercice terminé le 31 décembre 1976

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

Direct Financing Operations  Activités de financement direct	Grants, contributions and subsidies charged to the Minister Octrois, contributions et subventions imputés au Ministre	Direct Financing Operations  Activités de financement direct	Grants, contributions and subsidies charged to the Minister Octrois, contributions et subventions imputés au Ministre
\$ 631,393		\$ 543,217	
10,624	\$ 328,222	9,866	\$ 231,451
10,131		8,042	
4,043		—	
—		6,085	
<u>656,191</u>	<u>328,222</u>	<u>567,210</u>	<u>231,451</u>
1,235,500		1,203,000	
382,698		330,855	
4,269		4,195	
615		1,244	
8,784	(8,784)	—	—
<u>\$ 2,288,057</u>	<u>\$ 319,438</u>	<u>\$ 2,106,504</u>	<u>\$ 231,451</u>
\$ 573,068		\$ 488,090	
35,417	\$ 319,438	23,689	\$ 238,243
4,974		—	
60,419		49,000	
7,105		8,253	
—		8,669	
1,008		8,083	
<u>681,991</u>	<u>319,438</u>	<u>585,784</u>	<u>238,243</u>
314,843		260,304	
1,142,980		1,106,703	
40,001		42,304	
106,237		102,343	
2,005		2,274	
—		6,792	(6,792)
<u>\$ 2,288,057</u>	<u>\$ 319,438</u>	<u>\$ 2,106,504</u>	<u>\$ 231,451</u>

**Insurance and Guarantee Funds**

in thousands of dollars

**Fonds d'assurance et de garantie**

en milliers de dollars

Statement V

État V

<b>Assets</b>			<b>Actif</b>			<b>December 31, 1976 31 décembre 1976</b>	<b>December 31, 1975 31 décembre 1975</b>
<b>Mortgage Insurance Fund</b>			<b>Fonds d'assurance hypothécaire</b>				
Cash			Encaisse			\$ 5	\$ 1,510
Due from Central Mortgage and Housing Corporation			Comptes à recevoir de la Société centrale d'hypothèques et de logement			2,224	2,666
Securities, at amortized cost			Placements, au coût amorti			377,895	316,750
Mortgages			Hypothèques			98,281	96,277
Real Estate			Placements immobiliers			43,443	42,083
	1976	1975		1976	1975		
Insurance in force	\$ 15,130,000	\$ 13,864,000	Assurance en vigueur	\$ 15,130,000	\$ 13,864,000		
Claims in process for payment	\$ 8,728	\$ 7,972	Réclamations en voie de règlement	\$ 8,728	\$ 7,972		
						\$ 521,848	\$ 459,286
<b>Home Improvement Loan Insurance Fund</b>			<b>Fonds d'assurance des prêts pour l'amélioration de maisons</b>				
Cash			Encaisse			\$ 6	\$ 5
Due (to) from Central Mortgage and Housing Corporation			Comptes à recevoir de (à payer à) la Société centrale d'hypothèques et de logement			(24)	14
Securities, at amortized cost			Placements, au coût amorti			4,734	4,450
Mortgages			Hypothèques			102	116
	1976	1975		1976	1975		
Insurance in force	\$ 25,500	\$ 25,245	Assurance en vigueur	\$ 25,500	\$ 25,245		
Claims in process for payment	\$ 22	\$ 28	Réclamations en voie de règlement	\$ 22	\$ 28		
						\$ 4,818	\$ 4,585
<b>Rental Guarantee Fund</b>			<b>Fonds de garantie de loyer</b>				
Cash			Encaisse			\$ 2	\$ 4
Due from Central Mortgage and Housing Corporation			Comptes à recevoir de la Société centrale d'hypothèques et de logement			16	32
Securities, at amortized cost			Placements, au coût amorti			5,812	5,305
Real estate			Placements immobiliers			3,002	3,002
	1976	1975		1976	1975		
Current Annual Rentals guaranteed	\$ —	\$ —	Loyers annuels faisant l'objet de contrats de garantie	\$ —	\$ —		
						\$ 8,832	\$ 8,343
<b>Total Assets</b>			<b>Total de l'actif</b>			<b>\$ 535,498</b>	<b>\$ 472,214</b>

