



Central Mortgage and
Housing Corporation

Société centrale
d'hypothèques et de logement

Central Mortgage
and Housing Corporation
Annual Report
Société centrale
d'hypothèques et de logement
Rapport annuel
1977





Société centrale
d'hypothèques et de logement
Rapport annuel
Central Mortgage
and Housing Corporation
Annual Report
1977

Board of Directors

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

Conseil d'administration

Jean-Guy Carrier

Montréal, Québec

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

The Board of Directors
From left to right:

Frank Laird,
Laurent Marcoux,
Jean-Guy Carrier,
William C. Hood,
Raymond V. Hession (President),
Guy P. French,
William Teron
(Chairman),
Thomas L. McGloan.
Absent, Frank A. G. Carter.

Le Conseil d'administration
De gauche à droite:

Frank Laird,
Laurent Marcoux,
Jean-Guy Carrier,
William C. Hood,
Raymond V. Hession
(président de la Société),
Guy P. French,
William Teron (président du Conseil),
Thomas L. McGloan,
Frank A. G. Carter était absent.



Photo: ETS/SA

Officers of the Corporation

Cadres supérieurs de la Société

William Teron

Chairman of the Board of Directors
Président du Conseil d'administration

Raymond V. Hession

President/*Président*

Robert T. Adamson

Vice-President, Program Policy and Research
*Vice-président du secteur de la
recherche et des politiques*

Raymond J. Boivin

Vice-President, Administration
Vice-président à l'Administration

Norman E. Hallendy

Chairman, Information and Communications Centre
*Président du Centre de communication
et d'information*

Derek W. Knight

Chief Financial Officer and
Corporate Secretary
*Administrateur principal des Finances
et Secrétaire de la Société*

Benoît Morin

Corporate General Counsel
Avocat-conseil de la Société

Arnold D. Wilson

Vice-President, Programs
Vice-président aux Programmes

Table of Contents

9	Letter of Transmittal
16	Report on Lending and Related Operations
20	Social Housing
24	Rural and Native Housing Program
26	Market Housing
29	Assisted Home-Ownership Program
32	Assisted Rental Program
34	Land and Municipal Infrastructure
37	Neighbourhood and Residential Improvement
40	Insulation Programs
42	Report on Research and Developmental Activities
42	Policy Development and Research
44	Development
47	Demonstration
51	Report on Financial Operations
51	Loans and Investments
53	Grants, Contributions and Subsidies
55	Operating Income
57	Financial Statements
81	Statistics

Table des matières

9	Lettre d'accompagnement
16	Rapport sur les prêts et activités connexes
20	Logements sociaux
24	Programme de logement pour les ruraux et les autochtones
26	Habitations pour la vente ou la location
29	Programme d'aide pour l'accession à la propriété
32	Programme d'aide au logement locatif
34	Terrains et infrastructure municipale
37	Amélioration des quartiers et des résidences
40	Programmes d'isolation thermique
42	Rapport sur la recherche et l'élaboration de nouveaux concepts
42	La politique de développement et de recherche
44	L'élaboration de nouveaux concepts
47	L'application de nouveaux concepts
51	Rapport des opérations financières
51	Prêts et placements
53	Octrois, contributions et subventions
55	Revenu d'exploitation
57	États financiers
81	Statistiques

The provisions of the NHA have made condominium home-ownership possible for many Canadians.

Les dispositions de la LNH ont permis à un grand nombre de Canadiens de devenir copropriétaires.



Central Mortgage and Housing Corporation

10 March 1978

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

Dear Mr. Ouellet

On behalf of the Board of Directors, we have the honour to submit to you the thirty-second annual report of Central Mortgage and Housing Corporation and a statement of accounts for the year ended 31 December 1977.

In contrast to the preceding year, which saw the introduction of the Federal Housing Action Program and marked changes in earlier trends in the volume of activity and the rate of house price increases, 1977 was a period of consolidation of those achievements. Housing starts declined from 1976's record level of 273 203 units to 245 724 units, a total exceeded only twice prior to 1976. Housing completions increased to 251 789 units from 236 249 units the previous year.

The decline in starts was in conventionally financed activity. Starts of dwellings assisted in some way under the National Housing Act increased from 117 970 in 1976 to 120 281 in 1977. Although dwellings financed with NHA direct loans were down from the year before, those financed by private

Société centrale d'hypothèques et de logement

Le 10 mars 1978

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

Monsieur le Ministre,

Au nom du Conseil d'administration, nous avons l'honneur de vous soumettre le trente-deuxième 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 1977.

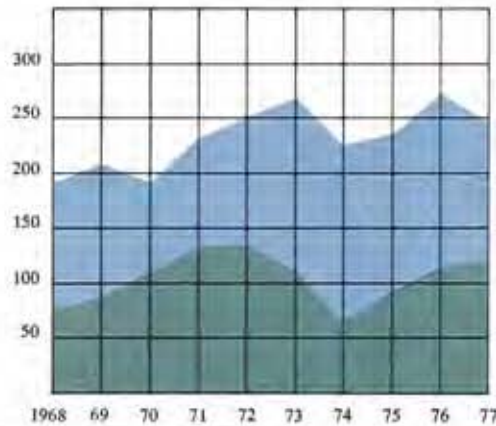
Contrairement à l'année précédente, au cours de laquelle le Programme Action Logement Canada avait été institué et qui avait été marquée par des changements dans les tendances relatives au volume d'activité et l'accroissement des prix des maisons, l'année 1977 a été une période d'affermissement de ces situations. Le nombre des mises en chantier a diminué, du nombre record de 273 203 logements en 1976 à 245 724, total qui n'a été dépassé que deux fois avant 1976. Le nombre de logements achevés est passé à 251 789 unités, de 236 249 qu'il était l'année précédente.

La baisse des mises en chantier a été constatée dans les logements financés par des prêts conventionnels, tandis que le nombre d'habitations ayant bénéficié d'une forme d'aide en vertu de la Loi nationale sur l'habitation est passé de 117 970 en 1976 à 120 281 en 1977. Les logements financés par des prêts consentis directement aux termes de la LNH ont été moins nombreux par rapport à l'année précédente, mais les habitations financées par des prêteurs du secteur privé, aux termes des dispositions relatives à l'assurance hypothécaire LNH, et

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

Housing starts – actual 1968-1977
(dwelling units in thousands)

Mises en chantier – nombre réel 1968-1977
(nombre de logements en milliers)



lenders under NHA mortgage insurance arrangements, together with additional financial assistance under the Assisted Home-Ownership and Assisted Rental Programs, more than doubled in 1977. There was a corresponding decline in dwelling starts financed with NHA insured loans without supplementary assistance.

celles qui ont bénéficié d'une aide financière prévue par les programmes d'aide pour l'accession à la propriété et d'aide au logement locatif ont plus que doublé en 1977. Il s'est produit en même temps une baisse des mises en chantier d'habitations financées à l'aide de prêts LNH assurés ne comportant pas une forme d'aide supplémentaire.

Dwelling Starts by Financing

	1976	1977
	Units	
NHA Assistance:		
Direct Loans for Social Housing	20 579	15 616
Direct Loans for Market Housing	3 508	2 203
Insurance plus other NHA Assistance	29 915	62 619
Insurance only	63 968	39 843
<i>Sub-Total</i>	117 970	120 281
Conventional and other	155 233	125 443
<i>Total</i>	273 203	245 724

Mises en chantier par mode de financement

	1976	1977
	Nombre d'unités	
Avec une aide aux termes de la LNH:		
Prêts directs pour logements sociaux	20 579	15 616
Prêts directs pour logements à vendre ou à louer	3 508	2 203
Assurance et autres formes d'aide aux termes de la LNH	29 915	62 619
Assurance seulement	63 968	39 843
<i>Total partiel</i>	117 970	120 281
Prêts conventionnels et autres	155 233	125 443
<i>Total</i>	273 203	245 724

This activity was achieved without using all the funding made available for NHA assistance: the Corporation's 1977 capital budget authorized loan and investment commitments of \$1 819 million

Toute cette activité a été réalisée sans qu'il soit nécessaire d'utiliser la totalité des capitaux disponibles pour les diverses formes d'aide prévues par la LNH. Alors que le budget de placements de la Société pour 1977 autorisait l'engagement de 1 819 millions de dollars en prêts et en placements, le montant réel des sommes engagées au cours de l'année s'est élevé à 1 355 millions.

but actual commitments in the year totalled \$1 355 million.

There were two main reasons for this under-utilization of the financial authority granted to CMHC in 1977. First was the limited response to the current NHA programs for assisting in the construction and acquisition of social housing. At the same time private financing under the NHA Assisted Home-Ownership and Rental Programs contributed to meeting housing needs on an expanded scale during the year. The second reason was the deliberate action by the Corporation to ensure that commitments were approved only for projects ready to proceed. This was to avoid a further build-up of the volume of commitments on which funds had not been advanced, a situation believed to be particularly inappropriate at a time of significant fiscal restraint.

These two considerations were also related to major concerns of the Corporation's policy development activities during the year: to find more effective means of obtaining social housing and, by increasing reliance on private funding for the achievement of housing and related objectives, to reduce the projected growth of public funding for



Deux raisons principales expliquent cette sous-utilisation des sommes mises à la disposition de la Société en 1977. En premier lieu, la réaction aux programmes courants de la LNH pour aider à la construction et à l'acquisition de logements sociaux a été plutôt faible. Par ailleurs, le financement par le secteur privé, des programmes d'aide pour l'accès à la propriété et d'aide au logement locatif, a contribué beaucoup plus à répondre aux besoins en logements au cours de l'année. En second lieu, la Société a bien pris soin de s'assurer que les engagements à prêter n'étaient pris que pour des projets sur le point d'être mis à exécution. Ceci afin d'éviter de grossir davantage le volume d'engagements pour lesquels aucune somme n'avait été avancée, situation qui semblait tout à fait inappropriée au moment où les dépenses gouvernementales étaient restreintes.

Ces deux considérations s'ajoutaient aux préoccupations majeures qui, au cours de l'année, ont inspiré la Société dans la détermination de ses politiques: la découverte de moyens plus effectifs d'obtenir des logements sociaux et, en comptant davantage sur les capitaux du secteur privé pour la construction d'habitations et d'autres objectifs connexes, la réduction du financement par des fonds publics, pour arriver à ces mêmes fins. On s'attend à ce que deviennent plus évidents en 1978 les résultats de ces politiques, qui ont été établies à la suite de plusieurs

these purposes. The results of these activities, which had the benefit of several studies undertaken by the Corporation's Program Evaluation Unit, are expected to become apparent in 1978.

In financial terms, the Corporation showed an after-tax surplus on its 1977 operations of \$10.8 million, up from \$7.1 million in the preceding year – an increase due to short-term factors. However, the need for changes in the financial arrangements under which the Corporation operates, noted in the 1976 annual report, remains unchanged although progress was made in the development of recommendations to this end during the year. This was assisted by the publication in August of the government's proposals for the direction, control and accountability of crown corporations.

The Corporation continued its efforts to ensure a high level of efficiency not only in its current operations but for the future also. During 1977 work was initiated on the development of mortgage administration and financial information systems designed to serve the Corporation's needs during

études entreprises par le nouveau Groupe chargé de l'évaluation des programmes de la Société.

En ce qui concerne la situation financière, la Société, après avoir payé l'impôt sur le revenu, accuse un bénéfice net de 10.8 millions de dollars, comparativement à 7.1 millions l'année précédente. Cette augmentation est attribuable à certains facteurs à court terme; cependant, le besoin de modifier certaines dispositions financières relatives aux opérations de la Société, dont il est fait mention dans le rapport annuel de 1976, reste le même bien que certains progrès aient été réalisés pour élaborer des recommandations dans ce sens au cours de l'année. Un autre élément efficace a été la publication, au mois d'août, de propositions du gouvernement fédéral concernant la direction, le contrôle et l'imputabilité des compagnies de la Couronne.

La Société continue de s'efforcer de maintenir un degré élevé d'efficacité, non seulement pour ses activités courantes mais aussi en vue de ses opérations futures. En 1977, on a entrepris d'élaborer des systèmes de gestion des créances hypothécaires et d'information sur la situation financière en vue de répondre aux besoins de la Société au cours des années 1980. Étant donné que la Société doit gérer plus de 260 000 comptes hypothécaires, que son actif s'élève à plus de 9.8 milliards de dollars et qu'elle administre des mouvements de fonds annuels de plus de 2 milliards, ces initiatives ont une très



the 1980s. With over 260 000 mortgage accounts under administration, assets of over \$9.8 billion and annual cash flows of over \$2 billion, these are major initiatives.

The coordination of CMHC and the Ministry of State for Urban Affairs was extended in 1977 with the combination in one organizational unit of CMHC's Demonstration Group and MSUA's Research Group. This arrangement is expected to yield increased effectiveness and efficiency in the activities undertaken. At the same time it requires particular clarity with regard to accountability for this aspect of the Corporation's work. Action is being taken on this.

During 1977, the Corporation was called upon by government to administer two new programs aimed at the conservation of energy. The first of these was the Home Insulation Program operative in Prince Edward Island and Nova Scotia, initiated in February 1977. The second was the Canadian Home Insulation Program started in September 1977 and operative elsewhere in Canada. The administrative arrangements for both these programs, particularly substantial in the second case, were successfully mounted in a very brief period.



grande importance.

La coordination des activités de la Société et du Département d'État chargé des Affaires urbaines s'est accentuée en 1977 par la fusion du groupe chargé de l'application des nouveaux concepts à la SCHL et du groupe chargé de la recherche au DÉCAU. On s'attend à ce que cet arrangement donne lieu à une efficacité accrue dans les activités futures. Par ailleurs, il est nécessaire d'établir très clairement la responsabilité de cet aspect du travail de la Société, ce qui est présentement à l'étude.

Au cours de 1977, le gouvernement a demandé à la Société d'appliquer deux nouveaux programmes concernant les économies d'énergie, le premier étant le Programme d'isolation thermique des résidences, dans l'Île-du-Prince-Édouard et en Nouvelle-Écosse, à partir de février 1977 et le second, le Programme d'isolation thermique des résidences canadiennes, lancé en septembre 1977 pour le reste du Canada. Les dispositions administratives pour ces deux programmes, particulièrement considérables dans le deuxième cas, ont été prises et mises en œuvre de façon très heureuse et très rapidement.

La Société a continué en 1977 à dispenser des services et de l'information dans les deux langues officielles; à observer les mesures pour la lutte contre l'inflation, appliquées aux ministères gouvernementaux; et à assurer l'égalité d'accès à l'emploi pour la femme. Elle a aussi joué un rôle important dans

During the year the Corporation continued its activities with respect to the provision of services and direction in the two official languages; adherence to the anti-inflation measures applied to government departments; and seeking to ensure equal opportunity for women. It also played an active role in the preparations, in 1977, for the adoption of the metric system by the construction industry at the beginning of 1978.

The Board of Directors pays tribute to the high quality, motivation, and effort of the Corporation's staff in its 78 Local Offices, 10 Regional Offices and in the National Office.

les préparatifs, en 1977, en vue de l'adoption du système métrique par l'industrie de la construction au début de 1978.

