

Annual Report

Central Mortgage and Housing Corporation Société centrale d'hypothèques et de logement

Rapport annuel

1978



Central Mortgage and
Housing Corporation

Société centrale
d'hypothèques et de logement

Société centrale d'hypothèques et de logement
Central Mortgage and Housing Corporation

Rapport annuel
Annual Report

1978



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



FRANK A. G. CARTER
Ottawa, Ontario
Member of the Executive
Committee
Membre du Conseil de direction



WILLIAM C. HOOD
Ottawa, Ontario
Alternate Member of the Executive
Committee
*Membre substitut du Conseil
de direction*

The following also served as members of the Board of Directors in 1978 until the expiry of their term:

Les personnes suivantes ont aussi été membres du Conseil d'administration en 1978 jusqu'à l'expiration de leur mandat:

JEAN-GUY CARRIER
Montréal, Québec

GUY P. FRENCH
Thornhill, Ontario

FRANK LAIRD
Penticton, British Columbia

LAURENT MARCOUX
Winnipeg, Manitoba



CHRISTINE D. MCKEE
Winnipeg, Manitoba
Alternate Member of the Executive Committee
Membre substitut du Conseil de direction



THOMAS L. MCGLOAN
Saint John, New Brunswick
Member of the Executive Committee
Chairman of the Audit Committee
Membre du Conseil de direction
Président du Comité de vérification



R. JACQUES PLANTE
Québec, Québec
Alternate Member of the Executive Committee
Member of the Audit Committee
Membre substitut du Conseil de direction
Membre du Comité de vérification



SYLVIA J. SUTHERLAND
Peterborough, Ontario
Alternate Member of the Executive Committee
Membre substitut du Conseil de direction

**Officers
of the Corporation****Cadres supérieurs
de la Société**

WILLIAM TERON

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

RAYMOND V. HESSON

President/*Président*

ROBERT T. ADAMSON

Vice-President, Program Policy and Research
*Vice-président chargé des politiques et des
recherches concernant les programmes*

RAYMOND J. BOIVIN

Vice-President, Program Operations
*Vice-président chargé de l'exécution des
programmes*

NORMAN E. HALLENDY

Vice-President, Organization Development
*Vice-président chargé du développement de
l'organisation*

DEREK W. KNIGHT

Vice-President, Finance
Vice-président chargé des finances

BENOÎT MORIN

Vice-President, General Counsel
Vice-président et avocat-conseil

KATHERINE A. MALCOLM

Acting Corporate Secretary
Secrétaire intérimaire de la Société

6	Letter of Transmittal	Lettre d'accompagnement
11	Program Operations	L'activité relative aux programmes
11	Social Housing	Les logements sociaux
16	Rural and Native Housing	Les logements pour les ruraux et les autochtones
18	Market Housing	Les habitations pour la vente ou la location
22	Land Assembly	L'aménagement de terrains
23	Municipal Incentive Grants	Les subventions aux municipalités
24	Municipal Infrastructure	L'infrastructure municipale
26	Neighbourhood and Residential Improvement	L'amélioration des quartiers et des résidences
29	Insulation	L'isolation thermique
30	Policy Development, Research and Demonstration	Le développement de la politique, la recherche et l'application de nouveaux concepts
30	Policy Development	Le développement de la politique
35	Research	La recherche
37	Demonstration	L'application de nouveaux concepts
40	Financial Operations	Les opérations financières
40	Loans and Investments	Les prêts et placements
45	Grants, Contributions and Subsidies	Les octrois, contributions et subventions
47	Operating Income	Le revenu d'exploitation
49	Financial Statements	Les états financiers
73	Statistics	Les statistiques

Central Mortgage and Housing Corporation

Société centrale d'hypothèques et de logement

9 March 1979

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

Dear Mr. Ouellet,

On behalf of the Board of Directors, we have the honour to submit to you the thirty-third annual report of Central Mortgage and Housing Corporation and a statement of accounts for the year ended 31 December 1978.

We are pleased to report that, because of the consistently high level of production during the past decade, housing conditions in Canada during 1978 were generally good. The year just ended saw the continuation of price stability in both newly constructed and existing single-family houses. These prices increased substantially less than did the Consumer Price Index. Rents, too, continued to increase by less than construction costs. These conditions can be largely attributed to the fact that, between 1969 and 1978, the average annual number of housing starts in Canada exceeded 235 000. To put these numbers in perspective, it should be noted that production in Canada in recent years has been at the rate of about eleven new units per 1 000 of population compared to less than eight per 1 000 in the United States.

Total housing starts in Canada in 1978 were 227 667. There were 185 599 dwellings under construction at the beginning of 1978 and 164 702 at year-end.

The Corporation was concerned in 1978, not only with maintaining an adequate level of housing production, but

le 9 mars 1979

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-troisième 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 1978.

Nous avons le plaisir de souligner qu'en raison du haut degré de production enregistré de façon permanente durant la dernière décennie, la situation du logement au Canada s'est révélée généralement bonne en 1978.

L'année écoulée a été marquée par la stabilité des prix des maisons unifamiliales nouvellement construites ou existantes. Ces prix ont augmenté nettement moins rapidement que l'indice des prix à la consommation. Les loyers, pour leur part, ont augmenté moins rapidement que les coûts de construction. Ces conditions positives peuvent être largement attribuées au fait que, de 1969 à 1978, le nombre annuel moyen de mises en chantier au Canada a dépassé 235 000. Pour placer ces chiffres sous leur vrai jour, il suffit de se rappeler que la production nationale de ces dernières années s'est maintenue au taux d'environ onze nouvelles unités pour mille personnes, alors qu'aux États-Unis, ce taux n'atteint pas huit unités pour un nombre égal d'habitants.

Le nombre des mises en chantier est passé à 227 667 en 1978. On comptait 185 599 logements en voie de construction au début de l'année. Ce chiffre est passé à 164 702 à la fin de la même année.

La Société s'est préoccupée, au cours de 1978, de maintenir la production de logements à un niveau adéquat, tout en restant financièrement dans le cadre des limitations découlant de l'actuelle conjoncture économique.

with doing so within the financial constraints imposed by the current economic situation. As a means of restraining public expenditures, government policies have increased private investment in residential construction to replace funds provided by direct government financing. Largely as a consequence of these policies, housing activity assisted under the National Housing Act was reduced to 87 014 units in 1978, from 120 281 units in 1977.

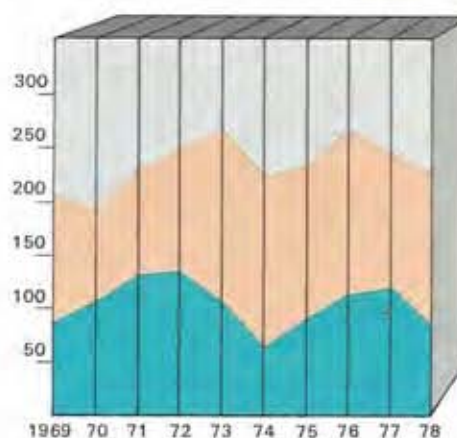
Conventionally financed starts increased over the same period from 125 443 units to 140 653 units.

Dans le but de réduire les dépenses publiques, la politique gouvernementale a été de stimuler l'investissement privé dans la construction résidentielle et ce, en vue de remplacer les sommes traditionnellement fournies par le financement direct du gouvernement. Conséquence majeure de cette initiative, la construction bénéficiant directement des dispositions de la Loi nationale sur l'habitation tomba à 87 014 unités en 1978, par rapport à 120 281 l'année précédente. Les mises en chantier financées de façon conventionnelle durant la même période passèrent de 125 443 à 140 653 unités.

Housing starts – actual 1969-1978
(dwelling units in thousands)

Mises en chantier – nombre réel de 1969 à 1978
(nombre de logements en milliers)

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



We are encouraged by this response from the private sector and we foresee even greater private investment in 1979.

Nous nous sentons encouragés par la réaction du secteur privé et nous prévoyons des investissements accrus de ce secteur au cours de 1979.

DWELLING STARTS BY FINANCING

	1977	1978
	Units	
<i>NHA Assistance</i>		
Direct Loans for Social Housing	15 616	14 206
Direct Loans for Market Housing	2 203	554
Insurance plus Other NHA Assistance	62 619	44 250
Insurance only	39 843	28 004
Sub-total	120 281	87 014
Conventional and Other	125 443	140 653
Total	245 724	227 667

MISES EN CHANTIER PAR MODE DE FINANCEMENT

	1977	1978
	Nombre d'unités	
<i>Avec une aide aux termes de la LNH</i>		
Prêts directs pour logements sociaux	15 616	14 206
Prêts directs pour logements à vendre ou à louer	2 203	554
Assurance et autres formes d'aide aux termes de la LNH	62 619	44 250
Assurance seulement	39 843	28 004
Total partiel	120 281	87 014
Prêts conventionnels et autres	125 443	140 653
Total	245 724	227 667

The Corporation committed less public funds in 1978 than in any of the last three years. Commitments under the 1978 Capital Budget totalled \$1 185 million, compared to an allocation of \$1 273 million.

Of particular note was the acceleration in commitments under the Rural and Native Housing Program, with over 15 000 units financed in 1978. This rate of commitment virtually assured that the government's objective of building, acquiring, or rehabilitating 50 000 units for low-income rural and native people will be met by 1980.

In transmitting last year's report to you, we noted the major concerns of the Corporation's policy development activities in 1977. These were to find better ways of obtaining social housing and to use private funding to secure these objectives. A series of new initiatives dealing with both these matters was started by the government in 1978. These included the alteration of NHA program terms, the negotiation of comprehensive agreements with provincial governments, and the introduction of legislation to amend the National Housing Act.

The combined effect of these initiatives should be to provide an increased number of dwellings for lower-income households, greater effectiveness and efficiency of intergovernmental program arrangements, and large-scale movement of private capital into the creation of social, assisted, and renovated housing.

Government policies which provided assistance for privately funded low-cost housing, rather than relying on public housing to meet the needs of people with limited income, resulted in an increase in mortgage defaults. These defaults

La Société a moins engagé de fonds publics en 1978 qu'au cours des trois dernières années. Elle a engagé, en réalité, 1 185 millions de dollars des 1 273 millions qui lui avaient été alloués.

Il convient de souligner en particulier l'accélération des engagements de prêts en vertu du Programme de logements pour les ruraux et les autochtones, alors que plus de 15 000 unités ont été financées en 1978. Cette reprise de l'activité assure que l'objectif du gouvernement, qui est d'avoir construit, acquis ou restauré 50 000 unités de logement pour la population rurale et autochtone à revenu modique, en 1980, sera atteint.

Dans le rapport de l'an dernier, nous avons souligné les principaux points qui préoccupaient la Société en 1977 relativement à l'élaboration de ses politiques. Il s'agissait de trouver des moyens plus efficaces de construire des logements à caractère social et de pouvoir compter sur des capitaux provenant des entreprises privées pour y arriver. En 1978, le gouvernement fédéral a pris de nouvelles initiatives en réponse à ces deux questions. La teneur des programmes de la LNH a été modifiée, des ententes globales ont été négociées avec les provinces et des amendements à la Loi nationale sur l'habitation ont été proposés.

L'effet combiné de ces initiatives devrait avoir pour résultat une augmentation du nombre de logements destinés aux foyers à revenu modique, une plus grande efficacité des ententes intergouvernementales relatives aux programmes et un très fort investissement de capitaux privés pour la construction de logements à caractère social, subventionnés et rénovés.

La politique gouvernementale, en accordant son aide au logement à prix modique financé par le secteur privé, a eu pour conséquence une hausse des défauts de paiements. Les défauts de paiements, représentés en partie par les réclamations faites au Fonds d'assurance hypothécaire au cours de l'année, sont passés en valeur de 46.9 millions de dollars l'année pré-

were partly reflected in claims against the Mortgage Insurance Fund which increased to \$181.8 million from \$46.9 million in the previous year. The Corporation is giving careful attention to this matter.

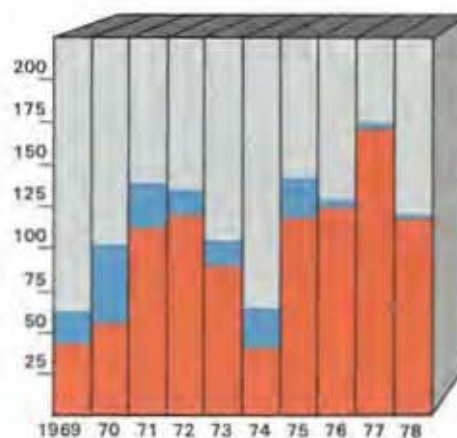
Real estate, acquired by the Fund as a result of these and earlier claims, was appraised at the end of the year and, as a result, provision made in the Fund's accounts for a decrease in value of \$57.6 million. This was largely due to multiple-unit projects having low income-generating potential because of prevailing market conditions. The ultimate value of the properties will be determined by the market when they are sold.

cédente à 181.8 millions en 1978. La Société accorde une attention particulière à cette question. Les immeubles acquis par le Fonds, à la suite de ces réclamations et d'autres antérieures ont été évalués à la fin de l'année et une provision a alors été faite dans les comptes du Fonds pour une réduction de 57.6 millions de leur valeur, surtout du fait que les bâtiments à logements multiples ne rapportent qu'un revenu peu élevé, compte tenu de l'état du marché. La valeur ultime de ces propriétés sera déterminée par l'état du marché au moment de leur vente.

**NHA assistance for market housing
1969-1978**
(dwelling units in thousands)

**Aide de la LNH à l'habitation pour la vente ou
la location de 1969 à 1978**
(nombre de logements en milliers)

CMHC Approved lenders SCHL Prêteurs agréés



Throughout 1978 the Corporation continued to pursue official government policies in its internal operations:

- Early in 1978, the Commissioner of Official Languages, in his annual report, commended the Corporation for its language training courses and noted it had taken the initiative in developing course content designed to give its employees an immediate introduction to the language current in their work environment.
- In addition to its ongoing activities to provide equal opportunities for

Au cours de 1978, la Société a continué de donner suite aux politiques officielles du gouvernement:

- Dès le début de 1978, le Commissaire aux langues officielles, dans son rapport annuel, louait la Société pour les cours de formation linguistique qu'elle dispensait et soulignait qu'elle avait pris une heureuse initiative en adoptant une formule de cours qui permettait à ses employés de se familiariser rapidement avec le langage utilisé couramment dans l'accomplissement de leurs fonctions.
- En plus de ses activités courantes pour assurer l'égalité d'accès à l'emploi

women, the Corporation conducted a series of seminars for all employees, designed to create greater recognition of the potential role of women in the Corporation.

- Having played an active role in 1977 in promoting the use of the metric system by the construction industry, the Corporation announced in 1978 that from the beginning of May 1979 it would require all applications for commitments under NHA programs to comply with metric (SI) terminology.

In its internal operations, as well as externally, the Corporation actively supported the need for restraint in public expenditure. This was reflected by major efforts within the Corporation to increase productivity while decreasing staff resources and expenditures. The development of the mortgage portfolio management and financial information systems, begun in 1977 and designed to serve the Corporation's present and future needs, continued in 1978; that development facilitated measures taken during the year to reduce the rate of growth in administrative expenses. Also, during 1978, the Corporation's organizational structure, at National Office and in the Regions, was modified to recognize the need for clearer lines of accountability and to pave the way for further decentralization of authority and continuing improvement to the responsiveness of our services to clients at the local level.

The Board of Directors gratefully acknowledges the work of the Corporation's staff during 1978.

pour la femme, la Société a organisé une série de séminaires pour tous les employés, en vue de faire reconnaître davantage le rôle que la femme peut jouer au sein de la Société.

- Ayant joué un rôle important en 1977 pour encourager l'utilisation du système métrique par l'industrie de la construction, la Société a annoncé, en 1978, qu'à compter du début de mai 1979, elle exigerait que toutes les demandes de financement en vertu des programmes de la LNH soient rédigées conformément au système international d'unités (SI).

Dans ses propres opérations, internes et externes, la Société a continué d'appliquer vigoureusement les mesures adoptées pour diminuer les dépenses publiques. Des efforts soutenus ont été faits pour accroître la productivité de ses services, tout en réduisant les ressources humaines et les frais divers. Le perfectionnement des méthodes de gestion du portefeuille hypothécaire et de l'information sur les finances, entrepris en 1977 en vue de mieux répondre aux besoins actuels et futurs de la Société, a été poursuivi en 1978 et a permis de réduire l'accroissement des frais administratifs.

De plus, au cours de 1978, la Société a modifié l'organisation de ses cadres, au Bureau national et dans les diverses régions, afin d'établir clairement le partage des responsabilités, de préparer la voie à une plus grande décentralisation de l'autorité et d'améliorer constamment la qualité du service qu'elle offre à ses divers groupes de clients au niveau local.