Continuity of Funds	Évolution des fonds	Year Ended December 31, 1976 Exercice terminé le 31 décembre 1976	Year Ended December 31, 1975 Exercice terminé le 31 décembre 1975
Fees	Droits	\$ 35,376	\$ 26,610
Income from securities	Revenu d'intérêts sur placements	25,991	20,897
Income from mortgages	Revenu d'intérêts sur hypothèques	8,097	7,700
Real estate acquired on claims	Immeubles acquis lors du règlement de réclamations	12,899	16,297
Provision for revaluation of real estate	Provision pour réévaluation des immeubles	(1,977)	(6,902)
Less: Net loss on operation and disposal of real estate	Moins: Pertes nettes sur exploitation et vente d'immeubles	2,005	1,195
Administrative expenses	Frais d'administration	2,749	2,771
Claims paid and legal expenses	Réclamations payées et frais de contentieux	75,632 13,070	60,636 16,944
Increase in fund	Augmentation du fonds	62,562	43,692
Balance, beginning of year	Solde au début de l'exercice	459,286	415,594
Balance, end of year	Solde à la fin de l'exercice	<u>\$ 521,848</u>	<u>\$ 459,286</u>
Fees	Droits	\$ 101	\$ 159
Income from securities	Revenu d'intérêts sur placements	326	288
Income from mortgages	Revenu d'intérêts sur hypothèques	9	9
Recoveries on claims paid	Recouvrements sur les réclamations	192	183
Less: Administrative expenses	Moins: Frais d'administration	628 173	639 142
Claims paid and legal expenses	Réclamations payées et frais de contentieux	455 222	497 290
Increase in fund	Augmentation du fonds	233	207
Balance, beginning of year	Solde au début de l'exercice	4,585	4,378
Balance, end of year	Solde à la fin de l'exercice	<u>\$ 4,818</u>	<u>\$ 4,585</u>
Premiums	Primes	\$ —	\$ (6)
Income from securities	Revenu d'intérêts sur placements	333	287
Net profit on operation of real estate	Bénéfice net d'exploitation d'immeubles	223	156
Less: Administrative expenses	Moins: Frais d'administration	556 67	437 84
Increase in fund	Augmentation du fonds	489	353
Balance, beginning of year	Solde au début de l'exercice	8,343	7,990
Balance, end of year	Solde à la fin de l'exercice	<u>\$ 8,832</u>	<u>\$ 8,343</u>
<b>Total Insurance and Guarantee Funds</b>	<b>Total des fonds d'assurance et de garantie</b>	<u>\$ 535,498</u>	<u>\$ 472,214</u>

**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 losses on insured loans are recoverable from the Mortgage Insurance Fund, while property acquired upon default on uninsured loans is transferred to Real Estate for subsequent disposal.

**1 Principales conventions comptables**

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

Le principal objectif de la Société est de faciliter à tous les Canadiens l'accès à la propriété d'un logement adéquat à prix abordable, dans un milieu communautaire satisfaisant. Pour atteindre 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 sommes sont remboursées 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 propriétés saisies lors d'un défaut de paiement de prêts non assurés sont virées au compte Placements immobiliers pour fins d'aliénation éventuelle.

**c) Placements immobiliers**

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 moder-

### c) Real Estate

Real Estate is recorded at cost. Property acquired upon default of loans is 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. Both the net operating costs prior to disposal and net losses resulting from the disposal of properties acquired upon default of loans are recoverable from the Minister.

Profits on the sale of Corporation funded real estate or real estate acquired without cost, to the extent that financing is provided for the transaction, are deferred and income recognized as repayments are received.