Le Conseil d'administration rend hommage à l'excellence des efforts fournis par les employés de la Société et à leur motivation, dans ses 78 bureaux locaux, 10 bureaux régionaux ainsi qu'au Bureau national.

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

le président du
Conseil d'administration,



William Teron
Chairman of the Board

le président
de la Société,



Raymond V. Hession
President

Over the years many individuals have become home-owners through the insured lending facilities of the NHA.

Au cours des années, les avantages des prêts assurés aux termes de la LNH ont permis à un grand nombre de personnes de devenir propriétaires.



Report on Lending and Related Operations

Introduction

Central Mortgage and Housing Corporation is the agent of the federal government in pursuing the objective of ensuring that all Canadians have access to good housing at prices which they can afford and within a satisfactory community environment. To this end it administers the National Housing Act which provides financial assistance: to encourage the production of new housing and the development of the required land and services; to enable lower-income people to attain housing which they could not otherwise afford; and to assist in the improvement of dwellings and neighbourhoods, where required.

The provision of this financial assistance under the National Housing Act involves CMHC in a number of different functions: it acts as a lender of public funds to private home-owners, rental entrepreneurs, non-profit corporations, cooperatives and provincial and municipal governments; it insures mortgage loans made by private mortgage lenders; and it engages jointly, with provincial governments, in housing investment and land development projects. In these functions the Corporation

Rapport sur les prêts et activités connexes

Introduction

La Société centrale d'hypothèques et de logement, en tant qu'agent du gouvernement fédéral, a pour objectif de s'assurer que tous les citoyens canadiens aient accès à un logement convenable, de prix abordable, dans un cadre de vie satisfaisant. À cette fin, elle applique la Loi nationale sur l'habitation laquelle prévoit une aide financière: pour encourager la production de nouvelles habitations et l'aménagement des terrains requis, ainsi que la pose des services essentiels; pour permettre aux personnes à revenu modique de se procurer un logement qui leur serait autrement inaccessible; et pour aider à l'amélioration des résidences et des quartiers.

Pour s'acquitter du rôle qui lui est dévolu en vertu de la Loi nationale sur l'habitation, la Société doit s'adonner à des fonctions très différentes: elle agit comme prêteur des fonds publics à l'égard des propriétaires-occupants, des entrepreneurs, constructeurs de logements locatifs, des coopératives et organismes sans but lucratif, des gouvernements provinciaux et des administrations municipales; elle assure des prêts hypothécaires consentis par des prêteurs du secteur privé; et elle engage des fonds, conjointement avec les gouvernements provinciaux, dans des projets d'habitation et d'aménagement de

The first phase of the St. Lawrence project in Toronto, planned to revitalize 45 acres downtown, will consist of five housing developments comprising 700 dwellings for families of low and moderate-income. Communal, commercial and recreational facilities will also be provided.

La première phase du projet St. Lawrence, à Toronto, qui a pour objet de restaurer 45 acres du centre-ville, consistera en cinq ensembles d'habitations, 700 logements au total, destinés à des familles à revenu faible ou moyen. L'ensemble sera aussi doté de services communs, d'établissements commerciaux et d'équipements récréatifs.





operates similarly to other financial institutions although within legislative and regulatory constraints established by Parliament and government. In addition, however, the Corporation acts as the agent of the federal government in a very direct way in administering the subsidy, grant, and contribution provisions of the National Housing Act. The National Housing Act provides for this type of assistance linked, for the most part, to the lending, insuring, and investing activities of CMHC in its financial institution role.

The Corporation's 1977 capital budget provided for the commitment of \$1 819 million in loans and investments. The largest component of this, \$1 240 million, was for housing; \$408 million was allocated to finance land assembly and the provision of water and sewage facilities. A further \$134 million was for community revitalization including residential rehabilitation. The remaining \$37 million was for a variety of purposes, including the acquisition of land by the Corporation and improvements to the real estate owned by the Corporation.

Total commitments for loans and investments in 1977, at \$1 355 million, were \$464 million below the amount approved in the capital budget for the year.

terrains. La Société agit de façon semblable à d'autres institutions financières, tout en observant les dispositions législatives et les règlements établis par le Parlement et par le Gouvernement. La Société est aussi l'agent du gouvernement fédéral, pour l'application des dispositions de la Loi nationale sur l'habitation, concernant les subventions, les octrois et les contributions. La Loi prévoit ce genre d'aide supplémentaire, qui se rattache la plupart du temps aux prêts, à l'assurance et aux placements de la Société dans son rôle d'institution financière.

Le budget de placements de la Société pour 1977 prévoyait des engagements de 1 819 millions de dollars en prêts et en placements. La plus grande partie de ce montant, soit 1 240 millions, était destinée à l'habitation et 408 millions à l'aménagement de terrains et aux installations d'égouts et d'approvisionnement en eau potable. La restauration des collectivités, y compris la remise en état des résidences, devait absorber 134 millions. Le reste, soit 37 millions, était affecté à une variété de fins, y compris l'acquisition de terrains et l'amélioration des propriétés immobilières lui appartenant.

La valeur totale des engagements de prêts et des placements de la Société en 1977 s'est élevée à 1 355 millions, soit 464 millions de moins que le montant du budget de placements approuvé pour l'année.



Commitments under 1977 Capital Budget

	Budget	Commitments
	Millions of Dollars	
Housing	1 240	932
Land and Infrastructure	408	292
Community Revitalization	134	117
Other	37	14
<i>Total</i>	1 819	1 355

This shortfall in commitments was for several reasons but of particular concern was the reduction in the construction of social housing, either public housing, non-profit, or cooperative housing.

Another major factor was the decision by the Corporation to ensure that loan commitments were made only for projects ready to proceed and for which necessary documentation was provided to the Corporation by 30 November 1977, to permit proper processing in the calendar year.

This decision reflected the Corporation's increasing concern about the build-up of outstanding loan commitments on which advances had not yet been completed. This situation was regarded as inappropriate at a time of significant fiscal constraint.

Engagements en vertu du budget de placements de 1977

	Budget	Engagements
	en millions de dollars	
Habitation	1 240	932
Terrains et infrastructure	408	292
Restauration des collectivités	134	117
Autres	37	14
<i>Total</i>	1 819	1 355

On peut attribuer à plusieurs facteurs cette sous-utilisation du budget. Il y a eu en particulier une réduction dans la construction de logements sociaux, qu'il s'agisse de logements publics ou de logements construits ou acquis par les organismes sans but lucratif ou selon le régime coopératif.

Un autre facteur important a été la décision prise par la Société de s'assurer qu'on ne s'engagerait à consentir des prêts que pour des projets sur le point d'être mis à exécution et au sujet desquels la documentation nécessaire était fournie à la Société avant le 30 novembre 1977, afin de permettre l'acheminement aussi complet que possible de ces demandes au cours de l'année civile.

La Société s'est préoccupée de plus en plus de ne pas grossir le volume des engagements de prêts en cours pour lesquels toutes les avances n'avaient pas encore été versées. Une telle situation semblait inappropriée au moment où le gouvernement fédéral préconisait une restriction sérieuse des dépenses.

Social Housing

The largest shortfall in loan commitments under CMHC's 1977 capital budget was for the construction and acquisition of housing for low and moderate income people. This was particularly marked for public housing to be rented to tenants according to an approved rent-to-income scale. Commitments for this type of housing financed with loans by CMHC to the provinces, and by joint investment undertakings by CMHC and the provinces, totalled only \$199 million in 1977 compared to a budget allocation for the year of \$353 million. In 1976, some \$403 million had been committed for these purposes under the National Housing Act.

Commitments of NHA loans, accompanied by 10 per cent capital grants to non-profit corporations and cooperatives to help moderate-income people to finance and manage community or cooperative housing developments, totalled \$220 million in 1977 compared to an original budget allocation of \$338 million and actual commitments in the previous year of \$328 million.

Les logements sociaux

Le domaine où l'on a constaté la plus forte réduction des engagements de prêts, en vertu du budget de placements de la Société en 1977, a été la construction et l'acquisition d'habitations destinées aux personnes à revenu faible ou moyen, surtout dans le cas des logements publics, habituellement loués d'après une échelle appropriée de loyers proportionnés au revenu des locataires. Les engagements pour ce genre de logements financés à l'aide de prêts que la Société a consentis aux provinces, ajoutés aux placements conjoints de la Société et des provinces, se sont élevés à 199 millions seulement en 1977, alors que l'allocation budgétaire pour l'année était de 353 millions et qu'en 1976, environ 403 millions avaient été engagés à cette fin en vertu de la Loi nationale sur l'habitation.

Les engagements de prêts aux termes de la Loi, auxquels s'ajoutent des subventions de capital de 10 pour cent aux coopératives et aux organismes sans but lucratif pour aider des personnes à revenu moyen à financer et gérer des habitations communautaires ou coopératives, ont atteint le chiffre de 220 millions de dollars en 1977, comparativement à une allocation budgétaire de 338 millions et à des engagements de 328 millions l'année précédente.

Social housing through the NHA may take the form of public housing, non-profit or cooperative. Many age groups, including the elderly, benefit from this kind of housing.

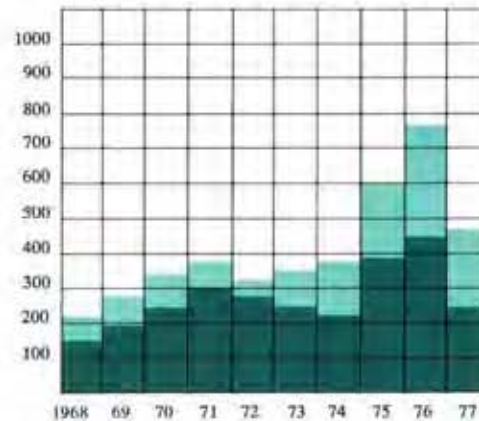
Les logements sociaux, aux termes de la LNH, peuvent prendre la forme de logements publics ou de logements réalisés par des coopératives et des organismes sans but lucratif. Des personnes de tous les âges, y compris les personnes âgées, bénéficient de logements de ce genre.



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

Direct CMHC lending for social housing – commitments 1968-1977 (in millions of dollars)

Prêts directs de la SCHL pour des logements sociaux – engagements 1968-1977 (en millions de dollars)



Commitments for Social Housing 1977

	*Budget	Commitments
	\$ Millions	
Public Housing	353	199
Non-Profit Corporations	286	157
Cooperatives	52	63
<i>Total</i>	691	419

*Budget reallocated during the year.

This decline is partly the result of reductions in certain provincial assistance which has provided supplementary support for this activity in the past. It is also the result of difficulties experienced by non-profit corporations in developing new housing projects within the prevailing cost and rental constraints. The present maximum level of NHA start-up funding provided for such groups is \$10 000 per project. Additional assistance is provided under the NHA to community resource organizations to help non-profit groups, on a fee basis, in obtaining access to technical assistance in project planning and management.

Engagements de 1977 pour les logements sociaux

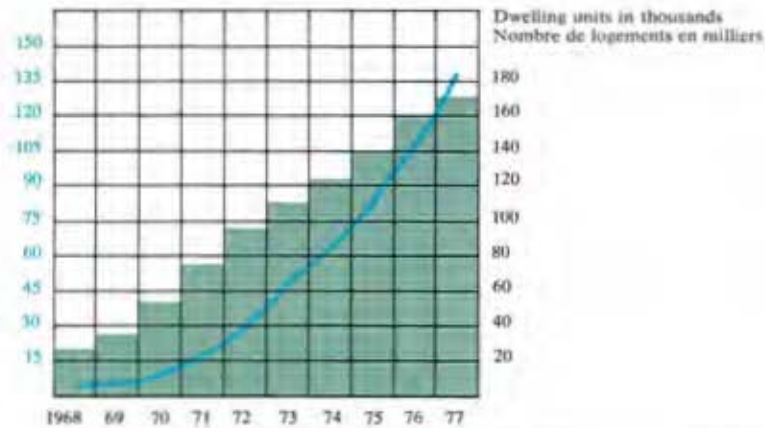
	*Allocations budgétaires	Engagements
	en millions de dollars	
Logement public	353	199
Organismes sans but lucratif	286	157
Coopératives	52	63
<i>Total</i>	691	419

*Nouvelles allocations budgétaires approuvées au cours de l'année.

La baisse constatée pour ce genre d'activités résulte en partie des réductions de l'aide accordée par les provinces, laquelle a constitué un appui supplémentaire dans le passé. Elle résulte aussi de difficultés éprouvées par les organismes sans but lucratif à entreprendre de nouveaux projets d'habitations, étant donné les coûts qui prévalaient et les restrictions concernant les loyers. Le montant maximal actuel du fonds de démarrage prévu par la LNH pour les groupes de ce genre est de \$10 000 par projet. Une aide supplémentaire est prévue en vertu de la Loi, aux organismes communautaires de soutien, en vue de fournir, moyennant des honoraires, l'aide technique nécessaire aux groupes à but non lucratif pour l'élaboration et la gestion de leurs projets.

Subsidized public housing stock and subsidies 1968-1977
(in millions of dollars)

Parc de logements publics subventionnés et subventions 1968-1977
(en millions de dollars)



In total, the 1977 commitments for the financing of social housing related to 7 547 dwelling units in public housing projects together with 6 174 dwelling units and 1 188 hostel beds in non-profit and cooperative projects. A number of dwellings in these latter projects would be made available to low-income tenants on the same rent scale (graduated according to income) utilized in public housing projects. Commitments were also made in 1977 to rent 2 776 dwellings from private landlords to be made available on the same rent-to-income basis.

At the end of 1977, there were 172 220 completed and occupied dwelling units subsidized under federal-provincial arrangements, with rents on a graduated scale related to incomes. The federal share of the subsidy paid on these dwellings in 1977 was \$141 million, up from \$117 million in 1976.

Au total, les engagements de 1977 pour le financement de logements sociaux avaient pour objet 7 547 logements publics, 6 174 unités et 1 188 places dans des foyers, dans des ensembles d'habitations sans but lucratif et entrepris par des coopératives. Un certain nombre d'habitations, dans ces derniers ensembles, étaient destinées à des locataires à faible revenu, selon la même échelle de loyers proportionnés au revenu, qui s'applique dans les ensembles de logements publics. Des engagements ont aussi été pris en 1977 pour louer 2 776 unités de logement de propriétaires-loueurs du secteur privé, en vue de les rendre disponibles à des loyers proportionnés au revenu des locataires.

À la fin de 1977, on comptait 172 220 habitations achevées, occupées et subventionnées en vertu d'ententes fédérales-provinciales, dont les loyers étaient établis d'après le revenu des locataires. La part des subventions payées par le gouvernement fédéral pour ces logements, en 1977, s'évaluait à 141 millions de dollars par rapport à 117 millions en 1976.

Rural and Native Housing Program

The social housing activities mentioned do not include rural localities. The Rural and Native Housing Program is directed to these areas. This program has two objectives: first, to ensure adequate housing for low-income families and individuals in rural communities with a population of 2 500 people or less; second, to motivate and assist people in these communities to participate in solving their housing problems through their own organization and efforts.