Le Conseil d'administration rend hommage à la haute qualité des efforts fournis par son personnel au cours de l'année 1978.

le président du
Conseil d'administration.



William Teron
Chairman of the Board

le président
de la Société.



Raymond V. Hession
President

Program Operations

L'activité relative aux programmes

Introduction

As the federal government's housing agency, CMHC's objective is to ensure that good houses at affordable prices are available to as many Canadians as possible. It does this through its administration of the National Housing Act and the various kinds of financial assistance it provides.

Current surveys of Canadian housing conditions have demonstrated that Canadians on the whole are well housed. This condition can largely be attributed to federal government policy initiatives and an altered pattern of housing production.

Introduction

En tant qu'organisme fédéral du logement, la Société doit assurer que des habitations à prix abordables soient mises à la disposition du plus grand nombre possible de citoyens canadiens. Elle atteint son objectif par l'application de la Loi nationale sur l'habitation et les différentes formes d'aide financière prévues par cette Loi.

Dans l'ensemble, les Canadiens sont bien logés, ce qui est attribuable en grande partie aux initiatives du gouvernement fédéral portant sur les politiques de logement et à la modification du mode de production des logements.

Social Housing

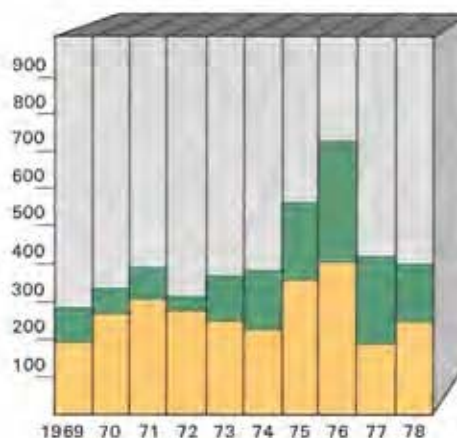
Direct CMHC lending for social housing – commitments 1969-1978
(in millions of dollars)

Les logements sociaux

Prêts directs de la SCHL pour des logements sociaux – engagements de 1969 à 1978
(en millions de dollars)

Non-profit and cooperatives
Coopératives et groupes sans but lucratif

Public housing
Logements publics



NHA assistance in the provision of housing for people with low and moderate incomes takes two main forms: public housing, and non-profit and cooperative housing. Public housing for lower-income groups is principally funded by the federal government through CMHC, either by loans to provincial housing agencies, or as joint federal-provincial endeavours. Operating losses are shared by the federal, provincial and, in some cases, municipal governments.

NHA loans and contributions provided to private, non-profit corporations and cooperatives are a means of helping mod-

L'aide prévue aux termes de la Loi pour fournir des habitations aux personnes à revenu modique ou moyen prend deux formes principales: les logements dits publics, les logements sans but lucratif et les logements coopératifs. Les logements dits publics destinés aux personnes à faible revenu sont financés en grande partie par des capitaux du gouvernement fédéral, offerts par l'entremise de la Société, sous forme de prêts à des organismes provinciaux d'habitation ou d'entreprises réalisées conjointement par le gouvernement fédéral et les provinces. Les pertes d'exploitation sont réparties entre le gouvernement fédéral, les provinces en

erate-income people to finance and manage their own housing developments.

Recent policy changes have shifted the emphasis away from the public housing programs, which have acquired some negative social implications, and have strengthened those programs such as non-profit and cooperative housing which are privately financed and which help people to help themselves. These and other federal housing programs have also successfully stimulated a shift in production, away from the high end of the price scale, towards moderately priced housing affordable to people with limited incomes.

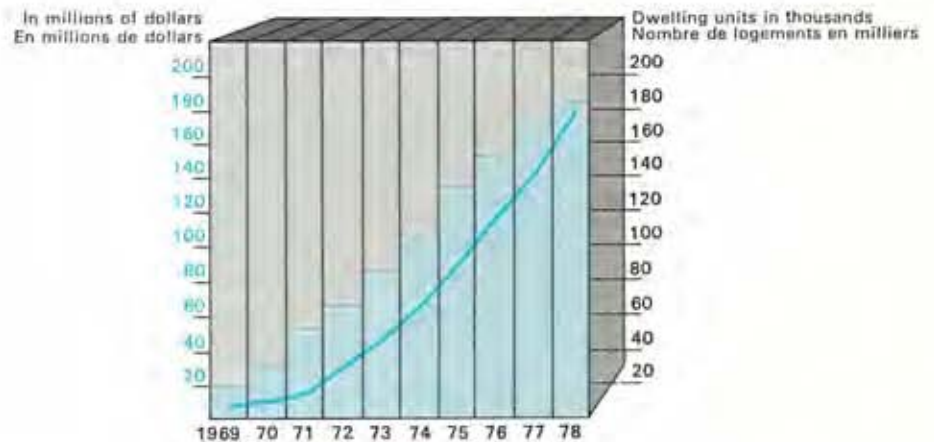
question et, dans certains cas, les administrations municipales.

Les prêts et subventions prévus aux termes de la Loi à l'intention des sociétés sans but lucratif et des coopératives du secteur privé, constituent un moyen d'aider des personnes à revenu modeste à financer et gérer leurs propres ensembles de logements.

Les modifications apportées récemment aux politiques avaient pour but de mettre moins d'emphase sur les programmes d'aide aux logements sociaux dont certains aspects ont suscité des résultats négatifs et de renforcer certains programmes, comme les programmes d'aide au loge-

Subsidized public housing stock and subsidies 1969-1978

Parc de logements publics subventionnés et subventions de 1969 à 1978



Housing stock (right scale)
Subsidies (left scale)

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

The new non-profit housing scheme was announced in May 1978 and was implemented at the beginning of August. Under this program, the federal government provides substantial contributions to both public and private non-profit housing projects to reduce rents. Provincial subsidies are no longer mandatory to receive this assistance.

Some 2 053 units were committed under the new non-profit terms, compared with 1 400 units for the old program.

This accomplishment makes possible the phasing out of the old public housing program, which tended to isolate low-income people, in favour of the privately

ment sans but lucratif et au logement coopératif, qui sont financés par des organismes privés et aident les gens à s'aider eux-mêmes. Ces derniers, en même temps que d'autres programmes fédéraux de logement, ont amené un fléchissement dans la construction de logements plus dispendieux en faveur de la construction d'habitations à prix modéré destinées aux familles à revenu moyen.

Les nouvelles dispositions relatives aux logements sans but lucratif ont été annoncées au mois de mai 1978 et mises en vigueur au début du mois d'août. En vertu de ce programme, le gouvernement fédéral verse des subventions appréciables pour

financed non-profit and cooperative programs which allow a more acceptable blending of population groups and are more responsive to the plans and priorities of local governments.

The program of loans to provinces for public housing projects expired at the end of 1978, although the subsidy provisions of the NHA, designed to share operating losses, will still be available for provincially sponsored public housing projects built with capital obtained elsewhere.

All projects under the new non-profit arrangements are required to meet NHA regulations, standards and guidelines. In 1979, CMHC will withdraw from the

des ensembles d'habitations sans but lucratif réalisés tant par les organismes publics que par l'entreprise privée, en vue de réduire les coûts des loyers. Pour bénéficier de cette aide, il n'est plus obligatoire que ces projets soient subventionnés par une province.

Environ 2 053 unités de logement ont fait l'objet d'un engagement en ce sens en vertu des nouvelles dispositions, comparativement à 1 400 unités dans le cadre de l'ancien programme.

Toute cette entreprise a permis de faire disparaître peu à peu l'ancien programme de logements publics qui avait tendance à s'adresser uniquement aux personnes à



Through the National Housing Act, social housing can take the form of non-profit, cooperative and public housing.

Grâce aux dispositions de la Loi, le logement social peut revêtir divers aspects, par exemple les coopératives d'habitation, le logement sans but lucratif et le logement public.



selection, review and inspection of provincial and municipal non-profit projects, pursuant to agreements with the provinces. Instead, the Corporation will accept provincial certification that program criteria have been met, as a basis for determining eligibility for federal contributions, loans and insurance. Non-profit and cooperative housing corporations and public housing agencies have been encouraged to focus on the potential for purchase and renovation of existing dwellings as well as the construction of new housing projects.

Following the announcement of program changes in May 1978, a series of meetings was held with representatives of

revenu modique, alors que maintenant les programmes de logements coopératifs et sans but lucratif financés par le secteur privé, permettent de regrouper plus adéquatement différentes couches de la population et sont en même temps plus conformes aux plans et aux priorités des gouvernements municipaux.

Le programme de prêts aux provinces pour des logements publics a été aboli à la fin de 1978; toutefois, les subventions prévues par la Loi en vue du partage des frais seront encore offertes pour les logements publics parrainés par une province et construits avec l'aide de capitaux provenant d'ailleurs.

the cooperative housing movement who were concerned about the effect of certain aspects of the proposed new program criteria on cooperative project organization and operation. By the end of the year, these discussions had been concluded satisfactorily. Guidelines for a unique cooperative housing program will be implemented in 1979.

In addition to qualifying for mortgage loans at below-market interest rates, under the previous program arrangements, non-profit and cooperative groups also benefited from capital contributions for 10 per cent of project costs. Approvals for such contributions amounted to \$17.1 million in 1978. These groups received further assistance in the form of start-up funds and indirect support through the funding of community resource organizations.

Start-up funds help non-profit and cooperative groups to defray costs in the development of loan applications. These funds have been increased to a maximum of \$75 000 per project, up from the \$10 000 previously allowed. The funding of community resource organizations allows technical, administrative and professional services to be provided to non-profit and cooperative groups in the planning, development and management of their projects.

In 1978, some \$1.5 million was approved for start-up funding and \$201 000 for financial assistance to the community resource organizations in operation at year-end.

By the end of 1978, the total stock of subsidized public housing units, including 22 027 rent supplement units, was 185 177. The federal share of the subsidies paid during the year amounted to \$179.0 million, up from \$141.1 million the year before.

Tous les projets réalisés en vertu des nouvelles dispositions relatives aux logements sans but lucratif doivent satisfaire aux règlements, normes et lignes directrices adoptées en vertu de la Loi. En 1979, la Société ne s'occupera plus de la sélection, de la révision et de l'inspection des projets mis de l'avant par les provinces et les municipalités. Elle acceptera plutôt la certification que lui fournira une province, comme moyen de déterminer l'admissibilité d'un projet aux subventions fédérales, aux prêts et à l'assurance. Les sociétés et les coopératives d'habitation sans but lucratif ainsi que les organismes de logements publics ont été encouragés à mettre l'accent sur les possibilités d'acheter et de rénover des propriétés existantes autant qu'à construire de nouveaux ensembles d'habitations.

À la suite de l'annonce des changements aux programmes, au mois de mai 1978, il y a eu une série de réunions avec des représentants des coopératives d'habitation, préoccupés par certains aspects des nouveaux critères proposés et leur répercussion sur l'organisation et l'exploitation des ensembles coopératifs. À la fin de l'année, on en était arrivé à une conclusion satisfaisante. Des lignes directrices en vue de la mise en œuvre d'un programme unique de logements coopératifs seront en vigueur en 1979.

Les organismes sans but lucratif et les coopératives ont aussi bénéficié de subventions de capital équivalant à 10 pour cent des coûts des projets, selon les dispositions antérieures de ce programme. La valeur des subventions ainsi approuvées s'est élevée à 17.1 millions de dollars en 1978. Ces mêmes groupes ont aussi bénéficié des fonds de démarrage et, de façon indirecte, du financement des organismes communautaires de soutien.

Les fonds de démarrage aident à payer le coût de préparation des demandes de prêt. La valeur de ces fonds a été augmentée à un maximum de \$75 000 par projet, de \$10 000 qu'elle était auparavant. Le financement des organismes commu-

CMHC employees help the public in many different ways...

Les employés de la SCHL servent le public de diverses façons...



...in discussing problems with community groups...

...en discutant des problèmes à résoudre avec des groupes de personnes...

Social housing provides accommodation for different age groups and income levels.

Les logements sociaux répondent aux besoins de divers groupes d'âge et de revenus.



For rent supplement units, \$17.5 million in subsidies were provided for in 1978 to bridge the gap between market rents and affordable rents for the occupants.

These social housing activities are primarily designed to meet the needs of urban families and individuals. The special needs of lower-income families living in rural areas led to the creation of the Rural and Native Housing Program, announced in 1974.

nautaires de soutien permet de fournir une aide technique, administrative et professionnelle aux coopératives et aux sociétés sans but lucratif pour la planification, l'élaboration et la gestion de leurs projets.

En 1978, environ 1.5 million de dollars ont été approuvés en fonds de démarrage et \$201 000 pour le financement des organismes communautaires de soutien qui fonctionnaient à la fin de l'année.

À la fin de 1978, on comptait au total 185 177 logements publics subventionnés, 22 027 unités de logement à loyer subventionné y compris. La part des subventions payées par le gouvernement fédéral s'évaluait à 179 millions de dollars par rapport à 141.1 millions l'année précédente.

En ce qui concerne les logements à loyer subventionné, une provision de 17.5 millions a été faite en 1978 pour combler l'écart entre le coût des loyers du marché et celui que les locataires pouvaient payer mensuellement.

Les besoins particuliers des familles à faible revenu qui habitent les régions rurales ont donné naissance au Programme de logements pour les ruraux et les autochtones, adopté en 1974.

Rural and Native Housing

Les logements pour les ruraux et les autochtones



...in meeting the public in remote communities...

...en rencontrant les membres de collectivités éloignées...

The Rural and Native Housing Program has two main objectives. First, to provide 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 rural and native people in solving their housing problems through their own organization and efforts.

Since 1974 commitments amounting to \$313 million have been made for the construction, acquisition and rehabilitation of 30 975 dwelling units under the program. The rate of activity almost doubled in 1978, with 7 563 units committed in 1977 and 15 085 in 1978. At this rate, the target of 50 000 units to be constructed or rehabilitated by 1981 will likely be met by 1980.

Under the umbrella of the federal-provincial partnership arrangement, assistance was provided for home-ownership, with monthly payments geared to the owners' incomes.

Efforts in 1978 to involve rural and native people in meeting their housing needs were supported by some \$6.5 million from the Corporation in the form of sustaining grants for the associations, as well as by training activities and by the secondment of technical specialists to the various groups.

Starting in 1978, the Residential Rehabilitation Assistance Program (RRAP) was made available to residents on Indian reserves.

Le Programme de logements pour les ruraux et les autochtones a un double objectif: en premier lieu, de fournir des logements convenables aux familles et aux 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 résoudre elle-même ses problèmes de logement en s'organisant et en fournissant les efforts nécessaires.

La somme de 313 millions de dollars a été engagée depuis 1974, pour la construction, l'acquisition et la rénovation de 30 975 logements en vertu de ce programme.

L'activité dans le cadre de ce programme a presque doublé de 1977 à 1978 et le nombre d'unités ainsi engagées est passé de 7 563 en 1977 à 15 085 en 1978. À ce rythme, l'objectif initial de 50 000 logements à construire ou à rénover sera probablement atteint d'ici 1980.

En vertu des ententes conclues entre le gouvernement fédéral et les provinces, une aide financière a été accordée pour faciliter l'accession à la propriété de façon que les mensualités soient proportionnées au revenu des propriétaires.

En 1978, la Société a accordé quelque 6.5 millions de dollars en subventions, pour des cours de formation et pour le recrutement de techniciens en vue d'inciter la population rurale et autochtone à répondre elle-même à ses besoins en logements.

À compter de 1978, le Programme d'aide à la remise en état des logements a été offert aux résidents des réserves indiennes.



Under the Rural and Native Housing Program, groups and individuals in rural communities receive NHA assistance. The program encourages self-help and self-administration among these groups.

Certaines formes d'aide sont offertes aux termes du Programme de logements pour les populations autochtones et rurales, qui sont par ailleurs incitées à former des groupes afin de s'administrer elles-mêmes.

Market Housing

NHA assistance for the production of housing for sale or rent on the private market takes three main forms. First, NHA mortgage insurance is provided on mortgage loans made by approved lenders. Second, limited direct loans for both home-ownership and rental dwellings are available from CMHC as a lender of last resort, on terms similar to those from private lenders. Third, additional help has been available under the National Housing Act for ownership or rental of moderately priced dwellings, either financed by approved lenders or directly by CMHC.

In 1978, NHA-insured loans by approved lenders amounted to \$4.4 billion.