### d) Depreciation

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

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. These taxes are recorded on a taxes payable basis which is not significantly different from the result on the tax allocation basis. Income or loss after taxes is transferred to the Reserve Fund which is limited by statute to \$5 million. 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.

nisation et d'amélioration, sont capitalisés au coût de ces propriétés. Les pertes nettes d'exploitation avant l'aliénation de même que les pertes nettes résultant de la disposition de propriétés saisies lors d'un défaut de paiement sont imputées au compte du Ministre.

Les profits réalisés lors de l'aliénation d'immobilisations achetées par la Société ou acquises à titre gratuit, sont reportés et crédités aux revenus au rythme des encaissements, à la condition que la Société pourvoie au financement de la transaction.

### d) Amortissement

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.

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 versés 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 ; ces impôts, comptabilisés selon la méthode de l'impôt exigible, ne diffèrent pas sensiblement de ceux obtenus selon la méthode du report d'impôt. 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 ou 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 Real Estate**

The estimated amount of possible losses from the future disposal of real estate acquired as a result of default on loans is \$9 million.

This amount represents the difference between the book value of all properties held and their market value at December 31, 1976 as estimated by the Corporation.

## **3 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. These loans bear interest of varying rates and are repayable over periods not in excess of 50 years.

Total borrowings approved by Parliament as at December 31, 1976 amounted to \$9,114 million (1975 - \$8,184 million).

## **4 Employees' Termination Benefits**

Employees with more than 10 years service with the Corporation are entitled, upon retirement or separation, to certain termination benefits. The Corporation changed its policy of accounting for these benefits, effective January 1, 1976, so that such benefits are recorded on an accrual basis rather than a cash basis. The cumulative amount of such benefits applicable to the years prior to 1976 is \$6.7 million and has been charged to the Reserve Fund. This change had the effect of increasing net income for the year by \$156,000.

## **5 Loan and Investment Commitments Outstanding**

At year end the Corporation had outstanding commitments to make loans and investments under Federal-Provincial Agreements approximating \$2,107 million.

## **6 Anti-Inflation Legislation**

The Corporation is subject to and has complied with the provisions of the Anti-Inflation Act as it applies to the restraint on compensation.

## **2 Placements immobiliers**

Les pertes possibles, résultant de la vente éventuelle des propriétés acquises par défaut de paiement s'élèvent à environ \$9 millions. Ce montant représente la différence entre la valeur aux livres de toutes les propriétés détenues et leur valeur marchande telle qu'estimée par la Société au 31 décembre 1976.

## **3 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, de conventions de vente et de prêts hypothécaires résultant de ventes d'immeubles. Ces prêts portent divers taux d'intérêts et les échéances n'excèdent pas 50 ans.

Le montant total des emprunts approuvés par le Parlement s'élève à \$9,114 millions au 31 décembre 1976 (1975 - \$8,184 millions).

## **4 Primes de cessation d'emploi**

Les employés, de plus de dix années de service avec la Société, ont droit au moment de leur retraite ou lors de leur départ à certaines primes de cessation d'emploi. La Société, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 1976, a modifié sa politique de comptabilisation de ces avantages en les traitant sur une base d'exercice plutôt que sur une base de caisse. Le montant cumulatif de ces avantages, se rapportant aux exercices antérieurs à 1976, s'élève à \$6.7 millions et a été imputé au Fonds de réserve. Ce changement a eu pour effet d'augmenter le revenu net de l'exercice d'un montant de \$156,000.

## **5 Engagements pour prêts et placements**

À la fin de l'exercice, la Société était engagée à effectuer des prêts et placements en vertu d'ententes fédérales-provinciales pour un montant approximatif de \$2,107 millions.

## **6 Législation anti-inflation**

La Société est assujettie et s'est conformée aux dispositions de la Loi anti-inflation en ce qui concerne le contrôle des salaires.

