Ca1
MH
A57
1985
c.2

1985

Annual Report

Canada Mortgage and Housing Corporation

Rapport annuel

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Table of Contents

1 1985 Highlights
2 Directors and Principal Officers of the Corporation
6 Letter of Transmittal
9 The Corporation

14 Government Programs
14 Market Housing
18 Social Housing
22 Rehabilitation and Conservation
24 Community Services
25 Research, Development and Information

28 Administered Funds

33 Asset Administration and Services to Others

34 Corporate Financing
42 The Year Ahead
43 Major CMHC Offices
47 Financial Reports and Statements
71 Statistics

Note: In this report the use of province means province or territory.

Table des matières

1 Faits saillants de 1985
2 Administrateurs et principaux dirigeants de la Société
6 Lettre d'accompagnement
9 La Société

14 Programmes du gouvernement
14 Logement du marché
18 Logement social
21 Remise en état et conservation des logements
24 Équipements collectifs
25 Recherche, développement et information

28 Fonds gérés

33 Administration de l'actif et services à des tiers

34 Financement de la Société
42 L'année prochaine
43 Principaux bureaux de la SCHL
47 Rapports et états financiers
71 Données statistiques

Nota: Dans ce rapport, l'expression province s'entend d'une province ou d'un territoire.

1985 Highlights

Faits saillants de 1985

Cal
MH
A57
1985
c. 2

Dwelling starts	165 826	Habitations mises en chantier	165 826
NHA Mortgage Insurance	158 280 dwelling units	Assurance hypothécaire LNH	158 280 logements
Direct Loans and Investments	$310 million	Prêts directs et placements	310 millions $
Dwelling Units Portfolio of CMHC and Mortgage Insurance Fund	18 321 dwelling units	Logements du portefeuille de la SCHL et du Fonds d'assurance hypothécaire	18 321 logements
Insurance Claims Paid	13 057 dwelling units	Demandes de règlements d'assurance payées	13 057 logements
Portfolio of Loans and Investments	$10 billion	Portefeuille de prêts hypothécaires et de placements directs	10 milliards $
Social Housing Commitments	20 869 dwelling units 1 781 hostel beds	Engagements – Logement social	20 869 logements 1 781 places de foyer
Residential Rehabilitation Assistance Program Commitments	28 253 dwelling units 2 206 hostel beds	Engagements – Programme d'aide à la remise en état des logements	28 253 logements 2 206 places de foyer
Canadian Home Insulation Program	200 898 grant cheques issued	Programme d'isolation thermique des résidences canadiennes	200 898 chèques de subventions émis
CMHC staff	3 200 employees	Personnel de la SCHL	3 200 employés

Directors and Principal Officers of the Corporation

Administrateurs et principaux dirigeants de la Société

Board of Directors/Conseil d'administration

Ian A. Stewart Ottawa, Ontario	Chairman of the Board (until May 1985) *Président du Conseil* *(jusqu'à mai 1985)*
Robert E. Jarvis Q.C./*C.R.* Toronto, Ontario	Chairman of the Board (from May 1985) *Président du Conseil* *(depuis mai 1985)*
Robert C. Montreuil Ottawa, Ontario	President and Chief Executive Officer (until December 1985) *Président et premier dirigeant* *(jusqu'à décembre 1985)*
Raymond J. Boivin Ottawa, Ontario	Acting President and Chief Executive Officer (from December 1985) Senior Vice-President *Président et premier dirigeant* *intérimaire* *(depuis décembre 1985)* *Premier vice-président*
Frank J. Callaghan Southport, P.E.I./ *Î.-P.-É.*	President, D.B. & J. (1971) Inc. (director until June 1985) *Président, D.B. & J. (1971) Inc.* *(administrateur jusqu'à* *juin 1985)*
Eugene A. Flichel Ottawa, Ontario	Acting Senior Vice-President (director from December 1985) *Premier vice-président* *intérimaire* *(administrateur depuis* *décembre 1985)*
Jean T. Fournier Ottawa, Ontario	Assistant Deputy Minister, Federal/Provincial Relations and Social Policy Branch, Department of Finance *Sous-ministre adjoint, Direction* *des relations fédérales-* *provinciales et de la politique* *sociale, ministère des Finances*
Richard P. Lebeau Montréal, Québec	President, Les Immeubles Richard Lebeau (director from April 1985) *Président, Les Immeubles* *Richard Lebeau* *(administrateur depuis* *avril 1985)*

Wally Majesky Scarborough, Ontario	Secretary Treasurer, Ontario Federation of Labour (director from May 1985) *Secrétaire-trésorier, Fédération des travailleurs de l'Ontario* *(administrateur depuis mai 1985)*
Ross G. Marks 100 Mile House, B.C./*C.-B.*	Mayor, 100 Mile House (director from July 1985) *Maire, 100 Mile House* *(administrateur depuis juillet 1985)*
Christine D. McKee Winnipeg, Manitoba	University Ombudsman, University of Manitoba (director until July 1985) *Médiateur de l'Université, Université du Manitoba* *(administrateur jusqu'à juillet 1985)*
Conrad A. Pinette Williams Lake, B.C./*C.-B.*	President, Pinette and Therrien Mills Ltd. (director until May 1985) *Président, Pinette et Therrien Mills Ltée.* *(administrateur jusqu'à mai 1985)*
R. Jacques Plante Québec, Québec	President, Perspective Travail Inc. (director until March 1985) *Président, Perspective Travail Inc.* *(administrateur jusqu'à mars 1985)*
Geneviève Sainte-Marie Ottawa, Ontario	Deputy Minister, Environment Canada (director from January 1986) *Sous-ministre, Environnement Canada* *(administrateur depuis janvier 1986)*
Joel D. Teal Saskatoon, Sask.	General Manager, Cairns Homes Ltd. (director from September 1985) *Directeur général, Société Cairns Homes Ltd.* *(administrateur depuis septembre 1985)*
Gérard L. Veilleux Ottawa, Ontario	Secretary to the Cabinet for Federal/Provincial Relations and Deputy Clerk of the Privy Council (director until August 1985) *Secrétaire du Cabinet pour les relations fédérales-provinciales et greffier suppléant du Conseil privé* *(administrateur jusqu'à août 1985)*

Executive Committee/Comité de direction

Ian A. Stewart	Chairman of the Board (until May 1985) *Président du Conseil* *(jusqu'à mai 1985)*
Robert E. Jarvis Q.C./*C.R.*	Chairman of the Board (from May 1985) *Président du Conseil* *(depuis mai 1985)*
Robert C. Montreuil	President and Chief Executive Officer (until December 1985) *Président et premier dirigeant* *(jusqu'à décembre 1985)*
Raymond J. Boivin	Acting President and Chief Executive Officer (from December 1985) Senior Vice-President and Director *Président et premier dirigeant* *intérimaire* *(depuis décembre 1985)* *Premier vice-président et* *administrateur*
Frank J. Callaghan	Director (until June 1985) *Administrateur* *(jusqu'à juin 1985)*
Eugene A. Flichel	Acting Senior Vice-President and Director (from December 1985) *Premier vice-président* *intérimaire et administrateur* *(depuis décembre 1985)*
Richard P. Lebeau	Director (from July 1985) *Administrateur* *(depuis juillet 1985)*
Wally Majesky	Director (from July 1985) *Administrateur* *(depuis juillet 1985)*
R. Jacques Plante	Director (until March 1985) *Administrateur* *(jusqu'à mars 1985)*

Audit Committee/Comité de vérification

Conrad A. Pinette	Chairman of the Committee (until May 1985) *Président du Comité* *(jusqu'à mai 1985)*
Richard P. Lebeau	Chairman of the Committee (from June 1985) *Président du Comité* *(depuis juin 1985)*
Robert C. Montreuil	President and Chief Executive Officer (until December 1985) *Président et premier dirigeant* *(jusqu'à décembre 1985)*
Raymond J. Boivin	Acting President and Chief Executive Officer (from December 1985) *Président et premier dirigeant* *intérimaire (depuis décembre 1985)*
Ross G. Marks	Director (from August 1985) *Administrateur* *(depuis août 1985)*
Christine D. McKee	Director (until July 1985) *Administrateur* *(jusqu'à juillet 1985)*

Executive Officers of the Corporation/Dirigeants de la Société

Robert C. Montreuil	President and Chief Executive Officer (until December 1985) *Président et premier dirigeant (jusqu'à décembre 1985)*
Raymond J. Boivin	Acting President and Chief Executive Officer (from December 1985) Senior Vice-President *Président et premier dirigeant intérimaire (depuis décembre 1985) Premier vice-président*
Liliana I. Birtz Q.C. *I.C.R.*	General Counsel and Corporate Secretary *Avocat-conseil général et secrétaire de la Société*
Eugene A. Flichel	Acting Senior Vice-President (from December 1985) Vice-President, Finance and Management Information Systems *Premier vice-président intérimaire (depuis décembre 1985) Vice-président, Finances et systèmes de gestion*
Norman E. Hallendy	Vice-President, Organization Development *Vice-président, Développement de l'organisation*
J. Barry Lacombe	Vice-President, Policy Development and Research *Vice-président, Recherche et élaboration de propositions*
Fernand A. Perreault	Vice-President, Insurance (from January 1986) *Vice-président, Assurance (depuis janvier 1986)*
Claude Renaud	Vice-President, Insurance (until December 1985) *Vice-président, Assurance (jusqu'à décembre 1985)*
Robert D. Warne	Vice-President, Programs *Vice-président, Programmes*

General Managers/Directeurs généraux

Peter D. Anderson	Prairie and Northwest Territories Region *Région des Prairies et Territoires du Nord-Ouest*
Douglas A. Hughes	Atlantic Region *Région de l'Atlantique*
Fernand A. Perreault	Québec Region (until January 1986) *Région du Québec (jusqu'à janvier 1986)*
Charles A. D'Amour	Quebec Region (from January 1986) *Région du Québec (depuis janvier 1986)*
Robert A. Player	CMHC Technical Services and CHIP (until February 1986) *Services techniques SCHL et PITRC (jusqu'à février 1986)*
Briane A. Randall	Ontario Region (until August 1985) *Région de l'Ontario (jusqu'à août 1985)*
Richard D. Parkinson	Ontario Region (acting from August 1985 to January 1986) *Région de l'Ontario (intérimaire d'août 1985 jusqu'à janvier 1986)*
James T. Lynch	Ontario Region (from January 1986) *Région de l'Ontario (depuis janvier 1986)*
Keith D. Tapping	British Columbia and Yukon Region *Région de la Colombie-Britannique et du Yukon*

Letter of Transmittal

27 March 1986

The Honourable Bill McKnight, P.C.,M.P., Minister responsible for Canada Mortgage and Housing Corporation
Ottawa, Ontario

Sir,
On behalf of the Board of Directors, we have the honour to submit to you the fortieth Annual Report of Canada Mortgage and Housing Corporation, together with its financial statements.

In 1986, the Corporation will celebrate its fortieth year in business. In these four decades, CMHC has not only fulfilled its original mandate – to deal with the housing problems of the post-war years – but has become a leading influence in the development of a housing industry that is one of the best in the world. CMHC looks back with pride on its forty years of achievements and on the dedicated service of all those who have worked for the Corporation and for the development of the Canadian residential construction industry.

In 1985, CMHC housing programs came under close scrutiny during the government's extensive consultations with representatives of provincial, territorial and local governments, participants in the housing sector and other interested parties. This was welcomed by the Corporation and its partners and clients. The *National Direction for Housing Solutions,* announced in December, presents a coordinated plan of action to reduce fluctuations in the housing market and to better meet the housing needs of Canadians who require assistance, by using public and private funds more effectively.

A year of strong economic growth and stable interest rates bolstered housing starts in 1985 to 165 826, compared with 134 900 for 1984. The higher volume of new house sales stabilized the price increases in a brisk resale market. According to the real estate industry, first-time purchasers were the main participants in the buying spree for existing homes, accounting for up to 40 per cent of such transactions.

Lettre d'accompagnement

Le 27 mars 1986

L'honorable Bill McKnight, C.P., député, ministre responsable de la Société canadienne d'hypothèques et de logement,
Ottawa, Canada

Monsieur le Ministre,
Au nom du Conseil d'administration, nous avons l'honneur de vous soumettre le quarantième Rapport annuel de la Société canadienne d'hypothèques et de logement ainsi que ses états financiers.

La Société va célébrer en 1986 sa quarantième année d'activité. Durant ces quatre décennies, la SCHL ne s'est pas contentée de remplir le mandat qui lui avait été confié – lequel consistait à résoudre les problèmes de logement dans les années d'après-guerre – elle est devenue l'élément moteur du progrès dans le secteur de l'habitation, mettant celui-ci au rang des plus modernes du monde. La SCHL évoque avec fierté ces quarante années de réalisations et le service dévoué que lui ont assuré tous ceux qui ont travaillé pour elle et pour le développement de l'industrie canadienne de la construction résidentielle.

Une vaste consultation des représentants des gouvernements provinciaux, territoriaux et municipaux, des partenaires du secteur du logement et d'autres intéressés, lancée en 1985 par le gouvernement fédéral, a entraîné l'examen rigoureux des programmes de logement de la SCHL. La Société, ses partenaires et clients se sont réjouis de cette initiative. *L'Orientation nationale de la politique du logement,* annoncée au mois de décembre, est un plan d'action coordonné visant à réduire le déséquilibre du marché et à mieux satisfaire les besoins de logement des Canadiens ayant besoin d'aide, par l'utilisation plus efficace des fonds publics et privés.

Douze mois de forte croissance économique et de stabilité des taux d'intérêt ont renforcé les mises en chantier en 1985, lesquelles ont atteint 165 826 unités, au lieu de 134 900 en 1984. Le volume plus élevé des ventes de maisons neuves a stabilisé la hausse des prix dans un contexte de marché vendeur animé. D'après les agents immobiliers, les acquéreurs d'une première maison sont les principaux responsables de la folle poussée des achats de

In 1985, CMHC's new business consisted primarily of mortgage loan insurance on 158 280 housing units, compared with 157 361 units in 1984. In social housing, the Corporation committed a total subsidy of 23 144 new and existing units, compared with 22 907 in the previous year. As far as existing business was concerned, the total number of social housing units receiving subsidies was 381 373, compared with some 355 283 units in 1984. The total number of loans and investments accounts under administration was 169 409, compared with 185 019 in 1984. The Mortgage Insurance Fund remained in a deficit position, primarily as a result of the AHOP and ARP programs. By year end, the MIF deficit amounted to $728 million, compared with $786 million in 1984.

On the financial front, the after-tax net income of the Corporation that was transferred to the Receiver General for Canada in 1985 amounted to nearly $34 million, compared with $39.7 million for 1984. The Corporation's assets in loans and investments were $9 993.5 million, compared with $10 221 million in 1984.

To make its operations more economical and efficient, in accordance with the government's request to reduce costs wherever possible, the Corporation put several measures into effect. These included the realignment of the National Office structure and the restructuring of the Corporation's field offices. The latter led to the closure of sixteen offices and the downsizing of ten others. As a result, staff and related costs were reduced.

In late 1984 and throughout 1985, the Corporation made a thorough review of its human resources. More stringent performance standards were introduced and certain organizational realignments were effected to increase efficiency.

Staff reductions were achieved in an orderly and equitable manner. Early in 1985, the Corporation approved an early-retirement program to accelerate the normal attrition rate and so lessen the number of employees that would have to be dismissed. This program, coupled with a freeze on external recruitment and a reduction in the hiring of consultants, created a number of vacant positions to which surplus staff could be redeployed. The Corporation broadened the application of its inter-office transfer policy to include all levels of employees and to facilitate job mobility. Joint employee/management consultative committees were established in each region and at National Office; these collectively addressed employee concerns.

Along with training programs, the Corporation's personnel policies will continue to be sensitive to change and to employment equity concerns.

The Corporation has nearly completed its major automation program, initiated in 1983. Further efforts continue in office automation, to achieve greater efficiencies, and in Management Information Systems, to keep them efficient and adaptable to change. The full benefits of this investment are now beginning to be realized.

maisons existantes, ces transactions comptant pour plus de 40 p. 100 du total.

En 1985, les nouvelles activités de la SCHL ont porté essentiellement sur l'assurance-prêt hypothécaire, qui a couvert 158 280 logements, au lieu de 157 361 en 1984. Sur le plan du logement social, la Société a consenti des subventions sur 23 144 logements neufs ou existants, par rapport à 22 907 l'année précédente. Dans le secteur des logements existants, le nombre de ceux qui ont reçu une aide sociale s'est élevé à 381 373, au lieu de 355 283 en 1984. Le nombre total des prêts et comptes de placement gérés par la Société, a été de 169 409, au lieu de 185 019 en 1984. Le Fonds d'assurance hypothécaire est resté déficitaire, en raison surtout des programmes PAAP et PALL. À la fin de l'année, son déficit s'élevait à 728 millions de dollars, comparativement à 786 millions en 1984.

Sur le front financier, le revenu net après impôts, que la Société a viré au Receveur général du Canada en 1985, s'est élevé à près de 34 millions de dollars, au lieu de 39,7 millions en 1984. L'actif de la Société, composé de prêts et placements, se montait à 9 993,5 millions de dollars, au lieu de 10 221 millions en 1984.

Pour satisfaire à la demande du gouvernement en vue de réduire les coûts, la Société a pris plusieurs mesures afin d'économiser sur son exploitation en la rationalisant. Citons notamment le réaménagement de la structure du Bureau national et la restructuration des bureaux extérieurs de la Société. Cette dernière a entrainé la fermeture de seize bureaux et la réduction du personnel de dix autres, contribuant ainsi à comprimer les coûts et les effectifs.

À la fin de 1984 et tout au long de 1985, la Société a entrepris un examen approfondi de ses ressources humaines. Elle a introduit des normes de rendement plus rigoureuses et procédé à certaines restructurations dans le but d'accroître l'efficacité de la gestion dans ce domaine.

La compression des effectifs a été réalisée avec méthode et équité. Au début de 1985, la Société a approuvé un programme de retraite anticipée, destiné à accélérer le rythme normal d'attrition et à minimiser le nombre des employés à licencier. Ce programme, associé au blocage du recrutement extérieur et à la baisse de l'engagement d'experts-conseils, a libéré un certain nombre de postes, auxquels il a été possible de nommer des employés excédentaires. La Société a élargi l'application de sa ligne de conduite sur les mutations interbureaux afin d'y intégrer des emplois de tous niveaux et de favoriser la mobilité. Dans chaque région et au Bureau national, un comité consultatif regroupant employés et cadres a été mis sur pied avec mission d'étudier ensemble les problèmes d'emploi.

La Société continuera d'appliquer, dans la gestion du personnel et sa formation, des lignes de conduite et des programmes qui manifestent son

After examining privatization and other options of procuring inspection services in the marketplace, it was decided that, for the present, internal resources can best meet CMHC's requirements. The Corporation is studying the possibility of procuring appraisal services in the marketplace.

The possibility of developing CMHC lands in partnership with the private sector is being examined.

An evaluation of the Mortgage Loan Insurance Program is almost complete. We expect that, after consultation with interested parties, the Corporation will make recommendations for program improvements.

Many changes occurred in the composition of the Board of Directors and Senior Management in 1985. In closing, the Board marks the departure during the year of Ian A. Stewart, Chairman of the Board, Robert C. Montreuil, President, Frank J. Callaghan, Christine D. McKee, Conrad A. Pinette, R. Jacques Plante and Gérard L. Veilleux, Directors, and Claude Renaud, Vice-President, Insurance. Over the years they have greatly contributed to the Corporation through their commitment and extensive knowledge of business, management, government and public service. Our warmest good wishes and our gratitude for their contributions go with them.

The Corporation's most important resource is people. The Board of Directors wishes to express its sincere appreciation to all the men and women who have worked for the Corporation during the last forty years and who continue to work to make their communities better places in which to live and to make Canadians among the best housed people in the world.

souci d'évoluer, tout en respectant les règles de l'équité en matière d'emploi.

Le grand programme d'automatisation de la Société, dont l'application a débuté en 1983, est presque achevé. Les efforts d'implantation de la bureautique se poursuivent toutefois, afin que le degré d'efficacité et d'adaptation au changement soit encore plus élevé dans les bureaux et dans les systèmes de gestion. Ces efforts commencent maintenant à porter tous leurs fruits.

Après examen de la privatisation et d'autres solutions en vue de se procurer des services d'inspection sur le marché, la Société a décidé que, pour l'instant, ses ressources internes étaient le mieux en mesure de répondre à ses besoins. Elle examine aussi l'idée d'acquérir des services d'évaluation sur le marché.

D'autre part, la SCHL étudie la possibilité d'aménager ses propriétés foncières, en association avec le secteur privé.

L'évaluation du Programme d'assurance-prêt hypothécaire est presque achevée. La Société espère, après avoir consulté les parties intéressées, faire des recommandations en vue d'améliorer le programme.

La composition du Conseil d'administration et de la haute direction s'est beaucoup transformée en 1985. À la clôture de l'exercice, le Conseil notait le départ, durant l'année, de Ian A. Stewart, président du Conseil, Robert C. Montreuil, président, Frank J. Callaghan, Christine D. McKee, Conrad A. Pinette, R. Jacques Plante et Gérard L. Veilleux, administrateurs, et Claude Renaud, Vice-président à l'Assurance. Au long des années, tous ont joué un rôle important à la Société, par leur conscience professionnelle et leur vaste connaissance du monde des affaires, de la gestion, de l'administration et de la fonction publiques. Nos voeux les plus sincères et chaleureux et notre gratitude pour leur collaboration les accompagnent.

La ressource la plus importante que la Société possède, ce sont ses employés. Le Conseil d'administration désire exprimer sa sincère reconnaissance à tous ceux, hommes et femmes, qui ont travaillé pour la Société au long des quarante dernières années et à tous ceux qui continuent d'oeuvrer pour que leurs collectivités soient plus agréables à vivre et pour que les Canadiens restent le peuple le mieux logé du monde.

Le président du Conseil

Robert E. Jarvis
Chairman

Le président et premier dirigeant intérimaire de la Société

Raymond J. Boivin
Acting President and Chief Executive Officer

The Corporation

Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC) was incorporated as a Crown corporation on 1 January 1946 by an Act of Parliament, with the authority to act for the Government of Canada in all matters prescribed by housing legislation, principally the National Housing Act (NHA). CMHC currently reports to Parliament through the Honourable Bill McKnight, Minister of Labour. The Corporation is headed by a Board of Directors, consisting of the Chairman of the Board, the President, a designated Vice-President, five members from the public at large, and two members from the public service – all appointed by the Governor in Council.

The President is the Chief Executive Officer. Other executive officers are: the Senior Vice-President; Vice-Presidents responsible for Insurance, Programs, Finance and Management Information Systems, Policy Development and Research, and Organization Development; and the General Counsel and Corporate Secretary.

The Corporation's staff of some 3 200 employees work at a National Office in Ottawa and in 50 offices throughout Canada. Its field organization is divided into five regions: Atlantic, Quebec, Ontario, Prairie and Northwest Territories, and British Columbia and Yukon. Each region is headed by a General Manager. There is a provincial director in each provincial capital in the Atlantic region and in the Prairie and Northwest Territories region, who also acts as the local branch manager.

CMHC's activities are governed by the National Housing Act and its regulations, the Canada Mortgage and Housing Corporation Act and, in certain respects, the Financial Administration Act. The Corporation's legislation is permissive and facilitative, rather than mandatory and comprehensive; this gives it flexibility to deal with regional circumstances and with day-to-day problems.

CMHC's mission, as embodied in the National Housing Act, is *"to promote the construction of new*

La Société

La constitution en société d'Etat de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) date du 1er janvier 1946. La loi fédérale qui l'a créée lui donne un pouvoir d'intervention, au nom du gouvernement du Canada, dans toutes les questions définies par les lois sur l'habitation, et principalement, par la Loi nationale sur l'habitation (LNH). Actuellement, la SCHL rend compte au Parlement de ses activités par l'intermédiaire de l'honorable Bill McKnight, ministre du Travail. Les affaires de la Société sont administrées par un Conseil d'administration, composé du président du Conseil, du président de la Société, d'un vice-président désigné, de cinq représentants du grand public et de deux membres de la fonction publique, tous nommés par le gouverneur en conseil.

Le président est le premier dirigeant de la Société, les autres dirigeants étant: le premier vice-président, les vice-présidents de secteur: Assurance, Programmes, Finances et systèmes de gestion, Recherche et élaboration de propositions, Développement de l'organisation, enfin l'avocat-conseil général et secrétaire de la Société.

Le personnel de la Société, au nombre de 3 200 employés, se répartit entre le Bureau national d'Ottawa et 50 bureaux disséminés dans tout le Canada. Ces bureaux extérieurs sont regroupés en cinq grandes régions: Atlantique, Québec, Ontario, Prairies et Territoires du Nord-Ouest, Colombie-Britannique et Yukon, chacune ayant à sa tête un directeur général. Dans la région de l'Atlantique et celle des Prairies et Territoires du Nord-Ouest, un directeur provincial est en poste dans chaque capitale provinciale, où il assume en même temps les fonctions de directeur de succursale.

Les activités de la SCHL sont régies par la Loi nationale sur l'habitation et son Règlement, la Loi sur la Société canadienne d'hypothèques et de logement

houses, the repair and modernization of existing housing, and the improvement of housing and living conditions". In addition, CMHC and the NHA have been used to further government objectives, such as economic growth, job creation and energy conservation.

Under the terms of the NHA, the Corporation is authorized, on the government's behalf, to establish a system of mortgage loan insurance; to acquire lands for public purposes; and to assist Canadians, mainly by the provision of loans and contributions, in gaining access to suitable accommodation, whether as homeowners, tenants or members of cooperative organizations, and in improving existing dwellings and the quality of their community environment. It also has a general mandate to improve the quality of housing and community planning through research, development and the dissemination of useful information, and to act as a policy adviser to the government.

The Corporation's legal and financial framework enables its activities to be grouped into three categories: Government Programs, Administered Funds, and Asset Administration and Services to Others.

Government Programs

The Corporation acts as the government's agent in the provision of loans, grants, contributions and subsidies for the advancement of housing and community development. CMHC is accountable to the Government of Canada and Parliament for delivering these programs efficiently and effectively, and is reimbursed by the government for monies paid out and for the administrative costs of the programs.

Administered Funds

The Corporation, on behalf of the government, provides mortgage loan insurance to help ensure an adequate supply of mortgage funds for housing and thereby make housing more accessible to Canadians.

This insurance encourages investment in residential construction, by protecting lenders against losses incurred because the borrowers have defaulted. Public mortgage insurance has made possible high-ratio loans for the acquisition and the construction of housing, including social housing projects.

et, pour certaines questions, par la Loi sur l'administration financière. Ces textes législatifs constituent davantage des moyens d'action que des contraintes et des règles universelles. Ils dotent la Société de la souplesse voulue pour faire face aux situations diverses des régions et aux problèmes courants.

La mission de la SCHL, formulée dans la Loi nationale sur l'habitation, *consiste "à favoriser la construction de nouvelles maisons, la réparation et la modernisation de maisons existantes, ainsi que l'amélioration des conditions de logement et de vie".* En outre, la SCHL et la LNH sont les instruments qui permettent au gouvernement d'atteindre ses objectifs en matière de croissance économique, de création d'emplois et d'économies d'énergie.

En vertu des dipositions de la LNH, la Société est habilitée, au nom du gouvernement, à instituer un régime d'assurance-prêt hypothécaire; à acheter des terrains à des fins d'aménagement public; et à aider les Canadiens, principalement par des prêts et des contributions, à se loger décemment, que ce soit comme propriétaires-occupants, locataires ou membres d'associations coopératives, et à améliorer les logements existants ainsi que la qualité de leurs collectivités. Dans un contexte plus général, elle est mandatée pour améliorer la qualité des habitations et de l'urbanisme, par le biais de la recherche et du développement, de la dissémination des données utiles, et elle joue le rôle de conseiller du gouvernement en matière de politique.