Since the program began, effectively in 1975, over 15 000 units have been started or rehabilitated with a five-year target of 50 000 units. The 1977 achievement was 7 563 units with 70 per cent representing rehabilitation activities. The rising trend in annual activity suggests that the quantitative target set for this program will be achieved by the early 1980s. The attainment of the objective of having people help themselves continues to be more difficult, though considerable effort is directed to involving residents in the actual production of housing. Some \$3 million was made available under the National Housing Act in 1977, in the form of sustaining grants, for associations formed to organize or assist community and native groups in these activities, and in the form of training activities and the secondment of technical specialists.

Logements pour les ruraux et les autochtones

Les activités visant les logements sociaux dont il est question ci-dessus ne comprennent pas l'habitation dans les secteurs ruraux, qui font l'objet du Programme de logements pour les ruraux et les autochtones. Ce programme a un double objectif: en premier lieu, d'assurer une disponibilité suffisante d'habitations convenables pour les familles et les personnes à faible revenu dans les localités rurales comptant 2 500 âmes ou moins; en second lieu, d'inciter et d'aider la population de ces localités à participer à la solution de leurs problèmes de logement en les aidant à s'organiser et à fournir les efforts nécessaires.

Depuis le lancement de ce programme, en 1975, plus de 15 000 unités ont été mises en chantier ou restaurées au regard du but à atteindre de 50 000 unités. En 1977, le chiffre total était de 7 563 unités dont 70 pour cent ont été restaurées. Il est permis de prévoir que, du point de vue quantitatif, le but fixé pour ce programme sera atteint au début de la décennie de 1980. La poursuite du second objectif continue de présenter de plus en plus de difficultés. La somme d'environ 3 millions de dollars a été allouée à cet égard, en 1977, en subventions de soutien aux associations créées pour aider des groupes communautaires et autochtones engagés dans ce genre d'activités, pour organiser des séances d'information ou pour appuyer des spécialistes des questions techniques.

The Rural and Native Housing Program provides assistance for low-income groups and individuals in rural communities. It encourages such groups to build and manage their own projects.

Le Programme de logement pour les ruraux et les autochtones prévoit une aide financière aux groupes et aux personnes à faible revenu, qui habitent des communautés rurales. Il a aussi pour objet d'encourager ces groupes à construire et gérer leurs propres habitations.



Market Housing

Under the National Housing Act, three main forms of assistance are available in the construction of housing for sale or rent. Direct NHA mortgage loans from CMHC, acting as lender of last resort, are available for both home-ownership and for rental dwellings, on terms similar to those available from private lenders. In addition, NHA mortgage insurance is provided on mortgage loans made for these same purposes by approved lenders. Additional financial help is available under the NHA to facilitate the ownership and rental of moderately priced dwellings, whether the construction of these dwellings has been financed primarily by direct loans from CMHC or by private lenders through insured mortgage loans.

Direct lending for market housing by CMHC declined further in 1977 from its already low level of 1976 and, at \$40.0 million for 1 127 units, was below the provision made for this activity in CMHC's 1977 capital budget. This reduction reflected the ready availability of private mortgage lending with NHA mortgage insurance.

Habitations pour la vente ou la location

La Loi prévoit trois formes principales d'aide en vue de la construction d'habitations pour la vente ou la location. À titre de prêteur de dernier recours, la Société peut consentir directement des prêts hypothécaires aux termes de la LNH, à des conditions semblables à celles imposées par les prêteurs du secteur privé, pour l'accession à la propriété et pour la location. De plus, l'assurance des prêts hypothécaires de la LNH s'applique aux prêts hypothécaires que les prêteurs agréés consentent à ces mêmes fins. Enfin, une aide financière est offerte en vertu de la Loi pour faciliter l'accession à la propriété et la location de logements à des prix moyens, que la construction de ces logements ait été financée ou non par des prêts directs de la Société ou des prêts hypothécaires assurés consentis par les prêteurs privés.

Le volume des prêts directs consentis par la Société pour l'habitation destinée à la vente ou à la location a diminué encore en 1977, à la suite de la baisse déjà enregistrée en 1976, et le chiffre de 40 millions pour 1 127 unités de logement était inférieur à la provision faite pour cette activité dans le budget de placements de la Société pour 1977. La réduction de l'activité concernant ce genre de prêts est une indication de la grande disponibilité des fonds hypothécaires dans le secteur privé en vue du consentement de prêts dotés de l'assurance hypothécaire aux termes de la Loi.

Through the NHA, Municipal Incentive Grants are available to municipalities who approve the construction of medium-density housing.

Selon la LNH, des subventions sont offertes à titre d'encouragement aux municipalités qui approuvent la construction de logements à densité moyenne.

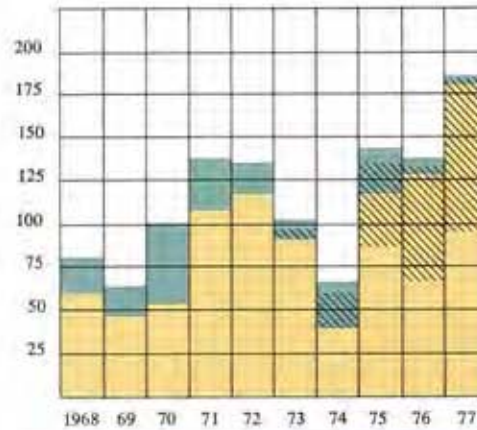


CMHC
 AHOP and ARP
 Approved lenders

SCHL
 PAAP et PALI
 Prêteurs agréés

NHA assistance for market housing
 1968-1977
 (dwelling units in thousands)

Aide de la LNH à l'habitation pour la vente
 ou la location 1968-1977
 (nombre de logements en milliers)



NHA-insured mortgage loans made by private lenders were valued at \$6.0 billion in 1977, up by 38 per cent from the previous year. These loans helped to finance 114 414 new dwelling units, up from 1976, and 62 014 existing dwelling units, nearly double the previous year.

La valeur des prêts hypothécaires assurés consentis par les prêteurs privés aux termes de la LNH était de 6.0 milliards de dollars en 1977, soit 38 pour cent de plus que l'année précédente. Ces prêts ont permis de financer 114 414 nouveaux logements, soit plus qu'en 1976, et 62 014 logements existants, près du double du chiffre de l'année précédente.

Market Housing Under NHA

	1976		1977	
	Units	\$ Millions	Units	\$ Millions
Loan Insurance				
New Housing	93 677	3 109	114 414	3 769
Existing Housing	35 275	1 212	62 014	2 185
<i>Sub-Total</i>	128 952	4 321	176 428	5 954
Direct CMHC Loans	3 157	103	1 127	40
Total	132 109	4 424	177 555	5 994

Habitations pour la vente ou la location en vertu de la LNH

	1976		1977	
	Unités	Millions de dollars	Unités	Millions de dollars
Prêts assurés				
Nouvelles habitations	93 677	3 109	114 414	3 769
Habitations existantes	35 275	1 212	62 014	2 185
<i>Total partiel</i>	128 952	4 321	176 428	5 954
Prêts directs de la SCHL	3 157	103	1 127	40
Total	132 109	4 424	177 555	5 994

A substantial part of the insured NHA mortgage lending activity on new housing, financed by private lenders, was accompanied by assistance from the Assisted Home-Ownership and Assisted Rental Housing Programs of the National Housing Act.

À une grande partie de tous les prêts hypothécaires assurés aux termes de la LNH pour la construction d'habitations financées par les prêteurs privés, s'est ajoutée l'activité en vertu du Programme d'aide pour l'accession à la propriété et du Programme d'aide au logement locatif de la Loi nationale sur l'habitation.

Assisted Home-Ownership Program

The Assisted Home-Ownership Program (AHOP) encourages the production of moderately priced housing for sale by providing financial assistance to purchasers. This assistance takes the form of an interest-free second mortgage and, depending on the relationship between a home-owner's income and the mortgage and tax payments he is required to make, may also include an outright grant. Additional subsidies are provided by most provincial governments.

At the time of loan approval, in the case of a direct CMHC loan, or the issue of an undertaking-to-insure under NHA, a dwelling unit is designated as eligible for this kind of assistance provided its sales price is moderate. The commitment to the provision of the assistance takes place only when the dwelling unit is sold.

In 1977, some 32 090 dwellings were designated for AHOP assistance, down by 20 per cent from 1976,

L'aide pour l'accession à la propriété

Le Programme d'aide pour l'accession à la propriété (PAAP) a pour but d'encourager la production d'habitations à prix moyen pour la vente en prévoyant une aide financière aux acheteurs de ces maisons. Cette aide prend la forme d'un prêt sans intérêt en deuxième hypothèque et d'une subvention directe, suivant le rapport entre le revenu du futur propriétaire et le montant du paiement hypothécaire et des taxes qu'il doit verser. La plupart des gouvernements provinciaux y ajoutent aussi une autre subvention.

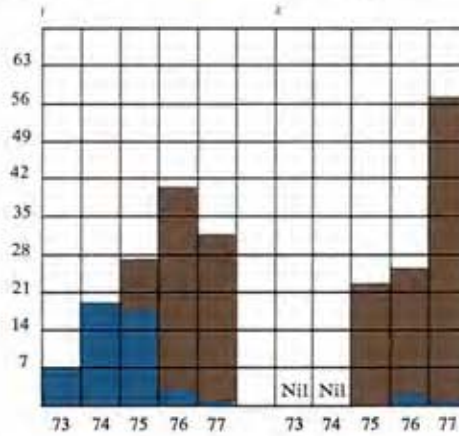
Au moment où le prêt est approuvé, dans le cas d'un prêt direct de la Société, ou lorsqu'une promesse d'assurer est donnée en vertu de la LNH, un logement est reconnu admissible à ce genre d'aide si son prix de vente répond aux exigences du programme. L'engagement de fournir l'aide nécessaire n'est pris que lorsque le logement en question est vendu.

En 1977, quelque 32 090 logements ont été reconnus admissibles à une aide du PAAP; ce chiffre est inférieur de 20 pour cent à celui de 1976; en réalité, 31 743 logements ont bénéficié d'une subvention de ce genre, ce qui est bien inférieur aux

Private funding Financement privé
Public funding Financement public

Assisted Home-Ownership Program¹ and
Assisted Rental Program² – loan approvals
1973-1977
(dwelling units in thousands)

Programme d'aide pour l'accèsion à la
propriété¹ et Programme d'aide au logement
locatif² – prêts approuvés 1973-1977
(nombre de logements en milliers)



while actual commitments for such assistance totalled 31 743, significantly below the budgeted provision of 43 390 units. With a year-end inventory of 28 426 dwelling units designated for AHOP assistance but as yet unsold, the shortfall in commitments for this assistance in 1977 is likely to be made up in 1978.

43 390 unités qui faisaient l'objet des prévisions budgétaires. L'inventaire de fin d'année consistait en 28 426 logements désignés en vue de l'aide du PAAP mais encore invendus, de sorte qu'il est probable que la réduction du nombre d'engagements relatifs à cette forme d'aide en 1977 sera compensée en 1978.

Assisted Home-Ownership and Rental Housing Programs

	1976		1977	
	Units	\$ Millions	Units	\$ Millions
Direct CMHC Loans				
AHOP	1 915	6.7	1 064	3.1
ARP	239	0.7	139	0.5
Loan Insurance				
AHOP	20 793	73.7	30 679	82.0
ARP	22 863	136.8	59 986	320.3
Total AHOP	22 708	80.4	31 743	85.1
ARP	23 102	137.5	60 125	320.8

Programmes d'aide pour l'accèsion à la propriété et d'aide au logement locatif

	1976		1977	
	Unités	Millions de dollars	Unités	Millions de dollars
Prêts directs de la SCHL				
PAAP	1 915	6.7	1 064	3.1
PALL	239	0.7	139	0.5
Prêts assurés du secteur privé				
PAAP	20 793	73.7	30 679	82.0
PALL	22 863	136.8	59 986	320.3
Total PAAP	22 708	80.4	31 743	85.1
PALL	23 102	137.5	60 125	320.8

Affordable home-ownership in the low and medium price range is brought within the reach of many through the AHOP program and its feature of grants and interest reducing loans.

Le programme PAAP, qui comporte un prêt en réduction de l'intérêt et une subvention, permet à un grand nombre de personnes d'accéder à la propriété d'une habitation à prix abordable.



Assisted Rental Program

The Assisted Rental Program (ARP) provides for interest-free second mortgage loans on moderately priced rental housing, in order to reduce rents in the early years of the life of the property.

In 1977, commitments for ARP assistance were made for 60 125 dwelling units, substantially higher than the corresponding total of 23 102 dwelling units in 1976. The original allocation for this program in CMHC's 1977 capital budget made provision for ARP assistance on 30 000 dwelling units. In view of the many applications for this assistance, prompted in part by the then expected cessation of the capital cost allowance tax provisions at the end of 1977 (subsequently extended for one year), and because of the need for new rental housing construction, an additional budgetary allocation of \$140 million was made available to this program in August 1977. This reallocation was made possible by the substantial shortfalls in other activities under the National Housing Act for which funding had been approved.

The easing of rental vacancy rates in 1977 may have been influenced by this activity. The easing should be further stimulated as more new rental housing production is completed in 1978.

L'aide au logement locatif

Le Programme d'aide au logement locatif (PALL) a pour objet de consentir des prêts sans intérêt en deuxième hypothèque, pour la construction de logements à loyer à coût modéré, en vue de réduire les taux de loyer durant la première année d'existence des propriétés.

En 1977, des engagements à une aide financière en vertu du PALL ont été pris à l'égard de 60 125 unités de logement, chiffre bien supérieur au total correspondant de 23 102 unités en 1976. La première affectation de fonds pour ce programme, dans le budget de placements de la Société en 1977, prévoyait une aide financière pour 30 000 unités de logement. Étant donné la forte demande de cette forme d'aide, résultant en partie du fait que l'on prévoyait alors l'abolition des dispositions d'impôt relatives à l'allocation pour gains en capital, à la fin de 1977, (dispositions ultérieurement maintenues pendant une autre année) et vu le besoin de construire de nouvelles habitations à loyer, une somme additionnelle de 140 millions de dollars fut ajoutée au budget de ce programme, au mois d'août de 1977.

Il est possible que l'activité réalisée en vertu de ce programme ait influé sur la baisse des taux d'occupation des logements locatifs en 1977 et cette baisse sera sans doute accentuée alors qu'un plus grand nombre de logements locatifs seront achevés en 1978.

The Assisted Rental Program stimulates the construction of rental housing in the private sector.

Le Programme d'aide au logement locatif encourage la construction de logements à loyer par des entrepreneurs du secteur privé.



Land and Municipal Infrastructure

In 1977, under the land assembly provisions of the NHA, CMHC made direct loan commitments or approved joint investments with provincial governments of \$44 million. This was substantially below the \$86.4 million committed for these purposes in 1976 and the allocation of \$110 million provided in CMHC's 1977 capital budget.

This lower level of commitments in 1977 reflected the emphasis being placed on the development and servicing of existing land holdings rather than on the acquisition of additional land.