Les habitations pour la vente ou la location

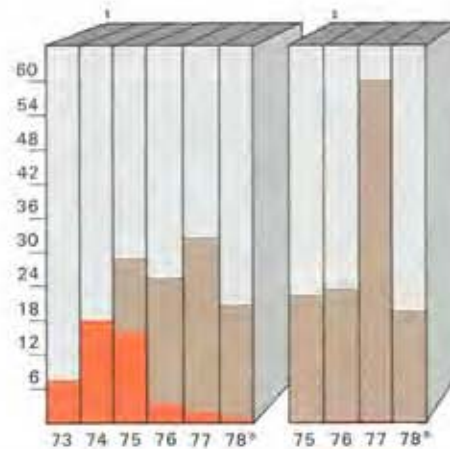
L'aide prévue par la Loi pour la construction d'habitations destinées à la vente ou à la location revêt trois formes principales: en premier lieu, il y a l'assurance des prêts hypothécaires de la LNH consentis par les prêteurs agréés. En second lieu, la Société peut consentir directement un nombre restreint de 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, une aide financière a été offerte en vertu de la Loi pour faciliter l'accession à la propriété et la construction de logements locatifs à prix moyen, que ces logements aient

Assisted Home-Ownership Program¹ and Assisted Rental Program² – loan approvals 1973-1978
(dwelling units in thousands)

Programme d'aide pour l'accession à la propriété¹ et Programme d'aide au logement locatif² – prêts approuvés de 1973 à 1978
(nombre de logements en milliers)

Private funding Financement privé
Public funding Financement public

* Program terminated in mid-year
* Programme aboli au milieu de l'année



NHA-INSURED LENDING BY TYPE OF LENDER

	1977	1978
	\$ Millions	
Chartered Banks	2 278	1 929
Trust Companies	1 796	1 132
Loan Companies	1 220	889
Life Insurance Companies	632	291
Other	303	198
Total	6 229	4 439
	Dwelling Units	
New Housing	118 734	58 201
Existing Housing	64 709	65 636
Total	183 443	123 837

PRÊTS HYPOTHÉCAIRES ASSURÉS PAR GENRE DE PRÊTEUR

	1977	1978
	Millions de dollars	
Banques à charte	2 278	1 929
Compagnies de fiducie	1 796	1 132
Compagnies de prêts	1 220	889
Compagnies d'assurance-vie	632	291
Autres	303	198
Total	6 229	4 439
	Nombre d'unités	
Nouveaux logements	118 734	58 201
Logements existants	64 709	65 636
Total	183 443	123 837



Many families have been able to realize home-ownership through the condominium form of tenure. In numerous instances the provisions of the NHA have made mortgage financing possible.

De nombreuses familles ont pu accéder à la propriété par le truchement de la copropriété. Dans bien des cas, les dispositions de la NHA ont permis le financement hypothécaire indispensable.

In order to reinforce its encouragement of private mortgage lending, CMHC curtailed its own direct lending in 1978 to \$12.9 million, compared to \$33.7 million in 1977.

été financés par des prêteurs agréés ou directement par la Société.

La valeur des prêts assurés aux termes de la LNH et consentis par les prêteurs agréés en 1978 s'est élevée à 4.4 milliards de dollars.

En vue d'encourager de façon plus soutenue les prêts hypothécaires privés, la Société a réduit considérablement ses prêts directs aux acheteurs de maisons: leur valeur se situait à 12.9 millions de dollars en 1978, comparativement à 33.7 millions en 1977.

Graduated Payment Mortgage

Progress made in 1978 with the new GPM was slow but steady. At year-end, 3 743 units had been approved under GPM arrangements. Of these, 2 124 were rental units. This total exceeded the 1 920 units approved during the year under the 1978 Assisted Rental Program.

The number of lenders who indicated a willingness to provide the GPM increased over the year.

While total NHA approvals for new housing were reduced, NHA approvals for existing dwellings increased from 66 629 units in 1977 to 67 032 units in 1978. As a result, NHA approvals for existing dwellings represented a substantially higher proportion of total NHA lending than last year, up from 33 per cent to 49 per cent.

Prêts hypothécaires à paiements progressifs

Le progrès réalisé en 1978, après l'adoption du concept des prêts hypothécaires à paiements progressifs a été lent mais régulier. Jusqu'à la fin de l'année, 3 743 logements ont été approuvés en vertu de ces dispositions. De ce nombre, 2 124 sont des logements locatifs. Ce total est supérieur aux 1 920 logements approuvés au cours de l'année en vertu du Programme d'aide au logement locatif de 1978.

Le nombre de prêteurs qui ont indiqué leur intention d'appliquer ce concept du PHPP a aussi augmenté au cours de l'année.

Bien que le nombre total de nouveaux logements approuvés en vertu de la Loi ait diminué, le nombre d'approbations de logements existants a au contraire accusé une hausse réelle, soit de 66 629 unités en 1977 à plus de 67 032 unités en 1978. Ainsi, le volume des prêts approuvés aux termes de la Loi pour des logements existants représente une proportion sensiblement plus élevée de tous les prêts approuvés aux termes de la Loi l'an dernier, soit de 33 pour cent en 1977 à 49 pour cent en 1978.

Under the Graduated Payment Mortgage concept, introduced by CMHC in 1978, monthly mortgage payments start at a relatively low level, and are increased each year over the first ten years of the amortization period. The subsequent payments remain constant for the remainder of the mortgage term. On a conventional mortgage, the whole amount of the debt is repaid by equal monthly payments.

The Graduated Payment Mortgage can be used on new and existing dwellings, for home-ownership and rental alike.

En vertu du concept du prêt hypothécaire à paiements progressifs, adopté par la Société en 1978, les mensualités hypothécaires, d'abord fixées à un niveau inférieur, augmentent graduellement chaque année au cours des dix premières années de la période d'amortissement et se stabilisent au cours des années suivantes jusqu'à l'échéance. Dans le cas du prêt hypothécaire conventionnel, tout le montant de la dette est remboursé par mensualités égales.

Le concept du prêt hypothécaire à paiements progressifs peut s'appliquer à des logements nouveaux et existants ainsi que pour l'accession à la propriété et la location de logements.



◀ **The Assisted Home-Ownership Program, with its technique of maximum house prices linked with interest-reducing loans and subsidies, put home-ownership in the medium-price range within the reach of many families.**

Le Programme d'aide pour l'accès à la propriété, dont la technique est basée sur la coexistence de prix maximaux et de prêts en réduction de l'intérêt, a rendu possible l'achat d'un logement à prix moyen à de nombreuses familles.

▲ **NHA-insured lending has made affordable housing available to a wide range of Canadians. In the project above, prices have been held down by the municipal bylaws allowing the construction on a zero lot-line.**

Les prêts assurés LNH ont permis à nombre de Canadiens d'accéder à la propriété. Dans cet ensemble d'habitations, les prix sont demeurés peu élevés, grâce aux décrets municipaux permettant la construction sur des terrains à utilisation maximale.

Land Assembly

The provision of an adequate supply of serviced land for residential development has been one of the main objectives of the land assembly sections of the National Housing Act.

During the year, the Federal-Provincial Task Force enquiring into the supply and price of serviced residential land, published its report.⁶ One of its findings was that the effectiveness of land banking by governments in stabilizing and reducing serviced land prices had not been demonstrated. Subsequently, in view of the large inventory which had been built up, the government decided to stop funding new land assembly projects and

L'aménagement de terrains

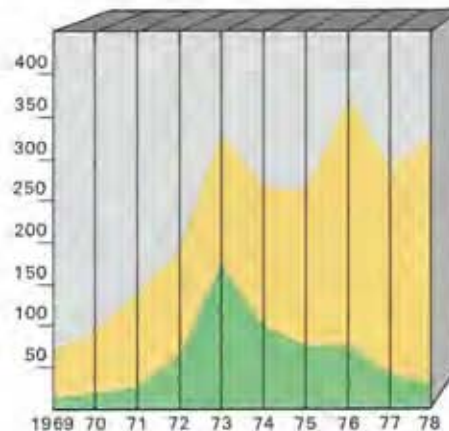
La constitution d'une quantité suffisante de terrains viabilisés en vue de la construction résidentielle est un des objectifs de la Loi nationale sur l'habitation relativement à l'aménagement de terrains.

Au cours de l'année, le *groupe de travail fédéral-provincial* chargé d'étudier la disponibilité et le prix du terrain viabilisé a publié son rapport⁶. Ce rapport a permis de constater que l'accumulation de réserves de terrains par les gouvernements en vue de stabiliser et même de réduire les prix du terrain viabilisé n'avait pas eu toute l'efficacité prévue. Par la suite, étant donné l'important inventaire de terrains qui avait été accumulé, le gouvernement

Land and municipal infrastructure – commitments 1969-1978
(in millions of dollars)

Terrains et infrastructure municipale – engagements de 1969 à 1978
(en millions de dollars)

■ Sewage treatment Épuration des eaux-vannes
■ Land assembly Aménagement de terrains



to limit future funding to the continued development of the lands already held in partnership with the provinces.

Up to the end of 1978, the government had provided a total of \$525.3 million to provinces and municipalities for the acquisition, planning and development of land for residential purposes.

a décidé de cesser de financer les nouveaux projets et de restreindre ses investissements à l'aménagement des terrains appartenant déjà conjointement aux provinces et au gouvernement fédéral.

À la fin de 1978, le gouvernement avait versé la somme totale de 525.3 millions de dollars aux provinces et aux municipalités en vue de l'acquisition, de la planification et de l'aménagement de terrains à des fins de construction résidentielle.

⁶The Federal-Provincial Task Force On The Supply And Price Of Serviced Residential Land, *Down to Earth*, Volume I: *Chairman's Report*, Volume II: *Synthesis and Summary of Technical Research*, Toronto, 1978.

⁶Le groupe de travail fédéral-provincial sur la disponibilité et le prix du terrain résidentiel viabilisé, *Down to Earth*, Volume I: *Chairman's Report*, Volume II: *Synthesis and Summary of Technical Research*, Toronto, 1978.



in addressing public meetings where CMHC is involved...

...en prenant la parole au nom de la SCHL...

Under the Municipal Incentive Grants program, in order to encourage moderate-size accommodation, only housing of limited size and price for which a building permit had been issued on or before 31 December 1978 was eligible to be considered for the \$1 000 per unit grant. The third year of operation of this program, 1978, was also the last during which proposals would be accepted.

The value of grants paid in 1978 was \$45.8 million, bringing the total for the three-year period of the program's operation to \$84.2 million. For units not yet completed, but eligible in other respects, and for which a building permit was issued before 31 December 1978, grants will continue to be made well into 1980.

En vue d'encourager la construction d'habitations de dimensions modestes, seuls les logements de dimensions et de prix restreints pour lesquels des permis de construction avaient été émis le ou avant le 31 décembre 1978, étaient admissibles, aux termes du programme, à une subvention de \$1 000 par unité de logement. Le programme était en vigueur depuis trois ans mais l'année 1978 aura été la dernière année au cours de laquelle les demandes de subventions auront été acceptées.

Au total, 45.8 millions de dollars ont, en 1978, été accordés sous forme de subventions pour donner un investissement de 84.2 millions à la fin des trois années de mise en œuvre du programme. Des subventions seront versées jusqu'en 1980 pour les logements non encore achevés qui répondaient aux critères d'admissibilité et pour lesquels un permis de construire avait été émis avant le 31 décembre 1978.

Municipal Infrastructure

L'infrastructure municipale



...in dealing with public enquiries by telephone...

...en informant le public par téléphone...

The Municipal Infrastructure Program, terminated at the end of 1978, had been administered by CMHC for 18 years during which more than \$2.0 billion were provided to assist some 6 000 projects in the abatement of pollution and the promotion of residential development. This program will be replaced in future by the Community Services Contribution Program.

The program has provided financial aid for trunk, sanitary and storm sewers, for treatment plants and for trunk water mains.

Demand for assistance under the Municipal Infrastructure Program increased during 1978 as municipalities sought to take advantage of the program before its termination. Commitments for sewage treatment and water supply projects totalled \$290.3 million, compared to \$247.0 million in 1977. In addition, grants made available under the program amounted to \$69.9 million, compared to \$55.3 million in 1977.

La Société a administré le Programme d'infrastructure municipale pendant 18 ans et, au cours de ces années, plus de deux milliards de dollars ont été versés pour aider à réaliser environ 6 000 projets en vue de réduire le degré de pollution tout en favorisant la construction résidentielle. Ce programme a été aboli à la fin de 1978. Il sera remplacé à l'avenir par le Programme de subventions aux services communautaires.

Le programme a permis d'offrir une aide financière pour l'aménagement de conduites principales d'égouts sanitaires et pluviaux, d'usines d'épuration des eaux-vannes et pour la construction de conduite principales d'approvisionnement en eau potable.

La demande d'aide en rapport avec ce programme a augmenté en 1978 alors que les municipalités se sont efforcées de bénéficier de ce programme avant son abolition. Les engagements à l'égard des prêts pour l'épuration des eaux-vannes et l'approvisionnement en eau potable se sont élevés à 290.3 millions de dollars comparativement à 247 millions en 1977. De plus, des subventions dont la valeur a atteint 69.9 millions ont été offertes comparativement à 55.3 millions en 1977.



During the last 18 years more than 6 000 communities have had water and soil pollution problems alleviated by sewage treatment facilities financed under the National Housing Act.

Au cours des 18 dernières années, plus de 6 000 collectivités ont bénéficié, dans leur lutte contre la pollution du sol et de l'eau, des dispositions de la LNH qui prévoient notamment le traitement des eaux-vannes.

The National Housing Act has reflected recognition that the upgrading of neighbourhoods requires municipal and community action, as well as action by individual property owners. The Neighbourhood Improvement Program (NIP) and the Residential Rehabilitation Assistance Program were approved by Parliament in 1973 to stimulate this combined effort on infrastructure facilities and dwellings.

Under the Neighbourhood Improvement Program, federal contributions and loans were available to municipalities from 1973 until the legislation expired on 31 March 1978. During this time, \$202.0 million of federal contributions and \$64.4 million of federal loan commitments were disbursed.

This program resulted in the provision to 319 municipalities of such social and recreational amenities as community centres, sports facilities, day-care centres, parks and playgrounds. In addition, deficient public services such as sewers, sidewalks, roadways and street lighting were improved or replaced.

While no new NIP areas are being designated, communities already in the program will continue to receive the federal assistance already committed, in some cases until 1982. By then, it is expected that all NIP projects will have been completed. Federal assistance for improvements to neighbourhoods will very likely continue, however, under NIP's replacement, the Community Services Contribution Program.

Since 1974, urban housing renovation under the Residential Rehabilitation Assistance Program has been primarily concentrated in NIP areas. Rehabilitation of existing housing stock continues to be one of the key elements of the federal housing strategy.

Les dispositions de la Loi à l'égard de ce genre d'activité font ressortir le fait que l'entretien des quartiers exige la participation des municipalités et de la collectivité comme telle ainsi que celle des propriétaires particuliers. Le Programme d'amélioration des quartiers et le Programme d'aide à la remise en état des logements ont été institués en 1973 en vue de stimuler ces efforts combinés pour améliorer les services d'infrastructure et l'état des bâtiments résidentiels.

Dans le cadre du Programme d'amélioration des quartiers, le gouvernement fédéral a offert des subventions et des prêts aux municipalités depuis 1973 jusqu'au 31 mars 1978. La valeur de ces subventions s'est élevée à 202 millions et la somme de 64.4 millions a été versée en prêts.

Ce programme a permis à 319 municipalités de se procurer des services et équipements tels que des centres communautaires, des installations sportives, des garderies de jour, des parcs et des terrains de jeu. De plus, des services publics défectueux tels que des égouts, des trottoirs, des rues et l'éclairage des rues ont pu être améliorés ou remplacés.

Bien qu'on ne désigne plus de nouveaux secteurs aux fins du PAQ, les secteurs bénéficiant déjà de ce programme continueront de recevoir de l'aide du gouvernement fédéral et, dans certains cas, jusqu'en 1982, date à laquelle on prévoit que tous les projets du PAQ auront été achevés. Cependant, le gouvernement fédéral continuera vraisemblablement d'agir à l'amélioration des quartiers en vertu du Programme de subventions aux services communautaires, qui remplace le PAQ.

Depuis 1974, le Programme d'aide à la remise en état des logements, appliqué en milieu urbain, était surtout réservé aux secteurs du PAQ. La restauration du parc actuel de logements continue d'être un de éléments clés du plan d'action du gouvernement fédéral en matière d'habitation.

De 1974 jusqu'en 1978, la somme de 233 millions de dollars a été engagée pou



...in discussing requirements to meet health and safety standards...

...en discutant des normes de salubrité et de sécurité...



◀ **The Neighbourhood Improvement Program offered contributions and loans to assist communities improve social and physical amenities in their neighbourhoods.**

Le Programme d'aide à la remise en état des logements, grâce à des subventions et des prêts, a permis la remise en état de maisons dont les normes relatives à l'hygiène et à la sécurité n'étaient pas respectées.