Les activités de la Société se divisent en trois catégories, établies conformément à sa structure juridique et financière: les programmes du gouvernement, les fonds gérés et l'administration de l'actif et services à des tiers.

Programmes du gouvernement

La Société est mandataire du gouvernement pour l'émission de prêts, de subventions et de contributions destinés à assurer le progrès du secteur du logement et de l'urbanisme. La SCHL rend compte au Parlement et au gouvernement du Canada de la gestion efficace et compétente de ces programmes et recouvre de ce dernier les sommes qu'elle a dépensées et les frais d'administration qu'elle a supportés à cette fin.

Fonds gérés

La Société offre au public, au nom du gouvernement, une assurance sur les prêts hypothécaires, afin de garantir l'abondance des crédits hypothécaires destinés au logement et, ainsi, de rendre les logements plus abordables pour les Canadiens.

Premiums and fees from the insurance of these loans are paid into the Mortgage Insurance Fund. Payments are made from the Fund to lenders who submit claims for losses. Properties acquired through default are owned by the Fund until they are sold, and any proceeds from subsequent sales revert to the Fund.

The Corporation also administers the Home Improvement Loan Insurance Fund and the Rental Guarantee Fund as separate accounts within its corporate financial structure. The administrative costs incurred in carrying out these activities are recovered in full from the Funds.

Asset Administration and Services to Others

The principal source of the Corporation's income is the return on loans and other investments in housing and community improvement, made under the terms of the NHA with funds borrowed from the government. Other income is derived from the sale of corporate real estate, and from the provision of housing-related services, such as mortgage administration and inspections.

Administrative costs incurred in the administration of assets and the provision of special services are paid for out of the income generated.

Housing Policy

In January 1985, the Honourable Bill McKnight, Minister of Labour and Minister responsible for CMHC, issued a *Consultation Paper on Housing.* This outlined the challenges facing the government. It set out to establish priorities for federal housing policies and programs and for federal housing expenditures, and to formulate the most cost-effective means of achieving national objectives.

Extensive consultations were carried out with the provinces, with parties in the housing sector, and with others. In December 1985, the Minister announced fundamental changes in the federal government's approach to housing policy. Mr. McKnight stated that his policy announcement focused federal housing resources more directly on those in need, and was more flexible and responsive to regional concerns. A proposed three-year joint federal/provincial planning process will provide one means of developing a comprehensive social housing strategy within each province and territory to better meet local housing needs and to ensure more cost-effective management.

Cette assurance favorise les placements dans la construction résidentielle, en protégeant les prêteurs contre les pertes occasionnées par la défaillance éventuelle de l'emprunteur. L'assurance hypothécaire publique a rendu possibles les prêts à ratio élevé, pour la construction comme pour l'achat d'habitations, et plus particulièrement d'ensembles de logements sociaux.

Les primes et droits d'assurance sont versés au Fonds d'assurance hypothécaire, et les demandes d'indemnités présentées par les prêteurs sont réglées sur le Fonds. Les propriétés immobilières acquises après défaillance de l'emprunteur appartiennent au Fonds, en attendant leur vente, dont le produit éventuel revient à ce dernier.

La Société gère en outre la Caisse d'assurance des prêts pour l'amélioration de maisons et la Caisse de garantie des loyers, pour lesquelles elle tient une comptabilité séparée, au sein de sa structure financière. La SCHL recouvre intégralement du Fonds et des Caisses les frais d'administration de ces activités.

Administration de l'actif et services à des tiers

La Société tire essentiellement ses revenus du rendement des prêts et placements qu'elle engage, conformément aux dispositions de la LNH, dans l'habitat et l'amélioration des collectivités, en se servant de fonds empruntés au gouvernement. La vente de ses biens fonciers est une autre source de revenus ainsi que la fourniture de services rattachés au logement, tels que l'administration des créances hypothécaires et les inspections.

Les revenus produits lui permettent d'acquitter les frais occasionnés par l'administration de l'actif et la fourniture de services spéciaux.

Politique du logement

En janvier 1985, l'honorable Bill McKnight, ministre du Travail et ministre de tutelle de la SCHL, a fait publier un *Document d'étude sur le logement.* Cette étude définissait les grands problèmes qui se posaient au gouvernement, énonçait les objectifs prioritaires à donner aux politiques, aux programmes et aux dépenses fédérales en matière de logement et proposait les moyens les plus rentables d'atteindre ces objectifs dans tout le pays.

In social housing, more effective programs were announced to supply new non-profit housing projects, and to provide rent supplement assistance and renovation assistance for homeowners and renter households. In addition, a new renovation program is being introduced in 1986 to meet the needs of the disabled. Existing programs will continue in rural areas and for native households; there will be a renewed emphasis on the needs of native clients, and native peoples will be directly involved in the programs' implementation.

When the provinces agree to provide financial contributions in the range of 25 to 50 per cent of program costs and when compliance with federal program objectives and conditions is assured, the federal government will be prepared to negotiate agreements with any interested province, which would allow that province and the federal government to work in closer partnership.

The government reaffirmed that the federal rent-to-income scale will not be increased, as some proposed during consultations. The idea was rejected because of the hardship it might cause for low-income households.

Other features of the policy address were: co-operative housing; measures to help market housing; and the establishment of criteria and programs to improve the quality of Canadian housing.

The federal government is maintaining its commitment to co-operative housing and will continue to ensure access to alternative tenure for moderate-income Canadians who are unable to afford home-ownership. The new program, which is being developed in consultation with the cooperative housing sector, makes use of index-linked mortgages – an innovative mortgage instrument.

To promote security of homeowners, the Government of Canada will be introducing measures to enable the development of longer-term, fixed-rate mortgages through mortgage-backed securities. The government will also continue to provide public mortgage insurance to ensure access to mortgage funds across the country.

Une vaste consultation fut entreprise avec les provinces, avec les intervenants du secteur de l'habitation, et avec d'autres intéressés. En décembre 1985, le Ministre annonçait des changements radicaux dans l'orientation de la politique de logement du gouvernement fédéral. Selon M. McKnight, cette nouvelle orientation devait canaliser plus directement les ressources fédérales vers les défavorisés et résoudre les problèmes régionaux de manière plus souple et mieux adaptée. Un projet de programme fédéral-provincial de planification commune, sur trois ans, permettra d'établir une stratégie d'ensemble pour le logement social dans chaque province et territoire, de mieux répondre aux besoins locaux de logement et d'administrer les programmes avec plus d'efficacité.

Au chapitre du logement social, le gouvernement annoncait la mise sur pied de programmes plus efficaces, pour la construction de nouveaux ensembles de logement sans but lucratif, la fourniture de suppléments de loyer et d'une aide à la remise en état des logements destinés aux propriétaires-occupants et aux ménages locataires. De plus, un nouveau programme de rénovation doit prendre effet en 1986 pour répondre aux besoins des handicapés. Les programmes existants seront maintenus dans les régions rurales et pour les ménages autochtones. À l'égard de ce dernier groupe, le programme mettra davantage l'accent sur les besoins des clients autochtones, et les populations autochtones elles-mêmes participeront à l'application des programmes.

Si les provinces acceptent de participer financièrement, à raison de 25 à 50 p. 100, au coût des programmes, et si le respect des objectifs et conditions des programmes fédéraux est assuré, le gouvernement fédéral sera prêt à négocier des accords avec toute province intéressée, de manière à instaurer une collaboration plus étroite entre les deux paliers de gouvernement.

Le gouvernement a réaffirmé que l'échelle fédérale des loyers proportionnés au revenu ne sera pas relevée, contrairement à ce que certains avaient proposé durant les consultations. Cette idée a été rejetée en raison des difficultés qu'elle pourrait créer pour les ménages à faible revenu.

Les autres grands points de la politique ont trait notamment au logement coopératif, aux mesures de soutien du logement du marché et à la mise en place de critères et de programmes conçus pour améliorer la qualité de l'habitat au Canada.

Le gouvernement fédéral maintient son engagement envers le logement coopératif et continuera d'assurer l'accès à cet autre mode d'occupation pour les Canadiens à revenu modéré qui ne peuvent pas accéder à la propriété. Le nouveau programme à l'étude, créé en consultation avec le secteur de l'habitation coopérative, fait appel à un instrument original, le prêt hypothécaire indexé.

The federal market housing policy will help to produce a climate of stability that, in turn, will allow builders to respond to the demand to own family homes. The government will not be introducing programs to stimulate homeownership or the private rental housing market. Should future circumstances compel such measures to be considered, the government will act only after industry and the provinces have been consulted.

In the area of housing quality, the federal government will continue to play a leading role in housing research and development, while improving the co-ordination of research initiatives with the provinces and industry. A housing research committee will be set up to co-ordinate federal housing research activities with those carried out by provincial governments and industry organizations. Furthermore, there will be a review of ways of improving CMHC's inspections service and its material evaluation service.

Objectives and Performance

The following is an account of the Corporation's objectives and performance during 1985.

Pour renforcer la sécurité financière des propriétaires-occupants, le gouvernement du Canada a l'intention d'introduire des mesures propres à encourager les hypothèques à plus long terme et à taux d'intérêt fixe, grâce aux titres hypothécaires. Il veut aussi continuer de fournir une assurance-prêt hypothécaire publique, pour garantir l'accès universel aux crédits hypothécaires dans tout le pays.

L'objectif de la politique fédérale, pour ce qui est du logement du marché, contribuera à instaurer un climat de stabilité qui permette aux entrepreneurs de répondre à la demande de maisons familiales pour propriétaires-occupants. Le gouvernement ne créera pas de programme pour stimuler l'accession à la propriété, ni le marché privé du logement locatif. Si, dans l'avenir, la situation contraignait le gouvernement à envisager de telles mesures, il n'agirait qu'après avoir consulté l'industrie et les provinces.

Dans le domaine de la qualité de l'habitat, le gouvernement fédéral conservera son rôle moteur en matière de recherche et de développement, tout en améliorant la coordination des travaux de recherche avec les provinces et l'industrie. Un Comité de recherches sur l'habitation sera créé pour coordonner les recherches fédérales dans le secteur du logement avec celles des gouvernements provinciaux et des associations industrielles. De plus, on examinera différentes options qui s'offrent pour améliorer les services d'inspection et d'évaluation des matériaux de la SCHL.

Objectifs et résultats

L'exposé qui suit est un compte-rendu des objectifs et des résulats atteints par la Société en 1985.

Market Housing

Objective
To promote the effective operation of the private residential mortgage market and the housing market through means other than public mortgage loan insurance, including the provision of loans to assist Canadians to purchase or rent suitable and affordable housing.

Description
This objective is pursued mainly through residual direct mortgage lending. Such direct lending is undertaken on the same terms as market lending and is carried out when private mortgage lenders are unwilling or unable to make loans. At present, the need for, and volume of, this residual lending is very low. The objective of Market Housing is currently pursued through the following activities:

Assisted Rental Program (ARP):
Although no new project commitments are being made under ARP, assistance continues to be provided to help honour earlier commitments. Additional assistance is already being provided, to maintain each project's long term viability.

Residual Lending:
The Corporation may make the same type of loans as it insures for approved lenders. CMHC makes loans where private mortgage lenders are unwilling or unable to do so.

Logement du marché

Objectif
Favoriser, dans le secteur privé, le fonctionnement efficace du marché hypothécaire résidentiel et du marché du logement par d'autres moyens que l'assurance-prêt hypothécaire du secteur public, c'est-à-dire par des prêts visant à aider les Canadiens à acheter ou louer des logements convenables, à prix abordables.

Description
L'objectif visé à cet égard consiste surtout à offrir des prêts hypothécaires directs de dernier recours. Ces derniers sont accordés aux mêmes conditions que les prêts du marché, lorsque les prêteurs hypothécaires privés ne veulent pas ou ne sont pas en mesure de les consentir eux-mêmes. En ce moment, le besoin et le volume des prêts de dernier recours sont très faibles. Actuellement, dans le secteur du logement du marché, l'objectif à atteindre passe par les programmes suivants:

Programme d'aide au logement locatif (PALL):
Aucun nouveau projet ne peut être accepté en vertu du PALL, mais l'aide déjà promise continue d'être versée. Une aide supplémentaire, déjà octroyée, vise à maintenir la rentabilité à long terme des ensembles de logements.

Prêts de dernier recours:
La Société peut consentir des prêts du même genre que ceux qu'elle assure chez les prêteurs agréés. La SCHL consent des prêts lorsque les prêteurs hypothécaires privés ne veulent pas ou ne sont pas en mesure de le faire.

INAC Homeowner Loans:
The Corporation may make loans to Indians (as defined in the Indian Act) for the purpose of assisting in the purchase, improvement or construction of dwellings on Indian reserves.

Canada Rental Supply Plan (CRSP):
In 1981 the Government instituted a plan to help produce rental housing in tight market areas. It provides interest-free loans to entrepreneurs who are prepared to construct rental housing in places where such accommodation is scarce. The plan ended in 1985.

Mortgage Rate Protection Program:
The program pays, to insured clients, three-quarters of any increase in monthly payments resulting from a rise of more than 2 percentage points, up to a maximum of 12 percentage points, in the mortgage interest rate.

Section 55 Lands:
Activities associated with this program include the management, the development and the marketing of lands (for which the future use is primarily residential) that are owned by the Corporation or by the National Capital Commission, another federal government agency.

Results
The Assisted Rental Program (ARP), initiated in 1975, continued to provide financial assistance to rental entrepreneurs by helping them bridge the gap between current market rents and the rent needed to make each project financially sound. Although no new projects have been accepted since 1979, special financial assistance was extended to a number of projects that were facing foreclosure. These were projects that were likely to be profitable in the medium term, and where the cost of assistance to the Mortgage Insurance Fund seemed less than the cost of foreclosure.

Of the 1 500 ARP projects reviewed that were receiving assistance at the adjustment date in 1985, a deferral, or partial deferral, of the scheduled reduction in assistance was approved in 201 cases. In another 34 cases, assistance was increased. This was done to try and prevent these loans from going into default and to eliminate a probable claim on the Mortgage Insurance Fund.

Prêts MAINC aux propriétaires-occupants:
La Société peut consentir des prêts aux Indiens, selon la Loi sur les Indiens, pour les aider à acheter, améliorer et construire des logements dans les réserves.

Régime canadien de construction de logements locatifs (RCCLL):
Créé en 1981, ce programme visait à encourager la construction de logements locatifs dans les régions où l'offre est rare pour ce type de logement. Le programme fournit des prêts sans intérêt aux entrepreneurs qui acceptent de construire cette sorte de logement dans les régions de pénurie. Le régime a pris fin en 1985.

Programme de protection des taux hypothécaires:
Le programme couvre, jusqu'à concurrence de 12 p. 100, pour ceux qui ont contracté cette assurance, les trois quarts de toute augmentation des mensualités résultant d'une hausse supérieure à 2 pour 100 du taux d'intérêt hypothécaire.

Terrains, article 55:
Les activités comprennent la gestion, l'aménagement et la vente de terrains dont l'utilisation future est surtout résidentielle, et qui appartiennent à la Société, ou à la Commission de la Capitale nationale, un autre organisme du gouvernement fédéral.

Résultats
Le Programme d'aide au logement locatif (PALL), lancé en 1975, a continué, en 1985, de fournir aux entrepreneurs une aide financière destinée à combler l'écart entre le loyer en vigueur sur le marché et le loyer exigé pour assurer la rentabilité de l'ensemble d'habitation. Aucun projet nouveau n'a été approuvé depuis 1979, mais une aide spéciale a été attribuée à un certain nombre d'ensembles locatifs menacés de saisie. Il s'agissait de projets rentabilisables à moyen terme, pour lesquels les gestionnaires du Fonds d'assurance hypothécaire jugeaient le coût d'un soutien financier inférieur à celui de la saisie.

Sur les 1 500 ensembles de logements PALL examinés qui recevaient une aide à la date d'ajustement de l'intérêt de 1985, 201 ont obtenu que la suppression totale prévue du soutien financier, ou sa réduction partielle, soit ajournée. Par ailleurs, dans 34 autres cas, l'aide a été augmentée. On a pris ces mesures pour tenter d'empêcher un défaut de paiement sur ces prêts et pour éliminer une cause probable de demandes de règlement sur le Fonds d'assurance hypothécaire.

Grâce à l'abondance des crédits hypothécaires et à la concurrence que se font les prêteurs pour attirer les clients, la Société n'a été que rarement sollicitée comme prêteur hypothécaire, dans les

Because of the ample supply of mortgage funds and the competition among lenders for clients, there was little demand for the Corporation to act as a mortgage lender in places where private loans were not available. CMHC made only 18 direct loans, for a total of $0.5 million, mainly in British Columbia, the Northwest Territories, and Newfoundland. The Corporation made an additional 35 loans, amounting to $1.2 million, to help finance housing on Indian reserves.

To encourage rental construction, 555 new unit commitments were made under the Canada Rental Supply Plan (CRSP). Since the plan was introduced in November 1981, the program assisted in the construction of 22 193 new rental units.

In 1985 the Mortgage Rate Protection Plan was very inactive; only 26 insurance policies were issued. The moderate level of interest rates in 1985, the general public's confidence that the interest rates would not be rising significantly, and the cost of the insurance policy itself, were all factors that contributed to the low utilization of this program.

No change in priorities has occurred with respect to the Orleans and Woodroffe developments in the National Capital Region. Alternative plans are being considered for the disposal of the surplus lands to the south of the CMHC National Office. The 575.5 hectares of Corporation-owned lands have a book value of $33.0 million.

The Orleans Gardens project is in the final phase of residential development and has been well received by a large number of participating small homebuilders. It is proposed that the remaining balance of 9.8 hectares of the project lands be marketed as commercial through a proposal call by mid-1986.

The most significant gains were, and will continue to be, received from the Woodroffe project. The book value of this land is relatively low, and so net revenues are correspondingly high. Major servicing of the balance of the land is being achieved by a private sector developer on behalf of CMHC. Further investments in the project will be moderate.

régions où les emprunteurs ne trouvent pas de prêteur privé. La SCHL n'a consenti que 18 prêts directs, pour un total de 0,5 million de dollars, principalement en Colombie-Britannique, dans les Territoires du Nord-Ouest et à Terre-Neuve. Elle a accordé encore 35 prêts, d'un montant total de 1,2 million de dollars, pour soutenir le financement de logements dans les réserves indiennes.

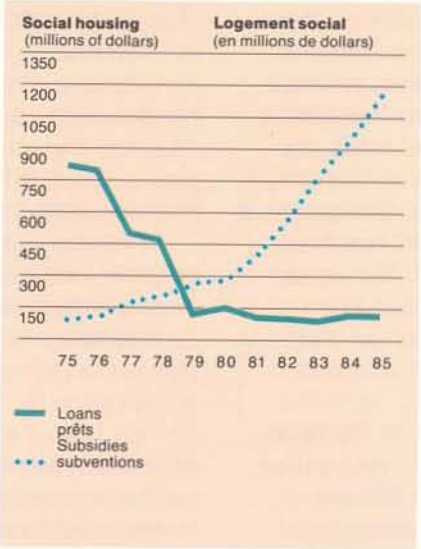
Pour encourager la construction locative, 555 nouvelles subventions-logements ont été engagées en application du Régime canadien de construction de logements locatifs (RCCLL). Depuis son entrée en vigueur, en novembre 1981, le Régime a permis la construction de 22 193 nouveaux logements locatifs.

En 1985, l'activité du Programme de protection des taux hypothécaires a été très faible, puisqu'il n'a servi que pour 26 polices d'assurance. Plusieurs facteurs ont contribué à créer cette situation : le niveau raisonnable des taux d'intérêt tout au long de l'année, la certitude, dans le public, que le taux d'intérêt n'accuserait pas de forte hausse et le coût de la police d'assurance elle-même.

Aucun changement de priorité n'est intervenu à propos des ensembles immobiliers d'Orléans et de Woodroffe dans la Région de la Capitale nationale. La Société examine d'autres solutions concernant l'aliénation des terrains qu'elle possède au sud de l'emplacement du Bureau national. Les 575,5 hectares appartenant à la Société ont une valeur comptable de 33 millions de dollars.

La troisième phase de l'aménagement du projet des Jardins d'Orléans est bien avancée. Le projet lui-même a été très bien accueilli par les nombreux petits constructeurs qui y participent. Il est question de vendre les derniers 9,8 hectares comme terrains commerciaux, pour lequels un appel de propositions sera lancé vers le milieu de 1986.

C'est le projet de Woodroffe qui rapporte les bénéfices les plus importants, et cette tendance se maintiendra dans l'avenir. La valeur comptable de ce terrain est relativement faible, mais les revenus nets correspondants sont proportionnellement élevés. Le reste des grands travaux de viabilisation du terrain est réalisé par un entrepreneur privé pour le compte de la SCHL. On ne prévoit pas de faire d'autres investissements importants dans ce projet.



Social Housing

Objective

To assist Canadians whose income is insufficient to gain access to adequate housing by encouraging and supporting, in conjunction with provinces, municipalities and their agencies, the provision of low and moderate income public housing and by encouraging the establishment of non-profit and cooperative housing corporations.

Description

This objective is pursued through the following activities:

Non-Profit and Cooperative Housing:

These programs, introduced in 1978, provide contributions for 35 years to public and private non-profit corporations and cooperatives which operate housing projects for persons of low and moderate income.

Eligible projects receive NHA-insured loans from approved lenders for up to 100 per cent of the project's approved capital costs, with annual contributions provided through interest rate write-downs to as low as 2 per cent. Private non-profit and cooperative sponsors are also eligible for special funding to develop project proposals.

Logement social

Objectif

Aider les Canadiens dont le revenu est insuffisant à avoir accès à des logements convenables en favorisant et en appuyant financièrement, avec la collaboration des provinces, des municipalités et de leurs organismes, la production de logements sociaux destinés aux personnes à revenu faible et modéré, et favorisant l'établissement de coopératives d'habitation et de sociétés sans but lucratif.

Description

Pour atteindre cet objectif, les programmes suivants ont été mis en place:

Logement sans but lucratif et coopératives d'habitation:

Ces programmes, adoptés en 1978, offrent pendant 35 ans des contributions aux sociétés sans but lucratif et aux coopératives d'habitation privées et publiques qui exploitent des ensembles de logement pour personnes à revenu faible et modéré.

Les prêteurs agréés consentent des prêts assurés LNH couvrant la totalité (100 %) des coûts d'immobilisation des projets admissibles. Les contributions annuelles prennent la forme de réductions d'intérêt pouvant abaisser le taux jusqu'à 2 p. 100. Les sociétés qui parrainent le logement sans but lucratif et les coopératives d'habitation peuvent aussi recevoir des crédits spéciaux pour la préparation des projets.

Logement public:

Aux termes de ce programme, des accords sont conclus pour une période de 50 ans ou moins et les coûts en sont partagés entre les provinces et le gouvernement fédéral.

Public Housing:
Agreements under this program continue for up to 50 years; costs are shared by the federal and provincial governments.

There are three kinds of public housing:

a) Section 40 Rental – the capital cost and operating losses of public housing projects are shared 75/25 respectively by a federal/provincial partnership.
b) Provincially-Owned Rental – the province acquires public housing projects, and the federal/provincial partnership shares the operating losses on a 50/50 basis.
c) Rent Supplement – housing is leased by the province and, in turn, is rented to needy tenants. The difference between the market rent charged by the landlord and the rent-to-income scale is shared 50/50 by the federal/provincial partnership.

Rural and Native Housing:
Under this program, housing on a homeownership and rental basis is provided to rural and native people in communities of up to 2 500 in population. Eligible home ownership clients pay 25 per cent of their adjusted income towards the monthly mortgage loan payment and the eligible heating costs of their units. Rental clients pay 25 per cent of their adjusted income for serviced accommodation. Program costs are shared by the federal and provincial governments.

Part V Program Support:
The Corporation provides funds to help groups to organize and to develop housing proposals and to gain expertise to assist in program delivery.

Housing for Indians on Reserves:
The Department of Indian and Northern Affairs Canada is the federal agency responsible for housing on Indian reserves. CMHC makes the Non-Profit Rental and Cooperative programs available to Band Councils and individual Indians, as part of INAC's on-reserve housing program.

Le logement public se divise en trois éléments:

a) Le logement locatif, article 40 – le coût d'immobilisation et les pertes d'exploitation des ensembles de logement public sont répartis entre le gouvernement fédéral et la province à raison de 75 % et 25 % respectivement.
b) Le logement locatif de propriété provinciale – la province se porte acquéreur d'ensembles de logement public, et les pertes d'exploitation sont réparties également (50-50) entre le gouvernement fédéral et la province.
c) les suppléments de loyer – la province prend les logements à bail, puis les loue à des personnes défavorisées. Le gouvernement fédéral et la province se partagent (50/50) la différence entre le loyer du marché demandé par le propriétaire et le loyer proportionné au revenu.

Logement pour les ruraux et les autochtones:
En vertu de ce programme, le logement de type propriétaire-occupant ou locatif est offert aux ruraux et aux autochtones des collectivités de moins de 2 500 habitants. La mensualité hypothécaire et les frais de chauffage admissibles ne doivent pas dépasser 25 p. 100 du revenu redressé des clients admissibles à l'accession à la propriété. Les clients des logements locatifs paient 25 p. 100 de leur revenu redressé pour un logement viabilisé. Le coût du programme est réparti entre le gouvernement fédéral et les provinces.

Partie V-Soutien financier:
La Société libère des fonds pour aider des groupes à s'organiser, à élaborer des propositions en matière de logement et à acquérir la compétence nécessaire pour participer à l'application des programmes.

Logement pour les Indiens dans les réserves:
Le ministère des Affaires indiennes et du Nord canadien est l'organisme fédéral responsable du logement dans les réserves indiennes. La SCHL offre les programmes de logement coopératif et de logement locatif sans but lucratif aux conseils de bande et aux Indiens, dans le cadre du programme de logement dans les réserves, du MAINC.

Logement autochtone urbain:
En vertu de ce programme, des logements locatifs sont offerts aux personnes d'ascendance autochtone habitant les régions urbaines, par le

Urban Native Housing:
Under this program, housing units are rented to people of native ancestry who live in urban areas, through the Non-Profit Rental Program. Additional assistance can be provided, so that all tenants of these units would pay no more than 25 per cent of their income on rent.

Corporation-Owned Real Estate (CORE):
Social Housing includes the administration and sale of CORE. These properties were originally built and financed to serve social or special housing needs and have been managed by the Corporation for a considerable period of time.

Results
During the year, CMHC committed assistance for some 23 144 new or existing units of affordable housing under the federal government's social housing programs. Moreover, continued support of $596.5 million was provided under federal-provincial agreements for rent-supplement programs and to maintain and operate some 252 996 existing public housing units. Contributions were also made for some 128 377 existing non-profit and cooperative housing units, amounting to $604.5 million. During the past year, the Corporation provided subsidy units on the basis of the relative distribution of households that were unable to afford adequate and suitable accommodation without having to pay more than 30 per cent of their gross income on rent.

In 1985, 75 per cent of the 17 412 units available for self-contained social housing projects were used by families, and the rest by senior citizens. Some 3 526 units were allocated to native people who live on and off reserves and to rural residents, and an additional 1 712 units were designated for special-purpose projects for the elderly, the handicapped, victims of family violence, and other disadvantaged groups.

biais du Programme de logement locatif sans but lucratif. Une aide supplémentaire peut être offerte afin que tous les locataires de ces logements ne consacrent pas plus de 25 pour cent de leur revenu au loyer.

Propriétés immobilières appartenant à la Société (PIAS):
Le logement social comprend aussi l'administration et la vente de propriétés immobilières appartenant à la SCHL. Ces propriétés ont été construites et financées initialement afin de répondre à certains besoins de logements sociaux ou spéciaux, et sont gérées par la Société depuis très longtemps.