By contrast, NHA municipal infrastructure programs continued to be as active as in 1976 and took up the budgets allocated to them. The value of direct NHA sewage and water treatment loans to municipalities in 1977 was \$247 million, compared to a budget allocation of \$281 million and the previous year's total of \$302 million. Offsetting this decline, however, was a 50 per cent increase in NHA grants, designed to supplement increased private financing raised by municipalities for the same purposes.

Grants provided under the National Housing Act for the development of regional sewage and water plans increased from \$489 000 for 12 projects in

Terrains et infrastructure municipale

En 1977, la Société a consenti des prêts directs ou a pris des engagements, conjointement avec les gouvernements provinciaux, de l'ordre de 44 millions de dollars, en vertu des dispositions de la Loi relatives à l'aménagement de terrains. Ce chiffre est bien inférieur aux 86.4 millions engagés aux mêmes fins en 1976 et aux 110 millions prévus au budget de placements de la Société pour 1977.

Cette baisse des engagements à l'égard de ce genre d'activité indique une plus grande préoccupation pour l'aménagement et la viabilisation de terrains existants plutôt que pour l'acquisition de terrains supplémentaires.

Par ailleurs, les programmes municipaux d'infrastructure aux termes de la LNH ont continué de susciter autant d'activités que l'année précédente et les allocations budgétaires ont été totalement utilisées. En effet, la valeur des prêts directs consentis aux termes de la LNH pour des travaux d'égouts et d'approvisionnement en eau potable en 1977 s'est élevée

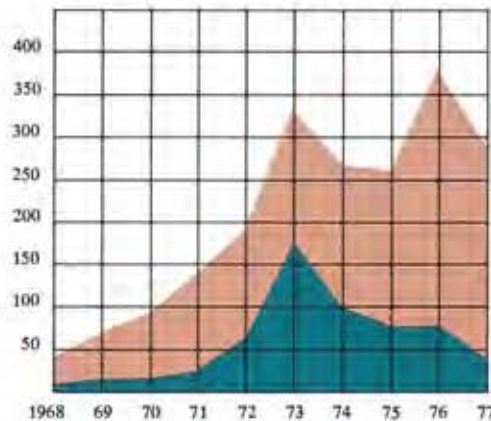
To reduce water and soil pollution, loans to municipalities and provinces for sewage treatment facilities are available through the National Housing Act.

La Loi nationale sur l'habitation prévoit des prêts aux provinces et aux municipalités pour des équipements de traitement des eaux usées, en vue d'aider à enrayer la pollution de l'eau et du sol.



Land and municipal infrastructure - commitments 1968-1977
 (in millions of dollars)

Terrains et infrastructure municipale - engagements 1968-1977
 (en millions de dollars)



1976 to \$950 000 for 25 projects in 1977. Even so, this fell short of the \$2 million allocated for 1977.

Under the Municipal Incentive Grants program, designed to be in effect for the three-year period 1976-1978, municipalities receive a grant of \$1 000 for each eligible new dwelling unit. The eligibility requirements are designed to encourage the development of modest cost dwelling units and more economical urban land use. The total value of such grants paid in 1977 was \$35.5 million, for 35 500 dwelling units. The volume of activity under this program corresponds with expectations for the three-year period.

à 247 millions de dollars, comparativement à une allocation budgétaire de 281 millions et à 302 millions, l'année précédente. Cependant, pour compenser cette diminution, on a enregistré une hausse de 50 pour cent des subventions LNH destinées à compléter le volume accru du financement privé obtenu par les municipalités aux mêmes fins.

La valeur des subventions accordées en vertu de la Loi pour la préparation de plans régionaux d'aqueduc et d'égout est passée de \$489 000 pour 12 projets en 1976 à \$950 000 pour 25 projets en 1977. Là encore, ces chiffres sont bien inférieurs aux deux millions de dollars alloués à cette fin au budget de 1977.

En vertu du Programme de subventions incitatives aux municipalités, destiné à rester en vigueur pendant trois ans, soit de 1976 à 1978, les municipalités en question ont reçu une subvention de \$1 000 pour chaque nouveau logement jugé admissible. Les exigences établissant l'admissibilité ont pour objet d'encourager la construction d'habitations à coût modeste et une utilisation plus économique du terrain en milieu urbain. La valeur totale des subventions de ce genre, accordées en 1977, s'est élevée à 35.5 millions de dollars, correspondant à 35 500 logements et le volume de l'activité réalisée en vertu de ce programme correspond à ce qui avait été prévu pour la période de trois ans.

Neighbourhood and Residential Improvement

During the year applications for NHA assistance for projects administered by the Neighbourhood Improvement Program (NIP) and the Residential Rehabilitation Assistance Program (RRAP) continued to grow.

In 1977, some 148 new areas were designated for NIP assistance. These designations were made by municipalities which themselves had been selected by provincial governments in accordance with agreements between them and the federal government.

There are now 478 such areas, all designated since the inception of the program in 1973. NIP loan commitments during the year totalled \$15.4 million, little changed from the year before, while grants increased from \$49.4 million to \$54.3 million.

Up to now these grants have been used to provide social and recreational amenities such as community and day care centres, parks and playgrounds, and to improve water and sewer services, the up-grading of sidewalks and street lighting, and so on.

Since the Neighbourhood Improvement Program emphasizes a comprehensive approach to conservation and rehabilitation, the assistance available to home-owners and landlords under the Residential Rehabilitation Assistance Program plays a major role

L'amélioration des quartiers et des résidences

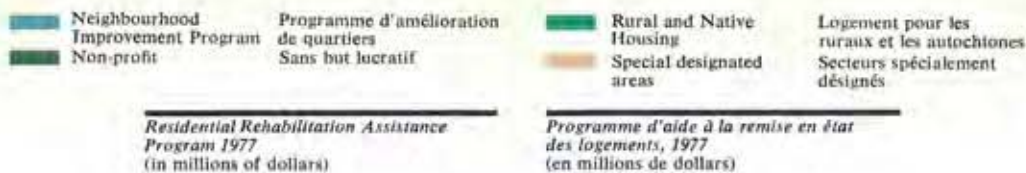
L'année 1977 a été marquée par une importante augmentation des demandes d'aide financière en vertu du Programme d'amélioration des quartiers (PAQ) et du Programme d'aide à la remise en état des logements (PAREL).

Au cours de l'année, on a désigné environ 148 nouveaux secteurs à rénover, grâce aux avantages du PAQ. Conformément aux accords conclus entre les provinces et le gouvernement fédéral, ce sont les municipalités, elles-mêmes choisies par les gouvernements provinciaux, qui ont désigné ces secteurs.

Le nombre total des secteurs ainsi désignés depuis le début du Programme en 1973, est passé à 478. La valeur des engagements pris au sujet du PAQ au cours de l'année s'élevait à 15.4 millions de dollars, soit à peu près le même chiffre que l'an dernier, tandis que la valeur des subventions est passée de 49.4 millions à 54.3 millions.

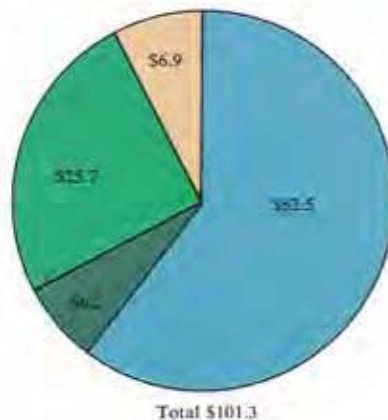
Jusqu'à maintenant, les subventions de ce genre ont servi à procurer des équipements sociaux et récréatifs comme des centres communautaires et des garderies de jour, des parcs et des terrains de jeux et à financer l'amélioration des services d'aqueduc et d'égout, des trottoirs, de l'éclairage des rues et autres services municipaux.

Vu que le Programme d'amélioration des quartiers met l'accent sur la conservation et la restauration, l'aide financière offerte aux propriétaires-occupants et aux propriétaires-loueurs en vertu du



Residential Rehabilitation Assistance Program 1977
(in millions of dollars)

Programme d'aide à la remise en état des logements, 1977
(en millions de dollars)



within NIP areas. This assistance takes the form of NHA loans, of which part may be forgiven. In NIP areas, RRAP loans were approved for \$69.4 million in 1977, almost all of the amount allocated for the year. When account is taken of RRAP loans outside NIP areas, under the Rural and Native Housing and non-profit programs, the total amount lent in 1977 was \$102 million, of which approximately \$70 million will be forgiven. The corresponding totals in 1976 were \$61 million in loans and a prospective \$42 million in loan forgiveness.

The existing legislation governing the Neighbourhood Improvement Program expires on 31 March 1978. Assistance under the Residential Rehabilitation Assistance Program will continue in NIP areas beyond that date and indeed until all eligible dwellings have been dealt with.

The Home Improvement Loan program of the NHA continued at the low level of the past few years. Partial guarantees on loans for home improvement purposes, mainly by the chartered banks, were approved for \$8.1 million relating to 2 474 loans in 1977.

Programme d'aide à la remise en état des logements, joue un rôle important dans les secteurs désignés pour bénéficier du PAQ. Cette aide prend la forme de prêts, consentis aux termes de la Loi, dont une partie peut faire l'objet d'une remise gracieuse. Dans les secteurs du PAQ, en 1977, la valeur des prêts approuvés aux termes du PAREL s'est élevée à 69.4 millions de dollars, ce qui est à peu près la totalité de la somme affectée à ce programme pour l'année. Si l'on tient compte des prêts du PAREL approuvés en dehors du secteur du PAQ, en vertu des programmes de logements pour les ruraux et les autochtones et d'aide aux organismes sans but lucratif, la valeur globale de tous les prêts consentis pour ce genre d'activité en 1977 a été de 102 millions, dont environ 70 millions ne seront pas remboursés. Les chiffres correspondants en 1976 étaient de 61 millions en prêts et de 42 millions en remises gracieuses.

Les mesures législatives régissant le Programme d'amélioration des quartiers doivent prendre fin le 31 mars 1978. Toutefois, l'aide prévue aux termes du PAREL sera maintenue au delà de cette date dans les secteurs du PAQ et jusqu'à ce que toutes les habitations admissibles en aient bénéficié.

Les prêts faisant l'objet du Programme d'amélioration des maisons, de la LNH, et consentis surtout par les banques à charte, n'ont pas dépassé le chiffre de 2 474 en 1977, ce qui représente 8.1 millions de dollars.

The Neighbourhood Improvement Program, through municipalities and provinces, helps restore and improve older areas which would otherwise decline and decay.

Le Programme d'amélioration de quartiers, par l'entremise des municipalités et des provinces, aide à restaurer et améliorer les quartiers vétustes qui seraient autrement voués au délabrement.



Insulation Programs

During the year, the federal government directed the Corporation to establish and operate two new programs to conserve energy in residential dwellings. Financial assistance to purchase insulation materials is provided for both programs. In February 1977, the Home Insulation Program (HIP) was instituted in Prince Edward Island and Nova Scotia, two provinces particularly affected by rising energy costs. In September 1977, the Canadian Home Insulation Program (CHIP) took effect; this program is applicable to all areas of Canada other than Prince Edward Island and Nova Scotia, although it was not until December that arrangements were agreed for the participation of Quebec and Alberta. It was directed initially at the older dwelling stock but is being extended to new dwellings as funds permit.

The Home Insulation Program was funded by a special fund of \$40.3 million established for the purpose, which is administered by the Corporation. In 1977, some 109 800 applications for grants were approved and \$14.4 million advanced.

Under the Canadian Home Insulation Program, 74 600 requests for information kits on CHIP were received during the year. Because of the lead-time required before insulation work is undertaken and claims are submitted, payments of only \$1.3 million were made under the program by the end of the year.

Programmes d'isolation thermique

En 1977, le gouvernement fédéral a chargé la Société de mettre sur pied deux nouveaux programmes en vue de faire réaliser des économies d'énergie dans les bâtiments résidentiels et d'aider à l'achat de matériaux isolants. Au mois de février 1977, le Programme d'isolation des résidences (PIR) a été institué dans l'Île-du-Prince-Édouard et en Nouvelle-Écosse, deux provinces particulièrement affectées par la hausse du coût des réserves énergétiques. Le Programme d'isolation thermique des résidences canadiennes (PITRC) est entré en vigueur en septembre 1977 pour toutes les régions du Canada sauf l'Île-du-Prince-Édouard et la Nouvelle-Écosse, bien que des accords n'aient été conclus qu'au mois de décembre pour que le Québec et l'Alberta y participent.

Le Programme d'isolation thermique des résidences a été financé par un fonds spécial de 40.3 millions de dollars, dont la gestion est confiée à la Société. En 1977, 109 800 demandes de subvention ont été approuvées et 14.4 millions de dollars ont été versés.

En vertu du Programme d'isolation thermique des résidences canadiennes, le nombre de demandes de dossiers d'information reçues à la fin de l'année s'élevait à 74 600. Vu la période de temps qui doit s'écouler avant l'exécution des travaux et la soumission des réclamations, la valeur des paiements effectués aux termes de ce programme, à la fin de l'année, ne s'élevait qu'à 1.3 million de dollars.

The Residential Rehabilitation Assistance Program operates in conjunction with NIP and helps extend the useful life of existing homes by providing loans and grants so they can be restored to acceptable standards of safety and health.

Le Programme d'aide à la remise en état des logements se rattache au PAQ pour aider à prolonger la durée utile des habitations existantes, en offrant des prêts et des subventions qui permettent de les restaurer conformément à des normes acceptables de sécurité et de salubrité.



Report on Research and Developmental Activities

Policy Development and Research

The policy development work of the Corporation in 1977 reflected the federal government's specific concern with several areas of housing policy, as well as its desire for a general review of current federal housing policies and programs. The present social housing programs under the National Housing Act received particular attention, as did the Federal Housing Action Program, introduced at the end of 1975, and the Neighbourhood Improvement Program. The Corporation's Program Evaluation Unit, as well as program divisions, played a part in this policy development work. Also involved, particularly with regard to programs affecting urban services, was the Urban Analysis Group of the Ministry of State for Urban Affairs.

The Corporation's research program, funded under Part V of the National Housing Act, continued to be particularly concerned with technological innovations in the housing field, but support was also given to investigations into land market problems, new ways of meeting housing needs in rural and northern areas, the special requirements of handicapped people, and the problems of the mobile housing industry. Efforts to compile and distribute data on housing needs and market conditions continued during the year.

Rapport sur la recherche et l'élaboration de nouveaux concepts

La politique de développement et de recherche

L'activité de la Société, dans l'élaboration de ses politiques, a reflété le souci du gouvernement fédéral à l'égard de plusieurs aspects du secteur du logement et son désir de réévaluer globalement les politiques et programmes en cours. Les programmes actuels de logements sociaux, ont été plus spécialement examinés ainsi que le Programme Action Logement Canada, qui date de la fin de 1975, et le Programme d'amélioration des quartiers.

Le nouveau Groupe d'évaluation des programmes, constitué récemment à la Société, et les divisions chargées d'appliquer les programmes ont contribué à l'élaboration des politiques. Il faut aussi mentionner la participation du groupe de l'Analyse urbaine du DÉCAU, surtout en ce qui concerne les programmes touchant les services urbains.