▲ **The Residential Rehabilitation Assistance Program, through loans and grants, helps restore houses to acceptable standards of health and safety.**

Le Programme d'amélioration des quartiers qui a pris fin au cours de l'année, offrait des subventions et des prêts pour aider les collectivités à améliorer les services et équipements sociaux et matériels dans leurs quartiers.



For the years 1974 through 1978, some \$233 million were committed for the rehabilitation of 55 634 urban units. In 1978, some \$90 million were committed for the rehabilitation of 20 552 dwelling units.

Two important program policy decisions were implemented in 1978. The first was the geographic expansion of the program by the designation of new "rehabilitation areas." This policy will allow continued operation of the RRAP program despite the termination of the Neighbourhood Improvement Program.

The second decision was to require owners of private rental property to match,

rénover 55 634 logements urbains. En 1978, environ 90 millions ont été engagés pour la rénovation de 20 552 logements.

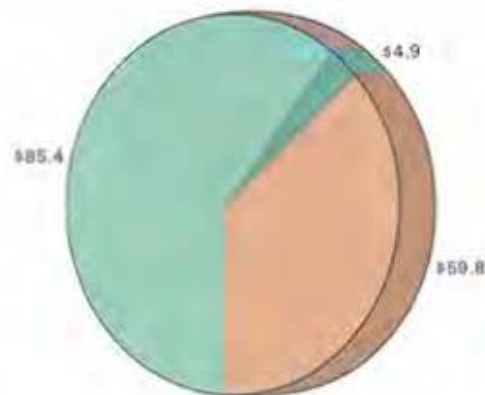
En 1978, deux importantes décisions ont été prises en rapport avec les lignes directrices relatives à ce programme. La première avait pour objet son expansion géographique par la désignation de nouveaux secteurs à rénover, ce qui permettra de continuer à appliquer le PAREL malgré l'abandon du PAQ.

La seconde décision consistait à exiger que les propriétaires de logements locatifs versent un montant égal à la subvention fédérale. Il leur est aussi possible de financer la différence entre le coût réel des

**Residential Rehabilitation Assistance Program
1978**
(in millions of dollars)

**Programme d'aide à la remise en état des logements,
1978**
(en millions de dollars)

■ Non-profit	Sans but lucratif
■ Rural and Native Housing	Logement pour les ruraux et les autochtones
■ Neighbourhood Improvement Program	Programme d'amélioration des quartiers



Total \$150.1

dollar for dollar, the federal subsidy. Under this program the owner could obtain a loan for eligible rehabilitation work of up to \$10 000 per unit, of which a maximum of \$2 500 may be provided as a federal subsidy.

This change was made because the rental entrepreneur generally has tax advantages not open to the individual homeowner. For both rental and home-owner properties, the rate of interest on loans was moved to the market rate. Otherwise, the home-owner portion of the program remained unaltered.

travaux admissibles et le montant des subventions à l'aide d'un prêt maximum de \$10 000 par logement, dont \$2 500 peuvent faire l'objet d'une subvention fédérale.

Ce changement a été apporté parce que, de façon générale, un propriétaire de logements locatifs bénéficie d'avantages fiscaux qui ne sont pas offerts au propriétaire particulier. Pour les logements locatifs comme pour les autres, le taux d'intérêt de ces prêts a été ramené au taux du marché. Toutes les autres dispositions du programme relatives aux propriétaires-occupants sont demeurées inchangées.

Since 1977 the federal government has financially assisted individuals wishing to improve the insulation of their homes.

Two programs are in operation: the Home Insulation Program, in Prince Edward Island and Nova Scotia; and the Canadian Home Insulation Program, in the rest of the country. These two programs are different in the extent of the subsidy provided, reflecting the relative energy-cost burdens in the respective provinces.

To date, some 190 768 grants have been made under the two programs for a total of \$60.4 million expenditure in federal subsidies.

le Home Insulation Program, which operates in Prince Edward Island and Nova Scotia, and the Canadian Home Insulation Program, which operates in the rest of Canada, make financial assistance available to those who wish to upgrade the insulation of their homes and who satisfy the necessary requirements.

Programme d'isolation des résidences, dans l'Île-du-Prince-Édouard et en Nouvelle-Écosse, et Programme d'isolation thermique des résidences canadiennes, dans le reste du pays, offrent une aide financière aux citoyens canadiens désireux d'améliorer l'isolation thermique de leurs maisons.



Considerable improvement was achieved across Canada during 1978 in the supply of materials and the competence of the industry to do thermal upgrade work.

Further efforts were made to protect the public against fraudulent practices, to monitor prices and to implement the Ener\$ave program of Energy, Mines and Resources Canada.

Depuis 1977, le gouvernement fédéral offre une aide financière aux citoyens canadiens désireux d'améliorer l'isolation thermique de leurs maisons.

Il existe en fait deux programmes, à savoir le Programme d'isolation des résidences, dans l'Île-du-Prince-Édouard et en Nouvelle-Écosse; et le Programme d'isolation thermique des résidences canadiennes dans le reste du pays. Ces deux programmes sont différents en ce qui concerne le montant de la subvention offerte, ce qui fait ressortir la différence du coût de l'énergie dans les régions où ils s'appliquent.

Jusqu'à ce jour, environ 190 768 subventions ont été accordées dans le cadre de

ces programmes, ce qui représente la somme totale de 60.4 millions de dollars versés en subventions par le gouvernement fédéral.

Il s'est produit par ailleurs une amélioration considérable dans tout le Canada en 1978 en ce qui concerne la disponibilité des matériaux et la compétence de l'industrie pour exécuter des travaux d'isolation thermique.

On s'est aussi efforcé de protéger le public contre toute pratique frauduleuse, de contrôler la hausse des prix et de mettre en pratique le programme Ener\$ave du ministère de l'Énergie, des Mines et des Ressources du Canada.

Policy Development, Research and Demonstration

Le développement de la politique, la recherche et l'application de nouveaux concepts

Policy Development

Since its creation in 1946, Central Mortgage and Housing Corporation has been directed by the federal government to pursue specific physical, economic, and social housing objectives simultaneously. Some of its roles have been carried on over a number of years, unaffected by short-term priorities. These long-term activities have included the provision of mortgage insurance, the establishment of NHA residential standards, and the carrying out of research and statistical work relating to the housing market.

Other CMHC activities have been more subject to change as federal policies have shifted. These include, in particular, the provision of direct market-rate loan funds, of capital and subsidies to support social housing, and of subsidies and loans for land and local infrastructure.

Several times in the past, there have been major changes of policy. For example:

- the decision in 1957 to use direct CMHC loans on a large scale to stimulate house construction;
- the decision in 1964 to embark on a broad program of urban renewal;
- the decision in 1969 to promote a much larger program of social housing than had hitherto been contemplated;
- the decision in 1973 to alter fundamentally the nature of some programs by supporting rehabilitation rather than redevelopment;
- the decision in 1975 to bring private capital into use for activity previously funded solely with direct federal funds, especially subsidized homeownership.

Le développement de la politique

Depuis son établissement en 1946, la Société centrale d'hypothèques et de logement a reçu pour mandat du gouvernement du Canada de viser simultanément des objectifs à caractère matériel, économique et social. Elle a pu jouer certains de ces rôles pendant quelques années, sans être pour autant distraite par des priorités immédiates. Ainsi, l'assurance des prêts hypothécaires a été offerte, des normes résidentielles ont été établies aux termes de la LNH et une étude a été entreprise sur le marché de l'habitation et en vue d'établir des données statistiques.

Certains autres éléments de l'activité de la SCHL ont été beaucoup plus sujets à changement à mesure que les politiques économiques et sociales du gouvernement fédéral ont été modifiées. Il s'agit, en particulier, de la provision de capitaux prêter directement aux taux du marché, capitaux et de subventions au logement social ainsi que de subventions et de prêt pour l'aménagement ou l'acquisition de terrains et les travaux d'infrastructure.

Plusieurs étapes ont été marquées par un changement important de politique. Par exemple:

- en 1957, la décision d'utiliser un fort volume de prêts directs de la SCHL pour stimuler la construction de maisons;
- en 1964, la décision d'adopter un vaste programme de rénovation urbaine;
- en 1969, la décision de promouvoir un programme beaucoup plus vaste de logements sociaux;
- en 1973, la décision de modifier fondamentalement la nature des programmes de réaménagement urbain en vue de la restauration des habitations;
- en 1975, la décision de faire appel à d'importants capitaux privés pour aborder des activités jusque-là financées uniquement par le gouvernement fédéral, en particulier l'habitation subventionnée pour propriétaire-occupant.

L'année 1978 a été marquée par des changements de politique qui ont conduit à



...in helping select CMHC publications...

...en sélectionnant des publications produites par La Société...

In 1978 there were further important changes in federal housing policy, culminating in proposed amendments to the National Housing Act which received first reading in Parliament on 12 December. The 1978 initiatives were directed to:

- increasing private investment in residential construction, allowing a corresponding decrease in federal expenditures;
- reducing the amount of duplication between federal and provincial governments, especially staff and functions;
- improving federal-provincial relations and planning to stimulate the economy;
- maintaining fundamental objectives regarding social policies and the generation of employment.

In addition to these concerns, there were also difficulties inherent in the existing programs. In particular:

- the declining rate of conventional public housing production;
- the decreasing effectiveness of existing non-profit and cooperative housing subsidies to meet low-income housing needs;
- the distortions to new housing production caused by home-ownership aids.

These challenges were met by:

- providing for social housing to be financed by the private sector;
- developing a subsidy structure for social housing which would be an incentive for efficient management practices;
- eliminating federal loans and grants for municipal water and sewer facilities, in favour of an annual subsidy for a wider range of capital projects;
- eliminating duplication of detailed work by federal and provincial officials,

la présentation en première lecture au Parlement, d'une proposition d'amendements à la Loi, le 12 décembre.

Les nouvelles modifications de 1978 visaient particulièrement:

- l'augmentation de l'investissement privé dans la construction résidentielle amenant ainsi une baisse simultanée des dépenses fédérales;
- la réduction du personnel de fonctionnaires dont les fonctions et les efforts font double emploi aux paliers fédéral et provinciaux;
- l'amélioration des relations fédérales-provinciales et un mode de planification en vue de stimuler l'économie;
- le maintien des objectifs fondamentaux de la politique sociale et de l'activité susceptible de produire des emplois.

En plus de ces préoccupations, il y a eu à surmonter des difficultés occasionnées par les programmes eux-mêmes. En particulier,

- le taux réduit de production de logements sociaux conventionnels;
- l'efficacité décroissante des subventions accordées à l'habitation coopérative et sans but lucratif pour répondre aux besoins en logements des personnes à revenu modique;
- les déviations à la production de nouveaux logements résultant de l'aide pour l'accession à la propriété.

La Société a fait face à cet ensemble de difficultés:

- en proposant que le logement social soit financé par le secteur privé;
- en proposant un programme de subventions au logement social qui constituerait un stimulant pour l'adoption de méthodes d'administration efficaces;
- en éliminant les prêts et les subventions du gouvernement fédéral pour l'aménagement de services d'approvisionnement en eau potable et de traitement des eaux-vannes, pour les remplacer par une subvention annuelle en vue de permettre la réalisation d'un plus vaste éventail de projets;
- en éliminant la vérification détaillée des mêmes projets par les autorités

and assigning clear responsibilities for program management to one level or the other;

- increasing the target for social housing production or acquisition and also the diversity of measures and strategies which would be used to achieve this target;
- in particular, expanding the use of the Rent Supplement technique, by which privately owned dwellings are leased to lower-income households on a rent-to-income basis, with subsidies shared equally by the province and the federal government;
- substantially increasing the subsidy potential which can be offered for non-profit and cooperative housing projects;
- extending the concept of graduated payments used in the Assisted Home-Ownership Program (AHOP), to existing housing, but substituting private for public capital in the process.

The overall structure of federal housing programs which emerged from these changes can be broken into four major groupings: market aids, social housing assistance, rehabilitation assistance, and community services assistance.

The first consists of the previous NHA-loan insurance program and applying the new Graduated Payment Mortgage technique to both ownership and rental housing.

The second consists of public housing, including public non-profit housing; private non-profit housing; cooperative housing; the Rent Supplement Program; and the Rural and Native Housing Program.

fédérales et provinciales et en attribuant des responsabilités très précises en ce qui concerne l'application des programmes à l'un ou l'autre palier de gouvernement;

- en visant à intensifier la production ou l'acquisition de logements sociaux et en augmentant la diversité des mesures et des plans d'action à adopter pour atteindre ce but;
- en particulier, en proposant une utilisation plus répandue de la technique de supplément de loyer, suivant laquelle des maisons appartenant à des particuliers sont louées aux familles à faible revenu à des loyers proportionnés à leur revenu et le versement des subventions est réparti également entre les provinces et le gouvernement fédéral;
- en augmentant considérablement le montant d'aide qui peut être accordé sous forme de subvention dans le cas des habitations coopératives et sans but lucratif;
- en appliquant le concept des paiements progressifs déjà utilisé pour le Programme d'aide pour l'accession à la propriété aux logements existants mais en substituant dans ce cas les capitaux privés aux fonds publics.

La structure globale des programmes du gouvernement fédéral qui a résulté de ces changements peut être envisagée sous quatre en-têtes principaux: les formes d'aide au marché, l'aide au logement social, l'aide à la restauration et l'aide aux services communautaires.

Le premier en-tête comporte l'ancien programme d'assurance des prêts aux termes de la LNH et consiste à appliquer la nouvelle technique de prêts hypothécaires à paiements progressifs aux logements destinés aux propriétaires-occupants et aux logements locatifs.

Le deuxième englobe les logements dits publics, y compris les logements sans but lucratif du secteur public et du secteur privé; les logements coopératifs; le programme de supplément de loyer et le



...in talking over housing problems with the handicapped...

...en discutant des problèmes de logement avec les handicapés...



The National Housing Act assists in meeting the varied housing needs of the handicapped and disadvantaged.

Les problèmes de nombreux Canadiens handicapés ou peu fortunés ont souvent résolu par l'utilisation judicieuse des dispositions de la LNH prévues à cet effet.

The third consists of the Residential Rehabilitation Assistance Program, which is to apply across Canada as funds and delivery capacity permit.

The fourth consists of the Community Services Contribution Program (for which provision is made in Bill C-29 before Parliament at year-end) and continued financing for public lands held in partnership with the provinces.

The Community Services Contribution Program, to be operated within a proposed budget of \$250 million annually, replaces the Neighbourhood Improvement, the Municipal Infrastructure and the Municipal Incentive Grants programs,

programme de logements pour les ruraux et les autochtones.

Le troisième représente le Programme d'aide à la remise en état des logements, qui s'appliquera de façon plus universelle dans tout le Canada dès que les fonds seront disponibles et que le programme pourra être mis en œuvre.

Le quatrième en-tête représente le Programme de subventions aux services communautaires (qui fait l'objet d'une disposition du Bill C-29 proposé au Parlement à la fin de l'année) et le maintien du financement des terrains publics que le gouvernement fédéral détient conjointement avec les provinces.

It is envisaged that the federal government will allocate the funds annually by province. Following this, a formula, to be chosen by each province, will be used to set the annual entitlements to municipalities.

From these entitlements, municipalities will be able to incur expenditures on a range of uses including sewage treatment and trunk lines; community water supply and trunk storm sewer systems; social and cultural facilities; community recreational facilities; neighbourhood improvement and conservation; non-profit housing; upgrading the insulation of municipal buildings and community facilities; and the provision of facilities which convert municipal waste to energy production.

These municipalities may also use their funds either for immediate capital outlays or the servicing of debt associated with eligible community services. They will no longer borrow funds from the federal government even on a residual basis.

Under this arrangement, federal administrative participation would be reduced to a minimum since program compliance and accountability would be a provincial responsibility.

Le Programme de subventions aux services communautaires, qui doit s'appliquer dans le cadre de prévisions budgétaires annuelles de 250 millions de dollars, remplace les programmes d'amélioration des quartiers, de travaux municipaux d'infrastructure et de subventions aux municipalités.

Il est prévu que le gouvernement attribuera ces fonds annuellement à chaque province et que celles-ci adopteront ensuite une formule pour répartir ces fonds annuellement entre les municipalités qui devront en bénéficier.

Les municipalités à leur tour seront en mesure de dépenser ces sommes pour le traitement des eaux-vannes et l'installation de conduites principales; des systèmes communautaires d'adduction d'eau potable et d'égouts pluviaux; des services à caractère social et culturel et des services à caractère récréatif ainsi que pour la préservation et l'amélioration de quartiers; ces sommes pourront être employées aussi pour le logement à but non lucratif; l'amélioration de l'isolation dans les bâtiments municipaux et les installations communautaires; pour la mise en place d'équipements qui transformeront les ordures ménagères des municipalités en énergie.