Résultats
Au cours de l'année, la Société a soutenu financièrement près de 23 144 logements à prix abordable, neufs ou existants, en vertu des programmes de logement social du gouvernement fédéral. En outre, elle a consacré 596,5 millions de dollars pour maintenir son apport aux programmes fédéraux-provinciaux de supplément de loyer ainsi qu'à l'entretien et à l'exploitation de 252 996 logements publics existants. Enfin, elle a fourni des contributions, totalisant 604,5 millions de dollars, pour 128 377 logements existants sans but lucratif et coopératifs. Pendant l'année écoulée, la Société a affecté ces ressources en se fondant sur la répartition comparative des ménages incapables de trouver un logement de qualité et de taille convenables, à moins de débourser plus de 30 p. 100 de leur revenu brut.

En 1985, 75 p. 100 des 17 412 logements prévus pour les ensembles de logements sociaux autonomes ont servi à loger des familles, et le reste, des personnes agées. La Société a attribué 3 526 logements aux autochtones, vivant ou non dans les réserves, et aux ruraux. Enfin, 1 712 logements ont été attribués dans des ensembles d'habitation, et réservés spécialement aux personnes âgées, aux handicapés, aux victimes de la violence au foyer et à d'autres groupes défavorisés.

En 1985, la SCHL a introduit un processus révisé de sélection concurrentielle des ensembles de logement coopératif et sans but lucratif privés recevant une aide en vertu de ces programmes, dans le but de garantir que seuls les projets les plus rentables et assistant le plus grand nombre de personnes démunies se rendent à l'étape de l'engagement.

En 1985, plus de 13 390 familles et personnes seules ont obtenu de meilleures conditions de logement grâce aux diverses composantes du Programme de logement pour les ruraux et les autochtones.

En 1985, les engagements conclus en vertu du nouveau programme d'accession à la propriété ou de logement locatif pour les ruraux et les autochtones couvrent 824 logements, soit une aide annuelle de 13 millions de dollars environ. Pour ce qui est du programme LRA de l'article 40, les engagements

In 1985, a revised competitive process for selecting private non-profit and cooperative housing projects was introduced to ensure that only the best targeted to need households and the most cost-effective projects would proceed to the commitment stage.

During the year, more than 13 390 families and individuals benefited from improved housing accommodation through the Rural and Native Housing Program.

Under the new Rural and Native Homeownership/Rental Program, 824 units were committed in 1985 with estimated annual subsidies of $13 million. Commitments under the Section 40 RNH program in 1985 totalled 459 units, with estimated annual subsidies of $2.2 million.

In 1985, 1 058 units were committed under the Urban Native Housing Program. The total subsidies for Urban Native Housing during the year were $6.1 million.

During the year, 121 units of Corporation-Owned Real Estate (CORE) were sold for $2.5 million. The inventory of units under CMHC management at year-end was 4 055. A general strategy is being pursued to accelerate the disposal of all CORE units. By the end of 1986, plans will be in place to sell the majority of projects by specific dates.

NHA social housing subsidy commitments	1985	1984
	(units and hostel beds)	
CMHC Capital Funding		
Public Housing	1 061	1 270
Rural and Native	1 218	1 196
Non-Profit and Co-op	0	122
Sub-Total	2 279	2 588
Other Capital Funding		
Rural and Native	65	278
Rent Supplement	742	931
Public Non-Profit	6 586	6 310
Private Non-Profit	8 246	8 431
Cooperatives	4 732	3 877
Other	494	492
Sub-Total	20 865	20 319
Total Commitments	23 144	22 907

couvrent 459 logements et correspondent à une aide annuelle estimée à 2,2 millions de dollars.

En vertu du Programme de logement des autochtones en milieu urbain, 1 058 logements ont fait l'objet d'engagements en 1985. Pour l'année, le total des subventions au logement des autochtones urbains s'est monté à 6,1 millions de dollars.

Au cours de l'année, les ventes de logements (121 unités) du portefeuille immobilier de la Société ont rapporté 2,5 millions de dollars. La SCHL gérait, à la fin de l'année, 4 055 logements. La Société veut adopter une stratégie générale pour accélérer la vente de toutes les propriétés immobilières qui lui appartiennent. À la fin de 1986, les plans seront prêts pour l'aliénation, à des dates précises, de la majorité de ses ensembles d'habitation.

Subventions de logement social engagées aux termes de la LNH	1985	1984
	(logements et places de foyer)	
Fonds d'immobilisation de la SCHL		
Logement public	1 061	1 270
Ruraux et autochtones	1 218	1 196
Org. S.B.L. et coop.	0	122
Total partiel	2 279	2 588
Fonds d'immobilisation provenant d'autres sources		
Ruraux et autochtones	65	278
Supplément de loyer	742	931
S.B.L. publics	6 586	6 310
S.B.L. privés	8 246	8 431
Coopératives	4 732	3 877
Autres	494	492
Total partiel	20 865	20 319
Total des engagements	23 144	22 907

Remise en état et conservation des logements

Objectif

Favoriser et appuyer la remise en état des logements non conformes aux normes et l'amélioration des logements existants, à l'aide de prêts et de subventions.

Description

Pour atteindre cet objectif, les programmes suivants ont été mis en place:

Programme d'aide à la remise en état des logements (PAREL):

La Société peut consentir des prêts d'aide pour réparer, remettre en état et transformer des logements. Les propriétaires-occupants des municipalités désignées, les propriétaires-bailleurs qui ont accepté de se soumettre au contrôle des loyers, les sociétés sans but lucratif et les coopératives d'habitation sont admissibles à ces prêts si leurs propriétés ne sont pas conformes aux normes. La nature et la qualité des travaux de

Rehabilitation and Conservation

Objective
To promote and support the rehabilitation of substandard housing and the improvement of existing housing through the provision of loan and grant assistance.

Description
This objective is pursued through the following activities:

Residential Rehabilitation Assistance Program (RRAP):
The Corporation may make loans to assist in the repair, rehabilitation or conversion of residential dwellings to homeowners in designated municipalities, and to landlords who agree to rent controls and non-profit corporations and cooperatives if their properties are substandard.
The nature and quality of the repair work should ensure a further useful life of the property of about 15 years. Special provisions are made to make dwellings accessible to handicapped people. If the Corporation is satisfied that the loan has been used for the purposes for which it was made, it may forgive the borrower's repayment.

Emergency Repairs:
The Emergency Repair program provides funds to cover the costs of repairing occupied substandard houses located in communities of 2 500 population or less. Eligible houses are those that are unfit for long-term rehabilitation, but which can be made habitable until replacement housing is available under the Rural and Native Housing Program.

Home Improvement Loans:
CMHC guarantees loans made by Approved Installment Credit Agencies to fund the cost of repair and improvements to homes and rental properties. The maximum loan is $10 000 per dwelling and $4 000 per hostel or dormitory bed. Eligible work includes repairs and alterations to a home's exterior or interior.

Rehabilitation Skills Training Courses:
In collaboration with the housing industry and colleges, the Corporation is continuing to upgrade the technical skills of those involved in RRAP.

réparation doivent garantir une durée économique supplémentaire de 15 ans à la propriété. Le programme contient des dispositions spéciales pour permettre l'adaptation des logements aux besoins spéciaux de leurs occupants handicapés. De plus, lorsque la Société a vérifié que le prêt a servi aux fins établies, elle peut consentir une remise gracieuse à l'emprunteur.

Réparations d'urgence:
Le programme de réparations d'urgence offre des fonds pour couvrir les frais de réparation de maisons occupées, mais non conformes aux normes, situées dans des collectivités de 2 500 habitants ou moins. Les maisons admissibles sont celles qui ne répondent pas aux critères pour la remise en état à long terme, mais que l'on peut rendre habitables en attendant leur remplacement, dans le cadre du Programme de logement pour les ruraux et les autochtones.

Prêts pour l'amélioration de maisons:
La SCHL garantit les prêts consentis par les organismes agréés de crédit à tempérament, afin de financer le coût des travaux de réparation et d'amélioration de maisons et de propriétés locatives. Le prêt maximal est de 10 000 $ par logement et de 4 000 $ par place de foyer ou de pension. Les travaux admissibles comprennent les réparations et les modifications à l'extérieur ou à l'intérieur de l'habitation.

Cours de formation pour la restauration des habitations:
La Société poursuit cette initiative avec l'industrie du logement et certains collèges en vue d'améliorer les compétences techniques des personnes qui participent au PAREL.

Résultats
En 1985, la Société a continué de soutenir financièrement la rénovation de logements non conformes aux critères d'hygiène et de sécurité en vigueur, et a fourni une aide pour des réparations urgentes à des habitations insalubres, en particulier dans les régions rurales et éloignées.

En 1985, la Société a engagé des prêts totalisant 127,7 millions de dollars pour remettre en état 30 459 habitations et places de foyer. Sur ce total, 2,5 millions ont servi à financer l'adaptation de logements aux besoins des handicapés. Le total des engagements pour 1985 a baissé de 33 p. 100 par rapport à 1984.

L'évaluation du Programme d'aide à la remise en état des logements a révélé que celui-ci venait effectivement en aide aux propriétaires-occupants à bas revenu, mais que sa composante touchant les logements locatifs ne parvenait pas à rejoindre aussi bien les locataires à très bas revenu. Les conclusions de cette étude ont été utiles pour mettre au point la

Results

In 1985, the Corporation continued to help restore substandard housing units to acceptable standards of health and safety, and provided emergency assistance for urgently needed repairs to homes that were unfit for habitation, particularly in rural and remote areas.

During the year, the Corporation committed $127.7 million in loans for the rehabilitation of 30 459 housing units and hostel beds. Of this amount, $2.5 million was to provide access for the disabled. Total commitments in 1985 decreased by 33 per cent, compared with 1984.

An evaluation of the Residential Rehabilitation Assistance Program revealed that it was effectively assisting low-income homeowners. However, the rental component was less successful in reaching the lowest income tenants. Results of this evaluation were used in the development of the rehabilitation component of the new social housing initiatives, announced by the government in December 1985.

Under the Emergency Repair Program (ERP), the Corporation committed $1.7 million of contributions for the emergency repair of 830 units. This represents a decrease of 58 per cent over the 1984 activity of 1 961 repaired units.

In 1985, seventeen courses in Housing Rehabilitation Skills were delivered through six colleges; 345 persons involved in the delivery of RRAP participated in these courses. The Corporation reached an agreement with the Canadian Home Builders' Association to transfer the Training in Housing Rehabilitation Skills Project.

In early 1986, with the approval of the Governor in Council, the Corporation terminated the Home Improvement Loans and Home Extension Loan Programs. A formal notice about the discontinuance was sent to all relevant lenders. All outstanding loans will remain insured, but no new loans will be insured.

Residential Rehabilitation Assistance Program (RRAP) Commitments	1985	1984
	(units and hostel beds)	
Urban RRAP		
Homeowner	7 635	11 531
Rental	8 951	11 341
Non-Profit and Co-op	483	1 683
Rural RRAP		
Indians on Reserves	1 690	2 306
Rural and Native	11 700	17 606
Total Commitments	30 459	44 467

composante de remise en état des nouveaux programmes de logement social annoncés en décembre 1985 par le gouvernement.

La Société a engagé en 1985, au chapitre du Programme de réparations d'urgence (PRU), 1,7 million de dollars en contributions destinées à réparer d'urgence 830 logements. Ce chiffre représente une réduction de 58 p. 100 par rapport à 1984, année au cours de laquelle 1 961 logements avaient été réparés.

En 1985, six collèges ont donné dix-sept cours sur les techniques de restauration des habitations; 345 personnes travaillant à l'administration du PAREL les ont suivi. La Société a conclu avec l'Association canadienne des constructeurs d'habitation un accord autorisant le transfert du Projet de formation pour la restauration des habitations.

Au début de 1986, avec l'approbation du gouverneur en conseil, la Société a mis fin au Programme de prêts destinés à l'amélioration de maisons et au Programme de prêts destinés à l'agrandissement de maisons. Un avis officiel à ce sujet a été adressé à tous les prêteurs concernés. Tous les prêts encore impayés resteront assurés, mais aucun prêt nouveau ne le sera.

Engagements du Programme d'aide à la remise en état des logements (PAREL)	1985	1984
	(logements et places de foyer)	
PAREL urbain		
Prop.-occupants	7 635	11 531
Prop.-bailleurs	8 951	11 341
Coop. et log. S.B.L.	483	1 683
PAREL rural		
Indiens des réserves	1 690	2 306
Ruraux et autochtones	11 700	17 606
Total des engagements	30 459	44 467

Community Services

Objective
To assist in the achievement and in the maintenance of sound community environments by encouraging and supporting the provision of basic community services.

Description
The objective is pursued only through the planning for and the development of land that has already been acquired.

Partnership Land Assembly Investment:
The Corporation shares in the capital cost and disposal profits/losses with the provinces on a 75/25 basis. CMHC pays three-quarters of the share. No new land has been acquired since 31 December 1978, and the only activity is the development and sale of existing property.

Land Assembly Loans:
The Corporation provided loans to provinces for land assembly and servicing of up to 90 per cent of capital cost. This program was terminated on 31 December 1978.

Discontinued Programs:
The following programs are in the phase-out stage: Neighbourhood Improvement Program (NIP); Municipal Infrastructure Program; Urban Renewal Program. Advances on loans, subsidies and contributions (as applicable) for outstanding commitments are being disbursed.

Results
At the end of 1985, the total net book value of the federal share of the remaining 3 214 hectares of federal-provincial land-assembly projects is $35.4 million.

In 1985, $12.7 million was committed to develop lands already held for disposal. Sales of 136 hectares of serviced lots acquired for federal-provincial land assemblies yielded a profit of $12.2 million; this was offset by losses of $2.7 million.

Equipements collectifs

Objectif
Aider les collectivités à se constituer un milieu sain et à l'entretenir en favorisant et en appuyant financièrement l'installation des équipements collectifs essentiels.

Description
Pour atteindre cet objectif on aura seulement recours à la planification et à l'aménagement des terrains déjà acquis.

Placements en association pour le regroupement de terrains:
La Société partage avec les provinces, à raison de 75 % et 25 %, les coûts d'immobilisation et les profits ou pertes provenant de l'aliénation des terrains. La part de la SCHL est de 75 %. Depuis le 31 décembre 1978, aucun terrain n'a été acheté et la SCHL a limité son activité à l'aménagement et à la vente des terrains acquis antérieurement.

Prêts pour le regroupement de terrains:
La Société offrait aux provinces des prêts d'un maximum de 90 % du coût d'immobilisation, pour le regroupement et la viabilisation de terrains. Ce programme est arrivé à expiration le 31 décembre 1978.

Programmes interrompus:
On procède actuellement à la suppression progressive des programmes suivants: Programme d'amélioration des quartiers (PAQ); Programme d'infrastructure municipale; Programme de rénovation urbaine. Les avances sur prêts, les subventions et les contributions, le cas échéant, relatives aux engagements pris au cours d'années antérieures, continuent d'être versées.

Résultats
À la fin de 1985, la valeur comptable nette de la part que détient le gouvernement fédéral dans les derniers 3 214 hectares de terrains regroupés fédéraux-provinciaux totalise 35,4 millions de dollars.

En 1985, la SCHL a engagé 12,7 millions de dollars pour aménager des terrains déjà promis à la vente. Par ailleurs, la vente de 136 hectares de lots viabilisés, achetés au chapitre des regroupements de terrains fédéraux-provinciaux, a produit un profit de 12,2 millions de dollars, contrebalancé par des pertes de 2,7 millions.

Research, Development and Information

Objective

To assist in the achievement of informed public decisions relating to housing and community planning matters, and in the effective operation of the mortgage and housing markets, by contributing to the knowledge and understanding of these matters specifically including the technological aspects, on the part of industry, governments and the general public.

Description

This objective is pursued through the following activities:

Research and Development:
Research and development is undertaken in order to produce and disseminate new knowledge about housing markets and technology; and to produce alternative or improved policy and program initiatives and responses to new circumstances. All CMHC programs are periodically reviewed and evaluated to determine whether they are meeting their objectives.

Information and Communication:
In order to promote public awareness and understanding of federal government policies, programs and accomplishments in the housing field, the Corporation conducts public attitude research, provides an inquiries service, undertakes advertising, puts on exhibits and displays, manages conferences and seminars, and produces publications and audio-visual programming.

Results

The Corporation conducts research into the technical, social and economic aspects of housing and community development, and maintains a comprehensive information program to keep the public – and particular sectors of the public who have a special interest in housing – aware of new developments and the availability of current government programs.

Research carried out during 1985 has included work undertaken to refine and improve measures of need for housing assistance and understanding of the long-term demand for housing. The current state and future directions of the residential construction and renovation industries have been examined, in cooperation with industry representatives and associations. Additional studies have looked at the potential benefits of reducing housing costs and increasing the production of modular house manufacturing practices, and the modification and streamlining of regulations and approval procedures that affect housing.

Recherche, développement et information

Objectif

Contribuer à la prise de décisions éclairées, par les pouvoirs publics, en ce qui a trait au logement et à l'aménagement des collectivités, et au fonctionnement efficace du marché hypothécaire et du marché du logement, en aidant l'industrie, les gouvernements et le public en général à connaître et comprendre ces domaines, et plus particulièrement leurs aspects techniques.

Description

Pour atteindre cet objectif, les activités suivantes ont été mises en place:

Recherche et développement:
Les travaux de recherche et de développement servent à l'élaboration et à la diffusion de nouvelles connaissances sur les marchés et la technologie du logement; il en ressort des politiques et des programmes nouveaux ou améliorés et des mesures permettant de répondre au changement. Tous les programmes de la SCHL font l'objet d'un examen et d'une évaluation périodiques afin de déterminer s'ils atteignent leurs objectifs.

Information et communication:
Afin de sensibiliser le public aux lignes de conduite, programmes et réalisations du gouvernement fédéral dans le domaine du logement et d'en faciliter la compréhension, la Société enquête sur l'attitude du public, offre un service de renseignements, s'occupe de publicité, d'affichages et d'expositions, organise des conférences et des séminaires et produit des publications et des programmes audio-visuels.

Résultats

La Société mène des recherches sur les aspects techniques, sociaux et économiques du logement et de l'urbanisme et gère un vaste programme d'information, dans le dessein de tenir le public – et surtout les groupes s'occupant plus spécialement du logement – au courant des nouveautés dans ce domaine et de l'existence des programmes appliqués par le gouvernement.

Parmi les recherches menées en 1985, mentionnons celles qui visaient à améliorer, en le précisant, le calcul du besoin d'aide et la compréhension de la demande à long terme, dans le domaine du logement. D'autres travaux ont permis d'examiner l'état actuel et les orientations futures des industries de la construction résidentielle et de la rénovation, en collaboration avec des représentants de ces entreprises et de leurs associations. D'autres études encore ont porté sur les avantages que pourrait avoir la réduction des frais de logement et l'accroissement de la production

Technical investigations of ventilation-related and structural deterioration problems in residential buildings have continued, seeking to measure their incidence and to provide solutions for housing that is safe and efficient to operate. Technical investigations also included field research into moisture problems affecting houses in the Atlantic provinces, and the testing of a new foundation system for use on permafrost in the North.

A new Rural and Native Demonstration Program is assessing the feasibility of front-end funding for owner-homebuilders and examining the best ways of transferring construction skills and imparting a knowledge of building technology to eligible applicants.

The transmittal of knowledge gained through research and demonstration projects to the Corporation's client groups continued with the launching of a pilot series of builders' workshops designed to identify and solve typical construction problems.

Policy and program studies have furnished background information and analyses to help the government decide on the new policy directions. Such studies have related to social housing, maintenance and renovation of the existing housing stock, housing quality, mortgage-backed securities, and index-linked mortgages.

During the year, an evaluation of the existing Residential Rehabilitation Assistance Program was completed, and an evaluation was begun to determine the employment generation effects of the Canada Home Renovation Plan and the Canadian Homeownership Stimulation Plan. Work continued on evaluations of the On-Reserve Housing Program, Mortgage Loan Insurance, and Rehabilitation and Conservation initiatives.

Financial assistance continued to be provided, under the External Research Program, to support investigations by private researchers, and through the Housing Technology Incentives Program, which provides grants to individuals and small firms for developing and testing promising innovations. More than 134 ideas have been supported under the program and many are now marketed across Canada. In 1985, 22 grants were approved under the External Research Program and 31 reports were received as a result of previously announced awards. The CMHC Scholarship Program gives assistance for graduate study in the fields of housing and community planning. In 1985, 72 scholarships were awarded, and 59 applications for the renewal of scholarships were approved.

During the year, the Canadian Housing Information Centre (CHIC), which is the Corporation's housing research library, updated its *Compendium of Research,* which describes the work produced under

d'habitations, par le recours à des méthodes de fabrication de maisons modulaires, enfin, la modification et la rationalisation des règlements et des méthodes d'approbation qui influent sur le logement.

En 1985, la Société a poursuivi ses enquêtes techniques sur les problèmes de ventilation et de dégradation structurelle dans les immeubles résidentiels, afin de déterminer leur incidence et d'offrir des solutions pour que l'habitation soit sûre et de fonctionnement rentable. Ces enquêtes techniques comprenaient aussi des recherches sur le terrain, au sujet des problèmes d'humidité dans les habitations des provinces Atlantiques, et la mise à l'essai d'un nouveau modèle de fondations, applicable au pergélisol dans le Grand Nord.

Dans le domaine du logement pour les ruraux et les autochtones, un nouveau programme de démonstration vise à déterminer la faisabilité d'accorder des fonds de démarrage aux propriétaires constructeurs et à étudier les meilleurs moyens d'enseigner les techniques de construction et les éléments de la technologie du bâtiment aux candidats admissibles.

La Société a continué de transmettre à ses groupes clients les connaissances qu'elle a acquises grâce aux projets de recherche et de démonstration, en lançant une série d'ateliers expérimentaux pour constructeurs, destinés à leur apprendre à reconnaître les problèmes types qui se posent en construction et à les résoudre.

Des études sur les politiques et les programmes ont permis de rassembler une masse de données de base et d'analyses utiles pour permettre au gouvernement de décider quelle orientation aura sa nouvelle politique du logement. Ces études concernaient le logement social, l'entretien et la rénovation du parc immobilier existant, la qualité de l'habitat, les titres hypothécaires et les prêts hypothécaires indexés.

Au cours de l'année, la Société a mené à bonne fin une évaluation du Programme d'aide à la remise en état des logements et elle a entamé une évaluation pour déterminer quels effets le Programme canadien de rénovation des maisons et le Programme canadien d'encouragement à l'accession à la propriété ont sur la création d'emplois. L'évaluation du Programme de logement des Indiens dans les réserves, de l'assurance-prêt hypothécaire, et des activités de remise en état et de conservation des logements se poursuit.

En 1985, la SCHL a continué de soutenir financièrement, grâce aux fonds de son Programme de recherche extérieure, divers projets de recherche menés par des chercheurs du secteur privé et, par le biais des subventions du Programme d'encouragement à la technologie du bâtiment résidentiel, des personnes et des petites entreprises ont pu réaliser des études de mise au point et d'expérimentation d'idées nouvelles et prometteuses. Le Programme a ainsi permis de subventionner la réalisation de plus de 134 idées, dont un grand nombre sont déjà commercialisées dans tout le Canada. En 1985, la Société a approuvé l'octroi de 22 subventions en application

research programs sponsored by the Corporation during 1984. In addition, it serves all those who are interested in housing issues and research, through the inter-library loan system, and by disseminating the published results of CMHC funded research.

Through its Information and Communications Centre, the Corporation continued to conduct a comprehensive public information program – news releases, publications, films, audio-visual presentations and exhibits – to increase public awareness of government housing programs and policies. Promotional activities helped introduce several new and revised programs and services to a diverse audience of builders, lenders, real-estate agents, housing professionals, public officials, homeowners and tenants. Over one million copies of publications were distributed, dealing with all aspects of housing and community improvement.

Access to Information and Privacy

During 1985, the Corporation responded to 64 requests under the Access to Information Act and 39 requests under the Privacy Act. Thirteen Corporation employees examined their personal files and 202 informal requests were dealt with. Ten disclosures were made to investigative bodies.

Seven complaints were made to the Access to Information Commissioner and only one has been resolved in favour of the Corporation. Two complaints were made to the Privacy Commissioner. The two Commissioners are still investigating eight of the cases.

du Programme de recherche extérieure et elle a reçu 31 rapports des boursiers précédents. Le Programme de bourses de la SCHL vise à stimuler les études supérieures dans les domaines de l'habitation et de l'urbanisme. En 1985, 72 bourses ont été accordées et 59 demandes de renouvellement de bourse, approuvées.

Au cours de l'année, le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH), notre bibliothèque de recherche sur l'habitation, a mis à jour son *Compendium de recherches,* en y ajoutant la description de tous les travaux produits en exécution des programmes de recherche parrainés par la Société en 1984. En outre, le Centre est au service de tous ceux qui s'intéressent aux questions de logement et font des recherches sur le sujet, grâce au système des prêts interbibliothèques, et par la diffusion des publications reproduisant les résultats des recherches financées par la Société.

Grâce à son Centre de communication et d'information, la Société a poursuivi l'application de son programme d'information complète du public, en faisant appel à tous les moyens possibles – communiqués de presse, publications, projections de films, présentations audio-visuelles, expositions – pour mieux sensibiliser la population aux programmes et politiques du gouvernement en matière de logement. Ces activités de promotion nous ont permis de présenter plusieurs programmes et services nouveaux ou remaniés à un éventail varié de constructeurs, prêteurs, agents immobiliers, spécialistes du logement, fonctionnaires, propriétaires-occupants et locataires. Le Centre a assuré aussi la diffusion de plus d'un million d'exemplaires de différentes publications traitant de tous les aspects de l'habitation et de l'urbanisme.

Accès à l'information et protection des renseignements personnels

En 1985, la Société a répondu à 64 demandes aux termes de la Loi sur l'accès à l'information et à 39 demandes en vertu de la Loi sur la protection des renseignements personnels. Elle a satisfait à 202 demandes ordinaires et communiqué leur dossier personnel, pour examen, à 13 de ses employés. Elle a de plus accédé à dix demandes de divulgation à des enquêteurs.

Sept plaintes ont été déposées au Bureau du commissaire à l'accès à l'information et une seule a fait l'objet d'une décision, rendue en faveur de la Société. De son côté, le commissaire à la protection des renseignements personnels a reçu deux plaintes. Les deux commissaires poursuivent leurs enquêtes sur les huit affaires pendantes.

Administered Funds

Objective
To promote the effective operation of the mortgage market and the housing market by providing leadership in mortgage loan insurance on a full recovery basis, while pursuing additional public policy objectives.

Description
The Corporation administers the Mortgage Insurance Fund and two smaller funds – the Home Improvement Loan Insurance Fund and the Rental Guarantee Fund – for the purpose of insuring and guaranteeing housing loans made by private lenders. This activity is designed to encourage the use of private capital in the housing market and thereby increase the access to housing by Canadians and reduce the reliance on the use of non-budgetary federal government capital financing.

Results
In 1985, the Corporation, through the provision of mortgage insurance, facilitated the financing of 158 280 dwelling units, for a total of $7.7 billion. Approximately 26 per cent of all residential loans made by lending institutions were insured by CMHC. NHA-insured loans were made on some 12 615 new homeownership units, 2 521 new condominium units, 15 058 non-profit and cooperative housing units, 7 506 new rental units, 108 174 existing homeownership units, and 12 406 existing rental units. Insurance in force grew from $35.1 billion at 31 December 1984 to $37.7 billion a year later.