Le programme de recherche de la Société, financé aux termes de la Partie V de la Loi, a continué à porter un intérêt particulier aux innovations technologiques dans le domaine du logement. Ce programme a par ailleurs encouragé la recherche de solutions aux problèmes du marché des terrains, cherché de nouvelles méthodes pour produire des logements dans les régions rurales et septentrionales et répondant aux besoins particuliers des personnes handicapées, et s'est penché sur les difficultés éprouvées par l'industrie de la maison mobile.

The Canadian Water Energy Loop (CANWEL) is a project funded by CMHC to determine the feasibility of converting domestic sewage into usable water, and turning solid waste to energy.

Le projet Canadian Water Energy Loop a été financé par la SCHL pour déterminer la possibilité de recycler les eaux usées et de transformer les déchets solides en énergie.



Development

The responsibilities of the former Development Group of the Corporation to develop technological innovations related to housing matters were taken over by the newly established Professional Standards and Technology Sector in 1977. This group analyses the problem of standards relating to community development and housing design and means, to ensure their consistent and effective application under the National Housing Act.

L'élaboration de nouveaux concepts

La responsabilité de l'ancien groupe chargé de l'élaboration de nouveaux concepts dans le domaine des innovations technologiques ayant trait à l'habitation a été confiée à un nouveau secteur de la Société, celui dit des Normes professionnelles et de la technologie, au cours de 1977. Ce dernier analyse les problèmes ayant trait aux normes de développement des collectivités et aux plans de maisons ainsi que les moyens de s'assurer qu'elles soient observées en tout temps et au maximum dans les activités entreprises en vertu de la Loi. Ce groupe a pris des décisions majeures dans la préparation des normes relatives au chauffage solaire et l'élaboration d'une politique pour la recherche et le développement de l'utilisation de l'énergie solaire comme moyen de chauffer l'espace habitable et de fournir l'eau chaude domestique.

The special housing needs of the handicapped and disadvantaged are frequently met by funds available through the National Housing Act.

La Loi nationale sur l'habitation prévoit que des capitaux soient affectés pour répondre aux besoins particuliers en logements des personnes handicapées,





The group took major initiatives in the development of solar heating equipment standards and in working out a strategy for the research and development of the solar utility concept of providing space and domestic hot water heating. Work relating to waste disposal and treatment continued on a demonstration plant, in a Toronto apartment building, known as the Canadian Water Energy Loop (CANWEL) system. The sewage treatment component of this plant was completed in 1977 while the garbage treatment component was near completion at year-end. A municipal experimental CANWEL plant at Vaudreuil was also completed and operated on an experimental basis in the last few months of the year.



Dans le domaine du recyclage des eaux usées et du traitement des déchets domestiques en vue de la production d'énergie, le système CANWEL (Canadian Water Energy Loop) a continué d'être utilisé dans un complexe expérimental d'habitation de Toronto, où les expériences de ce genre se poursuivent depuis 1977. Un projet expérimental analogue a été entrepris, au niveau municipal, à Vaudreuil, et les expériences ont été poursuivies au cours des derniers mois de l'année.

Demonstration

CMHC plays a major role in developing and demonstrating innovative solutions to housing and community problems. The objective of its Demonstration Program is to plan and to have built, by the private sector including non-profit and cooperative groups, attractive communities and affordable homes that offer new choices of environment and accommodation in a variety of urban settings. Such projects test alternative designs and plans, and explore alternative approaches to financing, tenure, service and other aspects of development. The Corporation works in close cooperation with the provincial and local authorities in whose jurisdiction projects are located.

- At the Maryfield Demonstration Community in Charlottetown, plans for the 36 ha (hectare) site were completed in 1977, and roads and infrastructure in the first phase were begun. Five model homes were built and sold, and units in the main phase of the development were under construction at year-end. The project is bringing to the Prince Edward Island market a medium-density development of affordable housing that conserves land and energy as an alternative to the existing sprawl of bungalows on large lots. It is a model which both the industry and the public sector are now beginning to adapt to other locations.

L'application de nouveaux concepts

La SCHL joue un rôle déterminant dans la recherche et la mise en œuvre de solutions novatrices aux problèmes de logement et d'aménagement des collectivités. Le but du Programme d'application de nouveaux concepts est de planifier et faire construire par des entrepreneurs du secteur privé ou par des coopératives et des groupes sans but lucratif, des logements de prix abordables et des communautés agréables, avec l'ambition ultime d'offrir à l'utilisateur un éventail aussi vaste que possible dans ce domaine. Le Programme n'inventorie pas seulement des formes neuves de design et des plans nouveaux, mais examine aussi bien les méthodes de financement, les modes d'occupation des lieux, les services, ainsi que tous les autres aspects du développement. La Société travaille en étroite collaboration avec les provinces et les municipalités sur le territoire desquelles sont situés les projets en question.

- À Charlottetown, le projet communautaire de démonstration Maryfield a pris forme en 1977, alors que les plans du complexe de 36 hectares ont été terminés et les routes et infrastructures entreprises. Cinq maisons modèles furent construites et vendues et les unités de la phase majeure de

-
- Basic planning work was completed at the Woodroffe Demonstration Community in suburban Ottawa. By combining land uses and providing a mix of housing types, it will preserve the traditional advantages of suburban living for its 14 000 residents while increasing land use efficiency and improving access to shopping and other services. All types of housing are included in the first phase of construction, which is due to begin in the spring of 1978.
 - LeBreton Flats, also in Ottawa, is a major new community in the inner city which will house families of mixed incomes in different kinds of accommodation on more costly land. All eight pilot units incorporate a solar heating system for hot water and supplementary space heating, and technological and social testing will be undertaken before the construction of the first main phase of 425 units, expected in 1978.

développement étaient en voie de construction à la fin de l'année. Ce projet apporte au marché de l'Île-du-Prince-Édouard un ensemble de logements à densité moyenne et de prix abordables, constituant pour l'usager un second choix qui, tout en contribuant à économiser terrain et énergie, permet d'éviter l'actuel tendance vers des bungalows construits sur de grandes étendues de terrain. Ce projet constitue donc un modèle que l'industrie, tout comme le secteur public, adapte à d'autres endroits.

- La planification de base du projet communautaire de démonstration Woodroffe, dans la banlieue de la capitale nationale, est terminée. En combinant l'utilisation des terrains et la variété des modèles de logements, le projet sauvegardera les avantages traditionnels de la vie suburbaine pour ses quelque 14 000 résidents tout en augmentant l'efficacité de l'utilisation du sol et l'accessibilité aux services de toute nature. Tous les genres de logements sont représentés à Woodroffe dans cette première phase de la construction qui doit débiter au printemps de 1978.
- Le projet des Plaines LeBreton, toujours à Ottawa, est une importante communauté nouvelle du centre-ville qui constituera un harmonieux mélange de différents types d'habitations logeant des familles à revenus divers, sur un terrain relativement cher. Chacune des huit unités pilotes est

Demonstration projects offer new choices of environment and accommodation in a variety of urban settings.

Des projets sont entrepris à titre de démonstration dans diverses parties du Canada pour offrir un éventail de choix d'habitations et de plans d'aménagement en milieu urbain.





- At the Fournier Demonstration community in Hull, the community animation program was well underway at the end of 1977. The development aims to revitalize an existing neighbourhood, as well as building some 850 new housing units, a community shopping and recreation area, and a park and open space system on the shore line around the development. The community design is expected to be implemented as soon as the housing market improves.
- The infrastructure and roadways were completed at the Demonstration Community in Revelstoke and the construction began of some 200 units on the 36 ha (hectare) site. Both home-ownership and rental accommodation will be available, a choice not always found in smaller towns. Other innovations include a road system that minimizes snow clearance for the municipality and a technique for reducing heating requirements.



- dotée d'un système de chauffage solaire (qui fournit l'eau chaude domestique et sert de chauffage supplémentaire) et des tests socio-technologiques seront entrepris avant la construction de la première tranche des 425 logements, prévue pour 1978.
- En ce qui concerne le projet de démonstration Fournier, à Hull, le programme d'animation communautaire était fermement implanté à la fin de 1977. Ce projet a pour objet la restauration d'un quartier existant, la construction d'environ 850 unités, d'un centre commercial et récréatif, l'aménagement d'un parc et de diverses zones vertes le long de la rivière qui contourne ce lotissement. La mise en marche de ces divers travaux devrait commencer dès que l'état du marché de l'habitation s'améliorera.
 - Les infrastructures et voies de communication du projet communautaire de Revelstoke ont été terminées et la construction d'environ 200 unités sur une superficie de 36 hectares a commencé. Deux formules de logement – la propriété et la location – seront disponibles, une alternative qui ne se rencontre pas toujours dans des villes de taille restreinte. Parmi les innovations à souligner, un réseau routier qui minimise les travaux de déblaiement de la neige par la municipalité et diverses mesures prises en vue de réduire la consommation d'énergie.

Report on Financial Operations

Loans and Investments

The Corporation's 1977 capital budget was approved by government in the amount of \$1 819 million for committing loans and investments under the National Housing Act. Actual commitments during the year amounted to \$1 355 million, reflecting in part a lack of response to some NHA programs, particularly for social housing and, in part, deliberate action by the Corporation prompted by a decision to restrain the growth in undisbursed commitments. Despite this, there were \$2.4 billion undisbursed commitments at the end of 1977.

Funds advanced in 1977 against loan and investment commitments totalled \$1 076 million, the greater part relating to commitments of previous years. Net of repayments, this investment in loans and joint federal-provincial projects accounted for the major part of the increase of \$644 million in the Corporation's assets in 1977, to \$9.8 billion at year-end.

The Corporation's investments are funded primarily through borrowings from the government of Canada. These borrowings reached \$9.7 billion in 1977, an increase of 6.6 per cent from the year before, in line with the increase in assets.

The Corporation's assets include 17 355 dwelling units with a net book value of \$197 million. These properties were acquired in part from federal government departments and agencies and in part through mortgage default, particularly under the

Rapport des opérations financières

Prêts et placements

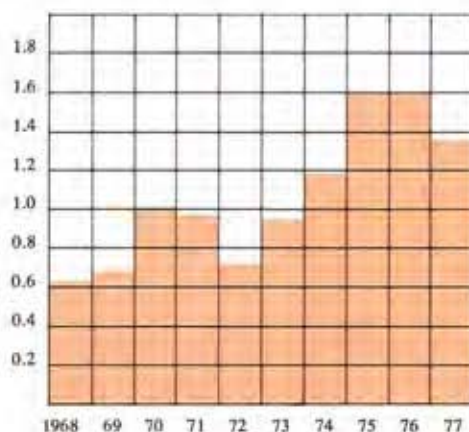
Le budget de placements de la Société en 1977 tel qu'approuvé par le Gouvernement s'élevait à 1 819 millions de dollars et devait servir à des prêts et des placements en vertu de la Loi nationale sur l'habitation. Le montant réel des capitaux engagés au cours de l'année n'a pas dépassé 1 355 millions, d'une part, à cause d'un manque de participation à certains programmes de la LNH, particulièrement en ce qui concerne les logements sociaux et, d'autre part, parce que la Société a elle-même décidé de restreindre l'accroissement des engagements non déboursés. En dépit de cette dernière mesure, les engagements non déboursés s'élevaient à 2.4 milliards de dollars à la fin de 1977.

La valeur des capitaux avancés en 1977, sur des engagements de prêts et de placements, s'élevait à 1 076 millions, dont la plus grande partie se rapportait à des engagements pris au cours des années antérieures. Compte tenu des remboursements, ces avances au compte des prêts et les placements dans des projets fédéraux-provinciaux expliquent la plus grande partie de l'augmentation de 644 millions de l'actif de la Société en 1977, lequel a atteint 9.8 milliards à la fin de l'année.

Les placements de la Société sont financés surtout grâce à des emprunts du gouvernement du

*Capital budget commitments
1968-1977
(in billions of dollars)*

*Engagements du budget de placements
1968-1977
(en milliards de dollars)*



former program for NHA loans to limited-dividend corporations. In 1977, some 1 500 dwelling units were sold under the sales program launched late in 1976, with provincial governments and non-profit corporations having priority in purchases. In the same period, a further 2 200 dwelling units were acquired, resulting in a net increase in real estate holdings in the year.

In addition to corporate assets, the Corporation also administers the Mortgage Insurance Fund, the Home Improvement Loan Insurance Fund, the Rental Guarantee Fund and the newly established Home Insulation Contribution Fund. When account is taken of these, the assets under the Corporation's administration totalled \$10.5 billion at the end of 1977.



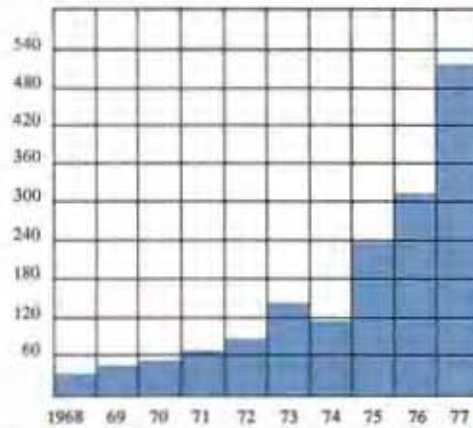
Canada. La valeur de ces emprunts a atteint, en 1977, le chiffre de 9.7 milliards, soit une augmentation de 6.6 pour cent sur l'année précédente, ce qui correspond à l'augmentation de l'actif.

L'actif de la Société comprend 17 355 logements dont la valeur comptable est de 197 millions de dollars. Une partie de ces propriétés proviennent de certains ministères et organismes du gouvernement fédéral et les autres ont été acquises à la suite du défaut de paiement des obligations hypothécaires, surtout aux termes de l'ancien programme de prêts LNH consentis aux sociétés à dividendes limités. En 1977, la Société a vendu environ 1 500 unités de logement en vertu du programme de vente lancé à la fin de 1976 et qui accordait la priorité aux gouvernements provinciaux et aux sociétés sans but lucratif. Au cours de la même période, la Société a fait l'acquisition de 2 200 autres logements, ce qui a résulté en une augmentation nette de ses placements immobiliers pour l'année.

En plus de ses actifs propres, la Société administre aussi le Fonds d'assurance hypothécaire, le Fonds d'assurance des prêts pour l'amélioration de maisons, le Fonds de garantie de loyer et le nouveau Fonds de contribution à l'isolation des résidences. Compte tenu de tous ces fonds, la valeur de tous les éléments d'actif confiés à la gestion de la Société s'élevait à 10.5 milliards de dollars à la fin de 1977.

*Grants, contributions and subsidies
1968-1977
(in millions of dollars)*

*Octrois, contributions et subventions
1968-1977
(en millions de dollars)*



Grants, Contributions and Subsidies

In its role as the agent of the federal government in administering the subsidy, grant and contribution provisions of the National Housing Act, as distinct from its financial institution role, the Corporation advanced \$524 million in 1977, 62 per cent more than the \$323 million of 1976.