Les municipalités bénéficiaires pourront aussi utiliser leurs fonds pour d'autres déboursés immédiats de capitaux ou afin de payer les frais de gestion de la dette contractée pour financer des services communautaires admissibles. Elles n'emprunteront plus des fonds du gouvernement fédéral même en dernier recours.

La participation administrative du gouvernement fédéral sera donc réduite à un minimum, les provinces étant responsables de la conformité aux exigences établies et de la comptabilité de chaque projet entrepris.



...in meeting the public at exhibitions...

...en accueillant le public lors d'expositions...



*in learning about production details...
...en s'informant des détails de production...*

The Corporation provides funds to support policy and other housing research projects under Part V of the National Housing Act. In 1978, there was a 45 per cent increase in the volume of financial support committed to these projects, from \$757 000 in 1977 to \$1 102 981 in 1978.

Among the projects funded were a housing design competition to secure plans for more energy-efficient houses; an updating of a survey of the thermal efficiency of Canadian housing; and a study of housing conversions, demolitions and abandonments in Canada.

An examination was also made of the way in which the future age-structure of Canada's population would affect housing requirements and the existing stock of dwellings.

Other work included research on district heating; a review of the Canadian Water Energy Loop (CANWEL); preliminary studies on the feasibility of controlled air ventilation and heat recovery systems; and the development of a Residential Construction Cost Information System.

The Corporation's involvement with different aspects of solar heating included assisting in the review of aid to solar energy manufacturers for the development of solar heating equipment; assessing the potential for passive solar heating in Canada; and commissioning a major study of solar utilities. This study indicates that solar utilities can become viable in Canada by 1995 provided a start is made now on the research and development work that is required.

In July, the Minister of State for Urban Affairs, in an announcement to the Institute of Urban Studies, listed the

La Société fournit des fonds pour financer des projets expérimentaux entrepris en vertu de la Partie V de la Loi. En 1978, on a enregistré un accroissement de 45 pour cent de l'aide financière consentie qui est, de fait, passée de \$757 000 en 1977 à \$1 102 981.

Parmi les projets financés au cours de l'année, il convient de mentionner un concours de modèles de maisons conçues en fonction d'une consommation réduite de l'énergie, une remise à jour des études relatives à l'efficacité thermique des maisons canadiennes et une étude comparative sur les logements transformés, démolis et abandonnés, au Canada.

On a aussi procédé à l'examen des répercussions futures des groupes d'âge de la population canadienne sur leurs besoins en logements en fonction du parc existant.

La Société a également effectué des recherches dans le chauffage à l'échelon du district, l'examen du projet CANWEL (Canadian Water Energy Loop), et des études préliminaires sur la possibilité de systèmes de ventilation contrôlée et de récupération de la chaleur ainsi que l'élaboration d'un système d'informations sur les coûts de construction résidentielle.

L'intérêt manifesté par la SCHL envers les différents aspects du chauffage solaire s'est traduit notamment par un examen de l'aide apportée aux experts dans ce domaine en vue de développer leurs équipements solaires, par l'évaluation du potentiel offert par le chauffage solaire «passif» au Canada et par l'étude de la viabilité des services pouvant être fournis par cette forme nouvelle d'énergie. Cette étude indique que des services alimentés par l'énergie solaire pourraient être viables dès 1995, pourvu que les recherches et travaux nécessaires débutent immédiatement.

Au mois de juillet, le ministre d'État chargé des Affaires urbaines donnait son opinion sur le logement en général et les priorités dans le domaine de la recherche communautaire et ce afin que les chercheurs, universitaires et autres, puissent être mis au fait des points saillants des

Through its Demonstration Program, CMHC is helping to redevelop the Vieux Port area in Montreal. This particular project will return part of the waterfront area to the citizens of Montreal and encourage the ongoing revitalization of the Old City. This photo shows the cleared area – below the yellow lighthouse. The grain elevator has now been demolished (see opposite page).

Par la mise en application de son Programme de démonstration, la SCHL aide à remodeler le Vieux-Port de Montréal. Ce projet particulier permettra aux citoyens de Montréal de bénéficier davantage du secteur du Vieux-Port et favorisera le rajeunissement de la Vieille-Ville. Nous apercevons ici le site déblayé, à gauche de l'emplacement du phare jaune. À noter que le silo à grains a disparu du paysage (voir page ci-contre).



The Revelstoke Demonstration Community is a project which brings energy-saving forms of housing and efficient use of land to a small municipality in the interior of British Columbia.

Le projet de Revelstoke permet la construction d'habitations efficaces du point de vue de la consommation judicieuse de l'énergie et de l'utilisation du terrain dans une petite municipalité de l'intérieur de la Colombie-Britannique.



housing and community research priorities of special interest to the Corporation so that university researchers and others would be aware of them. They included:

- the "second order" effects of housing policies and programs on the Canadian housing stock;
- the long-term impact of demographic changes on the use of housing;
- the need for the rehabilitation and conversion of existing housing units;
- the merits of housing programs directed to target groups in the Canadian population;
- the wider use of renewable sources of energy to provide residential space and water heating.

priorités de la Société. Parmi ces priorités on relevait notamment:

- les effets «secondaires» des politiques et programmes d'habitation sur le parc de logements au Canada;
- les répercussions à long terme des changements démographiques sur l'utilisation du logement;
- le besoin de restaurer et transformer certains des logements existants;
- les mérites des programmes de logement destinés à certaines «couches-cibles» de la population canadienne;
- l'utilisation intensifiée des ressources énergétiques renouvelables en vue du chauffage de l'eau et des zones résidentielles.



During 1978, CMHC continued to play a role in developing and demonstrating concepts that improve the housing and community environment.

The scope of this activity expanded during the year as a result of the Corporation's work with related activities of the Ministry of State for Urban Affairs. The purpose of the Demonstration Program is to test new designs and concepts of accommodation and communities, and to encourage the application of those that prove successful. The Corporation relies on the participation of the development industry as a partner in the advancement and marketing of the projects in which the new concepts are incorporated. The Corporation also works in close cooperation with the provincial and local authorities in whose jurisdiction projects are located.

During 1978, three projects were at the construction stage: Maryfield, in Charlottetown, Prince Edward Island; Revelstoke, in British Columbia; and LeBreton Flats, in Ottawa. Planning and site preparation progressed at Woodroffe, in Ottawa; Vieux Port, in Montreal; Vieux Port, in Quebec City; and Market Square, in Saint John.

Suburban construction around Charlottetown typically consists of single-family bungalows. The Maryfield Demonstration Community brings to the Island a new form of housing and community design that will conserve energy and land while retaining traditional Island values such as a sense of spaciousness. These ideas have been translated into practical concepts like comprehensive land-use planning and zero lot-line development. The servicing of the site was completed during the summer, and 56 housing units were finished by year-end with another 21 underway. There are already indications that some of these ideas are being more widely accepted; other developments on the Island now include cluster and attached housing.

Au cours de 1978, la SCHL a continué d'élaborer et d'appliquer des concepts ayant pour but d'améliorer le milieu communautaire et de l'habitation.

Cette activité a pris de l'envergure au cours de l'année à la suite d'une collaboration étroite entre le département d'État chargé des Affaires urbaines et la Société. L'intention du programme d'application de nouveaux concepts est de mettre à l'épreuve les concepts et modèles nouveaux de logements et de collectivités et d'encourager la réalisation de ceux qui se sont avérés un succès. La Société compte sur la participation de l'industrie de l'aménagement pour l'élaboration et la mise en marché des projets qui comprennent ces nouvelles conceptions. Cette activité se pratique aussi en étroite collaboration avec les provinces et les municipalités sur le territoire desquelles sont situés les projets en question.

Au cours de 1978, trois projets avaient atteint le stade de la construction: Maryfield à Charlottetown dans l'Île-du-Prince-Édouard; Revelstoke en Colombie-Britannique et les Plaines LeBreton à Ottawa. La planification et les travaux préparatoires se poursuivaient à Woodroffe à Ottawa, au Vieux-Port de Montréal et dans celui de Québec et à Market Square à Saint-Jean au Nouveau-Brunswick.

À Charlottetown, la construction en banlieue consiste typiquement en maisons unifamiliales. Le projet de Maryfield apporte à l'Île une conception nouvelle d'habitation et d'aménagement communautaire qui, tout en respectant les valeurs traditionnelles comme le sens des grands espaces, aideront à conserver énergie et terrain. Ceci se traduit par une planification complète de l'usage du terrain et une utilisation maximale du terrain pour la construction. Les services utilitaires ont été installés au cours de l'été et 56 logements étaient terminés à la fin de l'année, alors que 21 unités étaient en cours de construction.

Le projet de Revelstoke qui est situé sur un emplacement de 36 hectares dans la ville même, propose différents choix

The Revelstoke Demonstration Community, located on a 36 hectare site in the town itself, offers housing and community options not normally available to people in a small town. The Revelstoke project creates a community which broadens traditional choices by providing a variety of housing forms and tenures within an environment which is energy and service efficient. During the year, 160 housing units were completed in the development. Construction of a further 40 housing units will complete this site.

LeBreton Flats is an inner city Demonstration Community located about one kilometre from Parliament Hill in Ottawa. Eight experimental townhouses were opened in the Spring of 1978 and a sod-turning ceremony in the Fall marked the inauguration of Phase I of the project which comprises some 425 units. Four other phases of development are planned, with the aim of making LeBreton a balanced community of mixed land uses and residents, with a maximum of ground-oriented housing at medium densities.

The Woodroffe project, in Ottawa, is a demonstration of alternative development patterns in a suburban setting. With a mix of land uses, sensitivity to the natural ecology of the area, a wide range of energy-efficient dwellings and its own community core, Woodroffe will provide affordable living options to a broad cross-section of residents. In 1978, the Secondary Plan and zoning for the new community were approved, and the draft plan of the subdivision was agreed to by the regional government.

The Vieux Port, in Montreal, comprises some 200 hectares of land stretching from the historic area adjacent to Old Montreal, west beyond the Autostade, including the entrance to the Lachine Canal, Pointe-à-Callière and McKay Pier. The purpose of the Vieux Port project is to show how underused federal land and buildings can be creatively recycled and

d'habitations et d'aménagements communautaires que l'on ne trouve pas habituellement dans une petite ville. Il est conçu en fonction d'une collectivité qui offre beaucoup plus de variété que d'habitude, en procurant un grand éventail de formes de construction et d'occupation des lieux dans un milieu bien pourvu de services et où l'énergie est consommée judicieusement. Au cours de l'année, 160 logements ont été terminés et la construction de 40 nouvelles unités de logement mettra un terme à cette expérience.

Au cœur de la capitale nationale, le projet des Plaines LeBreton comprend déjà, à un kilomètre de la Colline parlementaire, huit «townhouses» expérimentales qui ont été ouvertes au printemps de l'année écoulée et un premier coup de pelle marquait, à l'automne, l'inauguration de la Phase I du projet qui comprend environ 425 unités de logement. Quatre autres phases sont prévues en vue de faire des Plaines LeBreton une communauté où différentes utilisations du terrain et différents groupes de résidents forment un tout équilibré et où une population de densité moyenne est surtout étalée dans des bâtiments peu élevés.

Le projet de Woodroffe à Ottawa montre différents exemples de développement dans un secteur de banlieue. Ce projet procurera une variété d'habitations abordables pour une large tranche de la population et ce grâce à l'utilisation mixte des terrains, à son intégration harmonieuse au milieu, à un vaste choix de logement conçus en fonction d'une consommation réduite de l'énergie et à de bons services communautaires. En 1978, le plan secondaire et le zonage ont été approuvés et l'ébauche du plan de quartier a été acceptée par le gouvernement régional.

Le Vieux-Port de Montréal comprend quelque 200 hectares de terrain s'étendant de la zone historique adjacente au vieux quartier à l'ouest de l'Autostade, y compris l'entrée du canal Lachine, la Pointe-à-Callière et la jetée McKay. L'objet principal du projet est de démontrer comment



...in being on hand at opening ceremonies...

...en participant à des ouvertures officielles...



*answering questions about
origins unknown...*

*...en fournissant des précisions
sur les comptes hypothé-
caires...*

revitalized to open a new window on the river for Montrealers. During 1978, major site preparation work was underway. An unused grain silo was demolished and the Autostade was dismantled for reuse elsewhere. In the summer, a public participation program was launched to illustrate various examples of waterfront redevelopment and to invite public comment on possible changes for the Vieux Port area. Some 18 000 people passed through the exhibit.

The Vieux Port redevelopment project, in Quebec City, covers land around the Bassin Louise at the foot of the old city. As in Montreal, the intent is to replan this federal land so that the urban environment is improved and imaginative redevelopment and conservation are encouraged in the surrounding area. During 1978, part of the site was opened for recreational use and preliminary plans were displayed for public comment and evaluation.

The Market Square City Centre Development project, in Saint John, aims to revitalize the city centre through a public/private partnership approach that will create a major new mixed-use development on historic Market Square. In the main development itself are a hotel, trade and industry centre, offices, retail mall, housing and parking. From this main structure, downtown improvements will reach out into the core area. By year-end, plans and cost sharing arrangements had been agreed to by the three levels of government and the private sector, and detailed implementation planning was well underway.

des terrains et immeubles fédéraux sous-utilisés peuvent être «remodelés» de façon à ouvrir une nouvelle perspective sur le port et à rajeunir l'ensemble du quartier. Les travaux préparatoires étaient entrepris dès 1978, année qui a vu la démolition d'un silo à grains, effectuée parallèlement à celle de l'Autostade dont les éléments seront utilisés ailleurs. Au cours de l'été, un programme a été lancé grâce auquel le public a pu prendre connaissance des diverses formules proposées en vue de la restructuration de ce secteur. On a demandé des suggestions en vue de changements possibles du site et quelque 18 000 personnes ont visité une exposition itinérante organisée sur ce sujet.

Le projet de réaménagement du Vieux-Port de Québec inclut des terrains situés autour du Bassin Louise, au pied de la Vieille-Ville. Tout comme à Montréal, l'intention est de restructurer ce terrain fédéral de façon à améliorer la qualité urbaine de l'environnement, à favoriser les initiatives tout en encourageant la conservation historique des sites. En 1978, une partie de ce secteur a été ouverte au public à des fins récréatives et des plans préliminaires ont été soumis aux visiteurs afin qu'ils puissent formuler leurs commentaires.

Le projet d'aménagement de Market Square à Saint-Jean, Nouveau-Brunswick, s'est donné pour but de revitaliser le centre-ville par l'entremise d'accords entre divers secteurs publics et privés. Cette tentative vise à créer une zone d'activités multiples au sein de ce quartier historique où l'on trouve un hôtel, un centre de l'industrie et du commerce, des bureaux, une promenade commerciale, des logements et des aires de stationnement. À partir de cet ensemble, les améliorations gagneront progressivement les divers secteurs du centre-ville. Vers la fin de l'année, les plans étaient prêts et les arrangements financiers avaient abouti entre les trois paliers de gouvernement et le secteur privé, pendant que la planification détaillée des travaux suivait son cours.

Financial Operations

Les opérations financières

Loans and Investments

The Corporation borrows capital funds from the federal government and lends them to borrowers under various programs of the National Housing Act. Under some of these programs, it enters into joint investment undertakings with the provinces. The Corporation's authority for making commitments for such loans and investments is provided in its annual Capital Budget approved by the Governor-in-Council.

In 1978, out of an approved budget of \$1 273 million for loans and commitments, the Corporation made actual commitments of \$1 185 million. This compared to commitments of \$1 366 million in 1977 and \$1 585 million in 1976. The decline in 1978 was accompanied by an increase in cash advances to \$1 117.4 million compared to \$1 083.2 million in the preceding year. The contrast between this increase and the decline in new loan and investment commitments reflects the substantial volume of undisbursed commitments.

Total Assets and Liabilities

The net growth in the assets of the Corporation was 2.7 per cent in 1978, bringing them over the \$10 billion mark for the first time, to \$10.1 billion. The increase was largely the result of two

Les prêts et placements

La Société emprunte des fonds du gouvernement fédéral en vue de consentir des prêts aux emprunteurs intéressés à bénéficier des divers programmes de la Loi nationale sur l'habitation. Certains de ces programmes exigent que la Société effectue des placements conjointement avec les provinces. C'est l'approbation du budget annuel de placements de la Société par le gouverneur-en-conseil qui constitue son autorisation d'effectuer ces prêts et placements.

En 1978, la Société avait été autorisée à engager la somme de 1 273 millions de dollars et la valeur de ses prêts et placements s'est élevée à 1 185 millions. La valeur des engagements pris en 1977 était de 1 366 millions et, en 1976, de 1 585 millions. Cette baisse du montant des engagements en prêts et placements en 1978 a été accompagnée d'une augmentation des avances comptant dont la valeur a atteint 1 117,4 millions comparativement à 1 083,2 millions, l'année précédente. Le contraste entre cette augmentation et la baisse du montant des nouveaux prêts placements est une indication du volume considérable d'engagements pris mais non encore déboursés.