Fonds gérés

Objectif
Favoriser le fonctionnement efficace du marché hypothécaire et du marché du logement en jouant un rôle prépondérant dans le domaine de l'assurance-prêt hypothécaire à recouvrement intégral, tout en poursuivant d'autres objectifs d'intérêt public.

Description
La Société gère le Fonds d'assurance hypothécaire et deux fonds de moindre importance, la Caisse d'assurance des prêts destinés à l'amélioration de maisons et la Caisse de garantie des loyers, aux fins de l'assurance et de la garantie des prêts au logement consentis par des prêteurs du secteur privé. Cette activité vise à encourager l'utilisation de capitaux privés sur le marché du logement, rendant ainsi les logements plus abordables pour les Canadiens et reduisant la dépendance à l'égard de l'utilisation des fonds d'immobilisation non budgétaires du gouvernement fédéral.

Résultats
En 1985, la Société a facilité, par l'assurance hypothécaire, le financement de 158 280 logements, dont la valeur totale se monte à 7,7 milliards de dollars. Sur l'ensemble des prêts à la construction consentis par des établissements de prêts, environ 26 p. 100 ont été assurés par la SCHL. Des prêts assurés aux termes de la LNH ont permis de financer la construction de 12 615 habitations neuves pour l'accession à la propriété, 2 521 logements neufs en copropriété, 15 058 logements sans but lucratif et coopératifs, et 7 506 logements locatifs neufs. Dans le cas des logements existants, 108 174 prêts assurés ont été contractés pour l'accession à la propriété, et 12 406 pour les logements locatifs existants. L'assurance en vigueur est passée de 35,1 milliards de dollars au 31 décembre 1984 à 37,7 milliards au 31 décembre suivant.

Administered Funds

Objective
To promote the effective operation of the mortgage market and the housing market by providing leadership in mortgage loan insurance on a full recovery basis, while pursuing additional public policy objectives.

Description
The Corporation administers the Mortgage Insurance Fund and two smaller funds – the Home Improvement Loan Insurance Fund and the Rental Guarantee Fund – for the purpose of insuring and guaranteeing housing loans made by private lenders. This activity is designed to encourage the use of private capital in the housing market and thereby increase the access to housing by Canadians and reduce the reliance on the use of non-budgetary federal government capital financing.

Results
In 1985, the Corporation, through the provision of mortgage insurance, facilitated the financing of 158 280 dwelling units, for a total of $7.7 billion. Approximately 26 per cent of all residential loans made by lending institutions were insured by CMHC. NHA-insured loans were made on some 12 615 new homeownership units, 2 521 new condominium units, 15 058 non-profit and cooperative housing units, 7 506 new rental units, 108 174 existing homeownership units, and 12 406 existing rental units. Insurance in force grew from $35.1 billion at 31 December 1984 to $37.7 billion a year later.

Fonds gérés

Objectif
Favoriser le fonctionnement efficace du marché hypothécaire et du marché du logement en jouant un rôle prépondérant dans le domaine de l'assurance-prêt hypothécaire à recouvrement intégral, tout en poursuivant d'autres objectifs d'intérêt public.

Description
La Société gère le Fonds d'assurance hypothécaire et deux fonds de moindre importance, la Caisse d'assurance des prêts destinés à l'amélioration de maisons et la Caisse de garantie des loyers, aux fins de l'assurance et de la garantie des prêts au logement consentis par des prêteurs du secteur privé. Cette activité vise à encourager l'utilisation de capitaux privés sur le marché du logement, rendant ainsi les logements plus abordables pour les Canadiens et reduisant la dépendance à l'égard de l'utilisation des fonds d'immobilisation non budgétaires du gouvernement fédéral.

Résultats
En 1985, la Société a facilité, par l'assurance hypothécaire, le financement de 158 280 logements, dont la valeur totale se monte à 7,7 milliards de dollars. Sur l'ensemble des prêts à la construction consentis par des établissements de prêts, environ 26 p. 100 ont été assurés par la SCHL. Des prêts assurés aux termes de la LNH ont permis de financer la construction de 12 615 habitations neuves pour l'accession à la propriété, 2 521 logements neufs en copropriété, 15 058 logements sans but lucratif et coopératifs, et 7 506 logements locatifs neufs. Dans le cas des logements existants, 108 174 prêts assurés ont été contractés pour l'accession à la propriété, et 12 406 pour les logements locatifs existants. L'assurance en vigueur est passée de 35,1 milliards de dollars au 31 décembre 1984 à 37,7 milliards au 31 décembre suivant.

1985 Corporate Plan: Key Indicators and Results

Key Indicators	Plan	Actual Performance
Output		
New Business		
New units subsidized and/or financed	51 996	53 717
Units insured	145 032	158 280
Existing Business		
Social Housing units under subsidy	380 823	381 373
Loans and investments under administration	161 000	157 200
Resource Requirements		
Capital Commitments	$395.6M	$310.0M
Per unit cost of social housing assistance	$2 826	$2 730
Per unit annual cost of rehabilitation assistance	$3 936	$3 594
Staff years	3 659	3 341
Administrative expenses	$191.0M	$174.6M
Financial Results		
Corporate assets	$10 445.0M	$10 051.1M
After tax net income	$37.0M	$33.9M
Expenditures incurred on Government Programs	$1 667.0M	$1 647.5M
Cash requirements of the Mortgage Insurance Fund	$305.2M	$195.6M
Deficit of the Mortgage Insurance Fund	$715.4M	$728.0M

Résultats financiers

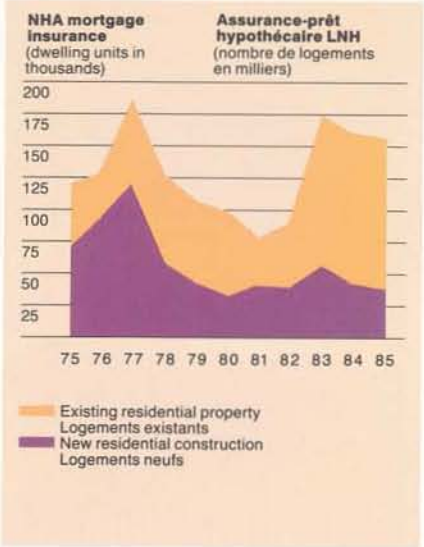
L'actif de la Société est inférieur de 393,9 millions de dollars à la prévision pour 1985, en raison des engagements de capital moins élevés que prévu, du ralentissement des avances sur les engagements en cours et des remboursements anticipés effectués par les emprunteurs. Le revenu net après impôts est inférieur de 3,1 millions de dollars à la prévision, essentiellement à cause du paiement exceptionnel de 5,4 millions, qui correspond à la dette supplémentaire, au poste de la Caisse de retraite, créée par le programme de retraite anticipée.

Au chapitre des programmes gouvernementaux, les dépenses sont conformes aux prévisions.

Au chapitre du Fonds d'assurance hypothécaire, les besoins ont été inférieurs de 109,6 millions de dollars aux prévisions. C'est la reprise économique en Alberta qui est la principale cause de la baisse des demandes de règlement acquittées dans l'année. Le déficit du Fonds est à peine plus élevé que la prévision.

Plan d'entreprise 1985: Indicateurs importants et résultats

Indicateurs importants	Plan	Résultats
Production		
Comptes nouveaux		
Nouveaux logements aidés ou financés	51 996	53 717
Logements assurés	145 032	158 280
Comptes administrés		
Logement sociaux subventionnés	380 823	381 373
Prêts et placements gérés	161 000	157 200
Ressources nécessaires		
Engagements en capital	395,6M $	310M $
Coût annuel de l'aide sociale par logement	2 826 $	2 730 $
Coût annuel de l'aide à la remise en état par logement	3 936 $	3 594 $
Années-personnes	3 659	3 341
Frais d'administration	191M $	174,6M $
Résultats financiers		
Actif de la Société	10 445M $	10 051,1M $
Revenu net après impôts	37M $	33,9M $
Dépenses occasionnées par les programmes du gouvernement	1 667M $	1 647,5M $
Besoins de trésorerie du Fonds d'assurance hypothécaire	305,2M $	195,6M $
Déficit du Fonds d'assurance hypothécaire	715,4M $	728M $



For some years, the Mortgage Insurance Fund has not been actuarially sound. At the end of 1985, the deficit was $728 million. During the year, steps were taken to improve the actuarial soundness of the fund. Early in 1985, premium rates were raised to levels that the Corporation believes reflect the level of risk incurred. Underwriting standards are constantly monitored and adjusted to reflect the changing environment. Application fees have been adjusted to reflect the costs of initiation, and ways of reducing those costs are being pursued.

At the Corporation's request, the government has agreed to certain measures to reimburse losses arising mainly from the high rate of default under the Assisted Home Ownership Program and the Assisted Rental Program. In 1984, Parliament agreed to reimburse the Corporation for $307.6 million of those losses by way of forgiveness of debt; moreover, the Government altered the borrowing arrangements so that all advances after August 1984 are interest free. In 1985, the Corporation requested and received government approval for further partial reimbursement of losses. The reimbursement will be put into effect in early 1986 and will reduce the deficit by approximately $250 million.

In spite of these steps, the 1986-1990 forecast indicates that the Mortgage Insurance Fund will continue to be in a deficit position. The deficit represents that part of total losses on business written before premiums were raised in 1985 that has not been reimbursed by the government.

Depuis plusieurs années, la situation du Fonds d'assurance hypothécaire n'est pas saine, du point de vue actuariel. À la fin de 1985, son déficit atteignait 728 millions de dollars. Pendant l'année, des mesures ont été prises pour améliorer la situation actuarielle du Fonds. Au début de 1985, le taux des primes a été relevé jusqu'à un niveau qui, de l'avis de la Société, correspond au risque couru. Les normes d'assurance font l'objet d'une surveillance constante et sont rajustées pour correspondre à l'évolution des conditions environnantes. Les droits de demande ont, eux aussi, été augmentés de manière à refléter les frais de production de l'assurance. À ce propos, des études sont menées afin de trouver des moyens de réduire ces frais.

À la demande de la Société, le gouvernement a accepté d'opérer le remboursement de certaines pertes découlant essentiellement du taux élevé des défaillances survenues dans le Programme d'aide pour l'accession à la propriété et le Programme d'aide au logement locatif. En 1984, le Parlement avait accepté de rembourser la Société d'une partie de ces pertes, soit 307,6 millions de dollars, en en accordant la remise gracieuse; de plus, le gouvernement a révisé les règles d'emprunt pour que toutes les avances consenties après août 1984 soient libres d'intérêt. En 1985, le gouvernement a de nouveau accepté, à la demande de la Société, d'opérer un autre remboursement partiel des pertes. Celui-ci aura lieu au début de 1986 et permettra de réduire le déficit du FAH de 250 millions de dollars environ.

Malgré ces mesures, le Fonds d'assurance hypothécaire continuera d'être en situation déficitaire, d'après les prévisions établies pour la période 1986-1990. Le déficit équivaut à la part des pertes totales subies sur les opérations réalisées avant la hausse des primes de 1985 et qui n'a pas été remboursée par le gouvernement.

In 1986, the Corporation and the government will investigate means of eliminating the remaining deficit.

Claims paid in 1985 covered 13 057 units for $586 million, compared with 7 910 units for $356 million in 1984. To improve the liquidity of the MIF and reduce its losses, the Corporation is making more extensive use of the deficiency-settlement technique, under which the lender sells the property and claims the difference; otherwise, the Corporation would take back the property and make a full settlement. During the year, claims involving 1 298 units were settled in this way, compared with 965 units in 1984.

Various default management "work-out" techniques were applied to all multiple unit projects that were in default in 1985. These activities were successful in preventing claims on 42 projects, involving 3 412 units and $121.4 million.

During the year, the Fund acquired 11 325 dwelling units (4 442 single-family dwellings and 6 883 units in multiple projects), compared with 6 510 units in 1984. A total of 6 690 units were sold for $243.5 million, compared with 6 481 units for $221 million in 1984. The inventory of unsold units at year-end was 13 811 units, compared with 9 176 at the close of 1984. Alberta and British Columbia made up 47 and 15 per cent of the portfolio respectively.

It is anticipated that the positive effect of declining or stabilized interest rates, together with an improving western economy, will lead to greater marketing opportunities and higher net sales proceeds.

The analysis and marketing strategy will be completed before the acquisition, to ensure that those projects that the Corporation decides to sell are placed on the market as soon as they are acquired.

The impact of stabilized/declining interest rates, and the opportunities for increasing rents in certain markets, will stimulate the interest of buyers and result in higher net proceeds from the sale. These factors must be considered as key elements of our marketing strategy, project analysis and the establishment of target prices. The Corporation shall use sales incentives to maximize prices and make sales. The Request For Proposals (RFP) continues to be the primary marketing vehicle for multiple projects. Efforts to improve the RFP process and to ensure that more buyers use it will be carried out through sales presentations to selected investor groups. In depressed areas, marketing vehicles other than the RFP will have to be employed.

CMHC will endeavour to explore new marketing opportunities by adopting innovative marketing techniques. Every effort will be made to optimize the sale of single and condominium units without adversely affecting the market's stability. In markets with large condominium inventories, the market contractor technique will be used.

En 1986, la Société et le gouvernement exploreront les moyens d'éponger le reste du déficit.

Les demandes de règlement, acquittées sur 13 057 logements, se sont montées à 586 millions de dollars en 1985, comparativement à 356 millions de dollars sur 7 910 logements en 1984. Pour accroître les liquidités du FAH et atténuer ses pertes, la Société a plus fréquemment recours à la méthode du règlement du déficit résiduaire, selon laquelle le prêteur vend la propriété et réclame la différence, au lieu de céder la propriété à la Société, en la laissant s'occuper intégralement de l'indemnisation. Au cours de l'année, elle a réglé de cette façon les demandes relatives à 1 298 logements, comparativement à 965 en 1984.

Diverses techniques de règlement complet des comptes en souffrance ont été appliquées à tous les collectifs d'habitation trouvés en défaut de paiement en 1985. Grâce à ces méthodes, on a pu éviter des demandes de règlement pour 42 projets, comptant 3 412 logements et totalisant 121,4 millions de dollars.

Durant l'année, le Fonds a acquis 11 325 logements (4 442 maisons individuelles et 6 883 logements de collectifs d'habitation), par rapport à 6 510 en 1984. Les ventes d'habitations déjà acquises par le Fonds ont été au nombre de 6 690 en 1985, et ont produit 243,5 millions de dollars, au lieu de 6 481, pour 221 millions en 1984. L'avoir immobilier restant à la fin de l'année se composait de 13 811 logements, au lieu de 9 176 logements à la fin de 1984. L'Alberta et la Colombie-Britannique détenaient respectivement 47 et 15 p. 100 du portefeuille en 1985.

On s'attend à ce que l'effet favorable de la baisse et de la stabilisation des taux d'intérêt, associé à la reprise économique dans l'Ouest, fournissent de meilleurs débouchés commerciaux et un produit net plus élevé sur les ventes.

L'étude de projet et l'établissement de la stratégie de vente devront être achevés avant l'acquisition des ensembles d'habitation, pour que ceux que la Société décidera de vendre soient mis sur le marché dès leur acquisition.

L'intérêt des acheteurs sera stimulé par la baisse des taux d'intérêt et les possibilités de hausse des loyers dans certains segments du marché, ce qui permettra d'obtenir des prix de vente plus élevés. Ces facteurs doivent être considérés comme des éléments essentiels de notre stratégie commerciale, de l'analyse des projets et de l'établissement des prix indicatifs. La Société aura recours à des incitatifs pour vendre au prix maximum. L'appel de propositions reste le premier instrument de commercialisation des collectifs d'habitation, et son amélioration, destinée à accroître le nombre de soumissionnaires, sera obtenue au moyen d'argumentaires à l'intention de groupes choisis d'investisseurs. Toutefois, dans les régions en crise, il faudra employer d'autres techniques de vente.

For some years, the Mortgage Insurance Fund has not been actuarially sound. At the end of 1985, the deficit was $728 million. During the year, steps were taken to improve the actuarial soundness of the fund. Early in 1985, premium rates were raised to levels that the Corporation believes reflect the level of risk incurred. Underwriting standards are constantly monitored and adjusted to reflect the changing environment. Application fees have been adjusted to reflect the costs of initiation, and ways of reducing those costs are being pursued.

At the Corporation's request, the government has agreed to certain measures to reimburse losses arising mainly from the high rate of default under the Assisted Home Ownership Program and the Assisted Rental Program. In 1984, Parliament agreed to reimburse the Corporation for $307.6 million of those losses by way of forgiveness of debt; moreover, the Government altered the borrowing arrangements so that all advances after August 1984 are interest free. In 1985, the Corporation requested and received government approval for further partial reimbursement of losses. The reimbursement will be put into effect in early 1986 and will reduce the deficit by approximately $250 million.

In spite of these steps, the 1986-1990 forecast indicates that the Mortgage Insurance Fund will continue to be in a deficit position. The deficit represents that part of total losses on business written before premiums were raised in 1985 that has not been reimbursed by the government.

Depuis plusieurs années, la situation du Fonds d'assurance hypothécaire n'est pas saine, du point de vue actuariel. À la fin de 1985, son déficit atteignait 728 millions de dollars. Pendant l'année, des mesures ont été prises pour améliorer la situation actuarielle du Fonds. Au début de 1985, le taux des primes a été relevé jusqu'à un niveau qui, de l'avis de la Société, correspond au risque couru. Les normes d'assurance font l'objet d'une surveillance constante et sont rajustées pour correspondre à l'évolution des conditions environnantes. Les droits de demande ont, eux aussi, été augmentés de manière à refléter les frais de production de l'assurance. À ce propos, des études sont menées afin de trouver des moyens de réduire ces frais.

À la demande de la Société, le gouvernement a accepté d'opérer le remboursement de certaines pertes découlant essentiellement du taux élevé des défaillances survenues dans le Programme d'aide pour l'accession à la propriété et le Programme d'aide au logement locatif. En 1984, le Parlement avait accepté de rembourser la Société d'une partie de ces pertes, soit 307,6 millions de dollars, en en accordant la remise gracieuse; de plus, le gouvernement a révisé les règles d'emprunt pour que toutes les avances consenties après août 1984 soient libres d'intérêt. En 1985, le gouvernement a de nouveau accepté, à la demande de la Société, d'opérer un autre remboursement partiel des pertes. Celui-ci aura lieu au début de 1986 et permettra de réduire le déficit du FAH de 250 millions de dollars environ.

Malgré ces mesures, le Fonds d'assurance hypothécaire continuera d'être en situation déficitaire, d'après les prévisions établies pour la période 1986-1990. Le déficit équivaut à la part des pertes totales subies sur les opérations réalisées avant la hausse des primes de 1985 et qui n'a pas été remboursée par le gouvernement.

In 1986, the Corporation and the government will investigate means of eliminating the remaining deficit.

Claims paid in 1985 covered 13 057 units for $586 million, compared with 7 910 units for $356 million in 1984. To improve the liquidity of the MIF and reduce its losses, the Corporation is making more extensive use of the deficiency-settlement technique, under which the lender sells the property and claims the difference; otherwise, the Corporation would take back the property and make a full settlement. During the year, claims involving 1 298 units were settled in this way, compared with 965 units in 1984.

Various default management "work-out" techniques were applied to all multiple unit projects that were in default in 1985. These activities were successful in preventing claims on 42 projects, involving 3 412 units and $121.4 million.

During the year, the Fund acquired 11 325 dwelling units (4 442 single-family dwellings and 6 883 units in multiple projects), compared with 6 510 units in 1984. A total of 6 690 units were sold for $243.5 million, compared with 6 481 units for $221 million in 1984. The inventory of unsold units at year-end was 13 811 units, compared with 9 176 at the close of 1984. Alberta and British Columbia made up 47 and 15 per cent of the portfolio respectively.

It is anticipated that the positive effect of declining or stabilized interest rates, together with an improving western economy, will lead to greater marketing opportunities and higher net sales proceeds.

The analysis and marketing strategy will be completed before the acquisition, to ensure that those projects that the Corporation decides to sell are placed on the market as soon as they are acquired.

The impact of stabilized/declining interest rates, and the opportunities for increasing rents in certain markets, will stimulate the interest of buyers and result in higher net proceeds from the sale. These factors must be considered as key elements of our marketing strategy, project analysis and the establishment of target prices. The Corporation shall use sales incentives to maximize prices and make sales. The Request For Proposals (RFP) continues to be the primary marketing vehicle for multiple projects. Efforts to improve the RFP process and to ensure that more buyers use it will be carried out through sales presentations to selected investor groups. In depressed areas, marketing vehicles other than the RFP will have to be employed.

CMHC will endeavour to explore new marketing opportunities by adopting innovative marketing techniques. Every effort will be made to optimize the sale of single and condominium units without adversely affecting the market's stability. In markets with large condominium inventories, the market contractor technique will be used.

En 1986, la Société et le gouvernement exploreront les moyens d'éponger le reste du déficit.

Les demandes de règlement, acquittées sur 13 057 logements, se sont montées à 586 millions de dollars en 1985, comparativement à 356 millions de dollars sur 7 910 logements en 1984. Pour accroître les liquidités du FAH et atténuer ses pertes, la Société a plus fréquemment recours à la méthode du règlement du déficit résiduaire, selon laquelle le prêteur vend la propriété et réclame la différence, au lieu de céder la propriété à la Société, en la laissant s'occuper intégralement de l'indemnisation. Au cours de l'année, elle a réglé de cette façon les demandes relatives à 1 298 logements, comparativement à 965 en 1984.

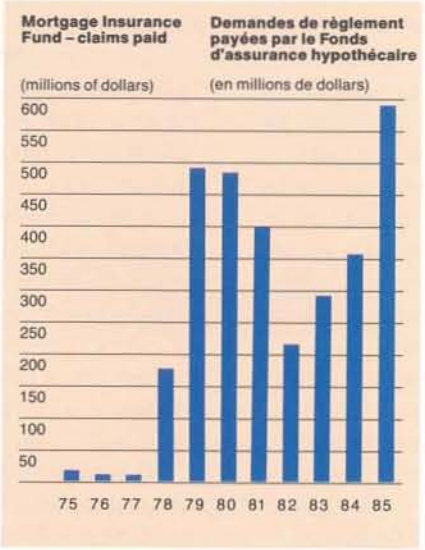
Diverses techniques de règlement complet des comptes en souffrance ont été appliquées à tous les collectifs d'habitation trouvés en défaut de paiement en 1985. Grâce à ces méthodes, on a pu éviter des demandes de règlement pour 42 projets, comptant 3 412 logements et totalisant 121,4 millions de dollars.

Durant l'année, le Fonds a acquis 11 325 logements (4 442 maisons individuelles et 6 883 logements de collectifs d'habitation), par rapport à 6 510 en 1984. Les ventes d'habitations déjà acquises par le Fonds ont été au nombre de 6 690 en 1985, et ont produit 243,5 millions de dollars, au lieu de 6 481, pour 221 millions en 1984. L'avoir immobilier restant à la fin de l'année se composait de 13 811 logements, au lieu de 9 176 logements à la fin de 1984. L'Alberta et la Colombie-Britannique détenaient respectivement 47 et 15 p. 100 du portefeuille en 1985.

On s'attend à ce que l'effet favorable de la baisse et de la stabilisation des taux d'intérêt, associé à la reprise économique dans l'Ouest, fournissent de meilleurs débouchés commerciaux et un produit net plus élevé sur les ventes.

L'étude de projet et l'établissement de la stratégie de vente devront être achevés avant l'acquisition des ensembles d'habitation, pour que ceux que la Société décidera de vendre soient mis sur le marché dès leur acquisition.

L'intérêt des acheteurs sera stimulé par la baisse des taux d'intérêt et les possibilités de hausse des loyers dans certains segments du marché, ce qui permettra d'obtenir des prix de vente plus élevés. Ces facteurs doivent être considérés comme des éléments essentiels de notre stratégie commerciale, de l'analyse des projets et de l'établissement des prix indicatifs. La Société aura recours à des incitatifs pour vendre au prix maximum. L'appel de propositions reste le premier instrument de commercialisation des collectifs d'habitation, et son amélioration, destinée à accroître le nombre de soumissionnaires, sera obtenue au moyen d'argumentaires à l'intention de groupes choisis d'investisseurs. Toutefois, dans les régions en crise, il faudra employer d'autres techniques de vente.



In property administration, ways of improving the values and marketability of multiple projects through professional property management will be emphasized. This will be accomplished through the monitoring of receiver-managers before acquisition and the development of a management strategy by CMHC staff; this will be carried out by fee-managers. This strategy must consider the following key factors; the projected holding period, the condition of the property and the marketing opportunities. The property management function is an integral component of the marketing strategy. Every opportunity will be pursued to move rents to market levels as soon as possible.

The inventory of unsold units in the Rental Guarantee Fund at year-end was 455 units. This one project will be included as part of the accelerated initiative to dispose of Corporation-Owned Real Estate.

To encourage the availability of longer term mortgage funds, legislation was proclaimed in 1985 that allows the Corporation to guarantee timely payments on securities backed by insured mortgage loans. The regulations enabling the introduction of NHA Mortgage-Backed Securities were approved in the latter part of 1985. This important addition to the secondary mortgage market will be launched in 1986.

L'adoption de techniques de vente nouvelles permettra à la SCHL d'explorer de nouveaux débouchés commerciaux. La Société mettra tout en oeuvre pour optimiser les ventes de maisons individuelles et d'habitations en copropriété, mais sans porter atteinte à la stabilité du marché. Dans les marchés où cette dernière catégorie forme un élément important de patrimoine immobilier, elle aura recours à la technique du contrat d'entreprise immobilière.

Dans le domaine de l'administration des propriétés immobilières, la Société mettra l'accent sur la recherche des moyens visant à améliorer la valeur générale et commerciale des collectifs d'habitation en faisant appel à des gestionnaires professionnels de l'immobilier. Pour cela, elle exercera un contrôle sur les gestionnaires-liquidateurs, avant l'acquisition des projets et fera élaborer une stratégie de gestion par ses agents, laquelle sera exécutée par les gestionnaires rémunérés à l'acte. Cette stratégie doit tenir compte des facteurs clés suivants: la période de rétention prévue, l'état des propriétés et les occasions de vente. La fonction de gestion des propriétés fait partie intégrante de la stratégie commerciale. Toutes les pistes seront explorées en vue d'amener les loyers aux taux du marché, le plus rapidement possible.

L'actif de logements invendus de la Caisse de garantie des loyers comptait 455 unités à la fin de l'année. Cet élément sera intégré à la vente accélérée des propriétés immobilières de la Société.

Une loi a été promulguée en 1985 en vue de favoriser l'offre de financement hypothécaire de plus longue durée. Elle autorise la Société à garantir les paiements ponctuels sur les titres couverts par des prêts hypothécaires assurés. Le règlement permettant l'introduction des titres hypothécaires LNH a été approuvé vers la fin de l'année. Cet instrument important, qui vient s'adjoindre au marché hypothécaire secondaire, sera lancé en 1986.

Asset Administration and Services to Others

Over the years, the Corporation's direct lending and investment activities have created a large loan and investment portfolio of $10 billion. The Corporation acquires properties as a result of defaults in its direct mortgage loans. In addition, the Corporation has residual investments in real estate, which it purchased or acquired from the government at no cost.

Corporation-held insured mortgages in arrears by three months or more were 0.19 per cent, compared with 0.24 per cent in 1984. The arrears rate associated with the Corporation's uninsured loans was 1.73 per cent, compared with 1.82 per cent in 1984.

During 1985, CMHC continued to act as the agent for Energy, Mines and Resources Canada in delivering the Canadian Home Insulation Program (CHIP). A total of 200 898 grants were issued under the program during the year, amounting to $74.7 million. CMHC continued to provide expertise in housing-related areas, including mortgage administration and fee-for-service inspections, largely to government agencies. In 1985, inspections completed for external clients generated $1.1 million in revenue. As part of its technical services, CMHC was also involved in the evaluation of materials and products used in residential construction.