These funds were appropriated by Parliament and recovered by the Corporation through the Minister. They are used for public housing subsidies, grants to non-profit corporations, cooperatives and home-owners, and for the forgiveness of interest

Octrois, contributions et subventions

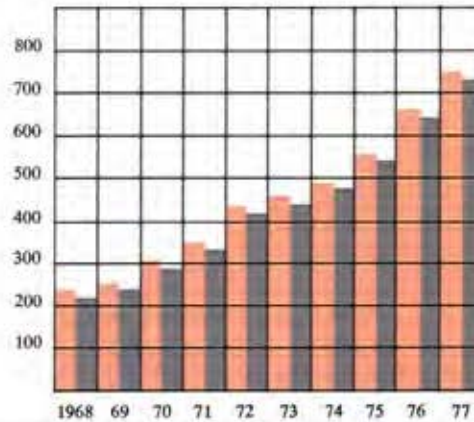
À titre d'organisme dont le gouvernement fédéral se sert pour accorder des octrois, des contributions et des subventions aux termes de la Loi nationale sur l'habitation et en plus de s'acquitter de son rôle d'institution financière, la Société a avancé la somme de 524 millions de dollars en 1977, ce qui représente 62 pour cent de plus par rapport à 323 millions en 1976.

Ces sommes ont été votées par le Parlement et recouvrées du Ministre par la Société. Elles servent au versement de subventions pour les logements publics, d'octrois aux sociétés sans but lucratif, aux coopératives et aux propriétaires-occupants et à la renonciation aux paiements d'intérêt en vertu des programmes d'aide pour l'accession à la propriété et 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 d'approvisionnement en eau potable. En 1977, il faut ajouter les fonds affectés au Programme d'isolation thermique des résidences canadiennes (PITRC), que la Société est chargée d'appliquer.

Income Revenus
Expense Dépenses

Income/expense 1968-1977
(in millions of dollars)

Revenus/dépenses 1968-1977
(en millions de dollars)



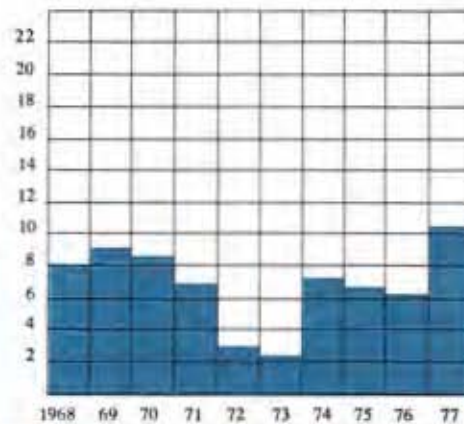
payments under the Assisted Home-Ownership and Rental Programs. Forgiveness of loans and grants for the development of sewage treatment and water facilities is also provided for by these appropriations. Newly added in 1977 were funds for the Canadian Home Insulation Program (CHIP) administered by the Corporation.

Also included in these "budgetary funds" is compensation to the Corporation for activities undertaken at government direction in past years. This includes the recovery of losses where lending rates did not cover borrowing rates and required interest margins; operating losses on real estate where rents are charged which are below market levels; and the administrative costs of certain programs for which no other income will be earned by the Corporation.

Ces "fonds budgétaires" comprennent aussi l'indemnité versée à la Société pour des activités entreprises selon les directives du Gouvernement au cours des années antérieures. Il s'agit du recouvrement des pertes dans les cas où les taux des prêts ne suffisaient pas à couvrir les taux d'emprunt et les marges d'intérêt requises; les pertes d'exploitation des propriétés immobilières pour lesquelles on exige des loyers inférieurs à ceux du marché; et les coûts d'administration de certains programmes pour lesquels la Société n'obtiendra aucun autre revenu.

Net income 1968-1977
(in millions of dollars)

Bénéfice net 1968-1977
(en millions de dollars)



Operating Income

Revenu d'exploitation

The Corporation's net income for 1977, after tax, was \$10.8 million, up from \$7.1 million in the preceding year. This increase was the result of short-term factors, including a revised basis for reimbursement to the Corporation for interest rate losses. There has been no change in the longer-term expectation of a continuing decline, under present financial arrangements, in the Corporation's net income. Such a decline, if allowed to develop, would make it impossible for the Corporation to meet its administrative costs from its own revenues. This would imply reliance on government financing.

The amount transferred to the Receiver-General, as a result of the Corporation's operations in 1977, is \$11.2 million. This brings the total of such transfers since the establishment of the Corporation to \$250 million. These payments are in addition to taxes paid or payable which, in 1977, amounted to \$10.6 million.

Le bénéfice net de la Société en 1977, après impôt, a été de 10.8 millions de dollars par rapport à 7.1 millions l'année précédente. Cette augmentation est le résultat de facteurs à court terme, y compris une nouvelle base de remboursement à la Société, des pertes sur les taux d'intérêt. En vertu des dispositions financières actuelles, aucun changement dans la situation ne permet de prévoir qu'à plus long terme, le bénéfice net de la Société cessera de diminuer. Si on permettait que cette tendance persiste, il deviendrait impossible pour la Société de produire un revenu qui suffirait à couvrir ses frais d'administration et elle devrait alors compter sur l'aide du gouvernement pour financer ces frais.

À la suite des opérations de la Société en 1977, la somme de 11.2 millions de dollars a été virée au crédit du Receveur général, ce qui porte à 250 millions le total des virements de ce genre effectués depuis l'établissement de la Société. Ces virements s'ajoutent aux impôts payés ou à payer qui, en 1977, s'élevaient à 10.6 millions de dollars.

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
- Kenora
- Kingston
- Kitchener
- London
- Mississauga
- 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



Financial Statements

États financiers

Auditors' Report

Rapport des vérificateurs

To The Honourable the Minister
of State for Urban Affairs

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

We have examined the balance sheet of Central Mortgage and Housing Corporation as at December 31, 1977 and the statements of reserve fund, operations, financial activities and insurance, guarantee and contribution 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.

Nous avons vérifié le bilan de la Société centrale d'hypothèques et de logement au 31 décembre 1977, ainsi que les états du fonds de réserve, d'exploitation, d'activités financières et fonds d'assurance, de garantie et de contribution 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.

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, 1977 and the results of its operations for the year then ended in accordance with generally accepted accounting principles applied on a basis consistent with that of the preceding year.

À notre avis, ces états financiers sont conformes aux livres de comptes de la Société et présentent un aperçu juste et fidèle de la situation financière de la Société au 31 décembre 1977, et le résultat de son exploitation pour l'exercice terminé à cette date selon les principes comptables généralement reconnus, appliqués de la même manière qu'au cours de l'exercice précédent.

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.

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.

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

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

Claude D. Henry, C.A.
of the firm
Maheu, Noiseux & Associés

Claude D. Henry, C.A.
de la firme
Maheu, Noiseux & Associés

Central Mortgage and Housing Corporation

Société centrale d'hypothèques et de logement

Balance Sheet

in thousands of dollars

Bilan

en milliers de dollars

Assets	Actif	December 31, 1977 31 décembre 1977	December 31, 1976 31 décembre 1976
Investments	Placements		
Loans – Schedule I	Prêts – Tableau I	\$ 8,834,104	\$ 8,353,824
Investments under Federal-Provincial Agreements – Schedule II	Placements en vertu d'ententes fédérales-provinciales – Tableau II	685,575	575,015
Real Estate (Note 2) at cost, less accumulated depreciation (1977 – \$36,487; 1976 – \$34,410) Schedule III	Placements immobiliers (Note 2) au coût, moins amortissement accumulé (1977 – \$36,487; 1976 – \$34,410) Tableau III	197,337	161,927
Agreements for Sale and Mortgages arising from sales of real estate, including accrued interest	Conventions de vente et prêts hypothécaires résultant de ventes d'immeubles, y compris les intérêts courus	39,655	39,412
		<u>9,756,671</u>	<u>9,130,178</u>
Accounts Receivable	Comptes à recevoir		
Due from the Minister	Dû par le Ministre	19,234	16,193
Due under Federal-Provincial Agreements	Dû en vertu d'ententes fédérales-provinciales	34,790	23,674
Other	Autres	1,873	834
Other Assets	Autres éléments d'actif	<u>14,230</u>	<u>12,184</u>
Business Premises, Office Furniture and Equipment at cost, less accumulated depreciation (1977 – \$9,897; 1976 – \$8,727)	Immeubles à l'usage de la Société, mobilier de bureau et équipement au coût, moins amortissement accumulé (1977 – \$9,897; 1976 – \$8,727)	8,393	8,439
		<u>\$ 9,835,191</u>	<u>\$ 9,191,502</u>
Assets of the Insurance, Guarantee and Contribution Funds	Actif des fonds d'assurance, de garantie et de contribution	<u>\$ 647,931</u>	<u>\$ 535,498</u>

Raymond V. Hession
President/Président

Liabilities	Passif	December 31, 1977 31 décembre 1977	December 31, 1976 31 décembre 1976
Borrowings from the Government of Canada (Note 3) – Schedule IV	Emprunts du gouvernement du Canada (Note 3) – Tableau IV	\$ 9,708,815	\$ 9,109,282
Cheques issued in excess of funds on deposit	Chèques en circulation diminués des montants en dépôt	21,420	1,873
Accounts Payable and Accrued Liabilities	Comptes à payer et frais courus		
Due to the Receiver General	Dû au Receveur général	11,840	1,037
Due under Federal-Provincial Agreements	Dû en vertu d'ententes fédérales-provinciales	27,042	9,031
Other	Autres	19,716	23,296
Deposits, Contractors' Holdbacks and Deferred Income	Dépôts, retenues d'entrepreneurs et revenu reporté	6,294	6,109
Deferred Profits on sales of real estate	Profits reportés sur ventes d'immeubles	10,064	10,874
		9,805,191	9,161,502
Capital	Capital		
Authorized and fully paid by the Government of Canada	autorisé et payé par le gouvernement du Canada	25,000	25,000
Reserve Fund	Fonds de réserve	5,000	5,000
		30,000	30,000
		\$ 9,835,191	\$ 9,191,502
Insurance, Guarantee and Contribution Funds	Fonds d'assurance, de garantie et de contribution	\$ 647,931	\$ 535,498

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

Central Mortgage and Housing Corporation

Statement of Reserve Fund

in thousands of dollars

Société centrale d'hypothèques et de logement

État du fonds de réserve

en milliers de dollars

Balance, beginning of year

Solde au début de l'exercice

Add: Net Income for the year

Ajouter: Bénéfice net de l'exercice

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

Déduire: Primes de cessation d'emploi se rappor-
tant aux exercices antérieurs

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

Excédent sur la limite statutaire,
viré au crédit du Receveur général

Balance, end of year

Solde à la fin de l'exercice

Year ended December 31, 1977 Exercice terminé le 31 décembre 1977	Year ended December 31, 1976 Exercice terminé le 31 décembre 1976
\$ 5,000	\$ 5,000
10,767	7,098
432	615
<u>11,199</u>	<u>7,713</u>
—	6,705
<u>11,199</u>	<u>1,008</u>
<u>11,199</u>	<u>7,713</u>
<u>\$ 5,000</u>	<u>\$ 5,000</u>

Statement of Operations

in thousands of dollars

État de l'exploitation

en milliers de dollars

Loans	Prêts
Interest earned	Revenu d'intérêts
Recovery of interest rate losses	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
Federal-Provincial Agreements	Ententes fédérales-provinciales
Interest earned	Revenu d'intérêts
Recovery of interest rate losses	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
Share of net losses arising from agreements	Participation dans les pertes nettes encourues en vertu des ententes
Agreements for Sale and Mortgages	Conventions de vente et prêts hypothécaires
Interest earned	Revenu d'intérêts
Interest charged by the Government of Canada	Intérêts débités par le gouvernement du Canada
Real Estate	Placements immobiliers
Operating loss	Perte d'exploitation
Gain on disposal of real estate	Profit sur vente d'immeubles
Loss on disposal of uninsured properties	Perte sur vente de propriétés non assurées
Other Income	Autres revenus
Grants, Direct Subsidies and Research	Octrois, subventions directes et recherche
Margin on Financing Operations	Bénéfice sur activités de financement
Administrative Expenses	Frais d'administration
Recoveries – Fees earned for services – Charged to the Minister	Recouvrements – Honoraires pour services – Imputés au Ministre
Total Charged to the Minister Schedule V	Total des imputations au Ministre Tableau V
Income before Income Taxes	Bénéfice avant impôt sur le revenu
Income Taxes	Impôt sur le revenu
Net income transferred to Reserve Fund	Bénéfice net, viré au fonds de réserve

Year ended December 31, 1977 Exercice terminé le 31 décembre 1977		Year ended December 31, 1976 Exercice terminé le 31 décembre 1976	
Direct Financing Operations Activités de financement direct	Grants, contributions and subsidies on behalf of the Minister Octrois, contributions et subventions imputés au Ministre	Direct Financing Operations Activités de financement direct	Grants, contributions and subsidies on behalf of the Minister Octrois, contributions et subventions imputés au Ministre
\$ 658,652		\$ 588,670	
28,004	\$ 28,004	11,403	\$ 11,403
6,319		5,173	
692,975		605,246	
624,045		548,740	\$56,506
	120,871		99,846
46,919		37,108	
373	373	201	201
47,292		37,309	
43,989		35,322	1,987
	30,487		20,762
2,824		2,866	
567		610	2,256
	11,291		11,944
2,328	1,211	1,539	268
5,419		3,191	
	307,302		159,238
82,237		65,479	
89,999		74,381	
(4,971)		(3,470)	
(24,167)	24,167	(19,635)	19,635
	\$ 523,706		\$ 323,297
21,376		14,203	
10,609		7,105	
\$ 10,767		\$ 7,098	

Central Mortgage and Housing Corporation

Statement of Financial Activities

in thousands of dollars

Société centrale d'hypothèques et de logement

État des activités financières

en milliers de dollars

Financial resources provided

Operations:

Interest earned
Cash recovered from the Minister
Other revenues

Provenance des ressources financières

Exploitation:

Revenu d'intérêts
Fonds récupérés du Ministre
Autres revenus

Increase in accrued interest on borrowings
Increase (decrease) in operating liabilities and deferred income
Borrowings from the Government of Canada
Loan repayments
Increase (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 year's disbursements

Augmentation des intérêts courus sur emprunts
Augmentation (diminution) du passif d'exploitation et du revenu reporté
Emprunts du gouvernement du Canada
Remboursements de prêts
Augmentation (diminution) des conventions de vente et prêts hypothécaires
Profits sur ventes d'actifs acquis à titre gratuit du gouvernement du Canada
Déboursés relatifs aux exercices antérieurs perçus du Ministre

Financial resources applied

Operations:

Interest expense
Expenditures made on behalf of the Minister excluding depreciation
Administrative expenses excluding depreciation
Income taxes

Utilisation des ressources financières

Exploitation:

Dépense d'intérêts
Déboursés effectués au nom du Ministre excluant l'amortissement
Frais d'administration excluant l'amortissement
Impôt sur le revenu