Total de l'actif et du passif

L'accroissement net de l'actif de la Société n'a été que de 2,7 pour cent en 1978; toutefois, pour la première fois, l'actif a dépassé 10 milliards de dollars, pour atteindre 10,1 milliards. Cette augmentation résulte surtout de deux facteurs qui se compensent l'un l'autre. Le premier a été l'accroissement résultant des avances comptant versées en 1978 à l'égard des nouveaux engagements de prêts et de placements des deux ou trois dernières années. Pour compenser ce mode «normal» d'accroissement en 1978, il y a eu, comme second facteur, les ventes d'un bon de créances hypothécaires faisant partie du portefeuille de la Société, dont le produit a servi à réduire la dette de la Société envers le gouvernement du Canada, ce qui, ajouté à d'autres changements, a réduit

offsetting factors. The first of these was the growth resulting from cash advances made in 1978 against the new loan and investment commitments of the past two or three years. The second factor, and offsetting this "normal" kind of growth in 1978 were the sales of mortgages from the Corporation's portfolio, with the proceeds used to reduce CMHC's indebtedness to the federal government and, thereby, with other changes, reducing its net new borrowings from \$599.6 million in 1977 to \$189.2 million in 1978. This brought CMHC's total borrowings from government to \$9.9 billion.

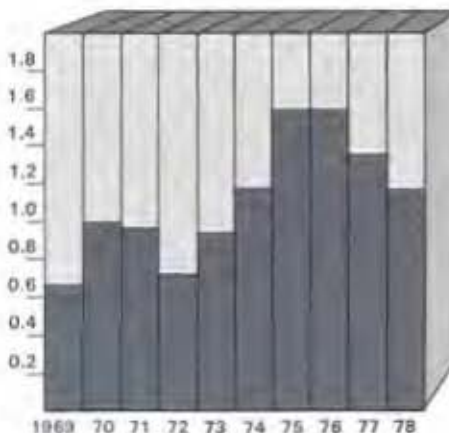
montant net de ses nouveaux emprunts de 599.6 millions en 1977 à 189.2 millions en 1978. Ainsi, la valeur totale des sommes que la Société a empruntées du gouvernement du Canada a atteint le chiffre de 9.9 milliards.

Ventes de créances hypothécaires

Pour la première fois depuis 1965, la Société a vendu en 1978 des créances hypothécaires faisant partie de son portefeuille de prêts hypothécaires qu'elle avait consentis à des propriétaires d'habitations et qui étaient assurés aux termes de la LNH. À la fin de 1978, ces valeurs atteignaient le chiffre de 1.6 milliard de dollars, sur un

Capital Budget commitments
1969-1978
(in billions of dollars)

Engagements du budget de placements
de 1969 à 1978
(en milliards de dollars)



Mortgage Sales

The mortgage sales of 1978, the first since 1965, were from the Corporation's portfolio of mortgages made to home-owners carrying NHA mortgage insurance. At the end of 1978, these holdings amounted to \$1.6 billion out of a total asset portfolio of \$10.1 billion. The sales were made by a series of auctions in which approved lenders and members of the Investment Dealers Association of Canada were invited to participate. Of \$507 million offered, mortgages valued at \$476 million were sold at the four auctions held in 1978 with the December sales being for settlement after the year-end. Since these mort-

actif total de 10.1 milliards. Ces ventes ont été faites par une série d'enchères auxquelles les prêteurs agréés et les membres de l'Association des courtiers en valeurs mobilières du Canada ont été invités à participer. Des 507 millions de dollars de créances hypothécaires mises en vente, le montant des ventes effectuées aux quatre enchères de 1978 s'est élevé à 476 millions, compte tenu du fait que les ventes ne devaient être réglées qu'après la fin de l'année. Vu que ces prêts hypothécaires avaient été consentis à des taux d'intérêt inférieurs à ceux en cours en 1978, les ventes ont été faites à un

gages had been made at interest rates below those prevailing in 1978, the sales were at a discount which averaged 15 per cent. Thus, for the mortgages sold in 1978, the Corporation realized, or will realize on settlement, \$404 million from the successful bidders. In addition, it recovered, or will recover, from the Minister, \$72 million for the discount incurred in the sales. Upon full settlement, CMHC will have been able to redeem \$476 million of its debt to the federal government.

Real Estate Sales

The Corporation continued, in 1978, to sell dwelling units from its real estate portfolio under the sales program initiated in 1976. This portfolio, at the end of 1978, included 16 600 dwelling units with a book value of \$211 million. This was in addition to 9 400 dwelling units held by the Mortgage Insurance Fund. These properties were acquired, in part, from departments and agencies of the federal government and, in part, through mortgage default. In 1978, some 4 000 dwelling units owned by the Corporation were sold, with provincial governments, non-profit corporations and cooperatives having priority in purchases. These sales involved a book loss to the Corporation of \$1.2 million in 1978 but had the effect of reducing the projected operating deficit for the next five-year period by more than three times this amount. Such book losses are recovered by the Corporation, through the Minister, from funds appropriated by Parliament, as are the annual real estate operating deficits.

While the Corporation's sales of real estate units in 1978 were up substantially from the dwelling units sold in 1977,

escompte qui a été de 15 pour cent en moyenne pour l'ensemble de l'année. Ainsi, en ce qui concerne les créances hypothécaires vendues en 1978, la Société a réalisé ou réalisera au règlement la somme de 404 millions, provenant des acheteurs dont les soumissions ont été acceptées. De plus, elle a recouvré ou recouvrera du Ministre, la somme de 72 millions pour l'escompte appliqué à ces ventes. Au règlement intégral, la Société aura été en mesure de rembourser 476 millions au gouvernement fédéral.

Ventes d'immeubles

La Société a continué, en 1978, de vendre des logements faisant partie de son portefeuille immobilier, dans le cadre du programme institué en 1976. À la fin de 1978, ce portefeuille comprenait 16 600 logements ayant une valeur comptable de 211 millions de dollars. Il faut ajouter à cela les 9 400 logements détenus par le Fonds d'assurance hypothécaire. 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. En 1978, la Société a vendu environ 4 000 logements et elle a accordé aux gouvernements provinciaux, aux sociétés et coopératives sans but lucratif la priorité de les acheter. Ces ventes ont fait subir à la Société une perte comptable de 1.2 million de dollars en 1978 mais elles ont eu pour effet de réduire d'un montant plus élevé le déficit d'exploitation prévu pour les cinq prochaines années. La Société récupère les pertes comptables de ce genre, par l'entremise du Ministre, à même les fonds votés par le Parlement, comme c'est le cas aussi pour les déficits annuels résultant de l'exploitation des immeubles.

Bien que la vente d'immeubles de la Société, en 1978, ait été beaucoup plus élevée que celle de l'année précédente, le nombre accru de propriétés acquises par le Fonds a entraîné un accroissement net



...by seeing that NHA standards are adhered to...

...en s'assurant que les normes de la LNH sont respectées...

higher acquisitions by the Mortgage Insurance Fund resulted in a net increase in the total portfolio during the year.

New acquisitions of real estate by the Corporation, because of mortgage defaults on its own direct loans, as distinct from that of the Mortgage Insurance Fund which it administers, totalled 2 900 units in 1978 compared to 2 700 units in the preceding year. This higher rate of real estate acquisitions is likely to be maintained in 1979 in light of the current levels of arrears on mortgages held by the Corporation.

Mortgage Insurance Fund

The Corporation administers the Mortgage Insurance Fund, the Home Improvement Loan Insurance Fund, the Rental Guarantee Fund and the Home Insulation Contribution Fund. By far the largest of these is the Mortgage Insurance Fund which had assets of \$632 million at the end of 1978. This Fund was established to provide for claims made under the NHA mortgage insurance program and is the depository for the mortgage insurance premiums paid by borrowers.

du portefeuille total de la Société, pour l'année.

Les nouveaux immeubles acquis par la Société à la suite de défauts de paiement au compte des prêts hypothécaires consentis directement, en dehors de ceux qu'elle administre pour le compte du Fonds d'assurance hypothécaire, se sont chiffrés par 2 900 en 1978 comparative-ment à 2 700 l'année précédente. Il est probable qu'en 1979, cette augmentation du nombre de propriétés acquises par la Société se répétera, à cause du niveau actuel des arrérages qui lui sont dus. La valeur de ces arrérages varie suivant les programmes mais, de façon générale, elle est plus élevée qu'en tout autre temps depuis 1970.

Fonds d'assurance hypothécaire

La Société administre le Fonds d'assurance hypothécaire, le Fonds d'assurance des prêts pour l'amélioration de maisons, le Fonds de garantie de loyer et le Fonds de contribution à l'isolation des résidences. Le plus important est sans contredit le Fonds d'assurance hypothécaire dont l'actif s'élevait à 632 millions à la fin de 1978. Ce fonds a été établi en vue de payer les réclamations faites en vertu du programme d'assurance des prêts hypothécaires de la Loi nationale sur l'habitation et il est constitué des primes d'assurance hypothécaire que les emprunteurs doivent payer.

L'augmentation rapide du nombre de réclamations à ce Fonds, constatée en 1977, a continué en 1978. Au cours des 22 années prenant fin en 1976, les prêteurs sur hypothèque avaient présenté des réclamations d'une valeur globale de 212 millions au Fonds d'assurance hypothécaire; il s'agissait de cas où, les emprunteurs ne s'étant pas acquittés de leurs obligations hypothécaires, le titre de leur propriété avait été cédé au Fonds. En 1977, la valeur des réclamations s'élevait à 47

The rapid increase in claims against the Fund experienced in 1977 continued in 1978. In the 22 years ending 1976, claims amounting to \$212 million were made against the Fund by mortgage lenders because of borrower default, with title to the property being transferred to the Fund. In 1977 claims amounted to \$47 million, and in 1978 to \$182 million. Settlement of this increased level of claims has not prevented the continued growth of the Fund. Claims paid are accompanied by an equivalent acquisition of real estate which, when disposed of, regenerates Fund liquidity.

As in prior years, real estate holdings of the Mortgage Insurance Fund are subjected to detailed appraisal in accordance with generally accepted appraisal methods, applied for the most part by accredited appraisers. As a result of this appraisal, real estate holdings are adjusted to reflect the lower of acquisition cost and appraised value. In 1977 the provision for re-evaluation of real estate was \$4.3 million, while in 1978 this provision was \$57.6 million. This increased adjustment is consistent with the acquisition of a higher volume of multiple-unit projects with low income-generating potential. The ultimate value realized on disposition of these properties will be determined at the time of sale when actual losses, if any, will be reflected in the Fund.

The proportion of the Fund's assets in real estate and mortgages increased in 1978 to 42 per cent, compared with 28 per cent at the end of 1977. It is anticipated that claims on the Fund will increase in 1979 because of the "Quick Settlement"⁴ feature of NHA-insured Graduated Payment Mortgages and, for that reason, the Fund will seek to increase its liquidity by selling off real estate.

millions et en 1978, à 182 millions. Toutefois, le règlement de ce nombre accru de réclamations n'a pas nui à l'accroissement rapide du Fonds. La valeur des réclamations payées est compensée par des immeubles acquis d'une valeur égale qui, une fois vendus, reconstituent la liquidité du Fonds.

Comme au cours des années antérieures, les immeubles constituant le portefeuille immobilier du Fonds d'assurance hypothécaire sont assujettis à une évaluation détaillée, effectuée selon les méthodes généralement acceptées, par des évaluateurs accrédités. À la suite de cette évaluation, les valeurs immobilières sont redressées pour refléter le moindre du coût d'acquisition et de la valeur prise. En 1977, la provision établie pour la réévaluation des immeubles était de 4.3 millions de dollars et, en 1978, elle s'élevait à 57.6 millions. Ce redressement important est compatible avec l'acquisition d'un plus fort volume de bâtiments à logements multiples et à revenu peu élevé. La valeur ultime réalisée à la disposition de ces propriétés sera déterminée au moment de la vente alors que les pertes réelles, s'il y a lieu, seront reflétées dans le Fonds lui-même.

L'actif du Fonds, constitué d'immeubles et de créances hypothécaires, a augmenté de façon à constituer jusqu'à 42 pour cent de l'actif total, à la fin de 1978, comparativement à 28 pour cent à la fin de 1977. En prévision d'une hausse du nombre de réclamations à ce Fonds en 1979, en raison du «règlement rapide»⁴ qui caractérise les prêts hypothécaires à paiements progressifs assurés aux termes de la LNH, la Société maintiendra son programme de vente d'immeubles appartenant au Fonds pour tenter d'accroître ses liquidités.

⁴The "Quick Settlement" feature provides for the settlement of claims against the Mortgage Insurance Fund, without the requirement for an immediate transfer of title or vacant possession.

⁴Le «règlement rapide» prévoit le règlement des réclamations au Fonds d'assurance hypothécaire, sans qu'il soit exigé qu'il y ait cession immédiate du titre au Fonds et que la propriété soit vacante.



*in helping tenants who live in
NHC apartment units.*

*...en aidant les locataires d'un
logement appartenant à la
Société.*

The Corporation provides on behalf of the federal government, grants, contributions and subsidies in fulfilment of the government's housing and community development objectives. The NHA policy and program changes approved in 1978 add to the importance of this role.

In 1978, the Corporation disbursed \$694.1 million in grants, contributions and subsidies, an increase of 33 per cent over the previous year.

These disbursements are recovered by the Corporation, through the Minister, from funds appropriated by Parliament. They are used for public housing subsidies, grants and interest-reduction con-

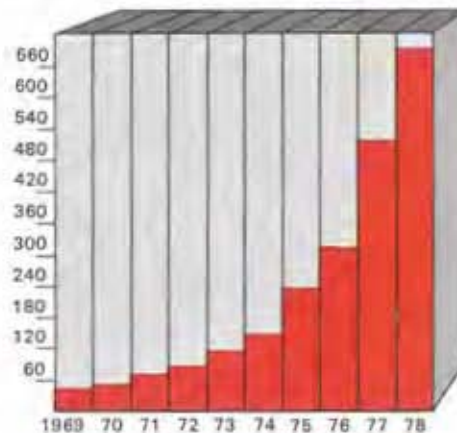
La Société accorde au nom du gouvernement fédéral des octrois, des contributions et des subventions destinés à faciliter la construction ou la rénovation d'habitations et l'aménagement des collectivités. Les changements à la politique et aux programmes de la LNH, qui ont été approuvés en 1978, ajoutent à l'importance de ce dernier rôle.

En 1978, la Société a déboursé la somme de 694.1 millions de dollars en octrois, contributions et subventions, ce qui représente une augmentation de 33 pour cent par rapport à l'année précédente.

La Société récupère les sommes ainsi déboursées, par l'entremise du Ministre, à

**Grants, contributions and subsidies
1969-1978**
(in millions of dollars)

**Octrois, contributions et subventions
de 1969 à 1978**
(en millions de dollars)



tributions to non-profit corporations and cooperatives. They are also used for the forgiveness of interest payments under the Assisted Home-Ownership and Rental Programs (now being replaced by interest-bearing loans) and grants for home insulation purposes. Forgiveness of loans and grants for the development of sewage treatment facilities and water supply have also been provided in this way, though these are now to be replaced by the Community Services Contribution Program.

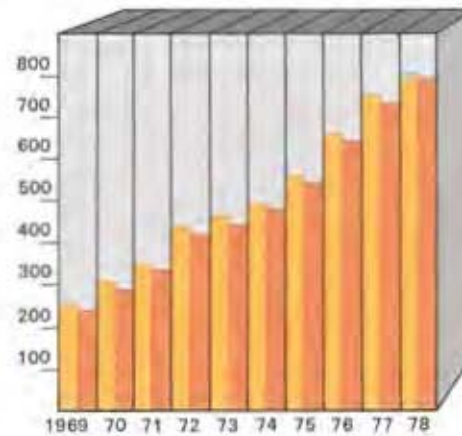
These "budgetary" funds recovered by the Corporation also include compensation to the Corporation for past activities undertaken at the government's direction,

même des fonds votés par le Parlement. Ces fonds lui permettent de verser des subventions aux logements dits publics, d'accorder des octrois et d'offrir des contributions en réduction de l'intérêt aux sociétés et aux coopératives sans but lucratif. Elle fait remise des paiements d'intérêt en vertu des Programmes d'aide pour l'accession à la propriété et d'aide au logement locatif (maintenant remplacés par des prêts portant intérêt) et elle accorde des octrois pour aider à isoler des habitations. La remise gracieuse d'une partie des prêts et les subventions pour l'aménagement des services d'épuration des eaux-vannes et d'approvisionnement

Income/expense 1969-1978
(in millions of dollars)

Revenus/dépenses de 1969 à 1978
(en millions de dollars)

Income Revenus
Expense Dépenses



These include mortgage-lending at interest-rates below the Corporation's borrowing rates, and operating losses on the Corporation's real estate portfolio where rents are below market levels.

en eau potable proviennent de la même source, bien que ces activités soient maintenant sur le point d'être remplacées par le Programme de subventions aux services communautaires.