Technical Services was created as a separate administrative unit within CMHC in 1980, in order to respond to specific business needs that were foreseen at that time. Since then, changes in CMHC housing programs, as well as in other government programs, have led to a reduced demand for CMHC's inspection services.

Early in 1986, the existence of clearly defined cost accounting procedures and performance standards for inspection services allowed for the reintegration of these functions into the Corporation's main management and administrative structure, with accompanying improvements in management efficiency and productivity.

Administration de l'actif et services à des tiers

Au long des années, les activités de prêt direct et d'investissement de la Société lui ont permis de se constituer un vaste portefeuille de prêts et placements de 10 milliards de dollars. La Société acquiert des propriétés par suite de défaillances des emprunteurs qui ont contracté des prêts hypothécaires directs. En outre, la SCHL possède des placements résiduels dans des terrains qu'elle a achetés ou acquis sans frais du gouvernement.

Le nombre des comptes hypothécaires assurés, détenus par la Société et qui sont en souffrance depuis trois mois ou plus était de 0,19 p. 100, comparé à 0,24 p. 100 l'année précédente. Pour ce qui est des prêts non assurés de la Société, le nombre des comptes en souffrance a été de 1,73 p. 100, par rapport à 1,82 p. 100 en 1984.

En 1985, la SCHL est restée l'agent du ministère de l'Énergie, des Mines et des Ressources Canada pour l'administration du Programme d'isolation thermique des résidences canadiennes (PITRC). Un total de 200 898 subventions, accordées en application de ce programme, s'est monté à 74,7 millions de dollars en 1985. La Société a continué d'apporter, principalement à des organismes gouvernementaux, son expérience des domaines connexes du logement, c'est-à-dire l'administration des créances hypothécaires et les inspections payées à l'acte. En 1985, les inspections réalisées pour des clients extérieurs ont produit des revenus de 1,1 million de dollars. En outre, parmi ses services, la SCHL a participé à l'évaluation des matériaux et des produits utilisés dans la construction résidentielle.

En 1980, étaient créés, sous forme d'unité administrative distincte, les Services techniques de la Société; ils devaient répondre aux besoins commerciaux particuliers envisagés à l'époque. Depuis, les programmes de logement de la Société ont évolué, comme d'ailleurs les autres programmes publics, ce qui a réduit la demande des services de la Société.

L'existence de méthodes de comptabilité analytique de gestion et de normes de rendement clairement définies, concernant les services d'inspection, a ouvert la voie à la réintégration de ces fonctions dans la structure globale de gestion et d'administration de la Société et conduit, de ce fait, à l'amélioration de l'efficacité et de la productivité en général.

Corporate Financing

The Corporation's financial objective is to maintain a viable corporate entity under the terms of the CMHC Act while, in accordance with government policy, administering the National Housing Act and the programs for which it provides.

Financial Initiatives

During 1985, the Corporation undertook several special initiatives in financial management. Four significant initiatives were: performance reporting, the asset data base, borrowing arrangements, and the financial regime for the government's new social housing policies.

Carrying on from work begun in 1984, the Corporation enhanced its ability to measure performance, by developing and implementing a more discriminating system for capturing and allocating its costs, and by developing performance standards to be used in planning and budgeting for resources and for the monitoring of their actual use. This initiative will help managers throughout the Corporation to perform more effectively and efficiently.

During 1985, the Corporation continued the review of its asset data base and the earnings that flow from it. Work continued on the creation of an information data base that will facilitate the monitoring and analysis of asset activity. In 1986, the Corporation intends to begin discussions with the government about the future of the asset base, particularly those assets that are administered at a loss or that may incur losses in the future.

Financement de la Société

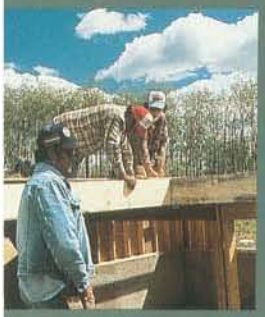
Sur le plan financier, la Société a pour mission de constituer une personne morale rentable, en application de la Loi sur la SCHL, tout en assurant, conformément à la politique promulguée par le gouvernement, l'administration de la Loi nationale sur l'habitation et des programmes qui en découlent.

Initiatives financières

En 1985, la Société a lancé plusieurs initiatives spéciales dans le domaine de la gestion financière, dont les quatre plus importantes sont: le système de rapport du rendement, la base de données de l'actif, les dispositions d'emprunt et le régime financier relatif à la nouvelle orientation adoptée par le gouvernement en matière de logement social.

Poursuivant le travail commencé en 1984, la Société s'est donné une capacité accrue de mesure du rendement, par l'élaboration et la mise en oeuvre d'un système plus perfectionné de saisie et de répartition de ses frais, et par la mise au point de normes de rendement destinées à la planification et à la budgétisation des ressources, et au contrôle de leur utilisation réelle. Cette initiative aidera tous les gestionnaires de la Société à travailler avec plus d'efficacité et d'efficience.

Au cours de l'année, la Société a poursuivi l'examen de la base de données de son actif et des gains qui en découlent. Elle a aussi continué les travaux de création d'une base de données facilitant le contrôle et l'analyse des mouvements de l'actif. En 1986, la Société a l'intention d'entamer avec le gouvernement des discussions sur l'avenir de l'assiette de l'actif, et plus particulièrement des éléments d'actif qui sont administrés à perte ou qui pourraient subir des pertes plus tard.



The arrangements that govern the borrowings by the Corporation from the Government of Canada have remained largely unchanged since 1975. In 1985, they were reviewed thoroughly. Changes were proposed to simplify the administration of the debt and to provide the Corporation with increased flexibility in matching its debt to its assets. These changes were approved early in 1986.

Preparations were begun in 1985 to develop the financial controls and reporting requirements necessary to effect the new social housing programs and the new delivery and cost-sharing arrangements with the provinces, announced by the government in December 1985.

Financial Results

The Corporation records its financial transactions in three components: activities undertaken on behalf of the Minister, administered funds, and the Corporate Account.

Activities on behalf of the Minister

Activities undertaken on behalf of the Minister are financed pursuant to statutes or by appropriations approved by an Act of Parliament. In the main, they involve the payment of grants, contributions and subsidies under housing programs, but they also include research, development and information activities.

Payments made for grants, contributions and subsidies on behalf of the government amounted to $1.6 billion in 1985, which was only slightly lower than in 1984. Of these funds, $1.2 billion was directed to social housing assistance, an increase of $243.8 million, which reflected the addition of over 26 000 units to the pool of units being assisted. Furthermore, $195.6 million was provided to the Mortgage Insurance Fund to ease its liquidity problems, $144.8 million was expended on rehabilitation programs, which was $67.8 million lower than in 1984. CMHC recovers all these expenditures from the government.

Administered Funds

The administered funds are intended to be self-financing: fees and premiums paid by users are expected, over time, to cover disbursements and administrative costs.

During 1985, the Mortgage Insurance Fund continued to require advances from the government to provide the cash to meet its obligations. Net borrowings of $195.6 million were required to fund operations in 1985, up $117.4 million from the previous year. Claims paid rose by $229.5 million. This increase was offset by an increase in real estate proceeds of $22.7 million, and an increase in premiums received of $63.5 million, and in application fees received of $14.0 million. Increases in premiums and application fees were largely due to revised premium and fee structures introduced in January 1985.

Les dispositions régissant les emprunts que la Société contracte auprès du gouvernement du Canada n'ont pratiquement pas changé depuis 1975. Elles ont été entièrement révisées en 1985. Les modifications proposées permettront de simplifier l'administration de la dette et donneront à la Société plus de souplesse dans le rapprochement de sa dette et de son avoir. Ces modifications ont été approuvées au début de 1986.

En 1985, la Société s'est préparée à élaborer les contrôles financiers et les exigences de rapports nécessaires pour appliquer les nouveaux programmes de logement social et les nouvelles ententes d'administration et de partage des frais avec les provinces que le gouvernement a annoncées en décembre 1985.

Résultats financiers

La Société comptabilise ses opérations financières selon trois grandes composantes: les activités menées pour le compte du Ministre, les fonds gérés et le compte d'entreprise (ou compte corporatif).

Activités menées pour le compte du Ministre

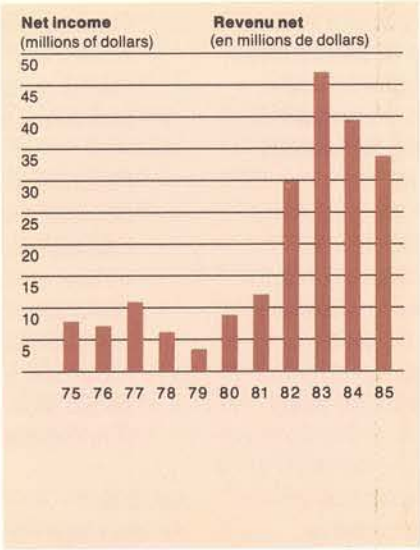
Les activités entreprises au nom du Ministre sont financées conformément aux lois, ou par des crédits votés par le Parlement. En gros, elles se composent de subventions et contributions payées au chapitre des programmes de logement, mais comprennent aussi des activités de recherche, de développement et d'information.

Les paiements versés au nom du gouvernement pour les subventions et contributions se sont montés à 1,6 milliard de dollars en 1985, soit un peu moins qu'en 1984. Sur ce total, les subventions au logement social ont atteint 1,2 milliard de dollars, soit une hausse de 243,8 millions, laquelle résulte de l'addition de plus de 26 000 unités au groupe des logements subventionnés. Par ailleurs, 195,6 millions de dollars étaient attribués au Fonds d'assurance hypothécaire pour atténuer ses problèmes de liquidités et 144,8 millions ont été dépensés au chapitre des programmes de remise en état des logements. Ce montant est inférieur de 67,8 millions de dollars à celui de 1984. La SCHL recouvre toutes ces sommes du gouvernement.

Fonds gérés

En principe, les fonds gérés doivent s'autofinancer, en ce sens que les droits et primes payés par les utilisateurs doivent, avec le temps, équilibrer les débours et les frais d'administration.

En 1985, le gouvernement a dû continuer de verser des avances au Fonds d'assurance hypothécaire, pour lui permettre de faire face à ses obligations. En outre, des emprunts nets de 195,6 millions ont financé ses opérations au cours de l'année, soit une augmentation de 117,4 millions par rapport à l'année précédente. Les demandes de règlements acquittées ont augmenté de 229,5 millions de dollars, hausse compensée par le produit accru de la vente



Because of the decline in interest rates in 1985 and the improvements in real estate markets across the country, most noticeably in Alberta, the MIF recorded a profit of $58.2 million. This profit was achieved primarily because improved economic conditions have decreased the number of borrowers who default and have added considerably to the value of the real estate held by the Fund. Provisions made in 1984 for abnormal levels of claims were reduced in 1985 to reflect the new realities. Nevertheless, the Fund remains in a deficit, principally because of the AHOP and ARP programs. In 1984, the Corporation received reimbursement of $307.6 million for losses on these programs. In 1985, the Corporation requested and received government approval for further partial reimbursement of losses. The reimbursement will be effected in early 1986 and will reduce the deficit by approximately $250 million. In 1986, the Corporation and government will examine how best to eliminate the remaining deficit.

The other two funds – the Home Improvement Loan Insurance Fund and the Rental Guarantee Fund – are almost inactive. Early in 1986, the Corporation received authorization to discontinue further commitments under the Home Improvement Loan Insurance program. The last commitment made in the Rental Guarantee program expired in 1975. During the year, the Corporation returned $25.6 million of assets to the government; these monies had been identified as surplus to the requirements of the Funds to meet outstanding obligations.

The Corporate Account

The Corporate Account reflects the results of administering the Corporation's assets, including loans and investments financed by borrowings from the government, and revenues and expenses related to the provision of services to others. Any net income earned in the Corporate Account in excess of the statutory

des propriétés immobilières, qui a augmenté de 22,7 millions de dollars, par la majoration des primes, qui a rapporté 63,5 millions et enfin, par les droits de demande, qui ont fourni 14 millions de plus. C'est la révision du barème des primes et des droits, en janvier 1985, qui est à l'origine de leur augmentation.

L'affaiblissement des taux d'intérêt et la meilleure tenue des marchés immobiliers dans tout le pays, mais plus particulièrement en Alberta, a permis au FAH d'enregistrer des profits de 58,2 millions de dollars en 1985. Ceux-ci ont été réalisés grâce à l'amélioration de la conjoncture économique, qui a réduit le nombre d'emprunteurs défaillants et accru considérablement la valeur des propriétés immobilières que détenait le Fonds. La réserve constituée en 1984, pour parer à un niveau anormalement élevé de demandes de règlement, a pu être réduite en 1985, puisque la nouvelle situation le permettait. Néanmoins, à cause du PAAP et du PALL, le Fonds demeure en situation déficitaire. En 1984, la Société avait reçu un remboursement de 307,6 millions de dollars, en vue d'éponger les pertes dues à ces programmes. Au cours de l'année, la Société a obtenu à nouveau du gouvernement l'autorisation de se faire rembourser une partie de ces pertes. Ce remboursement, qui doit avoir lieu au début de 1986, réduira le déficit d'environ 250 millions de dollars. La Société et le gouvernement s'efforceront en 1986 de trouver le meilleur moyen d'éliminer le reste de ce déficit.

Les deux autres fonds, c'est-à-dire la Caisse d'assurance des prêts pour l'amélioration de maisons et la Caisse de garantie des loyers, sont pratiquement inactifs. Au début de 1986, la Société a été autorisée à suspendre ses engagements au chapitre du Programme d'assurance des prêts pour l'amélioration de maisons. Le dernier engagement de la Caisse de

Urban Native Housing:
Under this program, housing units are rented to people of native ancestry who live in urban areas, through the Non-Profit Rental Program. Additional assistance can be provided, so that all tenants of these units would pay no more than 25 per cent of their income on rent.

Corporation-Owned Real Estate (CORE):
Social Housing includes the administration and sale of CORE. These properties were originally built and financed to serve social or special housing needs and have been managed by the Corporation for a considerable period of time.

Results
During the year, CMHC committed assistance for some 23 144 new or existing units of affordable housing under the federal government's social housing programs. Moreover, continued support of $596.5 million was provided under federal-provincial agreements for rent-supplement programs and to maintain and operate some 252 996 existing public housing units. Contributions were also made for some 128 377 existing non-profit and cooperative housing units, amounting to $604.5 million. During the past year, the Corporation provided subsidy units on the basis of the relative distribution of households that were unable to afford adequate and suitable accommodation without having to pay more than 30 per cent of their gross income on rent.

In 1985, 75 per cent of the 17 412 units available for self-contained social housing projects were used by families, and the rest by senior citizens. Some 3 526 units were allocated to native people who live on and off reserves and to rural residents, and an additional 1 712 units were designated for special-purpose projects for the elderly, the handicapped, victims of family violence, and other disadvantaged groups.

biais du Programme de logement locatif sans but lucratif. Une aide supplémentaire peut être offerte afin que tous les locataires de ces logements ne consacrent pas plus de 25 pour cent de leur revenu au loyer.

Propriétés immobilières appartenant à la Société (PIAS):
Le logement social comprend aussi l'administration et la vente de propriétés immobilières appartenant à la SCHL. Ces propriétés ont été construites et financées initialement afin de répondre à certains besoins de logements sociaux ou spéciaux, et sont gérées par la Société depuis très longtemps.

Résultats
Au cours de l'année, la Société a soutenu financièrement près de 23 144 logements à prix abordable, neufs ou existants, en vertu des programmes de logement social du gouvernement fédéral. En outre, elle a consacré 596,5 millions de dollars pour maintenir son apport aux programmes fédéraux-provinciaux de supplément de loyer ainsi qu'à l'entretien et à l'exploitation de 252 996 logements publics existants. Enfin, elle a fourni des contributions, totalisant 604,5 millions de dollars, pour 128 377 logements existants sans but lucratif et coopératifs. Pendant l'année écoulée, la Société a affecté ces ressources en se fondant sur la répartition comparative des ménages incapables de trouver un logement de qualité et de taille convenables, à moins de débourser plus de 30 p. 100 de leur revenu brut.

En 1985, 75 p. 100 des 17 412 logements prévus pour les ensembles de logements sociaux autonomes ont servi à loger des familles, et le reste, des personnes agées. La Société a attribué 3 526 logements aux autochtones, vivant ou non dans les réserves, et aux ruraux. Enfin, 1 712 logements ont été attribués dans des ensembles d'habitation, et réservés spécialement aux personnes âgées, aux handicapés, aux victimes de la violence au foyer et à d'autres groupes défavorisés.

En 1985, la SCHL a introduit un processus révisé de sélection concurrentielle des ensembles de logement coopératif et sans but lucratif privés recevant une aide en vertu de ces programmes, dans le but de garantir que seuls les projets les plus rentables et assistant le plus grand nombre de personnes démunies se rendent à l'étape de l'engagement.

En 1985, plus de 13 390 familles et personnes seules ont obtenu de meilleures conditions de logement grâce aux diverses composantes du Programme de logement pour les ruraux et les autochtones.

En 1985, les engagements conclus en vertu du nouveau programme d'accession à la propriété ou de logement locatif pour les ruraux et les autochtones couvrent 824 logements, soit une aide annuelle de 13 millions de dollars environ. Pour ce qui est du programme LRA de l'article 40, les engagements

In 1985, a revised competitive process for selecting private non-profit and cooperative housing projects was introduced to ensure that only the best targeted to need households and the most cost-effective projects would proceed to the commitment stage.

During the year, more than 13 390 families and individuals benefited from improved housing accommodation through the Rural and Native Housing Program.

Under the new Rural and Native Homeownership/Rental Program, 824 units were committed in 1985 with estimated annual subsidies of $13 million. Commitments under the Section 40 RNH program in 1985 totalled 459 units, with estimated annual subsidies of $2.2 million.

In 1985, 1 058 units were committed under the Urban Native Housing Program. The total subsidies for Urban Native Housing during the year were $6.1 million.

During the year, 121 units of Corporation-Owned Real Estate (CORE) were sold for $2.5 million. The inventory of units under CMHC management at year-end was 4 055. A general strategy is being pursued to accelerate the disposal of all CORE units. By the end of 1986, plans will be in place to sell the majority of projects by specific dates.

NHA social housing subsidy commitments	1985	1984
	(units and hostel beds)	
CMHC Capital Funding		
Public Housing	1 061	1 270
Rural and Native	1 218	1 196
Non-Profit and Co-op	0	122
Sub-Total	2 279	2 588
Other Capital Funding		
Rural and Native	65	278
Rent Supplement	742	931
Public Non-Profit	6 586	6 310
Private Non-Profit	8 246	8 431
Cooperatives	4 732	3 877
Other	494	492
Sub-Total	20 865	20 319
Total Commitments	23 144	22 907

couvrent 459 logements et correspondent à une aide annuelle estimée à 2,2 millions de dollars.

En vertu du Programme de logement des autochtones en milieu urbain, 1 058 logements ont fait l'objet d'engagements en 1985. Pour l'année, le total des subventions au logement des autochtones urbains s'est monté à 6,1 millions de dollars.

Au cours de l'année, les ventes de logements (121 unités) du portefeuille immobilier de la Société ont rapporté 2,5 millions de dollars. La SCHL gérait, à la fin de l'année, 4 055 logements. La Société veut adopter une stratégie générale pour accélérer la vente de toutes les propriétés immobilières qui lui appartiennent. À la fin de 1986, les plans seront prêts pour l'aliénation, à des dates précises, de la majorité de ses ensembles d'habitation.

Subventions de logement social engagées aux termes de la LNH	1985	1984
	(logements et places de foyer)	
Fonds d'immobilisation de la SCHL		
Logement public	1 061	1 270
Ruraux et autochtones	1 218	1 196
Org. S.B.L. et coop.	0	122
Total partiel	2 279	2 588
Fonds d'immobilisation provenant d'autres sources		
Ruraux et autochtones	65	278
Supplément de loyer	742	931
S.B.L. publics	6 586	6 310
S.B.L. privés	8 246	8 431
Coopératives	4 732	3 877
Autres	494	492
Total partiel	20 865	20 319
Total des engagements	23 144	22 907

Remise en état et conservation des logements

Objectif

Favoriser et appuyer la remise en état des logements non conformes aux normes et l'amélioration des logements existants, à l'aide de prêts et de subventions.

Description

Pour atteindre cet objectif, les programmes suivants ont été mis en place:

Programme d'aide à la remise en état des logements (PAREL):

La Société peut consentir des prêts d'aide pour réparer, remettre en état et transformer des logements. Les propriétaires-occupants des municipalités désignées, les propriétaires-bailleurs qui ont accepté de se soumettre au contrôle des loyers, les sociétés sans but lucratif et les coopératives d'habitation sont admissibles à ces prêts si leurs propriétés ne sont pas conformes aux normes. La nature et la qualité des travaux de

Corporation is 3 800 less than planned because borrowers continue to prepay their loans, taking advantage of interest rates that are lower than forecast.

Resource Requirements

Capital Commitments
The total capital committed is $85.6 million lower than planned largely because of delays in committing RNH units while agreements were being negotiated with delivery agents.

Cost of Subsidy Assistance
The per unit annual cost of social housing assistance is below the plan because of lower than expected interest rates. The per unit cost of rehabilitation is lower than planned because of realignment of units among provinces and the delivery of a greater proportion of units in provinces with lower per unit assistance.

Staff Years and Administrative Expenses
Staff years are 318 below the plan as a result of a decreased volume of business output, organizational realignments and constraints implemented during 1985.

Administrative expenses are $16.4 million below the plan. The lower than planned level of staff-year consumption affected all objects of expenditure and was the largest factor contributing to the variance. Other contributing factors were: lower travel expenses, lower advertizing costs, lower rental costs and lower depreciation – all of which reflect spending restraints in effect during 1985.

Financial Results

Corporate assets are below plan by $393.9 million because of lower than planned capital commitments, slower advancing on outstanding commitments and faster repayment by borrowers. After tax net income is lower than planned by $3.1 million, largely because of the extraordinary charge of $5.4 million related to the additional pension liability, incurred in connection with the early retirement program.

Expenditures on government programs are as planned.

The Mortgage Insurance Fund required $109.6 million less than planned, largely because of a decline in claims paid, which itself was due to an improved economy in Alberta. The deficit of the Mortgage Insurance Fund is only slightly larger than planned.

aidés a dépassé de 1 721 unités la prévision pour 1985, parce qu'on a enregistré un plus grand nombre de logements PAREL. De même, le nombre de logements assurés a surpassé de 13 248 unités le chiffre prévu, en raison de la bonne tenue des taux d'intérêt, de la plus-value des maisons et de la reprise générale de l'économie. L'élément qui a le plus contribué à cette hausse est l'assurance des maisons existantes de propriétaires-occupants.

Comptes administrés
Les deux plus importantes catégories de comptes sous administration regroupent les logements sociaux bénéficiant actuellement d'une aide pouvant durer jusqu'à 50 ans et le portefeuille de l'actif qui contient les prêts et placements résultant des activités de prêts de la Société. Le total des logements sociaux recevant une aide est à peine supérieur au plan. Le nombre total des comptes d'actif administrés directement par la Société est inférieur de 3 800 au plan, parce que les emprunteurs continuent de rembourser leur prêt, afin de profiter de taux d'intérêt plus bas que prévu.

Ressources nécessaires

Engagements en capital
Les capitaux engagés atteignent un total de 85,6 millions de dollars, soit un montant inférieur à la prévision, parce que l'engagement des subventions pour les logements LRA a été retardé en attendant l'issue des négociations relatives aux accords avec les agents d'administration.

Coût des subventions
Le coût unitaire annuel de l'aide au logement social a été inférieur à la prévision en raison des taux d'intérêt moins élevés que prévu. Le coût unitaire de la remise en état est également inférieur à la prévision, en raison de la redistribution des logements entre les provinces et de l'administration d'une proportion plus élevée de logements dans les provinces recevant moins d'aide par logement.

Années-personnes et frais d'administration
On a enregistré 318 années-personnes de moins que la prévision, par suite du volume d'activités commerciales moins élevé que prévu, des restructurations organisationnelles et de la politique d'austérité mise en oeuvre en 1985.

Les frais d'administration sont inférieurs de 16,4 millions de dollars à la prévision pour l'année. Le niveau moins élevé que prévu de l'utilisation des années-personnes s'est répercuté sur tous les articles de dépense et constitue, à lui seul, le facteur le plus important qui explique cet écart. Les autres facteurs qui entrent en jeu sont les frais de déplacement, de publicité et de location, ainsi que l'amortissement, qui ont tous été moins élevés que prévu et sont le résultat de la politique d'austérité appliquée en 1985.

1985 Corporate Plan: Key Indicators and Results

Key Indicators	Plan	Actual Performance
Output		
New Business		
New units subsidized and/or financed	51 996	53 717
Units insured	145 032	158 280
Existing Business		
Social Housing units under subsidy	380 823	381 373
Loans and investments under administration	161 000	157 200
Resource Requirements		
Capital Commitments	$395.6M	$310.0M
Per unit cost of social housing assistance	$2 826	$2 730
Per unit annual cost of rehabilitation assistance	$3 936	$3 594
Staff years	3 659	3 341
Administrative expenses	$191.0M	$174.6M
Financial Results		
Corporate assets	$10 445.0M	$10 051.1M
After tax net income	$37.0M	$33.9M
Expenditures incurred on Government Programs	$1 667.0M	$1 647.5M
Cash requirements of the Mortgage Insurance Fund	$305.2M	$195.6M
Deficit of the Mortgage Insurance Fund	$715.4M	$728.0M

Résultats financiers

L'actif de la Société est inférieur de 393,9 millions de dollars à la prévision pour 1985, en raison des engagements de capital moins élevés que prévu, du ralentissement des avances sur les engagements en cours et des remboursements anticipés effectués par les emprunteurs. Le revenu net après impôts est inférieur de 3,1 millions de dollars à la prévision, essentiellement à cause du paiement exceptionnel de 5,4 millions, qui correspond à la dette supplémentaire, au poste de la Caisse de retraite, créée par le programme de retraite anticipée.

Au chapitre des programmes gouvernementaux, les dépenses sont conformes aux prévisions.

Au chapitre du Fonds d'assurance hypothécaire, les besoins ont été inférieurs de 109,6 millions de dollars aux prévisions. C'est la reprise économique en Alberta qui est la principale cause de la baisse des demandes de règlement acquittées dans l'année. Le déficit du Fonds est à peine plus élevé que la prévision.

Plan d'entreprise 1985: Indicateurs importants et résultats

Indicateurs importants	Plan	Résultats
Production		
Comptes nouveaux		
Nouveaux logements aidés ou financés	51 996	53 717
Logements assurés	145 032	158 280
Comptes administrés		
Logement sociaux subventionnés	380 823	381 373
Prêts et placements gérés	161 000	157 200
Ressources nécessaires		
Engagements en capital	395,6M $	310M $
Coût annuel de l'aide sociale par logement	2 826 $	2 730 $
Coût annuel de l'aide à la remise en état par logement	3 936 $	3 594 $
Années-personnes	3 659	3 341
Frais d'administration	191M $	174,6M $
Résultats financiers		
Actif de la Société	10 445M $	10 051,1M $
Revenu net après impôts	37M $	33,9M $
Dépenses occasionnées par les programmes du gouvernement	1 667M $	1 647,5M $
Besoins de trésorerie du Fonds d'assurance hypothécaire	305,2M $	195,6M $
Déficit du Fonds d'assurance hypothécaire	715,4M $	728M $

Administered Funds

Objective
To promote the effective operation of the mortgage market and the housing market by providing leadership in mortgage loan insurance on a full recovery basis, while pursuing additional public policy objectives.