**7 Comparative Figures**

Certain of the 1975 comparative figures have been reclassified to conform with the presentation adopted in 1976.

**7 Chiffres comparatifs**

Certains postes des états financiers pour l'exercice terminé le 31 décembre 1975 ont été reclassés afin de les rendre comparables à ceux de l'exercice 1976.

**8 Other Information**

	1976	1975
	(in thousands of dollars)	
Expenses include:		
Depreciation	\$4,918	\$3,896
Remuneration of 9 Directors	\$ 5	\$ 4
Remuneration of 5 Officers (4 in 1975) (Two Officers are Directors)	\$ 213	\$ 176

**8 Renseignements supplémentaires**

	1976	1975
	(en milliers de dollars)	
Les dépenses incluent:		
Amortissement	\$4,918	\$3,896
Rémunération de 9 administrateurs	\$ 5	\$ 4
Rémunération de 5 officiers (4 en 1975) (Deux officiers sont aussi des administrateurs)	\$ 213	\$ 176

51 213  
2,110,000



**Loans**

in thousands of dollars

**Prêts**

en milliers de dollars

Schedule I

Tableau I

<b>Uninsured Loans</b> Homeowners (NHA 1944)- Corporation's share of loans made jointly with Lending Institutions	<b>Prêts non assurés</b> 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 terrains
Public housing	Logement public
Residential 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
Interest Reduction	Diminution des intérêts
<b>Insured Loans</b> Made directly by the Corporation Homeowners	<b>Prêts assurés</b> 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	Intérêts courus

Balance December 31, 1976 Solde au 31 décembre 1976	Balance December 31, 1975 Solde au 31 décembre 1975	Advances during the year 1976 Avances au cours de l'exercice 1976	Advances during the year 1975 Avances au cours de l'exercice 1975
\$ 929	\$ 1,602	\$ —	\$ —
<u>1,429</u>	<u>2,259</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
<u>1,803,287</u>	<u>1,444,547</u>	<u>406,927</u>	<u>226,682</u>
<u>—</u>	<u>3,827</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
<u>398,701</u>	<u>406,849</u>	<u>2,887</u>	<u>7,077</u>
<u>638,901</u>	<u>515,884</u>	<u>184,962</u>	<u>124,158</u>
<u>121,667</u>	<u>87,633</u>	<u>40,686</u>	<u>57,519</u>
<u>1,760,753</u>	<u>1,499,553</u>	<u>257,700</u>	<u>233,839</u>
<u>10,642</u>	<u>1,871</u>	<u>37,380</u>	<u>10,560</u>
<u>1,696</u>	<u>830</u>	<u>966</u>	<u>782</u>
<u>39,522</u>	<u>38,436</u>	<u>3,155</u>	<u>2,122</u>
<u>4,908</u>	<u>3,719</u>	<u>1,355</u>	<u>593</u>
<u>2,267</u>	<u>—</u>	<u>2,269</u>	<u>—</u>
<u>4,784,702</u>	<u>4,007,010</u>	<u>938,287</u>	<u>663,332</u>
<u>2,363,628</u>	<u>2,541,812</u>	<u>12,435</u>	<u>10,749</u>
<u>983,760</u>	<u>813,482</u>	<u>192,258</u>	<u>432,622</u>
<u>53,838</u>	<u>62,877</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
<u>3,372</u>	<u>3,838</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
<u>3,404,598</u>	<u>3,422,009</u>	<u>204,693</u>	<u>443,371</u>
<u>8,189,300</u>	<u>7,429,019</u>	<u>\$ 1,142,980</u>	<u>\$ 1,106,703</u>
<u>164,524</u>	<u>129,107</u>		
<u>\$ 8,353,824</u>	<u>\$ 7,558,126</u>		