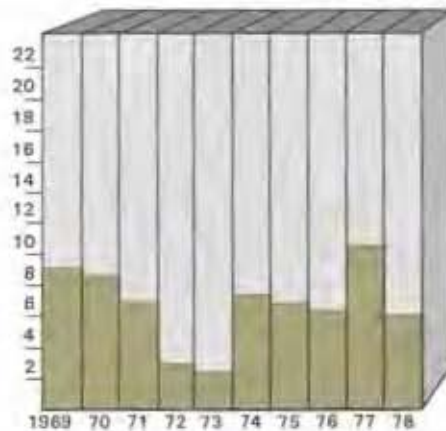
Ces fonds «budgétaires» que la Société récupère comprennent aussi une compensation qui lui est versée pour des activités entreprises dans le passé à la demande du gouvernement fédéral. Il s'agit de prêts hypothécaires consentis à des taux d'intérêt inférieurs aux taux d'emprunt de la Société et de pertes d'exploitation à l'égard du portefeuille immobilier de la Société lorsque les loyers exigés sont inférieurs aux loyers du marché.

The Corporation's net income for 1978, after tax, was \$6.4 million compared to \$10.8 million in the previous year. This is consistent with earlier forecasts of a continuing decline in the Corporation's net income under its present financial arrangements. The decline would have been more marked but for lower than expected administrative expenses and higher interest earnings arising from quicker recoveries from the Minister. There was also a minor impact resulting from the government's decision early in the year to deal with housing subsidies and contribu-

Le bénéfice net de la Société en 1978, après impôt, a été de 6.4 millions de dollars comparativement à 10.8 millions l'année précédente. Ce résultat est compatible avec les prévisions antérieures d'une baisse constante du bénéfice net de la Société en vertu des dispositions financières actuelles. Cette baisse aurait été plus marquée, n'eût été une réduction plus forte que prévue des frais d'administration et un montant accru du revenu d'intérêts du fait que les sommes à recouvrer du Ministre ont été récupérées rapidement. La décision prise par le gouvernement au début de l'année de verser des subventions et des contributions à l'habitation plutôt que

Net income 1969-1978
(in millions of dollars)

Bénéfice net de 1969 à 1978
(en millions de dollars)



tions in a more direct way than that of charging preferred NHA interest rates. This entailed charging market interest rates on the Corporation's direct lending activities.

d'exiger des taux d'intérêt préférentiels aux termes de la LNH a aussi produit un certain effet. La Société a ainsi exigé les taux d'intérêt courants pour ses prêts directs.

● **National office**
Bureau national

Ottawa

● **Regional offices**
Bureaux régionaux

Atlantic
Saint John, N.B.
Québec
Montréal
Ontario
Toronto
Prairies
Saskatoon
British Columbia
Vancouver

● **Provincial offices**
Bureaux provinciaux

St. John's
Fredericton
Charlottetown
Halifax
Winnipeg
Regina
Edmonton

● **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



Auditors' Report

To The Honourable the Minister
of State for Urban Affairs

We have examined the balance sheet of Central Mortgage and Housing Corporation as at December 31, 1978 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.

In our opinion, these 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, 1978 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.

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.

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

Charles Rondeau, C.A.
of the firm
Mallette, Benoit, Boulanger,
Rondeau & associés

Rapport des vérificateurs

49

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

Nous avons vérifié le bilan de la Société centrale d'hypothèques et de logement au 31 décembre 1978, 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.

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 1978, 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.

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.

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

Charles Rondeau, C.A.
de la firme
Mallette, Benoit, Boulanger,
Rondeau & 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, 1978 31 décembre 1978	December 31, 1977 31 décembre 1977
Investments	Placements		
Loans – Schedule I	Prêts – Tableau I	\$ 8,950,387	\$ 8,834,104
Investments under Federal-Provincial Agreements – Schedule II	Placements en vertu d'ententes fédérales-provinciales – Tableau II	803,703	685,575
Real Estate (Note 2) at cost, less accumulated depreciation (1978 – \$32,875; 1977 – \$36,487) Schedule III	Placements immobiliers (Note 2) au coût, moins amortissement accumulé (1978 – \$32,875; 1977 – \$36,487) Tableau III	211,456	197,337
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	55,333	39,655
		<u>10,020,879</u>	<u>9,756,671</u>
Short Term Investments	Titres négociables à court terme	19,354	—
Accounts Receivable	Comptes à recevoir		
Due from the Minister	Dû par le Ministre	10,039	19,234
Due under Federal-Provincial Agreements	Dû en vertu d'ententes fédérales-provinciales	33,213	34,790
Other	Autres	2,543	1,873
Other Assets	Autres éléments d'actif	7,414	14,230
Business Premises, Office Furniture and Equipment at cost, less accumulated depreciation (1978 – \$10,889; 1977 – \$9,897)	Immeubles à l'usage de la Société, mobiliers de bureau et équipement au coût, moins amortissement accumulé (1978 – \$10,889; 1977 – \$9,897)	8,443	8,393
		<u>\$ 10,101,885</u>	<u>\$ 9,835,191</u>
Assets of the Insurance, Guarantee and Contribution Funds	Actif des fonds d'assurance, de garantie et de contribution	\$ 672,862	\$ 647,931

Liabilities	Passif	December 31, 1978 31 décembre 1978	December 31, 1977 31 décembre 1977
Borrowings from the Government of Canada (Note 3) – Schedule IV	Emprunts du gouvernement du Canada (Note 3) – Tableau IV	\$ 9,898,072	\$ 9,708,815
Cheques issued in excess of funds on deposit	Chèques en circulation diminués des montants en dépôt	89,816	21,420
Accounts Payable and Accrued Liabilities	Comptes à payer et frais courus		
Due to the Receiver General	Dû au Receveur général	7,175	11,840
Due under Federal-Provincial Agreements	Dû en vertu d'ententes fédérales-provinciales	25,978	27,042
Other	Autres	34,265	19,716
Deposits, Contractors' Holdbacks and Deferred Income	Dépôts, retenues d'entrepreneurs et revenu reporté	5,778	6,294
Deferred Profits on sales of real estate	Profits reportés sur ventes d'immeubles	10,801	10,064
		10,071,885	9,805,191
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
		\$ 10,101,885	\$ 9,835,191
Insurance, Guarantee and Contribution Funds	Fonds d'assurance, de garantie et de contribution	\$ 672,862	\$ 647,931

Central Mortgage and Housing Corporation

Société centrale d'hypothèques et de logement

Statement of Reserve Fund

in thousands of dollars

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: Excess over statutory limitation transferred to the credit of the Receiver General	Déduire: Excédent sur la limite statutaire, viré au crédit du Receveur général
Balance, end of year	Solde à la fin de l'exercice

<u>Year Ended December 31, 1978 Exercice terminé le 31 décembre 1978</u>	<u>Year Ended December 31, 1977 Exercice terminé le 31 décembre 1977</u>
\$ 5,000	\$ 5,000
6,402	10,767
<u>286</u>	<u>432</u>
<u>6,688</u>	<u>11,199</u>
<u>6,688</u>	<u>11,199</u>
<u>\$ 5,000</u>	<u>\$ 5,000</u>

Central Mortgage and Housing Corporation

Société centrale d'hypothèques et de logement

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, 1978 Exercice terminé le 31 décembre 1978		Year Ended December 31, 1977 Exercice terminé le 31 décembre 1977	
Direct Financing Operations	Grants, Contributions and Subsidies on Behalf of the Minister Octrois, contributions et subventions imputés au Ministre	Direct Financing Operations	Grants, Contributions and Subsidies on Behalf of the Minister Octrois, contributions et subventions imputés au Ministre
Activités de financement direct		Activités de financement direct	
\$ 693,835		\$ 658,652	
31,411	\$ 31,411	28,004	\$ 28,004
5,060		6,319	
730,306		692,975	
671,192		624,045	\$ 68,930
\$ 59,114			
	159,783		120,871
58,256		46,919	
400	400	373	373
58,656		47,292	
54,821		43,989	3,303
3,835			
	37,025		30,487
3,333		2,824	
584		567	2,257
2,749			
	13,740		11,291
1,469	1,208	2,328	1,211
10,305		5,419	
	420,457		307,302
77,472		82,237	
102,182		89,999	
(6,923)		(4,971)	
(30,051)	30,051	(24,167)	24,167
65,208		60,861	
	\$ 694,075		\$ 523,706
12,264		21,376	
5,862		10,609	
\$ 6,402		\$ 10,767	

Central Mortgage and Housing Corporation

Société centrale d'hypothèques et de logement

Statement of Financial Activities

in thousands of dollars

État des activités financières

en milliers de dollars

Financial Resources Provided

Operations:

Interest earned
Cash recovered from the Minister
Other revenues

Provenance des ressources financières

Exploitation:

Revenu d'intérêts
Fonds récupérés du Ministre
Autres revenus

Increase in accrued interest on borrowings
Increase in operating liabilities and deferred income
Borrowings from the Government of Canada
Loan repayments
Profits realized on sales of assets acquired without cost from the Government of Canada
Sale of mortgages
Received from the Minister on prior year's disbursements

Augmentation des intérêts courus sur emprunts
Augmentation du passif d'exploitation et du revenu reporté
Emprunts du gouvernement du Canada
Remboursements de prêts
Profits sur ventes d'actifs acquis à titre gratuit du gouvernement du Canada
Vente de créances hypothécaires
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:

Dépenses 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
Increase in agreements for sale and mortgages
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
Augmentation des conventions de vente et prêts hypothécaires
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, 1978 Exercice terminé le 31 décembre 1978		Year Ended December 31, 1977 Exercice terminé le 31 décembre 1977	
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
764,796		713,282	
14,385	\$ 703,271	14,150	\$ 520,664
779,181		727,432	
4,045		7,744	
77,437		44,156	
1,223,500		912,500	
600,768		511,746	
286		432	
243,242		—	
13,751	(13,751)	873	7 (873)
2,942,210	\$ 689,520	\$ 2,204,883	\$ 519,791
694,786		640,224	
	\$ 689,520		\$ 519,791
71,140		64,503	
5,862		10,609	
771,788		715,336	
27,775		44,489	
11,631		37,875	
15,678		243	
6,688		11,199	
1,038,288		320,711	
932,518		947,536	
18,674		39,325	
118,128		86,886	
1,042		1,283	
2,942,210	\$ 689,520	\$ 2,204,883	\$ 519,791

Central Mortgage and Housing Corporation

Société centrale d'hypothèques et de logement

**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, 1978 31 décembre 1978	December 31, 1977 31 décembre 1977
Mortgage Insurance Fund	Fonds d'assurance hypothécaire		
Cash	Encaisse		\$ 2
Due from (to) Central Mortgage and Housing Corporation	Comptes à recevoir de (à payer à) la Société centrale d'hypothèques et de logement	\$ 2,449	(583)
Securities, at amortized cost	Placements, au coût amorti	362,690	434,315
Mortgages	Hypothèques	114,008	101,226
Real estate	Placements immobiliers	152,444	70,965
		\$ 631,591	\$ 605,925
Home Improvement Loan Insurance Fund	Fonds d'assurance des prêts pour l'amélioration de maisons		
Cash	Encaisse	\$ 5	\$ 1
Due to Central Mortgage and Housing Corporation	Comptes à payer à la Société centrale d'hypothèques et de logement	(10)	(71)
Securities, at amortized cost	Placements, au coût amorti	4,869	4,982
Mortgages	Hypothèques	83	98
		\$ 4,947	\$ 5,010
Rental Guarantee Fund	Fonds de garantie de loyer		
Cash	Encaisse	\$ 4	\$ 1
Due from Central Mortgage and Housing Corporation	Comptes à recevoir de la Société centrale d'hypothèques et de logement	53	15
Securities, at amortized cost	Placements, au coût amorti	7,025	6,420
Real estate	Placements immobiliers	3,002	3,002
		\$ 10,084	\$ 9,438
Home Insulation Contribution Fund	Fonds de contribution à l'isolation des résidences		
Cash	Encaisse		\$ 8
Due from (to) Central Mortgage and Housing Corporation	Compte à recevoir de la Société centrale d'hypothèques et de logement	\$ (361)	93
Securities, at amortized cost	Placements, au coût amorti	26,601	27,457
		\$ 26,240	\$ 27,558
Total Assets	Total de l'actif	\$ 672,862	\$ 647,931

Continuity of Funds	Évolution des fonds	Year Ended December 31, 1978 Exercice terminé le 31 décembre 1978	Year Ended December 31, 1977 Exercice terminé le 31 décembre 1977
Fees	Droits	\$ 55,013	\$ 52,123
Income from securities	Revenu d'intérêts sur placements	34,320	32,063
Income from mortgages	Revenu d'intérêts sur hypothèques	9,226	8,292
Real estate acquired on claims	Immeubles acquis lors du règlement de réclamations	181,756	46,802
		<u>280,315</u>	<u>139,280</u>
Less: Provision for revaluation of real estate	Moins: Provision pour réévaluation des immeubles	57,632	4,294
Net loss on operation and disposal of real estate	Pertes nettes sur exploitation et vente d'immeubles	8,756	754
Net loss on sales of securities	Perte nette sur disposition de placements	1,371	
Administrative expenses	Frais d'administration	5,065	3,249
		<u>207,491</u>	<u>130,983</u>
Claims paid and legal expenses	Réclamations payées et frais de contentieux	181,825	46,906
Increase in fund	Augmentation du fonds	25,666	84,077
Balance, beginning of year	Solde au début de l'exercice	605,925	521,848
Balance, end of year	Solde à la fin de l'exercice	<u>\$ 631,591</u>	<u>\$ 605,925</u>
Fees	Droits	\$ 43	\$ 80
Income from securities	Revenu d'intérêts sur placements	380	356
Income from mortgages	Revenu d'intérêts sur hypothèques	7	8
Recoveries on claims paid	Recouvrements sur les réclamations	103	162
		<u>533</u>	<u>606</u>
Less: Administrative expenses	Moins: Frais d'administration	145	175
		<u>388</u>	<u>431</u>
Claims paid and legal expenses	Réclamations payées et frais de contentieux	451	239
Increase (decrease) in fund	Augmentation (diminution) du fonds	(63)	192
Balance, beginning of year	Solde au début de l'exercice	5,010	4,818
Balance, end of year	Solde à la fin de l'exercice	<u>\$ 4,947</u>	<u>\$ 5,010</u>
Income from securities	Revenu d'intérêts sur placements	\$ 490	\$ 394
Net profit on operation of real estate	Bénéfice net d'exploitation d'immeubles	284	300
		<u>774</u>	<u>694</u>
Less: Administrative expenses	Moins: Frais d'administration	128	88
		<u>646</u>	<u>606</u>
Increase in fund	Augmentation du fonds	646	606
Balance, beginning of year	Solde au début de l'exercice	9,438	8,832
Balance, end of year	Solde à la fin de l'exercice	<u>\$ 10,084</u>	<u>\$ 9,438</u>
Funding from the Minister	Mise de fonds du Ministre	\$ 28,850	\$ 40,350
Income from securities	Revenu d'intérêts sur placements	2,586	2,151
		<u>31,436</u>	<u>42,501</u>
Less: Contributions	Moins: Contributions	32,002	14,231
Administrative expenses	Frais d'administration	752	712
		<u>(1,318)</u>	<u>27,558</u>
Increase (decrease) in fund	Augmentation (diminution) du fonds	(1,318)	27,558
Balance, beginning of year	Solde au début de l'exercice	27,558	
Balance, end of year	Solde à la fin de l'exercice	<u>\$ 26,240</u>	<u>\$ 27,558</u>
Total Insurance, Guarantee and Contribution Funds	Total des fonds d'assurance, de garantie et de contribution	<u>\$ 672,862</u>	<u>\$ 647,931</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.

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 en son nom.

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 sur les prêts n'est comptabilisée 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 à 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

c) Real Estate

Real estate is recorded at cost. Property acquired upon default of loans is recorded at the unpaid loan balance plus interest accrued to the date of default, together with any acquisition expenditures incurred and modernization and improvement costs. Both the net operating costs prior to disposal and net losses resulting from the disposal of properties acquired upon default of loans are recoverable from the Minister.

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

d) Depreciation

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

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

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

l'aliénation de même que les pertes nettes résultant de la disposition de propriétés saisies lors d'un défaut de paiement sont imputées au Ministre.