Description
The Corporation administers the Mortgage Insurance Fund and two smaller funds – the Home Improvement Loan Insurance Fund and the Rental Guarantee Fund – for the purpose of insuring and guaranteeing housing loans made by private lenders. This activity is designed to encourage the use of private capital in the housing market and thereby increase the access to housing by Canadians and reduce the reliance on the use of non-budgetary federal government capital financing.

Results
In 1985, the Corporation, through the provision of mortgage insurance, facilitated the financing of 158 280 dwelling units, for a total of $7.7 billion. Approximately 26 per cent of all residential loans made by lending institutions were insured by CMHC. NHA-insured loans were made on some 12 615 new homeownership units, 2 521 new condominium units, 15 058 non-profit and cooperative housing units, 7 506 new rental units, 108 174 existing homeownership units, and 12 406 existing rental units. Insurance in force grew from $35.1 billion at 31 December 1984 to $37.7 billion a year later.

Fonds gérés

Objectif
Favoriser le fonctionnement efficace du marché hypothécaire et du marché du logement en jouant un rôle prépondérant dans le domaine de l'assurance-prêt hypothécaire à recouvrement intégral, tout en poursuivant d'autres objectifs d'intérêt public.

Description
La Société gère le Fonds d'assurance hypothécaire et deux fonds de moindre importance, la Caisse d'assurance des prêts destinés à l'amélioration de maisons et la Caisse de garantie des loyers, aux fins de l'assurance et de la garantie des prêts au logement consentis par des prêteurs du secteur privé. Cette activité vise à encourager l'utilisation de capitaux privés sur le marché du logement, rendant ainsi les logements plus abordables pour les Canadiens et reduisant la dépendance à l'égard de l'utilisation des fonds d'immobilisation non budgétaires du gouvernement fédéral.

Résultats
En 1985, la Société a facilité, par l'assurance hypothécaire, le financement de 158 280 logements, dont la valeur totale se monte à 7,7 milliards de dollars. Sur l'ensemble des prêts à la construction consentis par des établissements de prêts, environ 26 p. 100 ont été assurés par la SCHL. Des prêts assurés aux termes de la LNH ont permis de financer la construction de 12 615 habitations neuves pour l'accession à la propriété, 2 521 logements neufs en copropriété, 15 058 logements sans but lucratif et coopératifs, et 7 506 logements locatifs neufs. Dans le cas des logements existants, 108 174 prêts assurés ont été contractés pour l'accession à la propriété, et 12 406 pour les logements locatifs existants. L'assurance en vigueur est passée de 35,1 milliards de dollars au 31 décembre 1984 à 37,7 milliards au 31 décembre suivant.

Montréal Tel: (514) 283-2222	Suite 201 1111 St-Urbain Street Montreal, Que *Porte 201* *1111, rue St-Urbain* *Montréal, (Qué.)*
Québec Tel: (418) 651-2310	L'Édifice Delta Phase II 2875 Sir Wilfrid Laurier Blvd. Ste. Foy, Que. *l'Édifice Delta Phase II* *2875, boul. Sir-Wilfrid Laurier* *Ste-Foy (Qué.)*
Rimouski Tel: (418) 722-3388	Suite 701 320 St-Germain St. East Rimouski, Que. *Porte 701* *320, rue St-Germain est* *Rimouski (Qué.)*
Sept-Îles Tel: (418) 962-5136	Suite 46 Edifice "Le Concorde" 350 Smith St. Sept-Îles, Que. *Porte 46* *Édifice "Le Concorde"* *350, rue Smith* *Sept-Îles (Qué.)*
Sherbrooke Tel: (819) 565-4220	Suite 201 2355 King St. West Sherbrooke, Que. *Porte 201* *2355, rue King ouest* *Sherbrooke (Qué.)*
Trois-Rivières Tel: (819) 379-6133	Suite 200 1410 Cypress Street Trois-Rivières, Que. *Porte 200* *1410, rue Cyprès* *Trois-Rivières (Qué.)*
Val D'Or Tel: (819) 824-3649	665-3rd Ave. Val-D'Or, Que. *665, 3e Avenue* *Val-D'Or (Qué.)*
Ontario Regional Office *Bureau régional de l'Ontario* Tel: (416) 498-7300	Suite E222 Atria North 2255 Sheppard Ave., East Willowdale, Ont. *Porte E222* *Atria Nord* *2255, ave. Sheppard est* *Willowdale (Ont.)*
Barrie Tel: (705) 728-4811	Suite 701 The Municipal Tower 70 Collier St., Barrie, Ont. *Porte 701* *The Municipal Tower* *70, rue Collier* *Barrie (Ont.)*
Hamilton Tel: (416) 572-2451	Suite 202 350 King St., East Hamilton, Ont. *Porte 202* *350, rue King est* *Hamilton (Ont.)*
Kingston Tel: (613) 547-2457	Suite 402, 4th Floor 259 King St., East Kingston, Ont. *Porte 402, 4e étage* *259, rue King est* *Kingston (Ont.)*
Kitchener Tel: (519) 743-5264	6th Floor, Commerce House 50 Queen St., North Kitchener, Ont. *6e étage,* *Commerce House* *50, rue Queen nord* *Kitchener (Ont.)*

London Tel: (519) 438-1731	4th Floor 285 King St. London, Ont. *4e étage* *285, rue King* *London (Ont.)*
North Bay Tel: (705) 472-7750	593 Main St. East North Bay, Ont. *593, rue Main est* *North Bay (Ont.)*
Oshawa Tel: (416) 571-3200	Suite 200 2 Simcoe Street, South Oshawa, Ont. *Porte 200* *2, rue Simcoe sud* *Oshawa (Ont.)*
Ottawa Tel: (613) 225-6770	1500 Merivale Rd. Ottawa, Ont. *1500, ch. Merivale* *Ottawa (Ont.)*
Peterborough Tel: (705) 743-3584	251 Charlotte St. Peterborough, Ont. *251, rue Charlotte* *Peterborough (Ont.)*
Sault-Ste-Marie Tel: (705) 759-1116	2nd Floor Station Tower 421 Bay St. Sault-Ste-Marie, Ont. *2e étage* *Station Tower* *421, rue Bay,* *Sault-Ste-Marie (Ont.)*
Sudbury Tel: (705) 675-2206	Suite 306, 3rd Floor Scotia Tower 30 Cedar St. Sudbury, Ont. *Porte 306, 3e étage* *Scotia Tower* *30, rue Cedar* *Sudbury (Ont.)*
Thunder Bay Tel: (807) 623-3496	Suite 302, West Arthur Place 1265 Arthur Street Thunder Bay, Ont. *Porte 302,* *West Arthur Place* *1265, rue Arthur* *Thunder Bay (Ont.)*
Toronto Tel: (416) 781-2451	650 Lawrence Ave. West Toronto, Ont. *650, ave. Lawrence ouest* *Toronto (Ont.)*
Windsor *Succursale de Windsor* Tel: (519) 256-8221	Suite 410 100 Ouellette Avenue Windsor, Ont. *Porte 410* *410, ave. Ouellette* *Windsor (Ont.)*
Prairie and Northwest Territories Regional Office *Bureau régional des Prairies et des Territoires du Nord-Ouest* Tel: (306) 975-4929	Suite 300 410–22nd Street East Saskatoon, Sask. *Porte 300* *410, 22e Rue est* *Saskatoon (Sask.)*
Winnipeg Tel: (204) 949-5600	870 Portage Ave. Winnipeg, Man. *870, ave. Portage* *Winnipeg (Man.)*
Regina Tel: (306) 780-5880 1-800-667-7169	3303 Hillsdale St. Regina, Sask. *3303, rue Hillsdale* *Regina (Sask.)*
Saskatoon Tel: (306) 975-4900 1-800-667-3025	Suite 301 119 4th Ave. South Saskatoon, Sask. *Porte 301* *119, 4e Ave. sud* *Saskatoon (Sask.)*

Calgary Tel: (403) 292-6200 1-800-472-9700	Suite 500 708 – 11th Ave. South West Calgary, Alta. *Porte 500* *708, 11e Ave. sud-ouest* *Calgary (Alb.)*	Kelowna Tel: (604) 860-3613 1-800-642-1326	Suite 303 260 Harvey Ave. Kelowna, B.C. *Porte 303* *260, ave. Harvey* *Kelowna (C.-B.)*
Edmonton Tel: (403) 482-3431 1-800-272-9674	12315 Stony Plain Rd. Edmonton, Alta. *12315, ch. Stony Plain* *Edmonton (Alb.)*	Prince George Tel: (604) 563-9216 1-800-292-8359	Suite 300 The Permanent Tower 299 Victoria St. Prince George, B.C. *Porte 300* *The Permanent Tower* *299, rue Victoria,* *Prince George (C.-B.)*
Lethbridge Tel: (403) 328-5581 1-800-552-8050	901 Woodward Tower 4th Ave. – 5th St. South Lethbridge, Alta. *901 Woodward Tower* *4e Avenue et 5e Rue sud* *Lethbridge (Alb.)*	Vancouver Tel: (604) 731-5733 1-800-972-6943	Suite 400 2600 Granville St. Vancouver, B.C. *Porte 400* *2600, rue Granville* *Vancouver (C.-B.)*
Yellowknife Tel: (403) 873-2638 (403) 873-2637 Zenith: 06092	Precambrian Building 8th Floor Yellowknife, N.W.T. *8e étage* *Precambrian Building* *Yellowknife (T.N.-O.)*	Victoria Tel: (604) 388-3103 1-800-742-6174	1007 Fort Street Victoria, B.C. *1007, rue Fort* *Victoria (C.-B.)*
British Columbia and Yukon Regional Office *Bureau régional de la Colombie-Britannique et du Yukon* Tel: (604) 666-2516	Suite 800 Crown Life Place 1500 West Georgia St. Vancouver, B.C. *Porte 800* *Crown Life Place* *1500, rue Georgia ouest* *Vancouver (C.-B.)*	Whitehorse Tel: (403) 667-4236 Zenith: 2360	2090 A, Second Ave. Whitehorse, Y.T. *2090 A, 2e Avenue* *Whitehorse, (Yuk.)*
Cranbrook Tel: (604) 489-4111 1-800-262-5376	Suite 201 129 10th Ave. South Cranbrook, B.C. *Porte 201* *129, 10e Avenue sud* *Cranbrook (C.-B.)*		
Kamloops Tel: (604) 372-1711 1-800-482-0212	Suite 470 546 St. Paul. St. Kamloops. B.C. *Porte 470* *546, rue St. Paul* *Kamloops (C.-B.)*		

Management's Responsibility for Financial Reporting

The Management of the Corporation is responsible for establishing and maintaining a system of books, records, internal controls and management practices to provide reasonable assurance that: reliable financial information is produced; the assets of the Corporation are safeguarded and controlled; the transactions of the Corporation are in accordance with the relevant legislation, regulations and by-laws of the Corporation; the resources of the Corporation are managed efficiently and economically and the operations of the Corporation are carried out effectively.

Management is also responsible for the integrity and objectivity of the financial statements. The accompanying financial statements of the Corporation as at 31 December 1985 were prepared by management in accordance with the accounting principles, consistently applied, as described in the notes to the financial statements. The financial information contained elsewhere in this Annual Report is consistent with that in the financial statements.

The Board of Directors is responsible for ensuring that management fulfills its responsibilities for financial reporting and internal control. The Board exercises its responsibilities through the Audit Committee which includes a majority of members who are not officers of the Corporation. The Committee meets from time to time with management, internal audit staff and the independent external auditor to review the manner in which these groups are performing their responsibilities and to discuss auditing, internal controls and other relevant financial matters. The Audit Committee has reviewed the financial statements with the external auditor and has submitted its report to the Board of Directors. The Board of Directors has reviewed and approved the financial statements.

The financial statements have been examined by the auditor, Paul-André Michaud, C.A. of the firm Samson Bélair, and his report offers an independent opinion on the financial statements to the Minister Responsible for Canada Mortgage and Housing Corporation.

R.J. Boivin
Acting President and Chief Executive Officer

E.A. Flichel
Acting Senior Vice-President and Vice-President Finance and Management Information Systems

Ottawa, 19 February 1986

Les rapports financiers, une responsabilité de la direction

C'est à la direction de la Société qu'il incombe d'instaurer et de tenir un ensemble de registres comptables, de dossiers, de contrôles internes et de pratiques de gestion qui lui permettent, avec un degré de certitude satisfaisant, de produire des données financières fiables, de protéger et contrôler ses avoirs, de diriger ses opérations conformément aux lois et règlements qui la régissent, de gérer ses ressources avec compétence et économie et de mener ses activités avec efficacité.

La direction est, en outre, tenue d'assurer l'intégrité et l'objectivité des états financiers. Elle a préparé au 31 décembre 1985 les états ci-joints conformément aux conventions comptables décrites dans les notes à ces états et appliquées de la même manière qu'au cours de l'exercice précédent. Les données financières présentées ailleurs dans le présent rapport annuel correspondent à celles qu'on retrouve dans les états financiers.

Le Conseil d'administration pour sa part, doit s'assurer que la direction s'acquitte de ses responsabilités en matière de production de rapports financiers et de contrôle interne. Le Conseil assume cette charge par l'entremise du Comité de vérification, dont les membres, dans leur majorité, ne sont pas des dirigeants de la Société. Lorsqu'il y a lieu, le Comité tient des réunions avec la direction, les vérificateurs de la Société et le vérificateur externe indépendant, afin d'étudier la façon dont ces groupes remplissent leur mission, et afin de s'entretenir sur les questions de vérification, de contrôle interne et sur d'autres aspects des questions financières. Le comité de vérification a examiné les états financiers avec le vérificateur externe et a soumis son rapport au Conseil d'administration. Celui-ci a ensuite revu attentivement les états financiers et les a approuvés.

Les états financiers ont été vérifiés par Paul-André Michaud, C.A., du cabinet Samson Bélair, vérificateur de la Société, et son rapport présente une opinion impartiale sur les états financiers soumis à l'honorable Bill McKnight, ministre responsable de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

R. J. Boivin
Président et premier dirigeant intérimaire

E. A. Flichel
Premier vice-président intérimaire et vice-président, Finances et systèmes de gestion

Ottawa, le 19 février 1986

Auditor's Report

To the Honourable Bill McKnight, P.C., M.P.
Minister Responsible for
Canada Mortgage and Housing Corporation

I have examined the balance sheets of Canada Mortgage and Housing Corporation: Corporate Account, Mortgage Insurance Fund, Home Improvement Loan Insurance Fund and Rental Guarantee Fund as at 31 December 1985, and the related statements of operations and reserve fund, operations and deficit or surplus, changes in financial position and Minister's Account for the year then ended. My examination was made in accordance with generally accepted auditing standards, and accordingly included such tests and procedures as I considered necessary in the circumstances.

In my opinion, these financial statements present fairly the financial position of the Corporation as at 31 December 1985, and the results of its operations, changes in its financial position and expenditures for and recoveries from the Minister for the year then ended in accordance with the accounting principles described in Note 1 to these financial statements applied on a basis consistent with that of the preceding year.

I further report that, in my opinion, the transactions that have come under my notice have been, in all significant respects, within the powers of the Corporation.

Paul-André Michaud, C.A.
of the firm
Samson Bélair

Ottawa, 19 February 1986

Rapport du vérificateur

À l'honorable Bill McKnight, C.P., député,
Ministre responsable de la Société canadienne
d'hypothèques et de logement

J'ai vérifié les bilans de la Société canadienne d'hypothèques et de logement: Compte corporatif, Fonds d'assurance hypothécaire, Caisse d'assurance des prêts pour l'amélioration des maisons et Caisse de garantie des loyers au 31 décembre 1985, ainsi que les états des résultats et fonds de réserve, résultats et déficit ou excédent, évolution de la situation financière et compte du Ministre pour l'exercice terminé à cette date. Ma vérification a été effectuée conformément aux normes de vérification généralement reconnues et a comporté par conséquent les sondages et autres procédés que j'ai jugé nécessaires dans les circonstances.

À mon avis, ces états financiers présentent fidèlement la situation financière de la Société au 31 décembre 1985, ainsi que les résultats de ses opérations, l'évolution de sa situation financière, et les dépenses effectuées pour le compte du Ministre et les recouvrements de celui-ci, pour l'exercice terminé à cette date, selon les conventions comptables mentionnées à la note 1 de ces états financiers, appliquées de la même manière qu'au cours de l'exercice précédent.

De plus, je déclare que, à mon avis, les opérations dont j'ai pris connaissance ont été, à tous égards importants, effectuées dans le cadre des pouvoirs de la Société.

Paul-André Michaud, C.A.
du cabinet
Samson Bélair

Ottawa, le 19 février 1986

Canada Mortgage
and Housing Corporation

Financial Statements

31 December 1985

Canada Mortgage and Housing Corporation was incorporated as a Crown Corporation by an Act of Parliament on 1 January 1946. Its activities are regulated by the National Housing Act, the Canada Mortgage and Housing Corporation Act and, in certain respects, the Financial Administration Act, and include:

Corporate Account
Financing housing and community improvement through the making of loans and investments under specific conditions at interest rates normally at market rates which are generally higher than the rates it pays on funds borrowed from the Government of Canada.

Minister's Account
Making certain payments or incurring expenses in the process of delivering housing programs on behalf of the Government of Canada. These payments and expenses include grants, contributions, subsidies, loan forgiveness, losses on real estate, losses under federal-provincial agreements, interest rate losses, research and development, and specified administrative costs. The funding for these activities is provided for in Main and Supplementary Estimates which are tabled in Parliament. Parliamentary approval is by way of Appropriation Acts together with Statutory authorities which authorize the responsible Minister to reimburse the Corporation for the specified payments and expenses for the fiscal year concerned.

Insurance and Guarantee Funds
Administering certain Insurance and Guarantee Funds on behalf of the Government of Canada. The Mortgage Insurance Fund is the chief instrument for establishing a framework of confidence for mortgage lending by private institutions. This instrument facilitates an adequate supply of mortgage funds by reducing the risk to lenders and encouraging the secondary market trading of mortgages, and thereby increasing the access to housing by Canadians.

Société canadienne
d'hypothèques et de logement

États financiers

31 décembre 1985

La Société canadienne d'ypothèques et de logement a été constituée en société de la Couronne, par une loi fédérale, le 1er janvier 1946. Ses activités sont régies par la Loi nationale sur l'habitation, la Loi sur la société canadienne d'hypothèques et de logement et, à certains égards par la Loi sur l'administration financière. Ses principales activités se résument comme suit:

Compte corporatif
Permet le financement de l'habitation et l'amélioration des collectivités suivant des modalités précises et à des taux d'intérêts normalement équivalents à ceux du marché, lesquels sont généralement supérieurs aux taux que la Société paie sur les sommes qu'elle emprunte du gouvernement du Canada.

Compte du Ministre
Permet de verser certaines sommes ou d'engager des frais relatifs à l'application de programmes d'habitation au nom du gouvernement du Canada. Ces débours et frais comprennent entre autres, des subsides, contributions, subventions, renonciations de prêts, pertes sur biens immobiliers, pertes en vertu d'ententes fédérales-provinciales, pertes sur taux d'intérêt, frais de recherche et de développement et certains frais d'administration. Provision est faite pour ces paiements et dépenses dans le budget principal et dans les budgets des dépenses supplémentaires qui sont soumis au Parlement. Celui-ci donne son approbation par le biais de lois portant affectation de crédits et de pouvoirs réglementaires qui autorisent le Ministre responsable à rembourser la Société de ces paiements et dépenses pour l'exercice financier s'y rapportant.

Fonds d'assurance et Caisses d'assurance et de garantie
Permettent de gérer certains fonds d'assurance et caisses d'assurance et de garantie pour le compte du gouvernement du Canada. Le Fonds d'assurance hypothécaire est l'outil principal visant à établir un climat de confiance qui permette aux établissements financiers du secteur privé d'exercer leurs activités de prêts hypothécaires. Cet instrument facilite l'offre des capitaux destinés aux prêts pour le logement, en réduisant le risque du prêteur et en favorisant le marché secondaire des prêts hypothécaires, et par conséquent facilite l'accès aux logements pour les Canadiens.

Canada Mortgage and Housing Corporation

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Corporate Account –

Balance Sheet

Compte corporatif –

Bilan

in thousands of dollars

en milliers de dollars

Assets	**Actif**	**31 December 1985** *au 31 décembre 1985*		31 December 1984 *au 31 décembre 1984*	
Loans and Investments – Schedule I	**Prêts et Placements** – Tableau I				
Market housing	Logement du marché	**2 083 645**		2 212 710	
Social housing	Logement social	**6 284 407**		6 318 867	
Rehabilitation and conservation	Remise en état et conservation	**155 257**		160 898	
Community services	Équipements communautaires	**1 470 217**	**9 993 526**	1 528 511	10 220 986
Accounts Receivable	**Débiteurs**				
The Minister	Du Ministre	**13 188**		21 818	
Other	Autres	**17 455**	**30 643**	5 448	27 266
Deferred Income Taxes	**Impôts reportés**		**7 199**		8 975
Business Premises, Office Furniture and Equipment, at cost	**Locaux, matériel et mobilier de bureau,** au coût	**35 939**		32 533	
Accumulated depreciation	Amortissement accumulé	**21 916**	**14 023**	19 725	12 808
Other Assets	**Autres éléments**		**5 699**		6 941
			10 051 090		10 276 976

See accompanying notes

Voir notes aux états financiers

Liabilities	Passif	31 December 1985 *au 31 décembre 1985*		31 December 1984 *au 31 décembre 1984*	
Borrowings from the Government of Canada	**Emprunts du gouvernement du Canada**		**9 761 059**		9 944 807
Cheques Issued in Excess of Funds on Deposit	**Chèques en circulation excédant les montants en dépôt**		**106 532**		105 291
Accounts Payable and Accrued Liabilities	**Créditeurs et frais courus**				
The Receiver General for Canada	Au receveur général du Canada	**40 853**		45 444	
Funds administered	Aux fonds gérés	**886**		1 760	
Other	Autres	**49 172**	**90 911**	82 144	129 348
Unfunded Pension Fund Liability	**Dette non provisionnée à l'égard de la Caisse de retraite**		**4 901**		7 592
Deferred Profits	**Profits reportés**		**37 687**		39 938
			10 001 090		10 226 976
Capital and Reserve Fund	**Capital et fonds de réserve**				
Capital	**Capital**				
Authorized and fully paid by the Government of Canada	Autorisé et entièrement payé par le gouvernement du Canada	**25 000**		25 000	
Reserve Fund	**Fonds de réserve**	**25 000**	**50 000**	25 000	50 000
			10 051 090		10 276 976

Canada Mortgage and Housing Corporation

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Corporate Account –

Statement of Operations and Reserve Fund

Compte corporatif –

État des résultats et fonds de réserve

in thousands of dollars

en milliers de dollars

		Year ended 31 December 1985 *Exercice terminé le 31 décembre 1985*		Year ended 31 December 1984 *Exercice terminé le 31 décembre 1984*	
Market Housing	**Logement du marché**				
Interest earned	Intérêts gagnés	202 512		214 290	
Gain on disposal of real estate	Profit sur vente de biens immobiliers	14 242		1 151	
		216 754		215 441	
Interest expense	Frais d'intérêt	176 053	40 701	182 742	32 699
Social Housing	**Logement social**				
Interest earned	Intérêts gagnés	557 507		519 597	
Gain on disposal of real estate	Profit sur vente de biens immobiliers	463		560	
		557 970		520 157	
Interest expense	Frais d'intérêt	526 285	31 685	481 717	38 440
Rehabilitation and Conservation	**Remise en état et conservation**				
Interest earned	Intérêts gagnés	18 430		18 472	
Interest expense	Frais d'intérêt	16 653	1 777	16 291	2 181
Community Services	**Équipements communautaires**				
Interest earned	Intérêts gagnés	129 049		132 071	
Gain on disposal of land assembly projects	Profit sur vente de projets de regroupement de terrains	12 172		9 192	
Gain (Loss) on disposal of real estate	Profit (Perte) sur vente de biens immobiliers	(1 380)		409	
		139 841		141 672	
Interest expense	Frais d'intérêt	118 909	20 932	125 847	15 825
Other Interest Income	**Autres revenus d'intérêt**		11 511		14 502
Margin on Financing Operations	**Marge sur activités de financement**		106 606		103 647
Services to Others	**Services à des tiers**		13 023		17 525
			119 629		121 172
Administrative Expenses	**Frais d'administration**		44 560		47 676
Income before Income Taxes and Extraordinary Item	**Bénéfice avant impôts et poste extraordinaire**		75 069		73 496
Income Taxes – Current	**Impôts** – Exigibles	34 042		32 909	
– Deferred	– Reportés	1 776	35 818	933	33 842
Income before Extraordinary Item	**Bénéfice avant poste extraordinaire**		39 251		39 654
Extraordinary Item	**Poste extraordinaire**		5 356		—
Net Income	**Bénéfice net**		33 895		39 654
Reserve Fund, beginning of year	**Fonds de réserve au début de l'exercice**		25 000		25 000
			58 895		64 654
Transferred to the Receiver General for Canada	**Versement au receveur général du Canada**		33 895		39 654
Reserve Fund, end of year	**Fonds de réserve à la fin de l'exercice**		25 000		25 000

See accompanying notes

Voir notes aux états financiers

Canada Mortgage and Housing Corporation

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Corporate Account –

Statement of Changes in Financial Position

Compte corporatif –

État de l'évolution de la situation financière

in thousands of dollars

en milliers de dollars

		Year ended 31 December 1985 *Exercice terminé le 31 décembre 1985*	Year ended 31 December 1984 *Exercice terminé le 31 décembre 1984*
Cash Generated by Operations	**Encaisse provenant de l'exploitation**		
Income before income taxes and extraordinary item	Bénéfice avant impôts et poste extraordinaire	**75 069**	73 496
Add (Deduct): Net change in accrued interest	Ajouter (Déduire): Évolution nette des intérêts courus	**(9 996)**	4 767
Depreciation	Amortissement	**2 190**	1 870
		67 263	80 133
Loans and investments repayments	Remboursements des prêts et des placements	**587 885**	563 170
Borrowings from the Government of Canada	Emprunts du gouvernement du Canada	**293 000**	374 000
Decrease in accounts receivable from the Minister	Diminution des sommes à recevoir du Ministre	**8 630**	27 274
Decrease in accounts receivable from Funds administered	Diminution des sommes à recevoir des fonds gérés	**—**	8 093
Other	Autres	**—**	27 658
		956 778	1 080 328
Cash Applied to Operations	**Encaisse utilisée par l'exploitation**		
Loans and investments additions	Augmentation des prêts et des placements	**351 355**	525 708
Repayment of borrowings from the Government of Canada	Remboursement d'emprunts du gouvernement du Canada	**478 074**	592 800
Reduction of unfunded pension fund liability	Diminution de la dette non provisionnée à l'égard de la Caisse de retraite	**2 691**	3 662
Decrease in accounts payable to Funds administered	Diminution du montant à payer aux fonds gérés	**874**	—
Special pension fund contribution	Contribution exceptionnelle à la caisse de retraite	**10 135**	—
Other	Autres	**47 028**	—
Paid to Receiver General for Canada	Paiements au receveur général du Canada		
– federal income taxes	– Impôts	**28 086**	32 085
– excess in reserve fund	– Excédent du fonds de réserve	**39 654**	47 008
– other	– Autres	**122**	146
		958 019	1 201 409
Decrease in Cash and Short Term Deposits	**Diminution de l'encaisse et des dépôts à court terme**	**(1 241)**	(121 081)

See accompanying notes

Voir notes aux états financiers

Notes to Financial Statements

31 December 1985

1. Significant Accounting Policies

In the Corporate Account, the Corporation follows generally accepted accounting policies or, in certain cases, accounting policies appropriate to the Corporation's activities and governing legislation. The financial statements of the Mortgage Insurance Fund and the Other Insurance and Guarantee Funds are not consolidated with these financial statements. The principal accounting policies followed by the Corporation are:

a) Loans

Loans are capitalized as funds are advanced. Where loans contain forgiveness clauses, such forgiveness is recorded and recovered from the Minister when the loans are advanced. Loans under certain programs give rise to interest rate losses which are recoverable from the Minister. No provisions are made for possible losses on loans. Losses on insured loans are recoverable from the Mortgage Insurance Fund while property acquired upon default of uninsured loans is subject to loss recovery as described under Real Estate. Other losses on uninsured loans are recoverable from the Minister.

b) Federal-Provincial Agreements

Investments made under agreements with the provinces and territories to encourage development of rental housing, land assembly, co-operative housing and rural and native housing are considered joint ventures. The underlying assets include agreements for sale, mortgages and real estate.