Increase in accrued interest on loans
Increase in operating assets
Excess reserve fund transferred to the credit of the Receiver General
Repayment of borrowings from the Government of Canada
Loan advances
Real estate additions (net)
Investments under Federal-Provincial agreements
Business premises, office furniture and equipment additions

Augmentation des intérêts courus sur prêts
Augmentation de l'actif d'exploitation
Excédent du fonds de réserve viré au crédit du Receveur général
Remboursements d'emprunts du gouvernement du Canada
Avances sur nouveaux prêts
Placements immobiliers (net)
Placements en vertu d'ententes fédérales-provinciales
Immeubles à l'usage de la Société, mobilier de bureau et équipement

Year Ended December 31, 1977 Exercice terminé le 31 décembre 1977		Year Ended December 31, 1976 Exercice terminé le 31 décembre 1976	
Direct Financing Operations Activités de financement direct	Grants, contributions and subsidies on behalf of the Minister Octrois, contributions et subventions imputés au Ministre	Direct Financing Operations Activités de financement direct	Grants, contributions and subsidies on behalf of the Minister Octrois, contributions et subventions imputés au Ministre
\$ 713,282	\$ 520,664	\$ 631,393	\$ 328,222
14,150		10,624	
727,432		642,017	
7,744		10,131	
44,156		(4,974)	
912,500		1,235,500	
511,746		382,698	
(243)		4,269	
432		615	
873	(873)	8,784	(8,784)
<u>\$ 2,204,640</u>	<u>\$ 519,791</u>	<u>\$ 2,279,040</u>	<u>\$ 319,438</u>
\$ 640,224	\$ 519,791	\$ 573,068	\$ 319,438
64,503		60,419	
10,609		7,105	
715,336		640,592	
44,489		35,417	
37,875		19,631	
11,199		1,008	
320,711		314,843	
947,536		1,142,980	
39,325		40,001	
86,886		82,563	
1,283		2,005	
<u>\$ 2,204,640</u>	<u>\$ 519,791</u>	<u>\$ 2,279,040</u>	<u>\$ 319,438</u>

**Statement of Insurance,
Guarantee and Contribution
Funds**

In thousands of dollars

**État des fonds d'assurance,
de garantie
et de contribution**

en milliers de dollars

Assets	Actif	December 31, 1977 31 décembre 1977	December 31, 1976 31 décembre 1976
<hr/>			
Mortgage Insurance Fund	Fonds d'assurance hypothécaire		
Cash	Encaisse	\$ 2	\$ 5
Due from (to) Central Mortgage and Housing Corporation	Comptes à recevoir de (à payer à) la Société centrale d'hypothèques et de logement	(583)	2,224
Securities, at amortized cost	Placements, au coût amorti	434,315	377,895
Mortgages	Hypothèques	101,226	98,281
Real estate	Placements immobiliers	70,965	43,443
		<hr/>	<hr/>
		\$ 605,925	\$ 521,848
<hr/>			
Home Improvement Loan Insurance Fund	Fonds d'assurance des prêts pour l'amélioration de maisons		
Cash	Encaisse	\$ 1	\$ 6
Due to Central Mortgage and Housing Corporation	Comptes à payer à la Société centrale d'hypothèques et de logement	(71)	(24)
Securities, at amortized cost	Placements, au coût amorti	4,982	4,734
Mortgages	Hypothèques	98	102
		<hr/>	<hr/>
		\$ 5,010	\$ 4,818
<hr/>			
Rental Guarantees Fund	Fonds de garantie de loyer		
Cash	Encaisse	\$ 1	\$ 2
Due from Central Mortgage and Housing Corporation	Comptes à recevoir de la Société centrale d'hypothèques et de logement	15	16
Securities, at amortized cost	Placements, au coût amorti	6,420	5,812
Real estate	Placements immobiliers	3,002	3,002
		<hr/>	<hr/>
		\$ 9,438	\$ 8,832
<hr/>			
Home Insulation Contribution Fund	Fonds de contribution à l'isolation des résidences		
Cash	Encaisse	\$ 8	
Due from Central Mortgage and Housing Corporation	Compte à recevoir de la Société centrale d'hypothèques et de logement	93	
Securities, at amortized cost	Placements, au coût amorti	27,457	
		<hr/>	<hr/>
		\$ 27,558	
<hr/>			
Total Assets	Total de l'actif	\$ 647,931	\$ 535,498

Continuity of Funds	Évolution des fonds	Year Ended December 31, 1977 Exercice terminé le 31 décembre 1977	Year Ended December 31, 1976 Exercice terminé le 31 décembre 1976
Fees	Droits	\$ 52,123	\$ 35,376
Income from securities	Revenu d'intérêts sur placements	32,063	25,991
Income from mortgages	Revenu d'intérêts sur hypothèques	8,292	8,097
Real estate acquired on claims	Immeubles acquis lors du règlement de réclamations	46,802	12,899
Provision for revaluation of real estate	Provision pour réévaluation des immeubles	(4,294)	(1,977)
		<u>134,986</u>	<u>80,386</u>
Less: Net loss on operation and disposal of real estate	Moins: Pertes nettes sur exploitation et vente d'immeubles	754	2,005
Administrative expenses	Frais d'administration	3,249	2,749
		<u>130,983</u>	<u>75,632</u>
Claims paid and legal expenses	Réclamations payées et frais de contentieux	46,906	13,070
Increase in fund	Augmentation du fonds	84,077	62,562
Balance, beginning of year	Solde au début de l'exercice	521,848	459,286
Balance, end of year	Solde à la fin de l'exercice	<u>\$ 605,925</u>	<u>\$ 521,848</u>
Fees	Droits	\$ 80	\$ 101
Income from securities	Revenu d'intérêts sur placements	356	326
Income from mortgages	Revenu d'intérêts sur hypothèques	8	9
Recoveries on claims paid	Recouvrements sur les réclamations	162	192
		<u>606</u>	<u>628</u>
Less: Administrative expenses	Moins: Frais d'administration	175	173
		<u>431</u>	<u>455</u>
Claims paid and legal expenses	Réclamations payées et frais de contentieux	239	222
Increase in fund	Augmentation du fonds	192	233
Balance, beginning of year	Solde au début de l'exercice	4,818	4,585
Balance, end of year	Solde à la fin de l'exercice	<u>\$ 5,010</u>	<u>\$ 4,818</u>
Income from securities	Revenu d'intérêts sur placements	\$ 394	\$ 333
Net profit on operation of real estate	Bénéfice net d'exploitation d'immeubles	300	223
		<u>694</u>	<u>556</u>
Less: Administrative expenses	Moins: Frais d'administration	88	67
		<u>606</u>	<u>489</u>
Increase in fund	Augmentation du fonds	606	489
Balance, beginning of year	Solde au début de l'exercice	8,832	8,343
Balance, end of year	Solde à la fin de l'exercice	<u>\$ 9,438</u>	<u>\$ 8,832</u>
Initial funding from the Minister (Note 5)	Mise de fonds initiale du Ministre (Note 5)	\$ 40,350	
Income from securities	Revenu d'intérêts sur placements	2,151	
		<u>42,501</u>	
Less: Contributions	Moins: Contributions	14,231	
Administrative expenses	Frais d'administration	712	
		<u>14,943</u>	
Balance, end of year	Solde à la fin de l'exercice	<u>\$ 27,558</u>	
Total Insurance, Guarantee and Contribution Funds	Total des fonds d'assurance, de garantie et de contribution	<u>\$ 647,931</u>	<u>\$ 535,498</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 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.

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.

1 Principales conventions comptables

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

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 comptabilisés 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 n'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 modernisation 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.

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 tax allocation basis. Income or loss after taxes is transferred to the Reserve Fund which is limited by statute to \$5,000,000. Any excess over this amount is transferred to the credit of 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 these funds.

Les profits réalisés lors de l'aliénation d'immobilisations achetées par la Société ou acquises à titre gratuit, sont reportés et crédités aux revenus sur une base d'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 de ce montant est viré au crédit du Receveur général.

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 \$10 millions. This amount represents the difference between the book value of all properties held and their market value at December 31, 1977 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.

4 Loan and Investment Commitments

Outstanding

At year end the Corporation had outstanding commitments to make loans and investments under Federal-Provincial Agreements approximating \$2,392 millions.

5 Home Insulation Contribution Fund

The Home Insulation Contribution Fund was created in the first quarter of 1977 by Parliament through an appropriation of \$40.3 millions. The Corporation is authorized to make contributions from this fund to persons insulating existing housing units or hostel buildings in Nova Scotia and Prince Edward Island. The Corporation's related administrative costs are recoverable from the Fund.

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 Placements immobiliers

Les pertes possibles, résultant de la vente éventuelle des propriétés acquises par défaut de paiement s'élèvent à environ \$10 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 1977.

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'intérêt et les échéances n'excèdent pas 50 ans.

4 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 \$2,392 millions.

5 Fonds de contribution à l'isolation des résidences

Le programme d'isolation des résidences a été créé durant le premier trimestre de 1977, suite à une appropriation parlementaire de \$40.3 millions. La Société est autorisée à accorder des subventions aux particuliers

6 Anti-Inflation Legislation

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

7 Comparative Figures

Certain of the 1976 comparative figures have been reclassified to conform with the presentation adopted in 1977.

8 Other Information (Unaudited)

	1977	1976
	(in thousands of dollars)	
Mortgage Insurance Fund		
Insurance in force	\$17,874,000	\$15,130,000
Claims in process for payment	\$ 26,315	\$ 8,728
Home Improvement Loan Insurance Fund		
Insurance in force	\$ 25,600	\$ 25,500
Claims in process for payment	\$ 18	\$ 22
Home Insulation Contribution Fund		
Commitments outstanding	\$ 21,972	

habitant la Nouvelle-Écosse et l'Île-du-Prince-Édouard et désireux d'isoler une habitation ou un foyer d'hébergement. Les frais d'administration de la Société seront remboursés à même ces fonds.

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 Chiffres comparatifs

Certains postes des états financiers pour l'exercice terminé le 31 décembre 1976 ont été reclassés afin de les rendre comparables à ceux de l'exercice 1977.

8 Autres renseignements (non vérifiés)

	1977	1976
	(en milliers de dollars)	
Fonds d'assurance hypothécaire		
Assurance en vigueur	\$17,874,000	\$ 15,130,000
Réclamations en voie de règlement	\$ 26,315	\$ 8,728
Fonds d'assurance des prêts pour l'amélioration de maisons		
Assurance en vigueur	\$ 25,600	\$ 25,500
Réclamations en voie de règlement	\$ 18	\$ 22
Fonds de contribution à l'isolation des résidences		
Engagements en cours	\$ 21,972	

Central Mortgage and Housing Corporation

Société centrale d'hypothèques et de logement

Loans

in thousands of dollars

Prêts

en milliers de dollars

Schedule I

Tableau I

Uninsured Loans

Homeowners (NHA 1944) –
Corporation's share of loans made jointly
with lending institutions
Homeowners (NHA 1944)
Low rental housing
Student housing
Municipal sewage treatment projects

Land assembly
Public housing
Rehabilitation assistance program
Neighbourhood improvement program
Urban renewal
Indians on reserves
Interest reduction

Prêts non assurés

Propriétaires-occupants (LNH 1944) –
Participation de la Société aux prêts consentis
conjointement avec des institutions prêteuses
Propriétaires-occupants (LNH 1944)
Logements à loyer modique
Logements d'étudiants
Projets municipaux d'épuration
des eaux-vannes
Aménagement de terrains
Logement public
Programme de remise en état des logements
Programme d'amélioration des quartiers
Rénovation urbaine
Indiens dans les réserves
Diminution des intérêts

Insured Loans

Made directly by the Corporation:
Homeowners
Assisted home ownership program

Made by agents
Purchased from approved lenders

Prêts assurés

Consentis directement par la Société:
Propriétaires-occupants
Programme d'aide pour l'accession
à la propriété
Consentis par des agents
Acquis de prêteurs agréés

Accrued interest

Intérêts courus

Balance December 31, 1977 Solde au 31 décembre 1977	Balance December 31, 1976 Solde au 31 décembre 1976	Advances during the year 1977 Avances au cours de l'exercice 1977	Advances during the year 1976 Avances au cours de l'exercice 1976
\$ 542	\$ 929	—	—
671	1,429	—	—
2,053,798	1,803,287	\$ 313,828	\$ 406,927
396,052	398,701	420	2,887
739,504	638,901	165,860	184,962
147,301	121,667	34,832	40,686
2,011,171	1,760,753	243,145	257,700
37,403	10,642	84,100	37,380
4,376	1,696	2,246	966
38,341	39,522	1,143	3,155
6,532	4,908	1,759	1,355
31,567	2,267	29,704	2,269
<u>5,467,258</u>	<u>4,784,702</u>	<u>877,037</u>	<u>938,287</u>
2,121,591	2,363,628	11,284	12,435
988,893	983,760	59,215	192,258
44,477	53,838	—	—
2,872	3,372	—	—
<u>3,157,833</u>	<u>3,404,598</u>	<u>70,499</u>	<u>204,693</u>
8,625,091	8,189,300	\$ <u>947,536</u>	\$ <u>1,142,980</u>
209,013	164,524		
<u>\$ 8,834,104</u>	<u>\$ 8,353,824</u>		

Central Mortgage and Housing Corporation

Investments under Federal-Provincial Agreements

in thousands of dollars

Schedule II

Société centrale d'hypothèques et de logement

Placements en vertu d'ententes fédérales-provinciales

en milliers de dollars

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

Rental Housing Projects – Interim Financing
Construction in progress

Avances aux municipalités, remboursables par versements

Projets de logements à loyer – emprunts temporaires
Construction en cours

Balance December 31, 1977 Solde au 31 décembre 1977	Balance December 31, 1976 Solde au 31 décembre 1976	Additions during the year 1977 Avances au cours de l'exercice 1977	Additions during the year 1976 Avances au cours de l'exercice 1976	Recoveries during the year 1977 Recouvrements au cours de l'exercice 1977	Recoveries during the year 1976 Recouvrements au cours de l'exercice 1976
\$ 722,813 155,099	\$ 592,696 148,930	\$ 138,407 18,121	\$ 139,312 21,986	\$ 8,290 11,952	\$ 9,120 13,189
\$ 877,912	\$ 741,626	\$ 156,528	\$ 161,298	\$ 20,242	\$ 22,309
\$ 542,110 116,324	\$ 444,522 111,698	\$ 103,805 13,591	\$ 104,484 16,490	\$ 6,217 8,965	\$ 6,840 9,892
658,434	556,220	\$ 117,396	\$ 120,974	\$ 15,182	\$ 16,732
2,618	2,832				
3,065 21,458	3,739 12,224				
\$ 685,575	\$ 575,015				