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

d) Amortissement

L'amortissement sur les Placements immobiliers est inscrit selon la méthode 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 la méthode de l'amortissement décroissant aux taux annuels suivants:

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 Ministre.

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.

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.

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 estimée 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 \$20 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 1978.

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.

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 \$20 millions. This amount represents the difference between the book value of all properties held and their market value at December 31, 1978 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 Anti-Inflation Legislation

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

5 Other Information (Unaudited)

	1978	1977
	in thousands of dollars	
Loans and Investments under Federal-Provincial Agreements		
Commitments outstanding	\$ 2,200,000	\$ 2,392,000
Mortgage Insurance Fund		
Insurance in force	\$21,318,000	\$17,874,000
Claims in process for payment	\$ 135,624	\$ 26,315
Home Improvement Loan Insurance Fund		
Insurance in force	\$ 25,300	\$ 25,600
Claims in process for payment	\$ 24	\$ 18
Home Insulation Contribution Fund		
Commitments outstanding	\$ 7,300	\$ 21,972

4 Législation anti-inflation

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

5 Autres renseignements (non vérifiés)

	1978	1977
	(en milliers de dollars)	
Prêts et placements en vertu d'ententes fédérales-provinciales		
Engagements en cours	\$ 2,200,000	\$ 2,392,000
Fonds d'assurance hypothécaire		
Assurance en vigueur	\$21,318,000	\$17,874,000
Réclamations en voie de règlement	\$ 135,624	\$ 26,315
Fonds d'assurance des prêts pour l'amélioration de maisons		
Assurance en vigueur	\$ 25,300	\$ 25,600
Réclamations en voie de règlement	\$ 24	\$ 18
Fonds de contribution à l'isolation des résidences		
Engagements en cours	\$ 7,300	\$ 21,972

Central Mortgage and Housing Corporation

Société centrale d'hypothèques et de logement

Loans**Prêts**

in thousands of dollars

en milliers de dollars

Schedule I

Tableau I

4

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
 Assisted Rental Program

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
 Programme d'aide au logement locatif

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, 1978 Solde au 31 décembre 1978	Balance December 31, 1977 Solde au 31 décembre 1977	Advances during the year 1978 Avances au cours de l'exercice 1978	Advances during the year 1977 Avances au cours de l'exercice 1977
\$ 278	\$ 542	—	—
193	671	—	—
2,256,795	2,053,798	\$ 254,248	\$ 313,828
399,256	396,052	6,215	420
854,525	739,504	240,298	165,860
154,843	147,301	19,452	34,832
2,216,506	2,011,171	194,971	243,145
75,057	37,403	107,242	84,100
9,179	4,376	4,144	2,246
37,137	38,341	1,395	1,143
7,390	6,532	1,159	1,759
58,715	24,147	37,549	22,284
44,672	7,420	37,786	7,420
<u>6,114,546</u>	<u>5,467,258</u>	<u>904,459</u>	<u>877,037</u>
1,636,830	2,121,591	8,855	11,284
925,021	988,893	19,204	59,215
34,830	44,477	—	—
2,372	2,872	—	—
<u>2,599,053</u>	<u>3,157,833</u>	<u>28,059</u>	<u>70,499</u>
8,713,599	8,625,091	\$ <u>932,518</u>	\$ <u>947,536</u>
236,788	209,013		
<u>8,950,387</u>	<u>\$ 8,834,104</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 InvestmentRental 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, 1978 Solde au 31 décembre 1978	Balance December 31, 1977 Solde au 31 décembre 1977	Additions during the year 1978 Avances au cours de l'exercice 1978	Additions during the year 1977 Avances au cours de l'exercice 1977	Recoveries during the year 1978 Recouvrements au cours de l'exercice 1978	Recoveries during the year 1977 Recouvrements au cours de l'exercice 1977
\$ 877,073 157,635	\$ 722,813 155,099	\$ 161,845 25,252	\$ 138,407 18,121	\$ 7,585 22,716	\$ 8,290 11,952
<u>\$ 1,034,708</u>	<u>\$ 877,912</u>	<u>\$ 187,097</u>	<u>\$ 156,528</u>	<u>\$ 30,301</u>	<u>\$ 20,242</u>
\$ 645,624 118,226	\$ 542,110 116,324	\$ 121,384 18,939	\$ 103,805 13,591	\$ 17,870 17,037	\$ 6,217 8,965
763,850	658,434	<u>\$ 140,323</u>	<u>\$ 117,396</u>	<u>\$ 34,907</u>	<u>\$ 15,182</u>
2,372	2,618				
2,969 34,512	3,065 21,458				
<u>\$ 803,703</u>	<u>\$ 685,575</u>				

Central Mortgage and Housing Corporation

Société centrale d'hypothèques et de logement

Real Estate**Placements immobiliers**

In thousands of dollars

en milliers de dollars

Schedule III

Tableau III

**Constructed by the Corporation or
Acquired from the Government of Canada**Single houses
Row housing
Multiple dwellings**Construits par la Société ou acquis
du gouvernement du Canada**Maisons unifamiliales
Maisons en bandes
Maisons multifamiliales**Acquired as a Result of Default**Row housing
Multiple dwellings**Propriétés acquises par défaut de paiement**Maisons en bandes
Maisons multifamiliales**Demonstration Projects**Vacant land
Leased land
Other**Projets de démonstration**Terrains vacants
Terrains loués
Autres

Total, at cost

Total, au coût

Accumulated depreciation

Amortissement accumulé

**Borrowings from
the Government of Canada**

In thousands of dollars

**Emprunts du gouvernement
du Canada**

en milliers de dollars

Schedule IV

Tableau IV

Loans
Investments under federal-provincial
agreements
Real estatePrêts
Placements en vertu d'ententes
fédérales-provinciales
Immeubles

Accrued interest

Intérêts courus

Balance December 31, 1978 Solde au 31 décembre 1978	Balance December 31, 1977 Solde au 31 décembre 1977	Additions during the year 1978 Additions au cours de l'exercice 1978	Additions during the year 1977 Additions au cours de l'exercice 1977	Disposals during the year 1978 Ventes au cours de l'exercice 1978	Disposals during the year 1977 Ventes au cours de l'exercice 1977
\$ 2,685	\$ 2,820	\$ 207	\$ 708	\$ 342	\$ 354
4,069	4,161	212	50	304	524
4,551	4,409	142	22	—	—
36,729	36,542	2,025	2,526	1,838	1,036
166,896	160,991	37,322	41,572	31,417	9,355
3,508	1,388	2,135	1,757	15	578
11,434	10,386	1,096	1,115	48	540
2,905	2,973	73	890	141	—
11,554	10,154	1,406	1,300	6	66
244,331	233,824	\$ 44,618	\$ 49,940	\$ 34,111	\$ 12,453
32,875	36,487				
\$ 211,456	\$ 197,337				

Balance December 31, 1978 Solde au 31 décembre 1978	Balance December 31, 1977 Solde au 31 décembre 1977	Borrowed during the year 1978 Empruntés au cours de l'exercice 1978	Borrowed during the year 1977 Empruntés au cours de l'exercice 1977	Repaid during the year 1978 Remboursés au cours de l'exercice 1978	Repaid during the year 1977 Remboursés au cours de l'exercice 1977
\$ 8,959,024	\$ 8,896,572	\$ 1,041,500	\$ 798,500	\$ 979,048	\$ 308,737
771,595	650,231	170,500	104,000	49,136	10,082
84,293	82,897	11,500	10,000	10,104	1,892
9,814,912	9,629,700	\$ 1,223,500	\$ 912,500	\$ 1,038,288	\$ 320,711
83,160	79,115				
\$ 9,898,072	\$ 9,708,815				

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

4

Housing Research and Community PlanningResearch 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'habitationSubventions 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'infrastructureSubventions d'alimentation en eau et de
traitement des eaux-vannesContributions 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 Program

Real estate operating loss

Interest rate losses

Home Insulation Programs

Discount on sale of mortgages

Miscellaneous

Autres recouvrementsProgramme de logement pour les ruraux et
les autochtones

Perte sur exploitation d'immeubles

Pertes sur taux d'intérêt

Programme d'isolation thermique des
résidencesEscomptes sur disposition
de prêts hypothécaires

Divers

Year Ended December 31, 1978 Exercice terminé le 31 décembre 1978	Year Ended December 31, 1977 Exercice terminé le 31 décembre 1977
\$ 3,212	\$ 3,360
10,965	11,494
<u>14,177</u>	<u>14,854</u>
20,677	24,555
6,177	5,356
17,715	9,913
34,818	29,258
178,957	141,076
513	137
<u>258,857</u>	<u>210,295</u>
105,169	78,604
45,826	36,316
59	86
<u>151,054</u>	<u>115,006</u>
88,252	62,588
32,265	21,744
8,303	7,499
2,656	2,716
<u>131,476</u>	<u>94,547</u>
6,162	4,344
13,740	11,291
25,944	27,184
47,293	43,430
38,095	—
7,277	2,755
<u>138,511</u>	<u>89,004</u>
<u>\$ 694,075</u>	<u>\$ 523,706</u>

Statistics

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

Les statistiques

73

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

**Commitments for Loans
and Investments**

In millions of dollars

Société centrale d'hypothèques et de logement

**Engagements à l'égard des prêts
et placements**

en millions de dollars

		1969	1970
Social Housing	Logements sociaux		
Public Housing:	Logements publics:		
Loans	Prêts	\$ 170.5	\$ 235.4
Federal-Provincial Investments	Placements fédéraux-provinciaux	27.9	29.0
Non-Profit Corporations	Sociétés sans but lucratif	31.0	72.9
Cooperatives	Coopératives	—	—
Rural & Native Housing	Logement rural et autochtone	—	—
Sub-Total	Sous-total	229.4	337.3
Market Housing	Habitations pour la vente ou la location		
Direct Loans	Prêts directs	309.1	602.7
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	55.5	41.0
Sub-Total	Sous-total	364.6	643.7
Land Assembly & Municipal Infrastructure	Aménagement de terrains et infrastructure municipale		
Land Assembly:	Aménagement de terrains:		
Loans	Prêts	8.2	15.1
Federal-Provincial Investments	Placements fédéraux-provinciaux	9.0	9.4
Sewage and Water Treatment	Traitement des eaux d'égout	50.2	77.7
Sub-Total	Sous-total	67.4	102.2
Community Revitalization	Restauration de collectivités		
Neighbourhood Improvement	Amélioration des quartiers	—	—
Residential Rehabilitation	Remise en état des logements	—	—
Urban Renewal	Rénovation urbaine	14.5	4.0
Sub-Total	Sous-total	14.5	4.0
Real Estate Sales	Ventes des propriétés immobilières	—	—
Direct Acquisition	Acquisition directe	0.6	1.9
Total	Total	876.5	1,089.1

	1971	1972	1973	1974	1975	1976	1977	1978
\$	277.0	\$ 238.2	\$ 199.7	\$ 177.4	\$ 296.2	\$ 350.4	\$ 153.4	\$ 176.1
	31.5	39.1	51.8	58.1	64.6	53.0	45.5	68.4
	79.3	42.9	95.1	124.7	159.0	288.0	157.4	120.6
	—	—	7.6	19.8	44.4	40.3	62.8	36.9
	—	—	—	—	31.6	46.5	59.3	57.3
	387.8	320.2	354.2	380.0	595.8	778.2	478.4	459.3
	434.4	204.7	230.8	549.3	707.0	103.0	40.1	14.7
	—	—	—	—	—	80.4	85.1	55.0
	—	—	—	—	—	137.5	320.8	96.2
	36.7	14.4	3.8	4.0	0.4	—	7.7	6.4
	471.1	219.1	234.6	553.3	707.4	320.9	453.7	172.3
	11.0	6.5	161.8	80.6	61.3	64.2	33.0	31.0
	10.3	67.9	23.4	20.8	18.9	24.2	12.1	1.2
	113.7	114.8	153.8	171.9	183.3	302.6	247.0	290.3
	135.0	189.2	339.0	273.3	263.5	391.0	292.1	322.5
	—	—	—	3.0	10.6	17.5	15.4	16.2
	—	—	—	4.2	14.9	61.0	101.3	150.1
	15.0	13.4	0.8	—	0.7	0.1	—	4.1
	15.0	13.4	0.8	7.2	26.2	78.6	116.7	170.4
	—	—	—	11.4	—	—	11.2	45.4
	0.2	0.1	4.0	—	11.9	15.9	14.0	15.4
	1,009.1	742.0	932.6	1,225.2	1,604.8	1,584.6	1,366.1	1,185.3

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

		1969	1970
Social Housing	Logements sociaux		
Public Housing Subsidies	Aide subventionnelle au logement public	\$ 5.4	\$ 9.4
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	5.4	9.4
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	6.2	6.9
Municipal Incentive Grants	Subventions d'encouragement aux municipalités	—	—
New Communities	Collectivités nouvelles	—	—
Sub-Total	Sous-total	6.2	6.9
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	24.0	23.4
Sub-Total	Sous-total	24.0	23.4
Discount on Sale of NHA Mortgages	Escomptes sur disposition de prêts hypothécaires LNH		
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	5.4	4.3
Total	Total	41.0	44.0

	1971	1972	1973	1974	1975	1976	1977	1978
\$	17.1	\$ 30.0	\$ 46.2	\$ 63.4	\$ 87.0	\$ 117.2	\$ 141.1	\$ 179.0
	—	—	—	6.4	11.4	17.1	24.6	20.7
	—	—	—	—	1.8	3.9	5.4	6.2
	—	—	—	5.7	5.9	6.6	4.3	6.2
	17.1	30.0	46.2	75.5	106.1	144.8	175.4	212.1
	—	—	0.7	5.0	10.1	21.7	29.3	34.8
	—	—	—	—	0.2	2.6	9.9	17.7
	—	—	0.7	5.0	10.3	24.3	39.2	52.5
	—	—	—	—	—	—	0.1	0.5
	14.3	23.1	37.8	25.7	31.3	51.2	78.6	105.2
	—	—	—	—	—	2.1	36.3	45.8
	—	—	—	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1
	14.3	23.1	37.8	25.8	31.4	53.4	115.1	151.6
	—	—	0.1	2.7	6.3	12.5	21.7	32.3
	—	—	—	1.2	10.2	28.7	62.6	88.3
	22.3	20.7	13.9	13.5	10.1	6.7	7.5	8.3
	22.3	20.7	14.0	17.4	26.8	47.9	91.8	128.9
	—	—	—	—	—	—	—	38.1
	—	—	—	—	—	—	43.4	47.3
	—	—	—	5.8	9.6	10.3	11.3	13.7
	—	—	—	4.1	8.5	11.6	27.2	25.9
	8.7	8.0	12.2	16.0	53.7	20.2	20.4	24.0
	62.4	81.8	110.9	149.6	246.2	312.5	523.8	694.1

Central Mortgage and Housing Corporation

**Housing Starts by Principal
Source of Financing**
dwelling units

Société centrale d'hypothèques et de logement

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

		1969	1970
Public Funds under Federal Legislation			
National Housing Act	Loi nationale sur l'habitation		
Social Housing	Logements sociaux	14,767	39,739
Market Housing	Habitations pour la vente ou la location		
with supplementary NHA assistance	avec aide supplémentaire aux termes de la LNH	1,926	7,280
without supplementary NHA assistance	sans aide supplémentaire aux termes de la LNH	9,723	9,922
Other Federal Legislation	Autre législation fédérale	3,461	2,710
Sub-Total	Sous-total	29,877	59,651
Private Funds			
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	55,645	49,612
Conventional	Prêts ordinaires	85,680	40,255
Other Lenders	Autres prêteurs	39,213	41,010
Sub-Total	Sous-total	180,538	130,877
Total	Total	210,415	190,528

1971	1972	1973	1974	1975	1976	1977	1978
29,611	25,105	23,795	17,930	24,721	20,579	15,616	14,206
6,923	8,409	4,444	11,680	16,952	3,241	2,111	395
4,908	3,425	788	753	127	267	92	159
2,924	3,271	3,243	3,325	3,084	3,176	2,986	2,562
44,366	40,210	32,270	33,688	44,884	27,263	20,805	17,322
—	—	—	—	—	29,915	62,619	44,250
87,802	96,033	75,469	31,046	47,132	63,968	39,843	28,004
55,625	64,250	93,641	75,000	66,905	71,776	71,700	73,600
45,860	49,421	67,149	82,389	72,535	80,281	50,757	64,491
189,287	209,704	236,259	188,435	186,572	245,940	224,919	210,345
233,653	249,914	268,529	222,123	231,456	273,203	245,724	227,667

Design/Présentation: Gottschalk + Ash
Printing/Impression: Ronalds
Photographs/Photographies: CMHC/SCHL
Cover photograph/Photographie de la couverture:
Peter Baumgartner
Typesetting/Composition: Service Typographique

ISSN 0700-1894