The Corporation has a seventy-five percent share in the joint ventures which is accounted for on the equity method. Where the province or territory is responsible for the administration of projects, the Corporation relies on financial information provided by the province or territory.

Gains on the sales of land assembly projects are recorded in the Corporate Account and are recognized as income as payments are received. Losses incurred on federal-provincial investments are recoverable from the Minister.

c) Real Estate

Real estate includes vacant land and properties constructed by the Corporation, acquired from the Government of Canada at no cost, and acquired through default on uninsured loans. All real estate is recorded at cost which includes acquisition costs and any modernization and improvement costs. Holding costs on vacant land and properties constructed by the Corporation are capitalized to appraised value after which they are expensed in the Corporate Account. Holding costs on properties acquired from the Government of Canada at no cost, or acquired through default on uninsured loans, are capitalized.

All net operating losses on real estate are recovered from the Minister. Net gains and losses on the disposal of vacant land and properties constructed by the Corporation are recorded in the Corporate Account. Net gains and losses on the disposal of properties acquired from the Government of Canada and properties acquired through default are paid to or recovered from the Minister. These gains on the disposal of properties are recognized as income or returned to the Minister as payments are received.

Notes aux états financiers

31 décembre 1985

1. Principales conventions comptables

A l'égard du Compte corporatif, les états financiers de la Société sont préparés conformément aux principes comptables généralement reconnus ou, dans certains cas, conformément à des pratiques comptables appropriées aux activités de la Société et aux lois qui les régissent. Les états financiers du Fonds d'assurance hypothécaire et des Caisses d'assurance et de garantie ne sont pas consolidés à ces états financiers. Les principales conventions comptables observées par la Société sont les suivantes:

a) Prêts

Les prêts sont comptabilisés au fur et à mesure qu'ils sont déboursés. Lorsque certains prêts contiennent des clauses de remise, cette dernière est comptabilisée et recouvrée du Ministre au moment même où les prêts sont déboursés. Les prêts consentis en vertu de certains programmes entraînent des pertes d'intérêt, lesquelles sont également recouvrées du Ministre. Aucune provision pour perte éventuelle n'est comptabilisée sur ces prêts. Les pertes sur les prêts assurés sont indemnisées à même le Fonds d'assurance hypothécaire, tandis que les pertes sur les prêts non assurés pour lesquelles la propriété est reprise en raison du défaut, sont recouvrées selon les modalités décrites à la rubrique "biens immobiliers". Les autres pertes sur les prêts non assurés sont recouvrables du Ministre.

b) Ententes fédérales-provinciales

Les placements effectués en vertu d'ententes avec les provinces et les territoires pour encourager la construction de logements locatifs, le regroupement de terrains, les habitations coopératives et le logement pour les ruraux et les autochtones, sont considérés comme des entreprises en participation. Ce poste inclut des conventions de vente, des prêts hypothécaires et des biens immobiliers.

La Société détient une participation égale à soixante quinze pour cent des entreprises en participation et ces placements sont comptabilisés à la valeur de consolidation. Lorsque la province ou le territoire est responsable de l'administration des projets, la Société se fie aux renseignements financiers fournis par la province ou le territoire.

Les bénéfices réalisés à la vente de regroupements de terrains sont comptabilisés au Compte corporatif et sont portés aux revenus lorsque les paiements sont reçus. Les pertes subies sur les placements provenant d'ententes fédérales-provinciales sont recouvrables du Ministre.

c) Biens immobiliers

Les biens immobiliers comprennent les terrains vagues et les immeubles construits par la Société, acquis du gouvernement du Canada sans frais et acquis par défaut de prêts non assurés. Tous les biens immobiliers sont comptabilisés au coût d'acquisition incluant les frais d'acquisition, de modernisation et d'amélioration. Les frais de détention des terrains vagues et des immeubles construits par la Société sont capitalisés tant que la valeur d'évaluation de ses biens immobiliers n'a pas été atteinte, après quoi ces frais sont imputés aux dépenses du Compte corporatif. Les frais de détention des immeubles acquis du gouvernement du Canada sans frais, ou acquis par défaut de prêts non assurés, sont capitalisés.

Les frais nets d'exploitation des biens immobiliers sont recouvrables du Ministre. Les pertes et gains nets relatifs à la disposition des terrains vagues et des immeubles construits par la Société sont comptabilisés dans le Compte corporatif. Les pertes et gains nets relatifs à la disposition des immeubles acquis du gouvernement du Canada et par défaut sont versés au Ministre ou recouvrés de celui-ci. Les profits réalisés à la vente de biens immobiliers sont reconnus comme revenus ou transmis au Ministre lorsque les paiements sont reçus.

d) Depreciation
Depreciation of real estate is recorded on a straight line basis over terms established for the repayment of the related borrowings.

Depreciation on business premises, office furniture and equipment is recorded on a diminishing balance basis at capital cost allowance rates in accordance with the provisions of the Income Tax Act, Canada.

e) Income Tax
The Corporation is subject to federal income tax and provides for income tax on the tax allocation basis. Under this basis the provision for income tax is determined from the earnings reported in the statement of operations rather than from the Corporation's income for tax purposes.

f) Employees' Pension Plan
Current service costs of the employees' pension plan and interest on the unfunded liability are recorded as administrative expenses in the current year. Experience gains or losses are recognized in the year in which they are identified. An actuarial valuation is made at least every three years in accordance with the provisions of the Pension Benefits Standards Act.

g) Deferred Profits
The Corporation disposes of real estate and federal-provincial land assembly projects extending mortgages and sales agreements with varying repayment terms. Income from these sales is recognized as payments are received.

h) Reserve Fund
Income or loss after income taxes is transferred to the Reserve Fund which is limited by an Order-in-Council to $25 million. Any excess over this amount is transferred to the credit of the Receiver General for Canada.

i) Interest Income and Expense
Interest income and expense are accounted for on the accrual basis.

2. Real Estate
The appraised value of real estate at 30 November 1985 is in excess of its book value by $67.8 million. However, potential losses on specific properties could amount to $20.1 million based on these appraised values. Real estate is net of accumulated depreciation, 1985 – $17.3 million (1984 – $17 million).

3. Borrowings from the Government of Canada
The Corporation borrows from the Government of Canada under the provisions of Section 22 of the CMHC Act and Sections 40 and 55 of the National Housing Act to finance investment in loans, federal-provincial agreements, real estate and agreements for sale and mortgages arising from sales of real estate. The borrowings are evidenced by debentures or other evidences of indebtedness, which bear interest at varying rates and are repayable over periods not in excess of 50 years.

4. Extraordinary Item
A study of the CMHC Pension Fund as at 28 June 1985 identified an experience loss of $9.6 million as a result of the effects of the Corporation's Early Retirement Program. This amount, plus interest of $.5 million, was paid to the CMHC Pension Fund in December 1985 and recorded against operations as an extraordinary item net of income taxes of $4.8 million.

5. Subsequent Event
An actuarial valuation of the CMHC Pension Fund as at 1 January 1986, which included an analysis of current benefits experience, disclosed an increased unfunded future benefits obligation of $9.9 million. This amount will be recorded and recognized as a cost in 1986. The resulting total unfunded liability of $14.8 million will be funded by annual payments up to the year 2000.

d) Amortissement
L'amortissement des biens immobiliers est comptabilisé selon la méthode de l'amortissement linéaire sur la période fixée pour le remboursement des emprunts s'y rapportant.

La Société amortit ses locaux administratifs, son matériel et son mobilier selon la méthode de l'amortissement dégressif, aux taux de l'amortissement fiscal, conformément aux dispositions de la Loi de l'impôt sur le revenu du Canada.

e) Impôt sur le revenu
La Société est assujettie à l'impôt sur le revenu du Canada, qu'elle comptabilise selon la méthode du report d'impôt. Selon cette méthode, la provision pour impôt sur le revenu est calculée sur le bénéfice figurant à l'état des résultats plutôt que sur le revenu imposable de la Société.

f) Régime de retraite des employés
Le coût relatif aux services courants du régime de retraite des employés de la Société et les intérêts sur la dette non provisionnée sont comptabilisés comme dépenses administratives de l'année courante. Les gains ou les pertes actuariels sont comptabilisés au cours de l'année où ils sont constatés. Une étude actuarielle est réalisée au moins tous les trois ans, conformément aux dispositions de la Loi sur les normes des prestations de pension.

g) Profits reportés
La Société vend des biens immobiliers et des projets de regroupement de terrains en vertu d'ententes fédérales-provinciales et elle consent des prêts hypothécaires et contracte des conventions de vente comportant des modalités diverses de remboursement. Le revenu provenant de ces dispositions est reconnu lorsque les paiements sont encaissés.

h) Fonds de réserve
Le bénéfice ou la perte après impôts sur le revenu est viré au fonds de réserve, dont la limite est fixée par décret, à 25 millions de dollars. L'excédent est viré au crédit du receveur général du Canada.

i) Revenus et dépenses d'intérêts
Les revenus et les dépenses d'intérêts sont comptabilisés selon la méthode de la comptabilité d'exercice.

2. Biens immobiliers
La valeur d'évaluation des biens immobiliers, établie au 30 novembre 1985, excède de 67,8 millions de dollars leur valeur comptable. Toutefois, les pertes éventuelles sur certains immeubles pourraient s'élever à 20,1 millions, d'après ces valeurs d'évaluation. Les biens immobiliers sont présentés nets de l'amortissement accumulé totalisant 17,3 millions en 1985 (17 millions en 1984).

3. Emprunts du gouvernement du Canada
En vertu des dispositions de l'article 22 de la Loi sur la SCHL et des articles 40 et 55 de la Loi nationale sur l'habitation, la Société emprunte du gouvernement du Canada les fonds nécessaires au financement de ses placements sous forme de prêts, d'ententes fédérales-provinciales, de biens immobiliers, de conventions de vente et de prêts hypothécaires résultant de ventes de biens immobiliers. Ces emprunts, garantis par des débentures ou autres titres de créance qui portent intérêt à divers taux, sont remboursables sur des périodes n'excédant pas cinquante ans.

4. Poste extraordinaire
Une étude de la Caisse de retraite de la SCHL au 28 juin 1985 a établi un déficit de 9,6 millions de dollars résultant des effets du programme de retraite anticipée. Ce montant, plus des intérêts de 0,5 million de dollars, a été versé à la Caisse de retraite de la SCHL en décembre 1985 et comptabilisé comme poste extraordinaire net des impôts de 4,8 millions de dollars s'y rapportant.

6. Contingent Liabilities

In the normal course of operations, the Corporation is subject to legal claims, the effect of which cannot be determined until they are settled. At 31 December 1985, most of the claims outstanding are not expected to have a result which would be significant in relation to the financial position of the Corporation. However, during 1982 a large number of legal actions, which total approximately $48 million at 31 December 1985, were begun against the Corporation jointly with other parties claiming damages arising from installation of urea formaldehyde foam insulation.

The Corporation does not admit liability in these cases and, until the actions have been heard by the courts, it is impossible to determine if there is a potential liability in this respect and thus no provision for possible loss arising from these legal actions is included in these financial statements. Should costs arise as a result of these actions they would be expensed in the year when the costs are incurred.

7. Interest Loss Recoveries

The Corporation was authorized by the Government of Canada to approve certain loans and federal-provincial agreements at a negative interest margin and to recover this loss from the Government. The interest loss recovered is included in interest earnings. The recoveries by program are as follows:

(in millions of dollars)	1985	1984
Market Housing	59.0	50.0
Social Housing	19.3	19.3
Community Services	1.3	1.3

8. Services to Others

The major components of services to others are: delivery of Canadian Home Insulation Program grants on behalf of Energy, Mines and Resources Canada; inspections; and administration of mortgages for third parties.

9. Administrative Expenses

Gross administrative expenses for the year ended 31 December 1985 amounted to $174.6 million (1984 – $176.7 million) and included $6.8 million relating to early retirement incentive costs. Of the total gross administrative expenses, $44.6 million pertains to the Corporate Account (1984 – $47.7 million).

10. Commitments

Commitments outstanding for investments under federal-provincial agreements and on loans amounted to $495 million at 31 December 1985 (1984 – $600 million).

11. Comparative Figures

The 1984 comparative figures have been reclassified to conform to the statement presentation adopted in 1985.

5. Événement postérieur

Une évaluation actuarielle de la Caisse de retraite de la SCHL au 1er janvier 1986, ainsi que l'analyse des prestations au titre des services courants, indiquaient une augmentation de 9,9 millions de dollars des prestations futures non provisionnées. Ce montant sera comptabilisé comme une dépense administrative en 1986. La dette totale non provisionnée qui en résulte, soit 14,8 millions de dollars, sera provisionnée par versements annuels jusqu'à l'an 2000.

6. Passif éventuel

Dans le cours normal de ses opérations, la Société fait l'objet de réclamations judiciaires dont l'effet ne peut être déterminé tant qu'elles n'ont pas été réglées. On ne prévoit pas que les réclamations en instance au 31 décembre 1985 soient importantes par rapport à la situation financière de la Société. Cependant, en 1982, un grand nombre de poursuites judicaires d'une valeur totale approximative de 48 millions de dollars au 31 décembre 1985 ont été conjointement intentées contre la Société et autres tierces parties en réclamation de dommages-intérêts résultant de l'installation de mousse isolante d'urée formaldéhyde. La Société n'admet pas de responsabilité dans ces cas, mais, tant que les actions n'auront pas été entendues devant les tribunaux, il est impossible de déterminer s'il existe une responsabilité à ce sujet. En conséquence, aucune provision n'apparaît à ce sujet aux états financiers. Dans l'éventualité où des coûts résulteraient de ces actions, ils seraient imputés à l'exercice au cours duquel ils ont été occasionnés.

7. Recouvrement des pertes sur intérêt

La Société a été autorisée par le gouvernement du Canada à approuver certains prêts et ententes fédérales-provinciales à taux réduit et à recouvrer cette perte du gouvernement. Les recouvrements d'intérêt sont inclus dans les intérêts gagnés. Les recouvrements par programme se présentent comme suit:

(en millions de dollars)	1985	1984
Logement du marché	59,0	50,0
Logement social	19,3	19,3
Equipements communautaires	1,3	1,3

8. Services à des tiers

Les services à des tiers comprennent, entre autres, l'administration des subventions en vertu du Programme d'isolation thermique des résidences canadiennes, effectuée pour le compte du ministère de l'Énergie, des Mines et des Ressources, les inspections et l'administration de prêts hypothécaires pour des tiers.

9. Frais d'administration

Les frais d'administration pour l'exercice terminé le 31 décembre 1985 s'établissent à 174,6 millions de dollars (176,7 millions en 1984) et comprennent un montant de 6,8 milliions de dollars se rapportant aux frais favorisant la retraite anticipée. Du total des frais d'administration, 44,6 millions se rapportent au Compte corporatif (47,7 millions en 1984).

10. Engagements

Les engagements pour les prêts et les placements en vertu d'ententes fédérales-provinciales étaient de 495 millions de dollars au 31 décembre 1985 (600 millions au 31 décembre 1984).

11. Données comparatives

Les données comparatives de l'année 1984 ont été reclassées de façon à les rendre conformes à la présentation adoptée en 1985.

Canada Mortgage
and Housing Corporation

Société canadienne
d'hypothèques et de logement

Corporate Account –

Loans and Investments

Compte corporatif –

Prêts et Placements

in thousands of dollars

en milliers de dollars

Schedule I
Tableau I

		Balance 31 December 1985 *Solde au 31 décembre 1985*	Balance 31 December 1984 *Solde au 31 décembre 1984*
Market Housing	**Logement du marché**		
Loans	Prêts	**1 969 367**	2 074 299
Federal-provincial agreements	Ententes fédérales-provinciales	**70 386**	81 087
Real estate	Biens immobiliers	**14 153**	14 642
Agreements for sale and mortgages	Conventions de vente et hypothèques	**29 739**	42 682
		2 083 645	2 212 710
Social Housing	**Logement social**		
Loans	Prêts	**5 003 634**	5 027 965
Federal-provincial agreements	Ententes fédérales-provinciales	**1 226 608**	1 235 161
Real estate	Biens immobiliers	**37 806**	36 266
Agreements for sale and mortgages	Conventions de vente et hypothèques	**16 359**	19 475
		6 284 407	6 318 867
Rehabilitation and Conservation	**Remise en état et conservation**		
Loans	Prêts	**155 091**	160 519
Real estate	Biens immobiliers	**166**	379
		155 257	160 898
Community Services	**Équipements communautaires**		
Loans	Prêts	**1 321 562**	1 358 453
Federal-provincial agreements	Ententes fédérales-provinciales	**128 374**	147 483
Real estate	Biens immobiliers	**20 281**	22 575
		1 470 217	1 528 511
Total	**Total**	**9 993 526**	10 220 986

Canada Mortgage
and Housing Corporation

Société canadienne
d'hypothèques et de logement

Minister's Account –

Statement of Expenditures and Recoveries

Compte du Ministre –

État des dépenses et recouvrements

in thousands of dollars

en milliers de dollars

		Year ended 31 December 1985 *Exercice terminé le 31 décembre 1985*	Year ended 31 December 1984 *Exercice terminé le 31 décembre 1984*
Expenditures	**Dépenses**		
Mortgage Loan Insurance	**Fonds d'assurance hypothécaire**	**195 600**	367 500
Market Housing	**Logement du marché**	**50 684**	91 602
Social Housing	**Logement social**	**1 182 671**	938 826
Rehabilitation and Conservation	**Remise en état et conservation**	**144 841**	212 551
Community Services	**Équipements communautaires**	**6 071**	19 097
Research, Development, Demonstration and Information	**Recherche, développement, démonstration et information**	**6 317**	7 562
Administrative Expenses	**Frais d'administration**	**61 332**	63 385
Total	**Total**	**1 647 516**	1 700 523
Accounts Receivable from the Minister, beginning of year	**À recevoir du Ministre au début de l'exercice**	**21 818**	49 092
		1 669 334	1 749 615
Recoveries	**Recouvrements**	**1 656 146**	1 727 797
Accounts Receivable from the Minister, end of year	**À recevoir du Ministre à la fin de l'exercice**	**13 188**	21 818

See accompanying notes

Voir notes à l'état financier

Canada Mortgage
and Housing Corporation

Minister's Account

Notes to Financial Statement

31 December 1985

1. Significant Accounting Policy
Expenditures made on behalf of the Minister responsible for the Corporation are recorded as recoverable when disbursed.

2. Contingent Liabilities
In the normal course of operations, the Corporation is subject to legal claims, the effect of which cannot be determined until they are settled. During 1982, a large number of legal actions, which total approximately $48 million at 31 December 1985, were begun against the Corporation jointly with other parties claiming damages arising from installation of urea formaldehyde foam insulation. The Corporation does not admit liability in this respect and it is unclear whether costs, if any, arising from these actions could be charged to the Government of Canada. Thus, no provision for possible loss arising from these legal actions is included in the accompanying statement of account. Should costs arise as a result of these actions they would be expensed in the year when the costs are incurred.

3. Mortgage Loan Insurance – Forgiveness of Budgetary Advances
In December 1985, Treasury Board approved forgiveness of the borrowings by the Mortgage Insurance Fund of $255.5 million at 31 December 1985 or such lesser amount as may exist on the date that Royal Assent is given. The amount of $255.5 million comprises the budgetary advances of $195.6 million in 1985 and $59.9 million in 1984. This forgiveness represents partial reimbursement for the losses on the Assisted Home Ownership and Assisted Rental Programs.

Société canadienne
d'hypothèques et de logement

Compte du Ministre

Notes à l'état financier

31 décembre 1985

1. Principale convention comptable
Les dépenses effectuées pour le compte du Ministre responsable de la Société sont comptabilisées comme comptes à recevoir lorsque ces frais sont déboursés.

2. Passif éventuel
Dans le cours normal de ses opérations, la Société fait l'objet de réclamations judiciaires dont l'effet ne peut être déterminé tant qu'elles n'ont pas été réglées. En 1982, un grand nombre de poursuites judiciaires d'une valeur totale approximative de 48 millions de dollars au 31 décembre 1985 ont été conjointement intentées contre la Société et autres tierces parties en réclamation de dommages-intérêts résultant de l'installation de mousse isolante d'urée formaldéhyde. La Société n'admet pas de responsabilité dans ces cas, et il est difficile de savoir si les frais éventuels qu'entraîneraient ces poursuites pourraient être imputés au gouvernement du Canada. En conséquence, aucune provision n'apparaît à ce sujet aux états financiers. Dans l'éventualité où des coûts résulteraient de ces actions, ils seraient imputés à l'exercice au cours duquel ils ont été occasionnés.

3. Assurance hypothécaire – remises d'avances budgétaires
En décembre 1985, le Conseil du Trésor a approuvé une remise des emprunts du Fonds d'assurance hypothécaire de 255,5 millions de dollars au 31 décembre 1985 ou tout montant moindre qui existait à la date à laquelle la sanction royale sera donnée. Le montant de 255,5 millions de dollars comprend des avances budgétaires de 195,6 millions de dollars en 1985 et de 59,9 millions de dollars en 1984. Cette remise représente le remboursement partiel des pertes subies dans le cadre des programmes d'aide à l'accession à la propriété et d'aide au logement locatif.

Canada Mortgage
and Housing Corporation

Funds Administered
Mortgage Insurance Fund –

Balance Sheet

Société canadienne
d'hypothèques et de logement

Fonds gérés
Fonds d'assurance hypothécaire –

Bilan

in thousands of dollars / en milliers de dollars

Assets	**Actif**	**31 December 1985** *au 31 décembre 1985*		31 December 1984 *au 31 décembre 1984*	
Accounts Receivable	**Débiteurs**				
Canada Mortgage and Housing Corporation	Société canadienne d'hypothèques et de logement	**948**		1 767	
Other	Autres	**26 747**	**27 695**	11 340	13 107
Mortgages	**Prêts hypothécaires**		**93 760**		110 125
Real Estate, at cost	**Biens immobiliers,** au coût	**523 357**		315 326	
Provision for revaluation	Provision pour réévaluation	**204 639**	**318 718**	166 145	149 181
			440 173		272 413

See accompanying notes

Voir notes aux états financiers

Liabilities	Passif	31 December 1985 *au 31 décembre 1985*	31 December 1984 *au 31 décembre 1984*
Accounts Payable and Accrued Liabilities	Créditeurs et frais courus	4 934	5 234
Provision for Loss on Claims	Provision pour pertes sur les règlements d'assurance	271 139	394 942
Unearned Premiums	Primes non gagnées	320 429	214 500
Premium Deficiency	Insuffisance de primes	316 110	384 000
Borrowings from the Government of Canada	Emprunts du gouvernement du Canada	255 500	59 900
		1 168 112	1 058 576
Deficit	Déficit	727 939	786 163
		440 173	272 413

Canada Mortgage and Housing Corporation

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Funds Administered
Mortgage Insurance Fund –

Statement of Operations and Deficit

Fonds gérés
Fonds d'assurance hypothécaire –

État des résultats et déficit

in thousands of dollars

en milliers de dollars

		Year ended 31 December 1985 *Exercice terminé le 31 décembre 1985*	Year ended 31 December 1984 *Exercice terminé le 31 décembre 1984*
Revenue	**Revenus**		
Premiums	Primes	**64 521**	66 833
Application fees	Droits de demande	**29 772**	15 752
Interest	Intérêts	**11 670**	13 364
Total Revenue	**Total des revenus**	**105 963**	95 949
Expenses	**Dépenses**		
Issuance	Émission	**42 594**	41 612
Loss on claims	Perte sur les règlements d'assurance	**73 035**	423 833
Interest	Intérêts	**—**	23 929
		115 629	489 374
Adjustment to premium deficiency	Régularisation pour insuffisance de primes	**(67 890)**	187 095
Total Expenses	**Total des dépenses**	**47 739**	676 469
Profit (Loss) before Recovery	**Profit (Perte) avant recouvrement**	**58 224**	(580 520)
Recovery of Losses	**Recouvrement de pertes**	**—**	307 600
Net Profit (Loss)	**Profit (Perte) net**	**58 224**	(272 920)
Deficit, beginning of year	**Déficit au début de l'exercice**	**786 163**	513 243
Deficit, end of year	**Déficit à la fin de l'exercice**	**727 939**	786 163

See accompanying notes

Voir notes aux états financiers

Canada Mortgage and Housing Corporation

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Funds Administered
Mortgage Insurance Fund –

Statement of Changes in Financial Position

in thousands of dollars

Fonds gérés
Fonds d'assurance hypothécaire –

État de l'évolution de la situation financière

en milliers de dollars

		Year ended 31 December 1985 *Exercice terminé le 31 décembre 1985*	Year ended 31 December 1984 *Exercice terminé le 31 décembre 1984*
Cash from Operations	**Encaisse provenant de l'exploitation**		
Proceeds from real estate sales	Produit de la vente de biens immobiliers	**243 451**	220 756
Premiums	Primes	**170 450**	106 960
Application fees	Droits de demande	**29 772**	15 752
Interest received	Intérêts reçus	**11 582**	13 728
Claims paid	Règlements d'assurance	**(585 955)**	(356 497)
Real estate operations	Activités immobilières	**(21 458)**	(23 099)
Administrative costs	Frais d'administration	**(68 715)**	(65 608)
Interest paid	Intérêts payés	**—**	(34 065)
Proceeds from mortgage payments	Remboursement de prêts hypothécaires	**24 454**	19 859
		(196 419)	(102 214)
Cash from Investment Activities	**Encaisse provenant des activités de placement**		
Treasury bills redeemed	Bons du Trésor rachetés	**—**	32 089
		—	32 089
Cash from Financing Activities	**Encaisse provenant des activités financières**		
Borrowings from the Government of Canada	Emprunts du gouvernement du Canada	**258 600**	387 800
Repayment of borrowings	Remboursement d'emprunts	**(63 000)**	(309 600)
		195 600	78 200
Increase (Decrease) in Accounts Receivable from Canada Mortgage and Housing Corporation	**Augmentation (Diminution) des comptes à recevoir de la Société canadienne d'hypothèques et de logement**	**(819)**	8 075

See accompanying notes

Voir notes aux états financiers

Canada Mortgage
and Housing Corporation

Société canadienne
d'hypothèques et de logement

Funds Administered
Home Improvement Loan Insurance Fund –

Balance Sheet

Fonds gérés
Caisse d'assurance des prêts pour l'amélioration de maisons –

Bilan

in thousands of dollars / en milliers de dollars

Assets	**Actif**	**31 December 1985** *au 31 décembre 1985*	31 December 1984 *au 31 décembre 1984*
Cash and Investment in Securities	**Encaisse et placements en valeurs mobilières**	1 179	7 592
Accounts Receivable from Canada Mortgage and Housing Corporation	**Comptes à recevoir de la Société canadienne d'hypothèques et de logement**	7	—
Mortgages	**Prêts hypothécaires**	8	13
		1 194	7 605