**Investments under Federal-Provincial Agreements**

in thousands of dollars

**Placements en vertu d'ententes fédérales-provinciales**

en milliers de dollars

Schedule II

Tableau II

**Total Federal-Provincial Investment**Rental Housing Projects  
Land Assembly Projects**Total des placements en vertu d'ententes fédérales-provinciales**Projets de logements à loyer  
Projets d'aménagement de terrains**Investment by the Corporation**Rental Housing Projects  
Land Assembly Projects**Placements de la Société**Projets de logements à loyer  
Projets d'aménagement de terrains

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

Intérêts courus

<b>Balance December 31, 1976 Solde au 31 décembre 1976</b>	<b>Balance December 31, 1975 Solde au 31 décembre 1975</b>	<b>Additions during the year 1976 Avances au cours de l'exercice 1976</b>	<b>Additions during the year 1975 Avances au cours de l'exercice 1975</b>	<b>Recoveries during the year 1976 Recouvrements au cours de l'exercice 1976</b>	<b>Recoveries during the year 1975 Recouvrements au cours de l'exercice 1975</b>
\$ 587,312	\$ 462,504	\$ 133,928	\$ 94,484	\$ 9,120	\$ 2,121
<u>148,930</u>	<u>140,133</u>	<u>21,986</u>	<u>37,436</u>	<u>13,189</u>	<u>8,523</u>
<b>\$ 736,242</b>	<b>\$ 602,637</b>	<b>\$ 155,914</b>	<b>\$ 131,920</b>	<b>\$ 22,309</b>	<b>\$ 10,644</b>
\$ 440,484	\$ 346,878	\$ 100,446	\$ 70,863	\$ 6,840	\$ 1,591
<u>111,698</u>	<u>105,100</u>	<u>16,490</u>	<u>28,077</u>	<u>9,892</u>	<u>6,392</u>
<u>552,182</u>	<u>451,978</u>	<b>\$ 116,936</b>	<b>\$ 98,940</b>	<b>\$ 16,732</b>	<b>\$ 7,983</b>
<u>2,832</u>	<u>3,280</u>				
<u>8,409</u>	<u>7,657</u>				
<u>15,265</u>	<u>13,736</u>				
<u>3,739</u>	<u>3,905</u>				
<u>12,224</u>	<u>10,035</u>				
<u>4,038</u>	<u>1,862</u>				
<b>\$ 598,689</b>	<b>\$ 492,453</b>				

**Real Estate**

in thousands of dollars

**Placements immobiliers**

en milliers de dollars

Schedule III

Tableau III

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

<b>Balance December 31, 1976 Solde au 31 décembre 1976</b>	<b>Balance December 31, 1975 Solde au 31 décembre 1975</b>	<b>Additions during 1976 Additions au cours de l'exercice 1976</b>	<b>Additions during 1975 Additions au cours de l'exercice 1975</b>	<b>Disposals during 1976 Ventes au cours de l'exercice 1976</b>	<b>Disposals during 1975 Ventes au cours de l'exercice 1975</b>
\$ 2,466	\$ 3,871	\$ 122	\$ 61	\$ 1,527	\$ 621
4,635	5,639	74	188	1,078	503
4,387	4,375	12	19	—	—
35,052	25,351	9,701	3,546	—	—
128,774	100,306	28,618	30,219	150	213
209	192	17	176	—	—
9,811	9,357	767	7,453	313	43
2,083	—	2,083	—	—	—
8,920	8,518	829	1,501	427	14
196,337	157,609	\$ 42,223	\$ 43,163	\$ 3,495	\$ 1,394
34,410	31,824				
\$ 161,927	\$ 125,785				

**Borrowings from the  
Government of Canada**

in thousands of dollars

**Emprunts du gouvernement  
du Canada**

en milliers de dollars

Schedule IV

Tableau IV

Loans	Prêts
Investment under Federal-Provincial agreements	Placements en vertu d'ententes fédérales-provinciales
Real estate	Immeubles
Accrued interest	Intérêts courus