Central Mortgage and Housing Corporation

Real Estate

in thousands of dollars

Schedule III

Société centrale d'hypothèques et de logement

Placements immobiliers

en milliers de dollars

Tableau III

Constructed by the Corporation or acquired from the Government of Canada

Single houses
Row housing
Multiple dwellings

Acquired as a result of default

Row housing
Multiple dwellings

Demonstration projects

Vacant land
Leased land
Other

Total, at cost

Accumulated depreciation

Construits par la Société ou acquis du gouvernement du Canada

Maisons unifamiliales
Maisons en bandes
Maisons multifamiliales

Propriétés acquises par défaut de paiement

Maisons en bandes
Maisons multifamiliales

Projets de démonstration

Terrains vacants
Terrains loués
Autres

Total, au coût

Amortissement accumulé

Borrowings from the Government of Canada

in thousands of dollars

Schedule IV

Emprunts du gouvernement du Canada

en milliers de dollars

Tableau IV

Loans
Investments under Federal-Provincial
agreements
Real estate

Accrued interest

Prêts
Placements en vertu d'ententes
fédérales-provinciales
Immeubles

Intérêts courus

Balance December 31, 1977 Solde au 31 décembre 1977	Balance December 31, 1976 Solde au 31 décembre 1976	Additions during the year 1977 Additions au cours de l'exercice 1977	Additions during the year 1976 Additions au cours de l'exercice 1976	Disposals during the year 1977 Ventes au cours de l'exercice 1977	Disposals during the year 1976 Ventes au cours de l'exercice 1976
\$ 2,820	\$ 2,466	\$ 708	\$ 122	\$ 354	\$ 1,527
4,161	4,635	50	74	524	1,078
4,409	4,387	22	12	—	—
36,542	35,052	2,526	9,701	1,036	—
160,991	128,774	41,572	28,618	9,355	150
1,388	209	1,757	17	578	—
10,386	9,811	1,115	767	540	313
2,973	2,083	890	2,083	—	—
10,154	8,920	1,300	829	66	427
233,824	196,337	\$ 49,940	\$ 42,223	\$ 12,453	\$ 3,495
36,487	34,410				
\$ 197,337	\$ 161,927				

Balance December 31, 1977 Solde au 31 décembre 1977	Balance December 31, 1976 Solde au 31 décembre 1976	Borrowed during the year 1977 Empruntés au cours de l'exercice 1977	Borrowed during the year 1976 Empruntés au cours de l'exercice 1976	Repaid during the year 1977 Remboursés au cours de l'exercice 1977	Repaid during the year 1976 Remboursés au cours de l'exercice 1976
\$ 8,896,572	\$ 8,406,809	\$ 798,500	\$ 1,113,500	\$ 308,737	\$ 294,750
650,231	556,313	104,000	118,000	10,082	18,210
82,897	74,789	10,000	4,000	1,892	1,883
9,629,700	9,037,911	\$ 912,500	\$ 1,235,500	\$ 320,711	\$ 314,843
79,115	71,371				
\$ 9,708,815	\$ 9,109,282				

Central Mortgage and Housing Corporation

**Grants, Contributions
and Subsidies on behalf of
the Minister**

in thousands of dollars

Schedule V

Société centrale d'hypothèques et de logement

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

en milliers de dollars

Tableau V

Housing Research and Community Planning
Research and demonstration
Community planning and development

Recherche sur l'habitation et l'urbanisme
Recherche et démonstration
Urbanisme et développement

Housing Programs
Low income non-profit assistance

Cooperative housing assistance
Assisted rental programs
Assisted home ownership programs

Public housing subsidies
Land acquisition and leasing

Programmes d'habitation
Subventions sans but lucratif pour revenu
modique
Subventions pour coopératives de logement
Programmes d'aide au logement locatif
Programmes d'aide pour l'accession
à la propriété
Subventions au logement public
Acquisition et location de terrain

Infrastructure Programs
Municipal water and sewage assistance

Municipal incentive contributions

New communities

Programmes d'infrastructure
Subventions d'alimentation en eau et de
traitement des eaux d'égout
Contributions au programme
d'encouragement aux municipalités
Collectivités nouvelles

Community Revitalization
Residential rehabilitation assistance
Neighbourhood improvement program
Urban renewal
Granville Island

Restauration de collectivités
Programme de remise en état des logements
Programme d'amélioration des quartiers
Rénovation urbaine
Granville Island

Other Recoveries
Rural and Native Housing

Real estate operating loss
Interest rate losses
Home insulation programs

Miscellaneous

Autres recouvrements
Programme de logement pour les ruraux et
les autochtones
Perte sur exploitation d'immeubles
Pertes sur taux d'intérêt
Programme d'isolation thermique des
résidences
Divers

Year Ended December 31, 1977 Exercice terminé le 31 décembre 1977	Year Ended December 31, 1976 Exercice terminé le 31 décembre 1976
\$ 3,360	\$ 3,813
11,494	10,992
<u>14,854</u>	<u>14,805</u>
24,555	19,365
5,356	4,358
9,913	2,797
29,258	22,314
141,076	106,724
137	33
<u>210,295</u>	<u>155,591</u>
78,604	52,692
36,316	2,597
86	65
<u>115,006</u>	<u>55,354</u>
62,588	30,463
21,744	17,302
7,499	8,010
2,716	2,396
<u>94,547</u>	<u>58,171</u>
4,344	6,525
11,291	11,944
27,184	11,604
43,430	—
2,755	9,303
<u>89,004</u>	<u>39,376</u>
<u>\$ 523,706</u>	<u>\$ 323,297</u>

Statistics

Statistiques

Additional statistics relating to activities under the National Housing Act are available in Canadian Housing Statistics 1977, (approx. 110 pages), published by Central Mortgage and Housing Corporation, and available from any of its offices.

On peut trouver des données statistiques supplémentaires sur les activités de la Société en vertu de la Loi nationale sur l'habitation dans Statistique du logement au Canada, brochure d'environ 110 pages publiée par la SCHL et disponible à tous ses bureaux.

Central Mortgage and Housing Corporation

Loans and Investments

in millions of dollars

Société centrale d'hypothèques et de logement

Prêts et placements

en millions de dollars

		1968	1969
Social Housing	Logements sociaux		
Public Housing:	Logements publics:		
Loans	Prêts	\$ 128.5	\$ 170.5
Federal-Provincial Investments	Placements fédéraux-provinciaux	20.9	27.9
Non-Profit Corporations	Sociétés sans but lucratif	59.2	31.0
Cooperatives	Coopératives	—	—
Rural & Native Housing	Logement rural et autochtone	—	—
Sub-Total	Sous-total	208.6	229.4
Market Housing	Habitations pour la vente ou la location		
Direct Loans	Prêts directs	279.1	309.1
Supplementary Assistance:	Aide supplémentaire		
Assisted Home-Ownership Program	Programme d'aide pour l'accession à la propriété	—	—
Assisted Rental Program	Programme d'aide au logement locatif	—	—
Student Housing	Logement pour étudiants	73.8	55.5
Sub-Total	Sous-total	352.9	364.6
Land Assembly & Municipal Infrastructure	Aménagement de terrains et infrastructure municipale		
Land Assembly:	Aménagement de terrains:		
Loans	Prêts	—	8.2
Federal-Provincial Investments	Placements fédéraux-provinciaux	20.1	9.0
Sewage and Water Treatment	Traitement des eaux d'égout	39.5	50.2
Sub-Total	Sous-total	59.6	67.4
Community Revitalization	Restauration de collectivités		
Neighbourhood Improvement	Amélioration des quartiers	—	—
Residential Rehabilitation	Remise en état des logements	—	—
Urban Renewal	Rénovation urbaine	6.6	14.5
Sub-Total	Sous-total	6.6	14.5
Real Estate Sales	Ventes des propriétés immobilières	—	—
Direct Acquisition	Acquisition directe	0.4	0.6
Total	Total	628.1	676.5

	1970	1971	1972	1973	1974	1975	1976	1977
\$	235.4	\$ 277.0	\$ 238.2	\$ 199.7	\$ 177.4	\$ 296.2	\$ 350.4	\$ 153.4
	29.0	31.5	39.1	51.8	58.1	64.6	53.0	45.5
	72.9	79.3	42.9	95.1	124.7	159.0	288.0	157.4
	—	—	—	7.6	19.8	44.4	40.3	62.8
	—	—	—	—	—	31.6	46.5	59.3
	337.3	387.8	320.2	354.2	380.0	595.8	778.2	478.4
	602.7	434.4	204.7	230.8	549.3	707.0	103.0	40.1
	—	—	—	—	—	—	80.4	85.1
	—	—	—	—	—	—	137.5	320.8
	41.0	36.7	14.4	3.8	4.0	0.4	—	7.7
	643.7	471.1	219.1	234.6	553.3	707.4	320.9	453.7
	15.1	11.0	6.5	161.8	80.6	61.3	64.2	33.0
	9.4	10.3	67.9	23.4	20.8	18.9	24.2	12.1
	77.7	113.7	114.8	153.8	171.9	183.3	302.6	247.0
	102.2	135.0	189.2	339.0	273.3	263.5	391.0	292.1
	—	—	—	—	3.0	10.6	17.5	15.4
	—	—	—	—	4.2	14.9	61.0	101.3
	4.0	15.0	13.4	0.8	—	0.7	0.1	—
	4.0	15.0	13.4	0.8	7.2	26.2	78.6	116.7
	—	—	—	—	11.4	—	—	11.2
	1.9	0.2	0.1	4.0	—	11.9	15.9	14.0
	1,089.1	1,009.1	742.0	932.6	1,225.2	1,604.8	1,584.6	1,366.1

Central Mortgage and Housing Corporation

Grants, Contributions and Subsidies

In millions of dollars

Société centrale d'hypothèques et de logement

Octrois, contributions et subventions

en millions de dollars

		1968	1969
Social Housing	Logements sociaux		
Public Housing Subsidies	Aide subventionnelle au logement public	\$ 4.4	\$ 5.4
Non-Profit Housing Assistance	Aide pour les logements sans but lucratif	—	—
Cooperative Housing Assistance	Aide pour les logements de forme coopérative	—	—
Rural & Native Housing	Logement rural et autochtone	—	—
Sub-Total	Sous-total	4.4	5.4
Market Housing	Habitations pour la vente ou la location		
Assisted Home-Ownership Program	Programme d'aide pour l'accession à la propriété	—	—
Assisted Rental Program	Programme d'aide au logement locatif	—	—
Forgiveness of Interest	Renonciation de paiement d'intérêt	—	—
Sub-Total	Sous-total	—	—
Land Assembly & Municipal Infrastructure	Aménagement de terrains et infrastructure municipale		
Land Assembly & Leasing	Aménagement de terrains et location à bail	—	—
Sewage & Water Loan Forgiveness	Remises gracieuses – prêts pour les projets d'aqueduc et d'égout	6.1	6.2
Municipal Incentive Grants	Subventions d'encouragement aux municipalités	—	—
New Communities	Collectivités nouvelles	—	—
Sub-Total	Sous-total	6.1	6.2
Community Revitalization	Restauration de collectivités		
Neighbourhood Improvement Grants	Subventions pour l'amélioration des quartiers	—	—
Residential Rehabilitation Grants	Subventions pour la remise en état des logements	—	—
Urban Renewal Grants	Subventions pour la rénovation urbaine	13.0	24.0
Sub-Total	Sous-total	13.0	24.0
Home Insulation Grants	Subventions pour l'isolation thermique des résidences		
Real Estate Operating Losses	Pertes d'exploitation de placements immobiliers	—	—
Interest Rate Losses	Pertes sur les taux d'intérêts	—	—
Other	Autres	3.8	5.4
Total	Total	27.3	41.0

	1970	1971	1972	1973	1974	1975	1976	1977
\$	9.4	\$ 17.1	\$ 30.0	\$ 46.2	\$ 63.4	\$ 87.0	\$ 117.2	\$ 141.1
	—	—	—	—	6.4	11.4	17.1	24.6
	—	—	—	—	—	1.8	3.9	5.4
	—	—	—	—	5.7	5.9	6.6	4.3
	9.4	17.1	30.0	46.2	75.5	106.1	144.8	175.4
	—	—	—	0.7	5.0	10.1	21.7	29.3
	—	—	—	—	—	0.2	2.6	9.9
	—	—	—	0.7	5.0	10.3	24.3	39.2
	—	—	—	—	—	—	—	0.1
	6.9	14.3	23.1	37.8	25.7	31.3	51.2	78.6
	—	—	—	—	—	—	2.1	36.3
	—	—	—	—	0.1	0.1	0.1	0.1
	6.9	14.3	23.1	37.8	25.8	31.4	53.4	115.1
	—	—	—	0.1	2.7	6.3	12.5	21.7
	—	—	—	—	1.2	10.2	28.7	62.6
	23.4	22.3	20.7	13.9	13.5	10.1	6.7	7.5
	23.4	22.3	20.7	14.0	17.4	26.6	47.9	91.8
	—	—	—	—	—	—	—	43.4
	—	—	—	—	5.8	9.6	10.3	11.3
	—	—	—	—	4.1	8.5	11.6	27.2
	4.3	8.7	8.0	12.2	16.0	53.7	20.2	20.4
	44.0	62.4	81.8	110.9	149.6	246.2	312.5	523.8

Central Mortgage and Housing Corporation

Société centrale d'hypothèques et de logement

Housing Starts by Principal Source of Financing

(dwelling units)

Mises en chantier d'habitations, selon les principales sources de financement

(nombre)

		1968	1969
Public Funds under Federal Legislation	Deniers publics en vertu de lois fédérales		
National Housing Act	Loi nationale sur l'habitation		
Social Housing	Logements sociaux	11,422	14,767
Market Housing	Habitations pour la vente ou la location		
with supplementary NHA assistance	avec aide supplémentaire aux termes de la LNH	971	1,926
without supplementary NHA assistance	sans aide supplémentaire aux termes de la LNH	11,307	9,723
Other Federal Legislation	Autre législation fédérale	3,001	3,461
Sub-Total	Sous-total	26,701	29,877
Private Funds	Fonds privés		
Lending Institutions	Institutions prêteuses		
NHA Insurance	Assurance LNH		
with supplementary NHA assistance	avec aide supplémentaire aux termes de la LNH	—	—
without supplementary NHA assistance	sans aide supplémentaire aux termes de la LNH	48,542	55,645
Conventional	Prêts ordinaires	80,926	85,680
Other Lenders	Autres prêteurs	40,709	39,213
Sub-Total	Sous-total	170,177	180,538
Total	Total	196,878	210,415

1970	1971	1972	1973	1974	1975	1976	1977
39,739	29,611	25,105	23,795	17,930	24,721	20,579	15,616
7,280	6,923	8,409	4,444	11,680	16,952	3,241	2,111
9,922	4,908	3,425	788	753	127	267	92
2,710	2,924	3,271	3,243	3,325	3,084	3,176	2,986
59,651	44,366	40,210	32,270	33,688	44,884	27,263	20,805
—	—	—	—	—	—	29,915	62,619
49,612	87,802	96,033	75,469	31,046	47,132	63,968	39,843
40,255	55,625	64,250	93,641	75,000	66,905	71,776	71,700
41,010	45,860	49,421	67,149	82,389	72,535	80,281	50,757
130,877	189,287	209,704	236,259	188,435	186,572	245,940	224,919
190,528	233,653	249,914	268,529	222,123	231,456	273,203	245,724

Design/Présentation: Gottschalk + Ash
Printing/Impression: Ronalds
Photographs/Photographies: CMHC/SCHL