Liabilities	**Passif**		
Due to Canada Mortgage and Housing Corporation	**Dû à la Société canadienne d'hypothèques et de logement**	—	7
Unearned Premiums	**Primes non gagnées**	3	8
Surplus	**Excédent**	1 191	7 590
		1 194	7 605

See accompanying notes

Voir notes aux états financiers

Canada Mortgage and Housing Corporation

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Funds Administered
Home Improvement Loan Insurance Fund –

Statement of Operations and Surplus

Fonds gérés
Caisse d'assurance des prêts pour l'amélioration de maisons –

État des résultats et excédent

in thousands of dollars

en milliers de dollars

		Year ended 31 December 1985 ***Exercice terminé le 31 décembre 1985***	Year ended 31 December 1984 *Exercice terminé le 31 décembre 1984*
Revenue	**Revenus**		
Interest	Intérêts	**428**	697
Other	Autres	**36**	80
Total Revenue	**Total des revenus**	**464**	777
Expenses	**Dépenses**		
Claims and administrative charges	Règlements d'assurance et frais d'administration	**33**	119
Net Income	**Revenu net**	**431**	658
Surplus, beginning of year	**Excédent au début de l'exercice**	**7 590**	6 932
Assets returned to the Government of Canada	**Actifs virés au gouvernement du Canada**	**6 830**	—
Surplus, end of year	**Excédent à la fin de l'exercice**	**1 191**	7 590

See accompanying notes

Voir notes aux états financiers

Canada Mortgage and Housing Corporation

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Funds Administered
Rental Guarantee Fund –

Balance Sheet

Fonds gérés
Caisse de garantie des loyers –

Bilan

in thousands of dollars / en milliers de dollars

Assets	**Actif**	**31 December 1985** *au 31 décembre 1985*		31 December 1984 *au 31 décembre 1984*	
Cash and Investment in Securities	**Encaisse et placements en valeurs mobilières**		**3 438**		21 148
Real Estate, at cost	**Biens immobiliers,** au coût	**10 936**		10 579	
Provision for loss	Provision pour perte	**3 186**	**7 750**	5 179	5 400
			11 188		26 548

Liabilities	**Passif**		
Due to Canada Mortgage and Housing Corporation	**Dû à la Société canadienne d'hypothèques et de logement**	**69**	—
Accrued Liabilities	**Frais courus**	**122**	—
Surplus	**Excédent**	**10 997**	26 548
		11 188	26 548

See accompanying notes

Voir notes aux états financiers

Canada Mortgage
and Housing Corporation

Funds Administered
Rental Guarantee Fund –

Statement of Operations and Surplus

in thousands of dollars

Société canadienne
d'hypothèques et de logement

Fonds gérés
Caisse de garantie des loyers –

État des résultats et excédent

en milliers de dollars

		Year ended 31 December 1985 ***Exercice terminé le 31 décembre 1985***	Year ended 31 December 1984 *Exercice terminé le 31 décembre 1984*
Revenue	**Revenus**		
Interest	Intérêts	**1 188**	1 904
Income from mortgages	Revenus de prêts hypothécaires	**—**	519
Total Revenue	**Total des revenus**	**1 188**	2 423
Expenses	**Dépenses**		
Provision for loss on real estate	Provision pour perte sur biens immobiliers	**(1 992)**	5 179
Other	Autres	**(69)**	18
Total Expenses	**Total des dépenses**	**(2 061)**	5 197
Net Income (Loss)	**Revenu (Perte) net**	**3 249**	(2 774)
Surplus, beginning of year	**Excédent au début de l'exercice**	**26 548**	29 322
Assets returned to the Government of Canada	**Actifs virés au gouvernement du Canada**	**18 800**	—
Surplus, end of year	**Excédent à la fin de l'exercice**	**10 997**	26 548

See accompanying notes

Voir notes aux états financiers

Funds Administered

Notes to Financial Statements

31 December 1985

1. Significant Accounting Policies

The principal accounting policies followed by the Corporation in administering the Insurance and Guarantee Funds are:

a) Premiums

Prior to February 1985, part of the premium charged for insurance was to cover the risk insured and part to cover costs of issuing the policy. After that date the entire premium charged is allocated to cover risk only. Risk related premiums are deferred and are taken into income over the life of the related policies. Premiums earned in a year reflect the amount of risk in that year in accordance with factors determined by the Department of Insurance Canada. The portion relating to issuance costs is taken into income as received.

b) Application Fees

Application fees for insurance are recorded as income when received.

c) Issuance Costs

Issuance costs are expensed as incurred.

d) Premium Deficiency

Annually, the Corporation compares the amount of its unearned premiums by line of business to the discounted costs of claims that have not yet occurred on insurance policies in force. Whenever it is determined that the unearned premiums on a line of business are inadequate to meet the expected net costs of future claims, a premium deficiency is established. The premium deficiency is taken into income on the same basis as the related unearned premiums.

e) Real Estate

Real estate acquired upon the payment of a claim resulting from a loan default is valued at net realizable value. Cost is comprised of the unpaid loan balance plus interest accrued to the date of acquisition together with acquisition and capital improvement expenditures. Net realizable value is calculated as the current appraised value of the property, as determined by the Corporation, less the discounted value of estimated holding and disposal costs. Depreciation is not recorded on the real estate.

f) Provision for Loss on Claims

This provision represents the estimated loss on claims in process of payment and the estimated loss on loans, where defaults have occurred, but for which a claim has not yet been received by the Corporation.

g) Interest Income and Expense

Interest income and expense are recorded on the accrual basis.

h) Mortgages

Mortgages are shown net of a provision for losses.

i) Income Tax

The Insurance and Guarantee Funds are not subject to the provisions of the Income Tax Act, Canada.

Fonds gérés

Notes aux états financiers

31 décembre 1985

1. Principales conventions comptables

Les principales conventions comptables suivies par la Société dans la gestion du Fonds d'assurance et des caisses d'assurance et de garantie sont:

a) Primes

Avant février 1985, une partie des primes exigées pour les polices d'assurance servait à couvrir le risque assuré et l'autre partie, les coûts d'émission. Après cette date, la prime entière exigée est affectée à la couverture du risque. Ces primes sont reportées et comptabilisées comme revenu gagné sur la durée des polices en question. Les primes gagnées durant l'année représentent le montant du risque de l'année calculé conformément aux facteurs de risque fixés par le département des Assurances Canada. La fraction qui se rapporte aux coûts d'émission de la police est portée aux revenus dès qu'elle est encaissée.

b) Droits de demande

Les droits de demande reçus pour les polices d'assurance sont portés aux revenus dès qu'ils sont encaissés.

c) Coûts d'émission

Les coûts d'émission de l'assurance sont imputés à la dépense lorsqu'ils sont engagés.

d) Insuffisance de primes

Annuellement la Société compare le montant des primes non gagnées par secteur d'activité aux coûts escomptés des réclamations qui n'ont pas encore eu lieu sur les polices d'assurance en vigueur. Lorsqu'il est déterminé que les primes non gagnées d'un secteur d'activité sont insuffisantes pour rencontrer le coût net des réclamations éventuelles, une insuffisance de primes est établie. L'insuffisance de prime est considérée comme revenu sur la même base que les primes non gagnées s'y rapportant.

e) Biens immobiliers

Les biens immobiliers acquis au moment d'un règlement d'assurance résultant de défaut sont comptabilisés à la valeur nette de réalisation. Le coût comprend le solde du prêt plus les intérêts courus jusqu'à la date de reprise plus les frais d'acquisition et d'amélioration. La valeur de réalisation nette représente la valeur d'évaluation courante de l'immeuble, déterminée par la Société, moins la valeur escomptée des coûts estimatifs de détention et de revente. Aucun amortissement n'est comptabilisé sur les biens immobiliers.

f) Provision pour perte sur les règlements d'assurance

Cette provision représente les pertes estimatives sur les règlements en cours et sur les prêts en défaut, mais pour lesquels une demande de règlement n'a pas encore été reçue à la Société.

g) Revenus et dépenses d'intérêts

Les revenus et les dépenses d'intérêts sont comptabilisés selon la méthode de la comptabilité d'exercice.

h) Prêts hypothécaires

Le montant des prêts hypothécaires tient compte d'une provision pour pertes.

i) Impôt sur le revenu

Le Fonds d'assurance hypothécaire et les caisses d'assurance et de garantie ne sont pas assujettis aux dispositions de la Loi de l'impôt sur le revenu du Canada.

2. Borrowings from the Government of Canada – Mortgage Insurance Fund
The Corporation borrows from the Government of Canada, on behalf of the Fund, under provisions of Section 9 of the National Housing Act in order to meet the Fund's obligations. Borrowing arrangements pursuant to an Order-in-Council dated 8 August 1984 authorize interest free borrowings secured by promissory notes due on demand to a maximum of $400 million.

3. Actuarial Valuation – Mortgage Insurance Fund
At 30 September 1985 an actuarial study of the Fund undertaken by the Corporation during the year disclosed that the Fund continues to be insufficient to pay all future claims in respect of business in force and that business undertaken subsequent to 1 February 1985 is being written on a break even basis. The major causes of the existing deficit are programs of a social nature where insufficient premiums were charged (the Assisted Home Ownership and the Assisted Rental Programs). The deficit as at 30 September 1985, estimated to be $777.3 million, has decreased to $727.9 million at 31 December 1985 as the result of the improved property appraisal values. The net realizable value of the real estate inventory at 31 December 1985 is 60.9% of cost (1984 – 47.3%).

4. Recovery of Losses – Mortgage Insurance Fund
In December 1985, Treasury Board approved forgiveness of the borrowings owed to the Government of Canada at 31 December 1985 or such lesser amount as may exist on the date that the Royal Assent is given. This forgiveness represents partial reimbursement for the losses on the Assisted Home Ownership and Assisted Rental Programs.

In 1986, the Corporation will pursue with the Government of Canada avenues for eliminating the remaining deficit.

5. Assets Transferred to the Consolidated Revenue Fund of Canada

Home Improvement Loan Insurance Fund
The Home Improvement Loan Insurance program is no longer active and in 1985, cash and investments of $6.8 million, identified as surplus to the operating requirements of the Fund, were transferred to the Consolidated Revenue Fund.

Rental Guarantee Fund
The Rental Guarantee program is no longer active and in 1985, cash and investments of $18.8 million, identified as surplus to the operating requirements of the Fund, were transferred to the Consolidated Revenue Fund.

6. Insurance in Force – Mortgage Insurance Fund
At 31 December 1985, the insurance policies in force totalled approximately $37.7 billion (1984 – $35.1 billion).

7. Administrative Expenses – Funds Administered
The administrative expenses charged to the Funds by the Corporation for the year ended 31 December 1985 amounted to $68.7 million (1984 – $65.6 million).

8. Comparative Figures
The 1984 comparative figures have been reclassified to conform to the statement presentation adopted in 1985.

2. Emprunts du gouvernement du Canada – Fonds d'assurance hypothécaire
La Société emprunte du gouvernement du Canada, pour le compte du Fonds d'assurance hypothécaire, en vertu des dispositions de l'article 9 de la Loi nationale sur l'habitation, les fonds nécessaires pour s'acquitter de ses obligations. Le décret émis le 8 août 1984 autorise des emprunts sans intérêts d'au plus 400 millions de dollars garantis par des billets à demande.

3. Évaluation actuarielle – Fonds d'assurance hypothécaire
Au 30 septembre 1985, une étude actuarielle entreprise par la Société au cours de l'année révèle que le Fonds demeure insuffisant pour compenser les demandes futures de règlement, compte tenu des assurances en vigueur et que les activités postérieures au 1er février 1985 ont été souscrites sur la base du seuil de rentabilité. La raison principale qui a entraîné ce déficit est l'insuffisance des primes demandées pour les programmes à caractère social (programmes d'aide à l'accession à la propriété et d'aide au logement locatif). Le déficit, estimé à 777,3 millions de dollars au 30 septembre 1985, a été réduit à 727,9 millions de dollars au 31 décembre 1985, conséquence de la bonification de la valeur d'évaluation des propriétés. La valeur nette de réalisation des biens immobiliers au 31 décembre 1985 représente 60,9% des coûts (47,3% en 1984).

4. Recouvrement de pertes – Fonds d'assurance hypothécaire
Le Conseil du Trésor a approuvé, en décembre 1985, la remise des emprunts du gouvernment du Canada au 31 décembre 1985 ou tout montant moindre qui existera à la date où la sanction royale sera donnée. Cette remise represente le remboursement partiel des pertes subies dans le cadre des programmes d'aide à l'accession à la propriété et d'aide au logement locatif.

En 1986, la Société prendra des mesures conjointement avec le gouvernement du Canada afin d'éliminer le déficit restant.

5. Actifs virés au fonds du revenu consolidé du Canada

Caisse d'assurance des prêts pour l'amélioration de maisons
Le programme d'assurance des prêts pour l'amélioration de maisons n'est plus actif; en 1985, les postes de l'encaisse et des placements pour un montant de 6,8 millions de dollars, considérés excédentaires par rapport aux besoins d'exploitation de la Caisse, ont été virés au Fonds du revenu consolidé du Canada.

Caisse de garantie des loyers
Le programme de garantie des loyers n'est plus actif; en 1985, les postes de l'encaisse et des placements de 18,8 millions de dollars, considérés excédentaires par rapport aux besoins d'exploitation de la Caisse, ont été virés au Fonds du revenu consolidé du Canada.

6. Assurances en vigueur – Fonds d'assurance hypothécaire
Au 31 décembre 1985, les polices d'assurance en vigueur s'établissaient à environ 37,7 milliards de dollars (35,1 milliards en 1984).

7. Frais d'administration – fonds gérés
Les frais d'administration imputés par la Société aux fonds gérés pour l'exercice terminé le 31 décembre 1985 s'élèvent à 68,7 millions (65,6 millions en 1984).

8. Chiffres comparatifs
Les données comparatives de l'année 1984 ont été reclassées de façon à les rendre conformes à la présentation adoptée en 1985.

Statistics

Données statistiques

Additional statistics relating to activities under the National Housing Act are available in *Canadian Housing Statistics* (approx. 118 pages), published by Canada Mortgage and Housing Corportation, and available from any of its offices.

On peut trouver des données statistiques supplémentaires sur les activités de la Société, en vertu de la Loi nationale sur l'habitation, dans *Statistiques du logement au Canada,* brochure d'environ 118 pages publiée par la SCHL et qu'on peut se procurer dans tous ses bureaux.

Canada Mortgage
and Housing Corporation

Société canadienne
d'hypothèques et de logement

Commitments for Loans and Investments

Engagements à l'égard des prêts et placements

millions of dollars

en millions de dollars

		1976	1977
Market Housing	**Logement du marché**		
Assisted Home Ownership Programs	Programmes d'aide pour l'accession à la propriété	160.4	108.8
Assisted Rental Programs	Programmes d'aide au logement locatif	137.5	320.8
Canada Rental Supply Plan	Régime canadien de construction de logements locatifs	—	—
Home Ownership and Rental Loans	Prêts aux propriétaires-occupants et aux propriétaires-bailleurs	13.8	10.8
Canadian Home Ownership Stimulation Plan	Programme canadien d'encouragement à l'accession à la propriété	—	—
Demonstration Projects	Projets de démonstration	0.9	5.7
Other Direct Loans	Autres prêts directs	—	18.9
		312.6	**465.0**
Social Housing	**Logement social**		
Public Housing:	Logement public:		
Loans	Prêts	350.4	153.4
Investments	Placements	53.0	45.5
Rural and Native Housing	Logement pour les ruraux et les autochtones	46.5	59.3
Non-Profit Corporations	Sociétés sans but lucratif	297.2	163.0
Cooperatives	Coopératives	40.3	62.8
Proposal Development Funding (Start-up)	Préparation de projets (Fonds de démarrage)	—	—
Indians on Reserves	Indiens dans les réserves	*	*
Corporation-Owned Real Estate	Immeubles appartenant à la Société	15.0	8.3
		802.4	**492.3**
Rehabilitation and Conservation	**Remise en état et conservation**		
Residential Rehabilitation Assistance	Aide à la remise en état des logements	61.0	101.3
Canada Home Renovation Plan	Programme canadien de rénovation des maisons	—	—
Corporation-Owned Real Estate	Immeubles appartenant à la Société	—	—
		61.0	**101.3**
Community Services	**Équipements collectifs**		
Neighbourhood Improvement Program	Programme d'amélioration des quartiers	17.5	15.4
Municipal Sewage Treatment Projects	Projets municipaux d'épuration des eaux-vannes	302.6	247.0
Urban Renewal	Rénovation urbaine	0.1	—
Land Assembly	Regroupement de terrains	88.4	45.1
Corporation-Owned Real Estate	Immeubles appartenant à la Société	**	**
		408.6	**307.5**
		1 584.6	**1 366.1**

*Included in Market Housing
**Included in Social Housing

*Compris dans le logement du marché
**Compris dans le logement social

1978	1979	1980	1981	1982	1983	1984	1985
56.8	17.6	3.3	—	—	—	—	—
96.2	0.4	—	35.6	47.2	29.7	40.2	15.1
—	—	—	—	117.9	110.1	24.3	5.1
9.6	4.5	1.3	1.5	1.9	4.6	—	—
—	—	—	—	290.9	372.5	9.2	—
2.5	14.4	3.8	2.6	2.8	3.2	3.1	3.3
51.8	12.7	3.5	6.7	3.7	0.7	3.5	1.8
216.9	**49.6**	**11.9**	**46.4**	**464.4**	**520.8**	**80.3**	**25.3**
176.1	21.8	21.6	16.8	14.1	9.6	2.4	0.7
68.4	56.7	63.3	53.1	49.1	52.6	74.9	55.5
57.3	49.1	50.2	42.9	50.1	41.5	53.3	72.2
122.5	4.6	4.9	3.3	0.6	0.2	0.3	0.2
36.9	2.5	1.4	0.1	0.2	0.1	0.3	—
—	—	—	—	7.2	8.9	6.7	9.6
1.4	6.5	10.8	18.9	8.5	3.6	5.1	3.6
12.9	14.6	5.3	4.7	2.8	1.9	2.4	1.5
475.5	**155.8**	**157.5**	**139.8**	**132.6**	**118.4**	**145.4**	**143.3**
150.1	124.7	132.9	126.3	150.5	206.1	189.4	127.5
—	—	—	—	63.9	162.3	—	—
—	—	—	—	1.2	0.3	0.5	0.2
150.1	**124.7**	**132.9**	**126.3**	**215.6**	**368.7**	**189.9**	**127.7**
16.2	—	—	—	—	2.0	—	—
290.3	2.6	10.1	3.3	—	—	—	—
4.1	—	2.2	—	—	1.1	0.7	—
32.2	17.5	12.0	10.0	6.6	11.5	13.3	13.2
**	**	**	**	5.6	5.1	10.0	0.5
342.8	**20.1**	**24.3**	**13.3**	**12.2**	**19.7**	**24.0**	**13.7**
1 185.3	**350.2**	**326.6**	**325.8**	**824.8**	**1 027.6**	**439.6**	**310.0**

Grants, Contributions and Subsidies on Behalf of the Minister

Subsides, contributions et subventions pour le compte du Ministre

millions of dollars / en millions de dollars

		1976	1977
Mortgage Loan Insurance	**Assurance-prêt hypothécaire**		
Mortgage Insurance Fund	Fonds d'assurance-hypothécaire	—	—
Mortgage Rate Protection Program	Programme de protection des taux hypothécaires	—	—
Market Housing	**Logement du marché**		
Assisted Home-Ownership Programs	Programmes d'aide pour l'accession à la propriété	22.3	29.3
Assisted Rental Programs	Programmes d'aide au logement locatif	3.5	9.9
Canada Rental Supply Plan	Régime canadien de construction de logements locatifs	—	—
Canadian Homeownership Stimulation Plan	Programme canadien d'encouragement à l'accession à la propriété	—	—
Canada Mortgage Renewal Plan	Régime canadien de renouvellement hypothécaire	—	—
Interest and Loan Losses	Pertes d'intérêt et pertes sur prêts	3.8	7.0
First-Time Home-Buyer Grants	Subventions à des acheteurs d'une première maison	8.9	0.1
Discount on Mortgage Sales	Escomptes sur ventes de prêts hypothécaires	—	—
		38.5	**46.3**
Social Housing	**Logement social**		
Public Housing Subsidies	Subventions au logement public	106.7	141.1
Non-Profit and Cooperative Assistance	Aide aux organismes sans but lucratif et aux coopératives	23.8	30.9
Community Resources Groups	Groupes de ressources techniques	5.3	3.8
Interest and Land Lease Losses	Pertes d'intérêt et pertes sur location de terrains	6.9	18.6
Real Estate Operating Losses	Pertes sur exploitation de biens immobiliers	11.2	11.3
Real Estate Disposal Losses	Pertes sur ventes de biens immobiliers	0.3	1.2
		154.2	**206.9**
Rehabilitation and Conservation	**Remise en état et conservation**		
Residential Rehabilitation Assistance Program	Programme d'aide à la remise en état des logements	30.5	62.8
Canada Home Renovation Plan	Programme canadien de rénovation des maisons	—	—
Home Insulation Grants	Subventions pour l'isolation des habitations	—	43.4
Emergency Repair	Réparations d'urgence	2.7	1.5
Interest and Loan Losses	Pertes d'intérêts et pertes sur prêts	0.1	0.2
		33.3	**107.9**
Community Services	**Équipements collectifs**		
Neighbourhood Improvement Program	Programme d'amélioration des quartiers	17.3	21.7
Municipal Incentive Grants	Subventions d'encouragement aux municipalités	2.6	36.3
Municipal Sewage Treatment Projects	Projets municipaux d'épuration des eaux-vannes	52.7	78.6
Community Services Contribution Program	Programme de contributions pour les équipements communautaires	—	—
Urban Renewal	Rénovation urbaine	8.0	7.5
Interest and Land Disposal Losses	Pertes d'intérêt et pertes sur ventes de terrains	0.9	1.7
Other	Autres	0.1	0.1
		81.6	**145.9**
Research, Development, Demonstration and Information	**Recherche, développement, démonstration et information**		
External Research	Recherche extérieure	5.3	5.1
Information to Public	Information du public	0.9	1.1
Internal Research Recoveries	Recouvrements pour recherches internes	7.1	7.7
Granville Island	Granville Island	2.4	2.7
Summer Youth Employment	Emplois pour les jeunes travailleurs d'été	—	0.1
		15.7	**16.7**
		323.3	**523.7**

1978	1979	1980	1981	1982	1983	1984	1985
—	—	—	—	—	—	367.5	195.6
—	—	—	—	—	—	2.2	.3
						369.7	195.9
34.8	33.1	29.0	17.1	13.6	7.4	4.2	.9
17.7	19.5	25.0	29.7	32.3	36.8	40.9	33.5
—	—	—	—	1.2	5.4	15.1	15.4
—	—	—	—	361.8*	416.9	20.5	.1
—	—	—	—	6.7	33.0	8.1	.1
6.8	11.5	16.2	7.9	5.8	9.1	9.1	3.6
—	—	—	—	—	—	—	—
38.1	60.0	(0.1)	—	—	—	—	—
97.4	**124.1**	**70.1**	**54.7**	**421.4**	**508.6**	**97.9**	**53.6**
179.0	265.4	262.7	320.3	399.1	393.4	452.8	595.0
31.0	25.5	34.8	73.5	192.3	372.6	474.9	588.3
5.5	6.6	8.2	10.1	8.7	7.2	7.0	5.2
18.7	19.5	18.9	18.9	18.8	18.5	18.6	18.4
13.7	21.0	14.7	8.9	6.7	6.5	5.4	3.9
1.2	13.0	44.7	27.4	15.6	4.2	3.2	1.6
249.1	**351.0**	**384.0**	**459.1**	**641.2**	**802.4**	**961.9**	**1 212.4**
89.0	97.1	106.8	125.7	135.2	182.8	193.5	156.4
—	—	—	—	37.0	173.8	25.1	.1
47.3	77.9	212.9	62.0	—	—	—	—
2.0	1.5	1.1	1.0	1.5	2.1	3.7	1.0
0.2	1.3	1.8	2.8	2.3	4.5	8.8	2.7
138.5	**177.8**	**322.6**	**191.5**	**176.0**	**363.2**	**231.1**	**160.2**
32.3	31.1	29.7	22.9	14.1	17.2	2.7	—
45.8	35.1	16.2	3.3	2.5	—	—	—
105.2	94.8	64.9	38.2	13.3	6.3	2.4	2.2
—	0.2	86.2	208.5	87.3	15.3	3.6	—
8.3	4.9	3.6	3.1	7.9	2.0	2.3	—
1.6	1.2	2.6	3.2	4.7	1.9	8.3	3.9
0.1	—	—	—	—	—	—	—
193.3	**167.3**	**203.2**	**279.2**	**129.8**	**42.7**	**19.3**	**6.1**
3.6	5.4	4.7	9.5	8.2	9.5	6.3	5.5
1.2	0.9	1.2	1.6	1.5	1.2	1.2	.8
8.0	7.6	9.5	11.0	11.9	12.4	13.0	12.9
2.7	5.4	1.3	0.7	0.4	—	—	—
0.2	0.6	0.4	0.1	0.1	0.2	0.1	.1
15.7	**19.9**	**17.1**	**22.9**	**22.1**	**23.3**	**20.6**	**19.3**
694.0	**840.1**	**997.0**	**1 007.4**	**1 390.5**	**1 740.2**	**1 700.5**	**1 647.5**

Housing Starts by Principal Source of Financing

Habitations mises en chantier, selon les principales sources de financement

dwelling units

nombre de logements

		1976	1977
Public Funds under Federal Legislation	**Fonds publics en vertu de lois fédérales**		
National Housing Act	Loi nationale sur l'habitation		
Social Housing	Logement social	20 578	15 616
Market Housing	Logement du marché		
ARP, AHOP, GPM	PALL, PAAP, PHPP	3 242	2 111
Other	Autres	267	92
Other Federal Legislation	Autres lois fédérales	3 176	2 986
		27 263	**20 805**
Institutional Funds	**Fonds des établissements de prêts**		
NHA Insurance	Assurance LNH		
Social Housing	Logement social	—	—
Market Housing	Logement du marché		
ARP, AHOP, GPM	PALL, PAAP, PHPP	29 915	62 619
Other	Autres	63 968	39 843
Conventional	Prêts ordinaires	71 776	71 700
Other	Autres	80 281	50 757
		245 940	**224 919**
		273 203	**245 724**

1978	1979	1980	1981	1982	1983	1984	1985
14 206	9 831	3 523	1 984	1 434	916	1 904	690
395	70	2	—	—	—	—	—
159	122	195	164	143	61	30	49
2 562	3 228	3 114	2 976	2 308	3 255	2 374	2 102
17 322	**13 251**	**6 834**	**5 124**	**3 885**	**4 232**	**4 308**	**2 841**
—	2 378	7 684	8 702	16 014	12 293	10 563	14 489
44 250	21 066	10 081	4 574	3 216	7 689	3 880	1 498
28 004	15 236	11 156	13 113	11 347	22 229	18 785	14 549
73 600	83 000	53 350	40 724	27 720	39 178	29 185	33 528
64 491	62 118	69 496	105 736	63 678	77 024	68 179	98 921
210 345	**183 798**	**151 767**	**172 849**	**121 975**	**158 413**	**130 592**	**162 985**
227 667	**197 049**	**158 601**	**177 973**	**125 860**	**162 645**	**134 900**	**165 826**

CANADIAN HOUSING INFORMATION CENTRE
3 3291 00002 7868

Cal
MH
A57
1985
c.2

Canada Mortgage and Housing Corporation

Annual report

DATE DUE	BORROWER'S NAME

Cal
MH
A57
1985
c.2

Canada Mortgage and Housing Corporation

Annual report

Canada Mortgage and Housing Corporation

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Helping to house Canadians

Question habitation, comptez sur nous