<b>Balance December 31, 1976 Solde au 31 décembre 1976</b>	<b>Balance December 31, 1975 Solde au 31 décembre 1975</b>	<b>Borrowed during the year 1976 Empruntés au cours de l'exercice 1976</b>	<b>Borrowed during the year 1975 Empruntés au cours de l'exercice 1975</b>	<b>Repaid during the year 1976 Remboursés au cours de l'exercice 1976</b>	<b>Repaid during the year 1975 Remboursés au cours de l'exercice 1975</b>
\$ 8,406,809	\$ 7,588,059	\$ 1,113,500	\$ 1,071,000	\$ 294,750	\$ 248,868
556,313	456,523	118,000	106,000	18,210	9,595
74,789	72,672	4,000	26,000	1,883	1,841
9,037,911	8,117,254	\$ 1,235,500	\$ 1,203,000	\$ 314,843	\$ 260,304
71,371	61,240				
\$ 9,109,282	\$ 8,178,494				



**Grants, Contributions  
and Subsidies Charged to the  
Minister**

in thousands of dollars

Schedule V

**Octrois, contributions  
et subventions imputés au  
Ministre**

en milliers de dollars

Tableau V

Payments to Municipalities to assist in urban renewal schemes	Paielements aux municipalités pour aider à des programmes de rénovation urbaine
Forgiveness portion of loans and grants made to facilitate sewage treatment projects	Remises sur les paiements dus par les municipalités à l'égard des prêts pour des programmes d'épuration des eaux-vannes
Payments to public housing agencies for losses on operations	Paielements 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
Payments for housing research and community planning	Paielements pour la recherche sur l'habitation et l'urbanisme
Real estate operating loss	Perte sur exploitation d'immeubles
Private lender low rental assistance	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.
Payments for land acquisition and development	Paielements pour l'achat et le développement de terrain
Municipal incentive grants	Octrois au programme d'encouragement aux municipalités
Grants for assisted home-ownership – CHMC	Octrois pour faciliter l'accession à la propriété – SCHL
Grants for AHOP modified (1976) – CMHC	Octrois pour faciliter l'accession à la propriété – modifié (1976) – SCHL
Grants for assisted home-ownership – Private	Octrois pour faciliter l'accession à la propriété – privé
Grants for neighbourhood improvement program	Octrois pour programme d'amélioration des quartiers
Grants for first time homeowners	Octrois à l'achat d'une première résidence
Interest reduction grants	Octrois pour réduire les intérêts
Forgiveness on non-profit corporations	Renonciation de paiements dus par les sociétés sans but lucratif
Forgiveness on residential rehabilitation assistance program	Renonciation de paiements pour programme de remise en état des logements
Forgiveness on cooperative housing	Renonciation de paiements dus par les coopératives de logement
Administrative expenses recoverable by statute	Frais d'administration remboursables selon la loi
Other	Autres

Year ended December 31, 1976 Exercice terminé le 31 décembre 1976	Year ended December 31, 1975 Exercice terminé le 31 décembre 1975
\$ 8,010	\$ 8,120
<u>52,621</u>	<u>31,327</u>
<u>85,961</u>	<u>64,626</u>
<u>20,762</u>	<u>19,352</u>
<u>14,020</u>	<u>11,481</u>
<u>11,944</u>	<u>8,668</u>
<u>1,123</u>	<u>326</u>
<u>11,604</u>	<u>8,449</u>
<u>2,396</u>	<u>2,626</u>
<u>20</u>	<u>—</u>
<u>2,464</u>	<u>—</u>
<u>11,044</u>	<u>5,320</u>
<u>481</u>	<u>—</u>
<u>4,802</u>	<u>452</u>
<u>16,486</u>	<u>5,661</u>
<u>8,647</u>	<u>38,069</u>
<u>132</u>	<u>—</u>
<u>19,365</u>	<u>11,437</u>
<u>27,860</u>	<u>8,741</u>
<u>3,652</u>	<u>1,533</u>
<u>19,635</u>	<u>14,924</u>
<u>268</u>	<u>118</u>
<b>\$ 323,297</b>	<b>\$ 241,230</b>

**Five Year Financial Summary**

in thousands of dollars

**Sommaire des activités financières pour cinq exercices**

en milliers de dollars

<b>Main assets and liabilities</b>	<b>Principaux éléments d'actif et de passif</b>
Loans outstanding at year end	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
<b>Revenues and expenses</b>	<b>Revenus et dépenses</b>
Total interest earnings	Total du revenu d'intérêts
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

<u>1976</u>	<u>1975</u>	<u>1974</u>	<u>1973</u>	<u>1972</u>
\$ <u>8,353,824</u>	\$ <u>7,558,126</u>	\$ <u>6,758,590</u>	\$ <u>6,121,366</u>	\$ <u>5,805,388</u>
\$ <u>1,142,980</u>	\$ <u>1,106,703</u>	\$ <u>905,539</u>	\$ <u>625,587</u>	\$ <u>720,953</u>
\$ <u>598,689</u>	\$ <u>492,453</u>	\$ <u>390,110</u>	\$ <u>342,288</u>	\$ <u>292,985</u>
\$ <u>100,204</u>	\$ <u>90,957</u>	\$ <u>42,923</u>	\$ <u>43,481</u>	\$ <u>30,811</u>
\$ <u>9,109,282</u>	\$ <u>8,178,494</u>	\$ <u>7,227,756</u>	\$ <u>6,535,937</u>	\$ <u>6,166,984</u>
\$ <u>1,235,500</u>	\$ <u>1,203,000</u>	\$ <u>983,500</u>	\$ <u>677,500</u>	\$ <u>742,045</u>
\$ <u>314,843</u>	\$ <u>260,304</u>	\$ <u>296,526</u>	\$ <u>310,847</u>	\$ <u>188,930</u>
\$ <u>631,393</u>	\$ <u>543,217</u>	\$ <u>473,235</u>	\$ <u>432,947</u>	\$ <u>396,734</u>
<u>584,672</u>	<u>496,539</u>	<u>429,445</u>	<u>392,020</u>	<u>356,601</u>
<u>46,721</u>	<u>46,678</u>	<u>43,790</u>	<u>40,927</u>	<u>40,133</u>
<u>11,604</u>	<u>8,449</u>	<u>4,139</u>		
<u>58,325</u>	<u>55,127</u>	<u>47,929</u>	<u>40,927</u>	<u>40,133</u>
<u>10,624</u>	<u>10,653</u>	<u>7,694</u>	<u>9,608</u>	<u>9,316</u>
<u>(11,944)</u>	<u>(8,668)</u>	<u>(6,433)</u>	<u>(6,076)</u>	<u>(4,167)</u>
<u>74,381</u>	<u>64,825</u>	<u>48,673</u>	<u>39,630</u>	<u>34,513</u>
<u>19,635</u>	<u>14,924</u>	<u>7,989</u>	<u>2,177</u>	
<u>54,746</u>	<u>49,901</u>	<u>40,684</u>	<u>37,453</u>	<u>34,513</u>
\$ <u>7,098</u>	\$ <u>7,700</u>	\$ <u>7,810</u>	\$ <u>2,863</u>	\$ <u>3,182</u>
\$ <u>323,297</u>	\$ <u>241,230</u>	\$ <u>114,752</u>	\$ <u>130,041</u>	\$ <u>83,920</u>
\$ <u>535,498</u>	\$ <u>472,214</u>	\$ <u>427,962</u>	\$ <u>389,568</u>	\$ <u>353,193</u>
\$ <u>1,584,700</u>	\$ <u>1,618,400</u>	\$ <u>1,225,200</u>	\$ <u>932,600</u>	\$ <u>742,000</u>

---

Design : Gottschalk + Ash Ltd.  
Printing : Ronalds Federated Ltd.

---

Présentation : Gottschalk + Ash Ltée  
Impression : Ronalds Federated Ltd.